PLUI DE LA VALLEE D'AUGE

RAPPORTS DE PRESENTATIONS

INDEX

• Notice explicative et évaluation environnementale de la **révision allégée n°2**

• Notice explicative et évaluation environnementale de la **modification de droit commun n°2**

• Notice explicative et évaluation environnementale de la **révision allégée n°1**

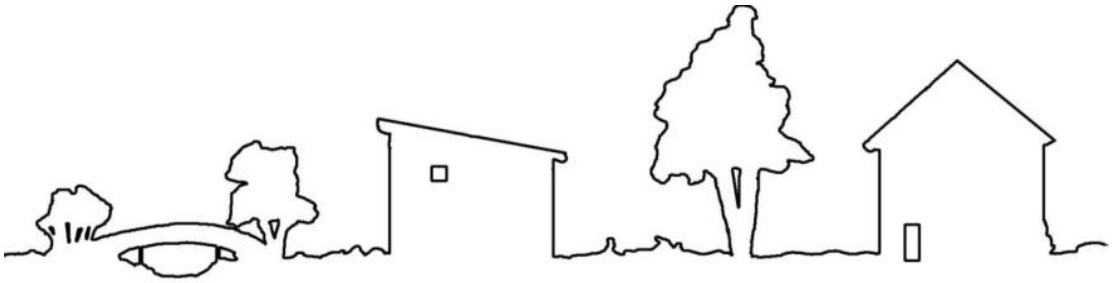
• Notice explicative et évaluation environnementale de la **modification de droit commun n°1**

AUTRE PDF :

• Rapport de présentation du **PLUI de la Vallée d'Auge.**

LISIEUX NORMANDIE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie



Révision allégée n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge

Evaluation Environnementale

Dossier d'approbation	**Février 2025**

SOMMAIRE

I. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi. 2

A. Pourquoi une modification du PLUi la Vallée d'Auge ? 2

B. Les objectifs de la révision allégée 2

C. Pourquoi une évaluation environnementale ?..... 3

II. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale..... 3

III. Eléments de contexte..... 5

I. Modification de l'OAP n°19 « centre-bourg et rue des Perelles » de Vieux-Fumé..... 5

IV. Etat Initial de l'Environnement (EIE) 8

A. Topographie et hydrographie..... 8

1. Contexte environnemental 9

B. Paysage et patrimoine..... 16

C. Les risques naturels et technologiques 20

2. Ressources et usages 22

3. Constats et enjeux 24

V. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement.... 26

VI. Etude d'incidences Natura 2000 40

VII. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure 42

I. SCoT Sud Pays d'Auge 43

VIII. Dispositifs de suivi 46

IX. Conclusion 47

X. Résumé non technique 48

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU ...48

1. Pourquoi une modification du PLUi 48

2. Les objectifs de la modification du PLUi 48

3. Pourquoi une évaluation environnementale ? 49

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale 49

C. Les constats et enjeux issus de l'Etat initial de l'environnement ..50

D. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement...53

E. Etude d'incidences Natura 2000 57

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs 58

G. Table des matières 60

1. Figures 60

2. Photos.....60

3. Tableaux 61

I. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi

A. Pourquoi une modification du PLUi la Vallée d'Auge ?

Le PLUi de la Vallée d'Auge a été approuvé par délibération du 28 juin 2018 par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Lisieux Normandie.

Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

La présente procédure de révision allégée n°2 a été prescrite par délibération n°2020.27 en date du 13 février 2020.

La procédure de révision allégée est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLUi de la Vallée d'Auge
- Ne réduit par une protection édictée en raison des risques de nuisances
- Pourra conduire à la réduction ou suppression d'une protection (qualité des sites, paysages, milieux naturels…)
- Pourra conduire à la réduction d'une espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière en faveur d'une zone AU

Cette évolution du PLUi de la Vallée d'Auge est menée dans le cadre d'une procédure de révision allégée conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

B. Les objectifs de la révision allégée

Il s'agit, dans le cadre de la procédure, de revoir des orientations définies dans l'OAP 19 située sur la commune déléguée de Vieux-Fumé, commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge.

La présente procédure de révision allégée a pour objectif de :

- Déplacer l'ensemble du secteur A en alignement avec la RD 152 ;
- Revoir les accès de plusieurs opérations ;
- Supprimer des opérations de l'OAP.

C. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision de l'OAP du Vieux-Fumé, ayant notamment pour objet de déplacer une zone 1AU, induira des impacts sur l'environnement et l'espace agricole environnant. Le projet d'évolution de cette OAP concerne le cœur de bourg de Vieux-Fumé avec plusieurs enjeux (mobilités, végétation, zones agricoles…).
Dans le cadre d'une procédure de révision d'un PLUi, lorsque l'évolution du document d'urbanisme porte sur une superficie équivalente ou supérieure à 1/10000e du territoire (et dès 5 ha lorsque ce seuil est dépassé), une évaluation environnementale doit être menée.
Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et unités touristiques nouvelles, la CALN a prescrit par la délibération n°2022.032 la réalisation d'une évaluation environnementale directe, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale.

II. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale de type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer auquel cas les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.

- La procédure de modification concerne plusieurs évolutions avec notamment un site localisé en extension du tissu urbain. L'État Initial de l'Environnement (EIE) s'attachera à considérer les enjeux à l'échelle communale afin d'évaluer l'ensemble des modifications mais également à zoomer sur les enjeux du secteur visé, pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
3. Une analyse exposant :
   a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.

4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2018.

III. Eléments de contexte

Comme présenté en introduction du présent rapport d'évaluation, la procédure de modification fait l'objet de plusieurs évolutions présentées en détail dans la notice de présentation de la procédure et reprises ci-après.

I. Modification de l'OAP n°19 « centre-bourg et rue des Perelles » de Vieux-Fumé

L'OAP n°19 a été élaborée dans le cadre du PLUi de la Vallée d'Auge et couvre la quasi-totalité du centre-bourg du Vieux-Fumé. L'objectif initial était d'encadrer un développement cohérent du centre-bourg. Aujourd'hui, une partie des orientations de l'OAP ne sont plus réalisables telles que prévues au PLUi. La réalisation d'une opération de logements programmée par l'OAP à l'Est du bourg a été fortement compromise par la construction d'une maison individuelle qui n'en permet plus l'accès initialement prévu et par la construction d'un logement sur une parcelle.
La commune souhaite apporter des évolutions à l'OAP n°19 comme suit :

- Revoir le périmètre de l'OAP
- Déplacer la zone 1AU au nord du bourg, le long de la RD et assurer l'accès pour l'exploitant agricole
- Supprimer des opérations initialement prévues
- Revoir certains accès en tenant compte des problématiques de sécurité et des nouvelles constructions ayant eu lieu

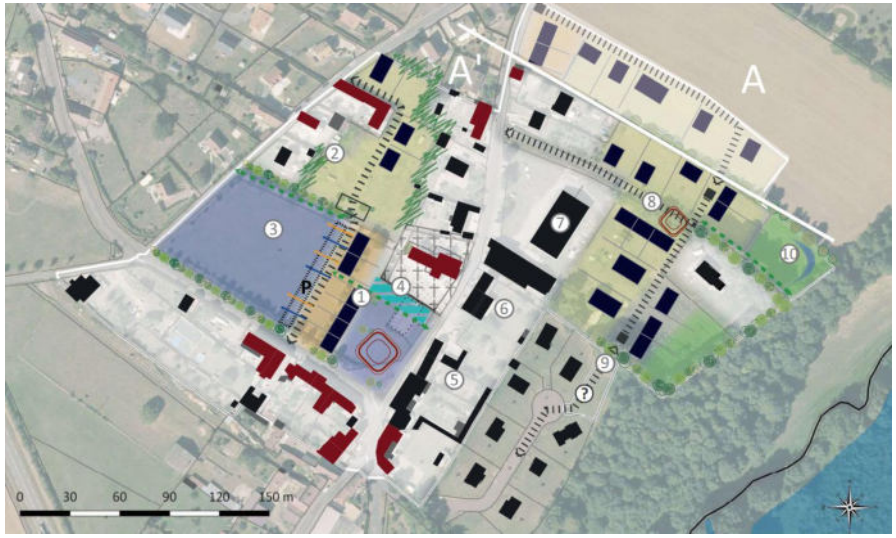


Figure 1- Extrait de l'OAP initiale. Source : PLUi de la Vallée d'Auge



Figure 2- Nouvelle OAP- Secteur A. Source : PLANIS

Sur ce secteur « A », correspondant à la parcelle d'extension agricole, il est prévu :

- 1/ Le secteur A sera à vocation d'habitat avec une densité de 12 logements/ha conformément aux objectifs de densité du PLUi. La zone 1AU telle que définie dans le PLUI en vigueur est revue pour être déplacée le long de la RD152 sur un axe Nord-Sud plutôt qu'Est-Ouest pour optimiser les couts de desserte et l'accès aux réseaux. La surface de la zone 1Au reste inchangée sur la parcelle ZM0036.
- La future zone 1AU sera desservie par un accès unique à double sens avec un retournement aménagé depuis la rue des Perelles (carrefour en croix sécurisé). Conformément aux préconisations du Département, un carrefour en croix sécurisé devra être aménagé pour limiter les risques routiers en entrée/sortie de la future zone d'habitat.
  Une desserte piétonne pour relier le nouveau quartier au centre-bourg pourra être aménagée sur la rue des Perrelles.
- 2/ L'OAP prévoit un recul des constructions sur la future zone d'habitat pour préserver le cône de vue sur le clocher depuis l'entrée de bourg.
- En outre, afin d'assurer la visibilité en sortie de zone, une bande d'inconstructibilité de 3m de large par rapport au domaine public en bordure de la RD 152 devra être respectée. Conformément aux préconisations du Département, cette bande inconstructible pourra accueillir un trottoir mais ne pourra présenter d'obstacles à la vue de plus de 80 cm de haut (clôture, jardin…).
- 3/ Un accès à la parcelle agricole devra être maintenu (7-8 m de large) pour l'entretien et l'exploitation de la parcelle.



Figure 3- Nouvelle OAP. Secteur A'. Source: Planis

Le secteur A', correspond au centre-bourg. Plusieurs opérations y sont prévues :

- 1/ La vocation actuelle d'équipement public sera maintenue. Les alignements d'arbres qui entourent le terrain seront préservés. Le projet visera à maintenir au mieux les espaces de pleine terre ou à privilégier les surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
  2/ L'extension du cimetière s'étendra dans le prolongement de l'existant sur une surface d'environ 400 m². Des places de stationnement seront également aménagées sur une surface d'environ 100 m² environ.
  3/ Un accès à sens unique mutualisé pour la desserte du cimetière et des dents creuses adjacentes sera aménagé depuis la rue des Cinq Ormes.
  4/ Les dents creuses ont vocation à accueillir un projet d'ensemble à vocation d'habitat en respectant une densité de 12

logements/ha. La desserte se fera par un accès à sens unique en boucle.

5/ En cas de projet de création de nouveaux logements, le bâti existant pourra être ou non démoli et les nouvelles constructions devront être implantées dans le prolongement du front bâti existant.

6/ Un accès à sens unique en boucle sur la rue des Perrelles desservira les opérations.

7/ Les dents creuses ont vocation à accueillir de nouvelles habitations dans le respect de la densité prévue.

8/ Le fond du terrain restera végétalisé et il assurera la gestion des eaux pluviales.

IV. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Il est rappelé ici que l'EIE est proportionné à l'ampleur de la procédure et des enjeux induits. Ainsi, l'ensemble des thèmes classiquement traités dans un EIE ne font pas l'objet d'une analyse poussée. L'objectif poursuivi est de clarifier l'analyse pour la rendre plus facilement appropriable.

A. Topographie et hydrographie

Le projet se situe sur le PLUI de la Vallée d'Auge de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), qui tient sa particularité de son implantation entre trois grandes entités topographiques :

- La plaine de Caen qui s'amorce au sud-ouest du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge
- Les marais de la Dives au nord du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge
- L'escarpement occidental du Pays d'Auge aux reliefs dit montueux. Les avant-buttes qui séparent la basse vallée de la Dives de la plaine de Caen constituent la séparation géographique la plus flagrante en termes paysager et naturel.

La commune déléguée de Vieux-Fumé se situe à l'est de la plaine de Caen, aux portes du pays d'Auge. Son bourg se situe à 5 kilomètres au sud-ouest de Mézidon-Canon.

Le relief communal est influencé par la plaine de Caen avec une topographie plane. Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Ce dernier se compose de la Dives et de ses principaux affluents, dont le Laizon, situé à quelques dizaines de mètres en contrebas à l'est du bourg de Vieux-Fumé. Le Laizon se caractérise par une vallée très étroite et peu ramifiée ce qui en fait un couloir peu perceptible depuis les larges dégagements visuels de la plaine cultivée.

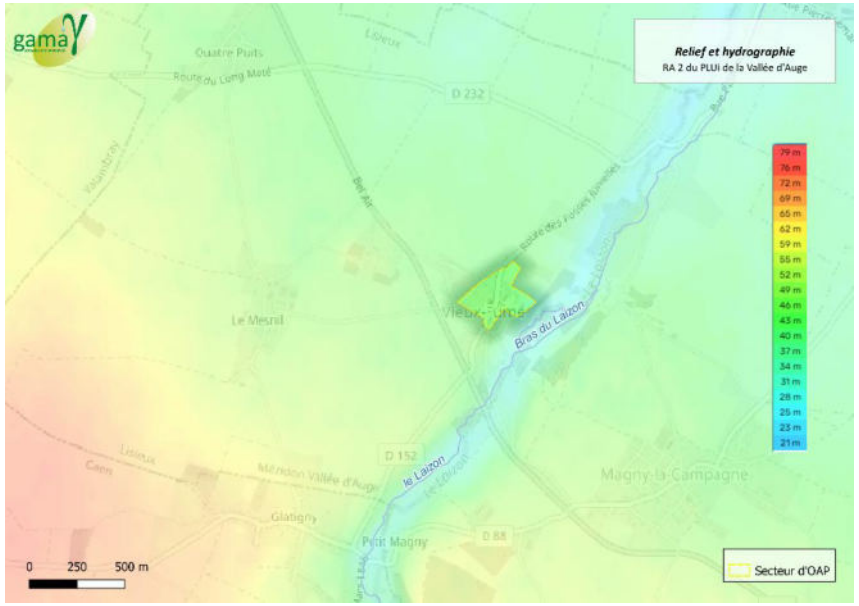


Figure 4 : Relief et hydrographie autour du secteur de projet à Vieux-Fumé

A noter qu'aucun SAGE ne couvre le secteur.



Figure 5- Les bassins versants sur le secteur de Vieux-Fumé-. Source: Gama Environnement

1. Contexte environnemental

Dans une logique de prise en considération du contexte environnemental de manière élargie, il convient de s'intéresser au patrimoine naturel qui entoure la zone de projet.

a) Un contexte environnemental sans sensibilités particulières

Influencé par le contexte paysager et agricole de grandes plaines ouvertes, le secteur de projet présente assez peu d'éléments de biodiversité.

- **La Trame Verte et Bleue**

Au niveau de la trame verte et bleue, les principaux éléments de biodiversité se concentrent au niveau de l'étroite vallée du Laizon avec :

- Le Laizon et son bras
- Des zones humides
- Une ripisylve qui longe le cours d'eau

Dans le centre-bourg, secteur concerné par l'OAP, les éléments de biodiversité sont plus limités, on y retrouve :

- Des linéaires arborés ;
- Un secteur identifié par l'inventaire DREAL comme ayant de fortes prédispositions aux zones humides, mais dont le sol est en parti imperméabilisé et déjà bâti ;
- Le centre-bourg dispose de larges surfaces enherbées correspondant à la fois à des fonds de jardin ainsi qu'à des espaces publics aux fonctions récréatives ;
- Une partie du bourg est identifiée par les données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) comme « tâche

urbaine ». On parle de tâche urbaine pour identifier les zones artificialisées pouvant constituer des éléments fragmentant.

- Toutefois le bourg est ouvert aux espaces agro-naturels environnants avec des continuités écologiques possibles.
- Des espaces de vergers sont également présents au sud du bourg.



Figure 6- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement





Photo 1- Vues sur les espaces enherbés du centre-bourg. Source: Gama Environnement

b) Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée règlementaire directe mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental.

Ces ZNIEFF permettent d'avoir une base de connaissances associée à un zonage accessible à tous, dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet. Elles permettent une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces

zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou à d'éventuelles modifications du fonctionnement écologique du milieu.

- Les ZNIEFF de type II sont quant à elles de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

Aucune ZNIEFF n'est présente sur le secteur. Toutefois, on retrouve dans un périmètre de 5 km autour de la zone d'OAP plusieurs sites à savoir :

Deux ZNIEFF de type I :

- Les marais de Percy-en-Auge ;
- Les bois et coteaux de Fierville-Bray.

D'autres secteurs de ZNIEFF I sont présents au sud, il s'agit de milieux boisés et calcaires avec les bois et talus calcaires d'Ernes et le bois des Tourelles.

Une ZNIEFF de type II :

- Les marais de la Dives et ses affluents.

Tableau 1- ZNIEFF de type I et II à proximité de Vieux-Fumé. Source : INPN

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeux
Les marais de Percy-en-Auge	ZNIEFF de type I	4.2 km	Le site est composé en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. La majeure partie est occupée par des surfaces à dominante boisée.	-Fermeture du milieu -Abandons de systèmes culturaux et pastoraux, apparition de friches -Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides -Implantation, modification ou fonctionnement d'infrastructures et aménagements lourds
Les bois et coteaux de Fierville-Bray	ZNIEFF de type I	5 km	Présence d'espèces rares et/ou protégées au niveau régional	- Dépôts de matériaux, décharges - Mises en culture, travaux du sol - Fermeture du milieu
Marais de la Dives et ses affluents	ZNIEFF de Type II	4.8 km	Vaste zone inondable renfermant des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.	- Dépôts de matériaux, décharges - Rejets de substances polluantes dans les eaux -Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides

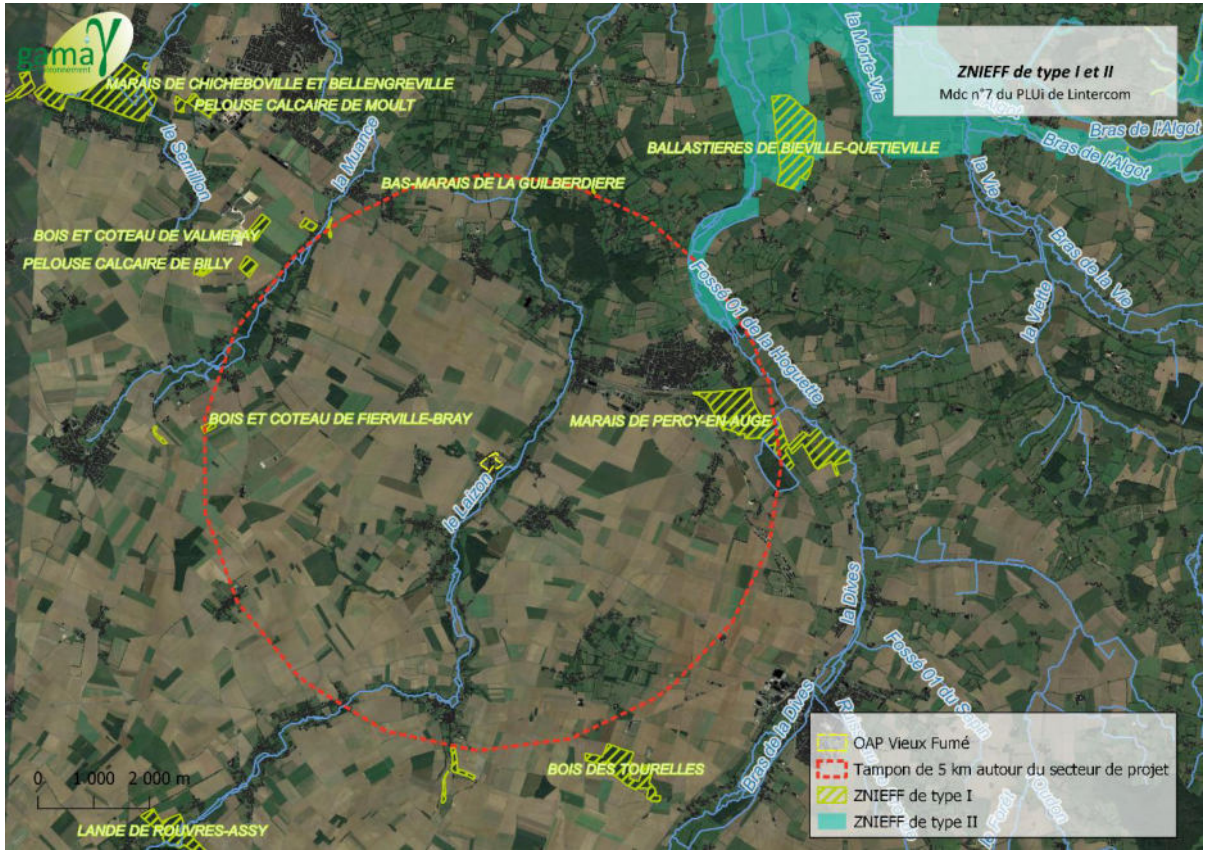


Figure 7- ZNIEFF de type I et II à proximité de la zone de projet. Source: Gama Environnement

Constats :

- **Une proximité du secteur de projet avec la vallée du Laizon qui concentre les éléments de biodiversité**
- **Un centre-bourg avec d'importantes surfaces enherbées**
- **Des continuités écologiques possibles avec la vallée du Laizon et les espaces agro-naturels environnants**
- **Des ZNIEFF de type I éloignées du secteur de projet et sans continuités écologiques directes**
- **Le Laizon, affluent de la Dives, a des continuités écologiques avec la ZNIEFF de type II « marais de la Dives et ses affluents »**

c) Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il a été mis en place par l'application de la directive « Habitats », du 21 mai 1992 et la directive « Oiseaux », du 2 avril 1979. Ce réseau écologique européen comprend deux types de sites :

Les Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C) qui visent à la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats". Les Z.S.C sont désignées par un arrêté du Ministre en charge de l'environnement, suite à la notification (pS.I.C) puis à l'inscription du site par la Commission Européenne sur la liste des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C).

Les Zones de Protection Spéciale (Z.P.S) visent quant à elles à la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou des zones qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs. Les Z.P.S sont préalablement identifiées au titre de l'inventaire des Z.I.C.O (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux).

Aucune zone Natura 2000 ne se situe à proximité du secteur d'OAP. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 8 kilomètres, il s'agit « des marais alcalins de Chicheboville-Bellengreville. »

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeu
Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville	Zones spéciales de conservation Natura 2000	8 km	Le site est composé en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. La majeure partie est occupée par des surfaces à dominante boisée.	Déprise agricole au niveau des prairies humides relictuelles. Quelques dépôts sauvages sont à noter en bordure du marais.

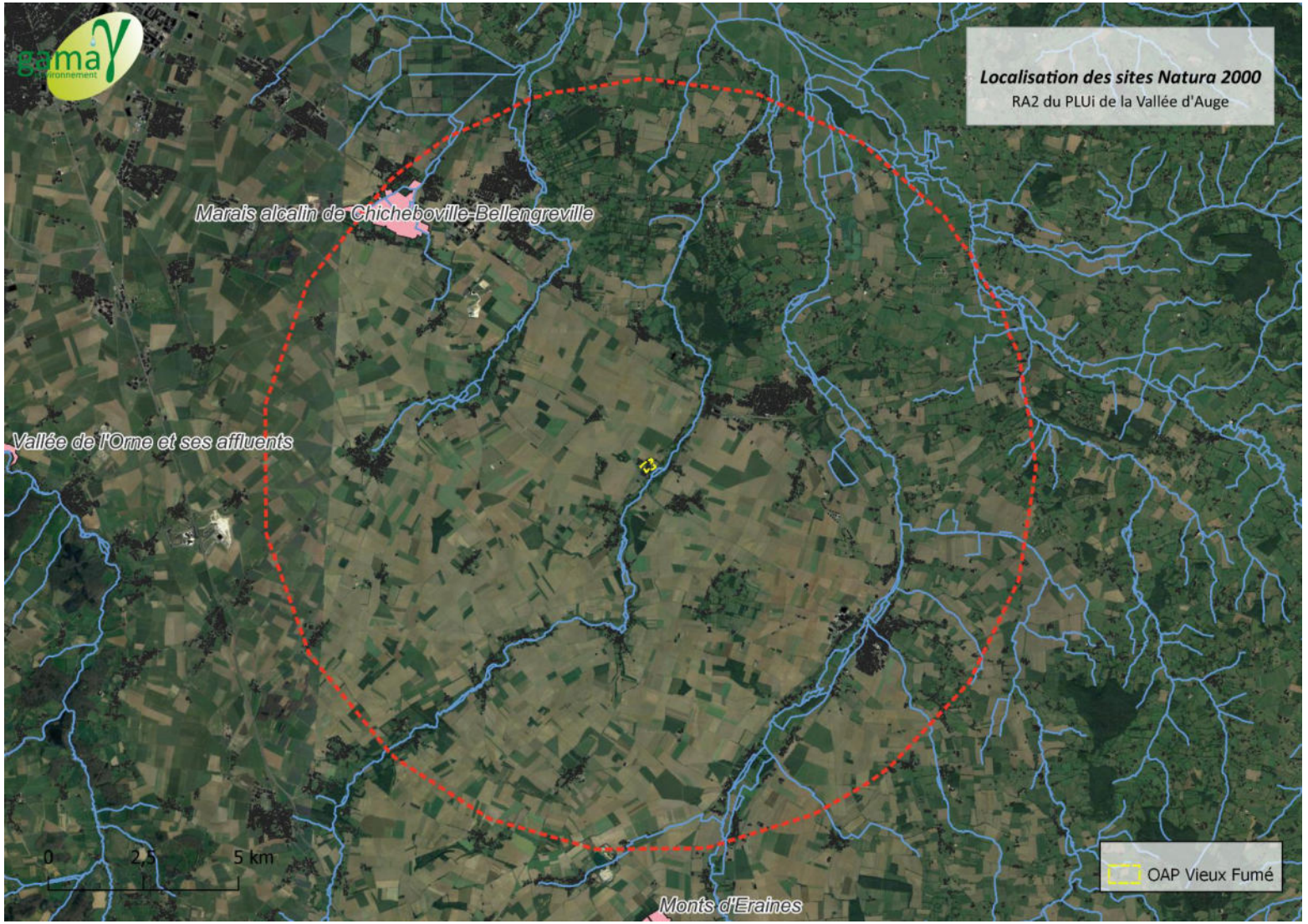


Figure 8- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 10 km autour du secteur. Source: Gama Environnement

d) L'occupation du sol

L'OAP n°19 de Vieux-Fumé englobe une grande partie du centre-bourg avec différents objectifs :

- 1 : La commune souhaite maintenir un grand espace central enherbé d'environ 6800 m² qui sert aujourd'hui à l'accueil des différentes animations mises en place par la commune (fêtes du village, rassemblement de vieilles voitures…). Cet espace serait réaménagé avec l'installation d'une aire de jeux et un parcours de santé intergénérationnel.
- 2: Situé le long de l'église, un espace enherbé d'environ 400 m² doit servir à l'extension du cimetière. En prolongement de l'espace enherbé, la commune souhaite également agrandir l'aire de stationnement sur le reste de la placette, dont la surface est déjà imperméabilisée.
- 3 : Il s'agit de l'allée « du bourg » qui doit permettre l'accès à sens unique à la future zone d'habitat et à l'extension du cimetière. Cette voie étroite est bordée par un alignement d'arbres.
- 4: Cet espace privé constitue une importante « dent creuse » en cœur de bourg. D'une surface d'environ 5000 m², cet espace enherbé semble être laissé en jachère. Une fauche occasionnelle y est pratiquée mais la parcelle ne figure pas au registre parcellaire graphique agricole. La commune souhaite y développer un habitat individuel pavillonnaire.
- 5 : Anciennement occupé par un garage, ce site n'a aujourd'hui plus d'occupation. Si les bâtiments font l'objet d'un projet de création d'un ou plusieurs logements, les bâtiments existants devront être démolis et les nouvelles constructions seront implantées dans le prolongement du front bâti.
- 6/7 : Cet espace situé en arrière d'un hangar accueille déjà quelques logements. L'objectifs ici est de développer l'habitat et de revoir les accès.
- 8 : Non visible depuis l'espace public, cet espace sera maintenu enherbé pour gérer les eaux pluviales.
- 9 : Il s'agit ici d'une parcelle agricole cultivée sur laquelle des logements sont prévus. Initialement, une zone 1AU est indiquée au PLUi sur cette parcelle agricole, perpendiculairement à la RD162. Dans le cadre de la procédure, la surface de la zone 1AU sera conservée et seul son emplacement sera modifié sur la parcelle agricole. La zone 1AU sera parallèle à la route départementale. Cette modification permet de garantir une meilleure desserte par les réseaux. La zone 1AU représente une surface d'environ 6000 m² sur une parcelle agricole de 2.6 hectares.

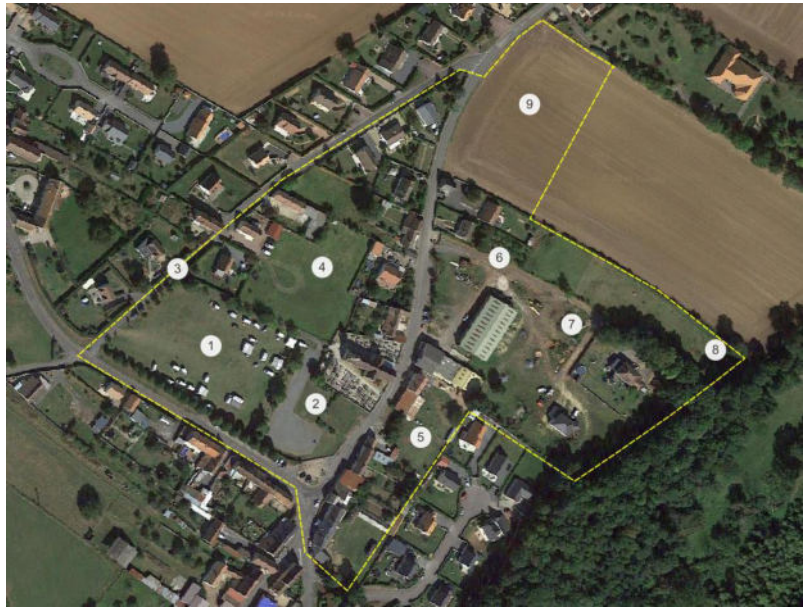


Figure 9- Localisation des éléments de modification de l'OAP n°19. Source: Gama Environnement

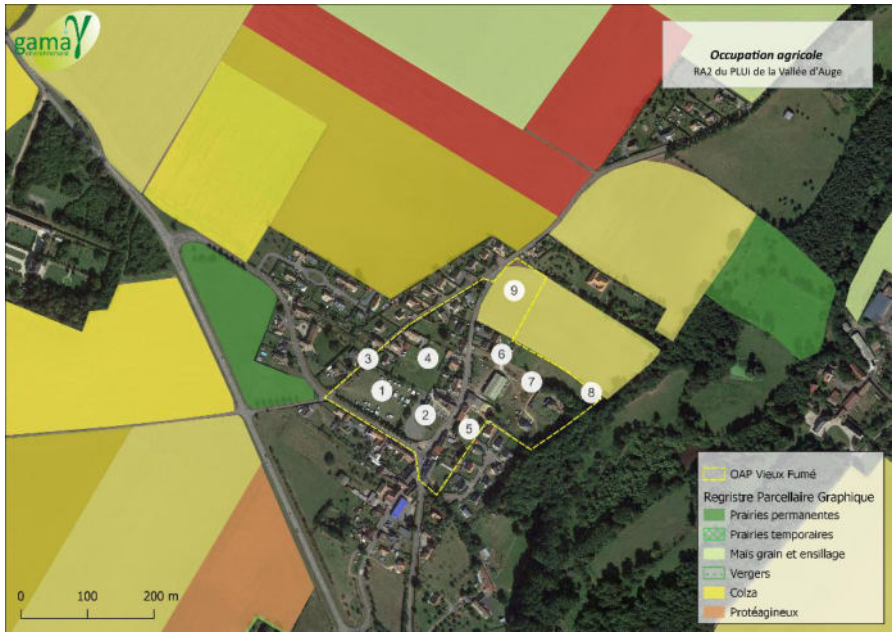


Figure 10- Registre Parcellaire Graphique agricole. Source: RPG 2021. Réalisation : Gama Environnement

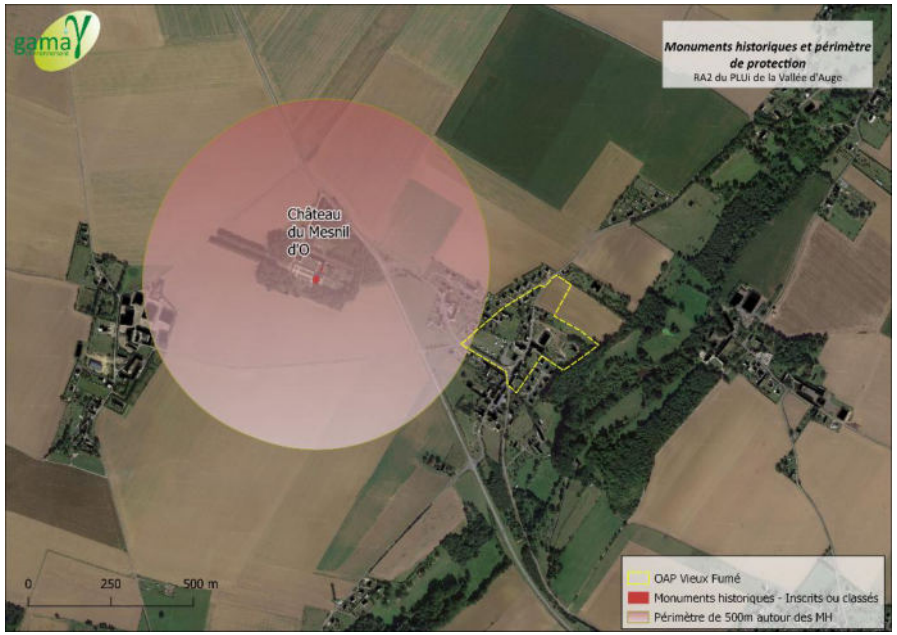


Figure 11- Monuments historiques à proximité du secteur 2 AU. Source: Gama Environnement

B. Paysage et patrimoine

A l'échelle communale, le château du Mesnil d'O fait l'objet d'un classement aux monuments historiques depuis 1975. Le secteur de l'OAP se trouve en limite du périmètre de protection associé au château (500 mètres).

L'OAP n°19 concerne le centre-bourg de Vieux-Fumé et la question de l'insertion paysagère joue donc un rôle primordial.

1 : Le terrain communal constitue un large espace végétalisé. Sa surface est entièrement enherbée et il est bordé de tous côtés par des linéaires arborés. C'est autour de cet espace que s'articule l'aménagement du bourg.



Photo 2- Vue sur l'alignement de tilleuls qui borde le terrain à l'ouest. Source Maps



Photo 3- Vue sur la bordure sud du terrain. Source: Gama environnement



Photo 4- Vue sur les alignements d'arbres à l'est du terrain . Source: Gama Environnement



Photo 5- Vue sur le terrain depuis le sud est. Source: Gama Environnement

2 : Entre l'église et le terrain communal se trouve une place, pour partie imperméabilisée. Autour de cette place, plusieurs bancs et une table de pique-nique forment un espace de vie en cœur de bourg. Toutefois, la proportion de surface imperméabilisée sur cet espace renvoie l'image d'une place minérale malgré la présence de végétation sur les pourtours.

3 : Le chemin d'accès à l'extension du cimetière (photo 4) est étroit et bordé par un alignement d'arbres.

4 : Situé juste à côté de l'église, ce terrain privé constitue également une importante surface végétalisée en cœur de bourg. La parcelle, délimitée par une clôture en barbelé devait servir de pâture pour des bovins ou des ovins. Désormais, il s'agit uniquement d'un espace enherbé en jachère avec une fauche réalisée dans l'année. Cet espace offre de larges ouvertures visuelles sur les habitations qui la borde avec des fonds de jardins aux délimitations hétérogènes (murs en pierre anciens, murs en agglo, haies végétales, absences de clôtures…).



Photo 6- Vue sur la parcelle et les fonds de jardins. Source: Gama Environnement



Photo 7- Vue sur les fonds de jardins côté sud avec des murs séparatifs en pierre et en agglo. Source: Gama Environnement



Photo 8- Vue sur la parcelle, séparée du terrain communal par la petite route "du bourg". Source: Gama Environnement



Photo 9- Vue sur la parcelle au mois de mai 2023 occupée par des herbes hautes. Source: Gama Environnement



Photo 10- Vue depuis l'espace enherbé sur la D152 qui traverse le bourg Source: Gama Environnement



Photo 11- Vue sur l'espace de pique-nique et l'église communale. Source: Gama Environnement



Photo 12- Vue sur l'espace imperméabilisé et les habitations de l'autre côté de la route du bourg. Source: Gama Environnement



Vue sur l'espace enherbé ciblé pour l'agrandissement du cimetière. Source: Gama Environnement



Photo 13- Vue sur le mur de pierre qui longe l'église et le cimetière et la route qui permet d'accéder à cette place. Source: Gama Environnement



Photo 14- Vue sur les bancs installés sur les contours de la place. Source: Gama Environnement

5 : Ce bâtiment était anciennement occupé par une activité de garage.



Photo 15- Vue sur l'ancien garage en centre-bourg. Source: Gama Environnement

6 et 7 : Cet espace n'est pas visible depuis la route départementale puisque le hangar est positionné devant les habitations déjà existantes. Seule une des maisons peut être aperçue.



Photo 16- Vue depuis la D152 sur le hangar et le garage en 1er plan et les habitations en 2nd plan. Source: Maps

9 : La parcelle agricole est située en entrée de bourg, ce qui pose la question de son intégration paysagère. Cette parcelle est déjà plus ou moins intégrée dans un tissu urbain peu dense avec :

- Un logement individuel qui longe la parcelle au nord ;
- Plusieurs logements au sud ;
- Un front bâti de maisons individuelles à l'ouest de l'autre côté de la départementale ;
- Le sud de la parcelle fait la jonction avec les espaces plus naturels de la vallée du Laizon. Depuis l'entrée de bourg, on aperçoit le linéaire arboré de la ripisylve.



Photo 17- Vue sur l'entrée de la commune Source: Maps



Photo 18- Vues sur la parcelle depuis la départementale. Source: Gama Environnement

C. Les risques naturels et technologiques

- **Les risques naturels**

Afin de prendre en considération les risques pouvant avoir un impact sur le territoire, le tableau suivant énonce un large éventail des risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant entraîner des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Le centre-bourg de Vieux-Fumé n'est que très peu concerné par des risques. Les risques naturels (inondations et remontées de nappes) se concentrent au niveau de la vallée du Laizon. Aucun risque technologique n'est présent à proximité du secteur de projet.

Type de risque	*Présence du risque*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavité	Non	Aucune cavité n'est inventoriée
Chute de bloc	Non	Le centre-bourg n'est pas concerné par la prédisposition aux chutes de bloc
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Glissement de terrain	Non	La commune n'est pas prédisposée aux glissement de terrain
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Non	/
Risque de remontée de nappes phréatiques	Non	Seule la vallée du Laizon est concernée par ce risque. Le centre-bourg ne fait pas partie des zones inventoriées.
Risque incendie	Oui	La commune est équipée de plusieurs bornes incendies en centre-bourg
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Programme d'action et de prévention des inondations (PAPI)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Atlas des Zones inondables inventoriées (AZI) par débordement de cours d'eau	Oui	La plaine alluviale du Laizon est répertoriée comme zone inondable. Le bourg de Vieux Fumé n'est pas considéré comme inondable.
Aléas miniers	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Exposition faible au risque
Potentiel radon	Oui	Zone 1/ Très faible
Nuisance sonore	Non	/
Réseaux et canalisation	Non	/

*Tableau 2- Les risques naturels. Source : DREAL Normandie**

- **Les nuisances**

Le projet d'urbanisation de la zone 1AU concerne une parcelle agricole exploitée par une agriculture de type « céréalière ». Seule une partie de la parcelle sera urbanisable et le reste continuera à être exploité. La cohabitation du monde agricole et de nouvelles populations peut-être source de nuisances.

a) Transports et mobilité

La commune de Vieux-Fumé se situe à 5km de Mézidon-Canon, accessible en moins de 10 minutes en voiture via la D152. Elle se situe également à proximité de la D40 qui relie Vimont à Saint-Pierre-en-Auge.

La commune est desservie par plusieurs lignes de bus.

- Deux lignes scolaires :
  - S27 : Condé-sur-Ifs / Magny-la-Campagne- Vieux-Fumé
  - S28 : Magny-la-campagne / Mézidon-Canon/ Méry-Corbon
- Deux lignes complémentaires :
  - Vieux-Fumé / Saint-Pierre-sur-Dives
  - Magny-la-Campagne / Lisieux




Photo 19- Arrêt de bus en centre-bourg de Vieux-Fumé. Source: Gama Environnement

Concernant le projet de logement situé dans le centre-bourg (n°4 -cf figure 9), des accès seront à prévoir. Actuellement la parcelle est uniquement accessible par la voie étroite « le bourg » qui longe le terrain communal (n°1). L'accès de cette voie aux véhicules n'est pas autorisé à l'heure actuelle.




Photo 20- Vue sur la voie d'accès située entre le terrain n°1 et 3. Source: Gama Environnement

Concernant la parcelle agricole, elle se situe à moins de 500 mètres du centre-bourg. La parcelle est en bordure directe de la D152 (limitée à 50 km/h dans le bourg). Le reste de la parcelle continuera d'être cultivé par l'exploitant agricole. Un accès réservé aux engins agricoles sera prévu.
Un trottoir situé de l'autre côté de la parcelle relie les habitations jusqu'au centre. Cependant ce trottoir est étroit et s'arrête juste avant l'église ne permettant pas d'assurer une desserte piétonne continue.



Photo 21- Vue sur le trottoir en face de la parcelle. Source: Gama Environnement et Maps



Photo 22- Vue sur le trottoir. Ce dernier s'arrête juste avant l'église. Source: Maps

A noter qu'une école primaire est présente dans le centre-bourg de la commune. La localisation des secteurs concernés par l'OAP dans le centre-bourg permet d'envisager des déplacements piétons.

2. Ressources et usages

Comme évoqué précédemment, plusieurs sous bassins versants se situent sur la commune mais ils tous sont rattachés à la Dives.

a) Assainissement collectif

Le centre bourg est desservi par l'assainissement collectif et raccordé à la station de Mézidon-Canon.

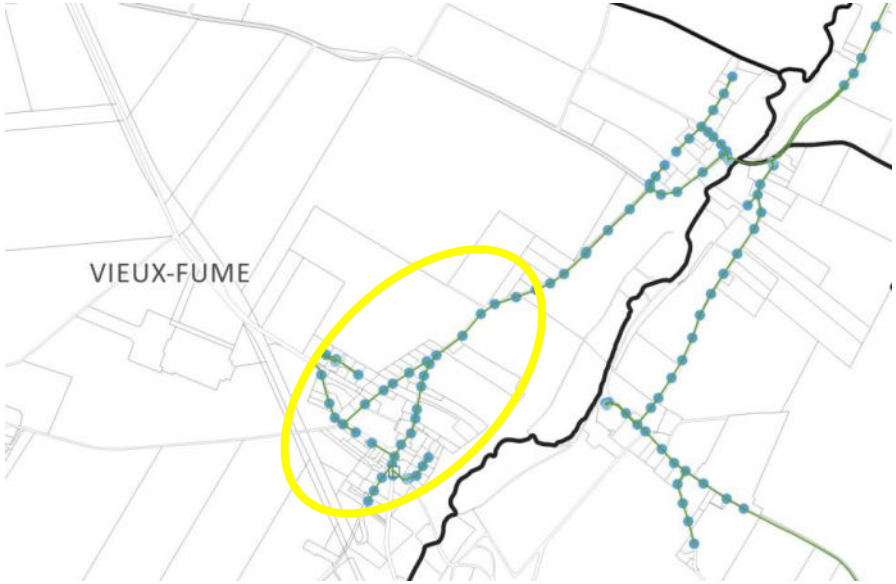


Figure 12- Raccordement du secteur à l'assainissement collectif. Source: PLUi de la Vallée d'Auge

D'après les données du portail de l'assainissement, la station a une capacité nominale de 10 000 EH et sa charge maximale d'entrée en 2022 est de 5 413 EH ce qui lui offre une marge confortable pour l'accueil de nouveaux

effluents. Les données du portail de l'assainissement indiquent également une conformité pour l'équipement et la performance.

b) Gestion des eaux pluviales

Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales.

Le règlement indique que « les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telle que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques devront être privilégiées. » L'excès de ruissellement doit quant à lui être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales.

À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. À noter également l'absence d'eaux superficielles sur ou à proximité directe des sites. Selon les données de la DREAL, aucune nappe affleurante n'est présente, ce qui réduit le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource.

c) Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable est géré par le gestionnaire « Eau Sud Calvados » qui a été consulté sur la capacité du réseau pour assurer la desserte des futures constructions à usage d'habitation prévues par l'OAP. Ce réseau est en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des opérations d'habitations prévues par l'OAP, sous réserve de l'extension du réseau sur certaines opérations de logements situées en cœur de bourg, notamment l'opération n°7.

d) La défense incendie

Une borne incendie est présente à l'intersection entre le bourg et la rue des Cinq Ormes, en face de la zone agricole faisant l'objet d'une extension. Des bornes sont également présentes en centre-bourg.

3. Constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
La commune déléguée de Vieux-Fumé se situe à l'est de la plaine de Caen, aux portes du pays d'Auge. Son bourg se situe à 5 kilomètres au sud-ouest de Mézidon-Canon. Le relief communal est influencé par la plaine de Caen avec une topographie plane. Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Ce dernier se compose de la Dives et de ses principaux affluents, dont le Laizon, situé à quelques dizaines de mètres en contrebas à l'est du bourg de Vieux-Fumé	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
- La vallée du Laizon qui concentre les éléments de biodiversité se situe en contrebas du bourg - Un centre-bourg avec d'importantes surfaces enherbées - Des continuités écologiques possibles avec la vallée du Laizon et les espaces agro-naturels environnant - Des ZNIEFF de type I éloignées du secteur de projet et sans continuités écologiques directes - Le Laizon, affluent de la Dives a des continuités écologiques avec la ZNIEFF de type II « marais de la Dives et ses affluents »	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers le Laizon* *Maintenir les éléments de végétation présents sur les surfaces concernées*
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte et bleue, les principaux éléments de biodiversité se concentrent au niveau de l'étroite vallée du Laizon avec : - Le Laizon et son bras - Des zones humides - Une ripisylve qui longe le cours d'eau Dans le centre-bourg, secteur concerné par l'OAP, les éléments de biodiversité sont plus limités	*Préserver au mieux les surfaces perméables dans le cadre des nouveaux aménagements* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*

Risques et nuisances	
Le centre-bourg de Vieux-Fumé n'est que très peu concerné par des risques. Les risques naturels (inondations et remontée de nappes) se concentrent au niveau de la vallée du Laizon. Aucun risque technologique n'est présent à proximité du secteur de projet.	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux)*
Ressource en eau	
La station d'épuration de Mézidon-Canon, à laquelle est rattachée le centre-bourg de Vieux-Fumé, dispose de capacités d'accueil suffisantes pour recevoir de nouveaux effluents. Le gestionnaire du réseau d'eau potable « Eaux Sud Pays d'Auge » a été contacté dans le cadre de la procédure et à confirmer la disponibilité des réseaux et de la ressource en eau potable vis-à-vis du projet.	*Rechercher l'exemplarité dans la gestion de la ressource en eau par des prescriptions ambitieuses de collecte-réutilisation des eaux de toiture par ex.*
Gestion des eaux pluviales	
Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales. À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. À noter également l'absence d'eaux superficielles (cours d'eau, mares) sur ou à proximité du site.	*Assurer la gestion des eaux pluviales « au plus près du point de chute »*
Consommation des sols	
L'extension prévue sur la zone agricole représente une surface de 6900 m² sur une parcelle dont la surface totale représente environ 2.5 ha. Le centre-bourg comprend plusieurs dents creuses et parcelles divisibles correspondant à des terrains privés et communaux, dont une partie représente l'emprise du terrain de football. L'extension du cimetière doit s'étendre dans le prolongement de l'existant sur une surface enherbée d'environ 400 m². Des places de stationnement seront également aménagées sur une surface, en partie déjà imperméabilisée, d'environ 100 m².	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

V. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

L'analyse des incidences de la révision allégée n°2 du PLUi sera réalisée sur les modifications suivantes, pouvant impacter directement ou indirectement l'environnement :

1- **Le déplacement du secteur A de l'OAP en alignement avec la D152 et la modification de plusieurs orientations définies dans l'OAP 19**

L'idée est à la fois de mettre en perspective les impacts potentiels liés à la modification du PLU et les réponses apportées par l'OAP. Cette analyse permet également de visualiser dans quelle mesure les éléments de projet viennent ou non apporter des réponses adaptées aux enjeux soulevés.

L'analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux :

- En en-tête, les thématiques à enjeux ressorties de l'analyse de l'EIE pour évaluer l'incidence de la modification,
- Dans les deux colonnes suivantes, une analyse des impacts potentiels et une mise en perspective des réponses apportées par le projet,
- Dans une dernière colonne, un code couleur conclusif, traduit comme suit :

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable (voire positive)
	Niveau d'incidence négative moyen
	Niveau d'incidence négative élevé

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels / Modification de l'OAP n°19 de Vieux-Fumé</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La commune déléguée de Vieux-Fumé se situe à l'est de la plaine de Caen, aux portes du pays d'Auge. Son bourg se situe à 5 kilomètres au sud-ouest de Mézidon-Canon.
Le relief communal est influencé par la plaine de Caen avec une topographie plane.
Au niveau de la trame verte et bleue, les principaux éléments de biodiversité se concentrent au niveau de l'étroite vallée du Laizon avec :
- Le Laizon et son bras
- Des zones humides
- Une ripisylve qui longe le cours d'eau
Dans le centre-bourg, secteur concerné par l'OAP, les éléments de biodiversité sont plus limités, on y retrouve :
- Des linéaires arborés
- Un secteur identifié par l'inventaire DREAL comme ayant de fortes prédispositions aux zones humides mais dont le sol est en parti imperméabilisé et déjà bâti
- A noter que le centre-bourg dispose de larges surfaces enherbées correspondant à la fois à des fonds de jardin de particulier mais également à des espaces publics aux fonctions récréatives
- Une partie du bourg est identifiée par les données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) comme tâche bâti, toutefois le bourg est ouvert aux espaces agro-naturels environnants avec des continuités écologiques possibles
- Des espaces de vergers sont également présents au sud du bourg</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- L'extension de l'urbanisation sur des terres agricoles (6900 m²) entraine une dégradation à long terme et difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol
- Plusieurs opérations dans la partie A' de l'OAP concernent des surfaces actuellement enherbées. Ces surfaces pourraient également être dégradées par de l'artificialisation</td><td>Ce que dit le règlement :
Type de clôtures autorisées en contact avec un espace agricole ou naturel :
• Aucune clôture.
• Haie arbustive composée d'un minimum de 5 essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
• Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. De manière générale, le règlement de PLUi impose la plantation d'essences locales et donne des préconisations techniques en matière de plantation. Les haies monospécifiques sont interdites, tout comme les plantes invasives dont la liste figure au règlement.</td><td>Eviter
- Maintenir les alignements d'arbres qui structurent le centre-bourg
Réduire
- Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols pour préserver leur qualité
- Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser le passage de la petite faune
Compenser /</td></tr>
</table>

- ***Les impacts positifs potentiels*** - Sur le secteur A, un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur un terrain agricole	→L'emprise au sol maximale est fixée à 35 % et le coefficient de pleine terre minimale à 25%. ***Ce que dit l'OAP :*** **Pour le secteur A :** - Une transition végétale avec l'espace agricole devra être implantée à l'Est de la zone. **Pour le secteur A' :** - 1 / Le projet visera à maintenir au mieux les espaces de pleine terre ou à privilégier les surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales - 8/ Le fond du terrain, végétal, assurera la gestion des eaux pluviales.		

Les sensibilités environnementales de la commune se concentrent au niveau de la vallée du Laizon. Le centre-bourg de Vieux-Fumé est concerné par des éléments de biodiversités « ordinaires » : arbres, haies, espaces enherbés…. Une prédisposition aux zones humides est identifiée à côté de l'emplacement n°7 de l'OAP (accueil de nouvelles habitations en dents creuses). Toutefois, le terrain est déjà artificialisé. L'OAP prévoit la préservation des éléments végétaux existants et des linéaires de haies seront également à créer pour assurer la transition entre l'espace agricole et la zone urbanisée.
Les principaux impacts de la procédure en termes de biodiversité concernent donc l'altération de la qualité des sols agricoles ou enherbés. Leur artificialisation constitue une dégradation à long terme et difficilement réversible. Toutefois la surface des zones à artificialiser reste modérée.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / Modification de l'OAP n°19 de Vieux-Fumé</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'OAP n°19 se concentre au niveau du centre-bourg de Vieux-Fumé, les enjeux paysagers jouent donc un rôle important. Le secteur d'OAP A correspondant à la parcelle agricole se situe en entrée de bourg et occupe donc une position de « vitrine » à l'entrée de la commune. Les autres secteurs se concentrent en cœur de bourg et présentent un enjeu d'intégration paysagère dans l'environnement proche et de greffe à l'existant.
La nature des opérations portées par l'OAP diffère avec :
- De l'extension sur une parcelle agricole en entrée de ville
- L'extension d'un cimetière en cœur de bourg et l'aménagement d'une zone de stationnement
- Le réaménagement d'un terrain communal
- Le comblement de dent creuse, non visible depuis l'espace public
- Le renouvellement urbain d'un ancien garage</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées / protections existantes</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La position en entrée de bourg de la parcelle agricole a une fonction de « vitrine » et joue un rôle sur la perception de la commune. Toutefois des logements se situent en face de la parcelle concernée
- La construction d'un ensemble de logements en centre bourg, sur une parcelle en herbe peut venir altérer la qualité paysagère du site, situé juste à côté de l'église. A noter que des habitations entourent la parcelle.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Centrée sur le centre-bourg, l'OAP n° 19 permet de travailler la cohérence paysagère des différents projets
- Le secteur 5 fléché pour du renouvellement urbain peut permettre de retravailler le front bâti cette rue</td><td>Ce que dit le règlement –
Zones 1AU :
- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.

- Ce que dit l'OAP :
Secteur A :
- Un retrait des constructions par rapport à la voie sera respecté pour préserver le cône de vue sur le clocher en entrée de ville.</td><td>Eviter
- Maintenir les alignements d'arbres présents dans le centre-bourg
Réduire
- Encourager la présence de haies végétales dans les délimitations des différents opérations (extension du cimetière, logements)
Compenser
- /</td></tr>
</table>

	- Une transition végétale avec l'espace agricole devra être implantée à l'Est de la zone. **Secteur A' :** - 1/ Les alignements d'arbres qui entourent le terrain seront préservés. Le projet visera à maintenir au mieux les espaces de pleine terre ou à privilégier les surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales - 5/ En cas de projet de création de nouveaux logements le bâti existant pourra être ou non démoli et les nouvelles constructions devront être implantées dans le prolongement du front bâti existant - 8/ Le fond du terrain, végétal, assurera la gestion des eaux pluviales ***Le Département a été consulté concernant l'accessibilité de la zone 1AU. Une bande d'inconstructibilité de 3 mètres de large devra être créée par rapport au domaine public en bordure de la RD152 pour préserver la visibilité à la sortie de la zone. Les jardins ne pourront pas être permis dans cette bande car les clôtures et les végétaux de plus de 80 cm sont à proscrire pour préserver la visibilité.***		

Du fait de la localisation dans le bourg de Vieux-Fumé des différents projets contenus dans l'OAP n°19, des enjeux paysagers et de co-visibilité sont présents. Les impacts sont difficiles à estimer à ce stade de la procédure, cependant il convient de rappeler que l'OAP prévoit :

- ***Une zone de retrait de 3 mètres pour les logements à venir sur la parcelle agricole, permettant ainsi de maintenir les vues sur le clocher depuis l'entrée de ville. Des logements sont également présents en face de cette parcelle, ce qui confère déjà à cette entrée de bourg un caractère urbanisé.***
- ***Les arbres situés autour du terrain communal seront préservés et l'OAP prévoit de maintenir au mieux les surfaces en herbe sur ce terrain.***
- ***L'extension du cimetière et l'aménagement de la zone de stationnement (sur un sol déjà imperméabilisé) représente une surface restreinte.***
- ***Le secteur 7 n'est pas visible depuis l'espace public.***
- ***L'aménagement du secteur 5 pourrait permettre de requalifier le garage présent dans le bourg.***

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / Modification de l'OAP n°19 de Vieux-Fumé</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Les eaux pluviales :
Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales. À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. À noter également l'absence d'eaux superficielles sur le projet. Selon les données de la DREAL, aucune nappe affleurante n'est présente ce qui réduit le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource. Le secteur 7/ se situe en limite de zones avec prédispositions fortes aux zones humides mais ce dernier est déjà imperméabilisé.

L'eau potable :
Le réseau d'eau potable est géré par le gestionnaire « Eau Sud Calvados » qui a été consulté sur la capacité du réseau pour assurer la desserte des futures constructions à usage d'habitation prévues par l'OAP. Ce réseau est en capacité suffisante pour desservir l'ensemble des opérations d'habitations prévues par l'OAP, sous réserve de l'extension du réseau sur certaines opérations de logements situées en cœur de bourg, notamment l'opération n°7.

Assainissement :
Le centre bourg est desservi par l'assainissement collectif. D'après les données du portail de l'assainissement, la station a une capacité nominale de 10 000 EH et sa charge maximale d'entrée en 2022 est de 5 413 EH ce qui lui offre une marge confortable pour l'accueil de nouveaux effluents. Les données du portail de l'assainissement indiquent également une conformité pour l'équipement et la performance.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- L'artificialisation des sols entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires à gérer

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Une gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales peut contribuer à répondre à des enjeux de « biodiversité et de paysage »</td><td>Ce que dit le règlement – Dispositions générales :
→ Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite
- Ce que dit l'OAP :
- L'OAP prévoit en contrebas de la zone 7 des dents creuses destinées à accueillir de nouvelles opérations et prévoit de</td><td>Eviter
- /
Réduire
- Encourager la récupération des eaux pluviales de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs.
Compenser
- /</td></tr>
</table>

	maintenir des surfaces végétales enherbées afin d'assurer la gestion des eaux pluviales. - Sur le terrain communal, le projet visera à maintenir au mieux les surfaces de pleine terre. A noter également que : - La commune et le secteur de l'OAP sont desservis par l'ensemble des réseaux et pourront être raccordés aux réseaux pluvial et d'assainissement		

Du point de vue de la ressource en eau :

- ***La station d'épuration de Mézidon-Canon dispose de larges capacités d'accueil en termes d'effluents***
- ***Les secteurs de projets disposent des raccordements suffisants aux réseaux nécessaires***
- ***Le gestionnaire d'eau potable a été contacté pour la faisabilité de desserte en réseau du projet***

Le projet ne pose donc à priori pas de difficultés particulières d'un point de vue de la ressource en eau potable, même si l'augmentation de la population induit également une augmentation de la consommation des ressources.

L'évaluation environnementale encourage à la récupération des eaux pluviales de toitures dans une logique de sobriété de la consommation (usages extérieurs et si possible intérieur.)

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances / Modification de l'OAP n°19 de Vieux-Fumé</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le centre-bourg de Vieux-Fumé n'est que très peu concerné par des risques. Les risques naturels (inondations et remontée de nappes) se concentrent au niveau de la vallée du Laizon. Aucun risque technologique n'est présent à proximité du secteur de projet.
Le projet d'urbanisation de la zone 1AU concerne une parcelle agricole exploitée par une agriculture de type « céréalière ». Seule une partie de la parcelle sera urbanisable et le reste continuera à être exploité. La cohabitation du monde agricole et de nouvelles populations peut-être source de nuisance</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La division d'une parcelle agricole exploitée pour y intégrer des nouvelles habitations pourrait être source de nuisances pour les riverains
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement – :
- Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
* les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
*l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
* l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

→ Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par débordement des cours d'eau superficielles, les nouveaux logements hors logements de fonction agricole sont interdits.

Ce que dit l'OAP :
- Une transition végétale avec l'espace agricole devra être implantée à l'Est de la zone.
- Un accès à la parcelle agricole devra être maintenu (7-8m de large) pour l'entretien et l'exploitation de la parcelle</td><td>Eviter
- L'OAP n°19 ne prévoit pas d'urbanisation nouvelle sur des zones soumises à des risques naturels identifiés
Réduire
- Limiter les nuisances et les potentiels conflits d'usage entre les riverains et l'exploitant agricole en prévoyant un accès séparé pour les engins agricoles
- Prévoir des limites séparatives entre la partie agricole et la partie d'habitation
Compenser
- /</td></tr>
</table>

- ***L'OAP prend en compte la question des nuisances en prévoyant un accès séparé à la parcelle pour les engins agricoles. La partie habitation et cultures seront séparées par une transition végétale. Si ces éléments peuvent favoriser la cohabitation, toutefois, la présence de nouvelles habitations sur une parcelle agricole peut générer des nuisances inhérentes à l'activité c'est pourquoi l'évaluation environnementale souligne ce point de vigilance.***

Concernant les essences végétales, le PLUi de la Vallée d'Auge préconise un ensemble d'espèces à privilégier sur le territoire. L'évaluation environnementale invite également à prendre en considération la liste des espèces allergènes d'après le référentiel mis à disposition par l'ARS Normandie afin de limiter les risques allergènes pour les riverains.

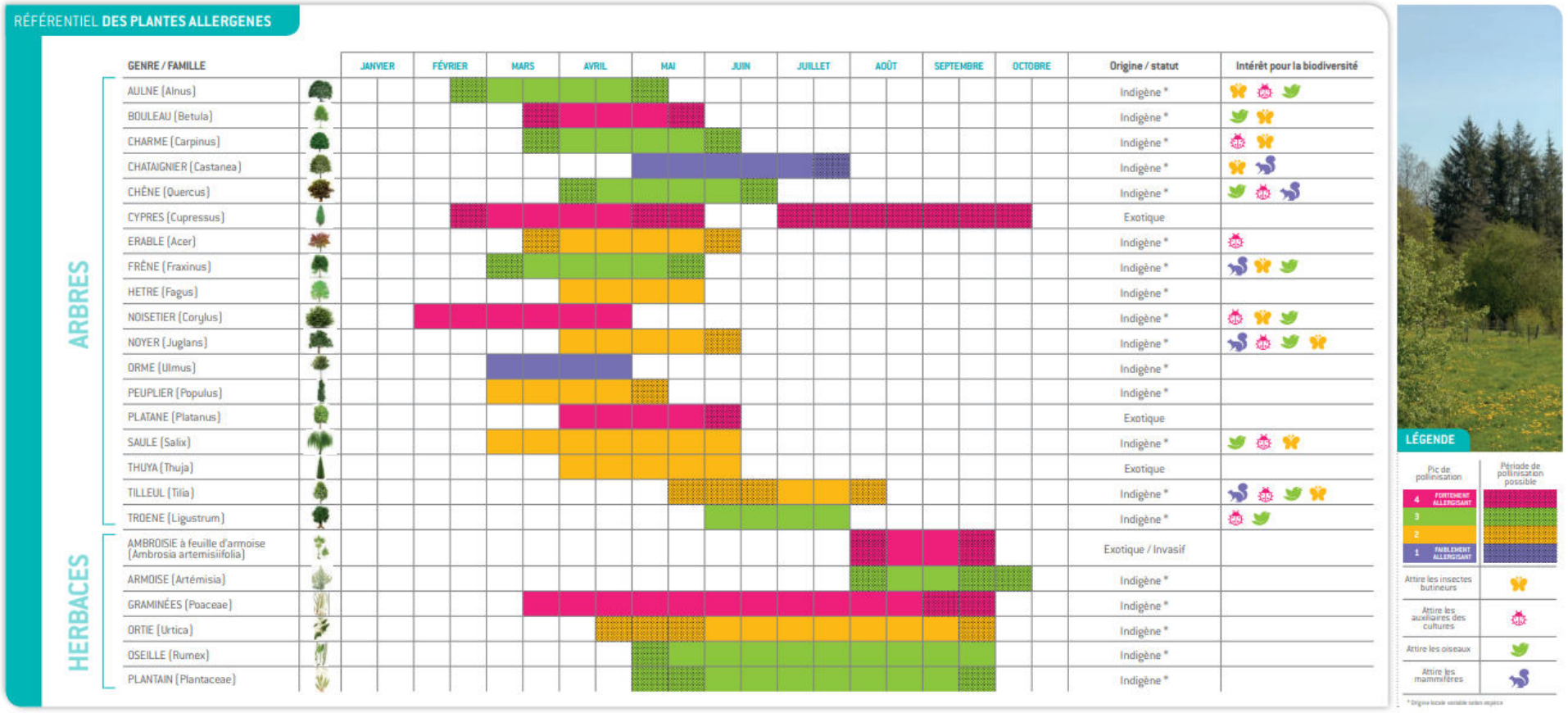


Figure 13- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source :normandie.ars.sante

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transports et mobilité / Modification de l'OAP n°19 de Vieux-Fumé</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La commune de Vieux-Fumé se situe à 5 km de Mézidon-Canon, accessible en moins de 10 minutes en voiture via la D152. Elle se situe également à proximité de la D40 qui relie Vimont à Saint-Pierre-en-Auge.
La commune est desservie par plusieurs lignes de bus scolaire.
Les projets de l'OAP se concentrent dans le centre-bourg de la commune ou à proximité directe pour la parcelle agricole. Une école est présente en centre-bourg et des déplacements piétons / mobilités douces sont envisageables.
Un trottoir dessert le centre-bourg vers les habitations à l'entrée de la commune au nord mais la continuité n'est pas complète jusqu'à la parcelle agricole concernée par le projet.
Concernant le projet de logements situé dans le centre-bourg, des accès seront à prévoir. Actuellement, la parcelle est uniquement accessible par la voie étroite « le bourg » qui longe le terrain communal. L'accès de cette voie aux véhicules n'est pas autorisé à l'heure actuelle. L'accès pour les futurs logements permettra également d'accéder aux stationnements pour le cimetière.
Concernant la parcelle située en bordure directe de la D152 (limitée à 50 km/h dans le bourg), un accès unique est à prévoir sur la route départementale, en accord avec l'Agence Routière Départementale. Le reste de la parcelle continuera d'être cultivé par l'exploitant agricole. Un accès spécifique pour les engins agricoles sera donc prévu.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td><td></td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Une augmentation du trafic à prévoir dans le centre-bourg et au niveau de la parcelle agricole (restant modérée au vu de la superficie des parcelles)
- L'accès à la parcelle du centre-bourg se fera par la voie « le bourg ». Cette voie est étroite et bordée d'arbres

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle agricole est une occasion pour la commune se repenser ses continuités piétonnes</td><td>Ce que dit l'OAP :
Pour le secteur A :
- Desserte par un accès unique à double sens depuis la rue des Perelles (carrefour sécurisé)
- Un retrait des constructions par rapport à la voie sera respecté (3 mètres)
- Un trottoir pourra être aménagé pour sécuriser les circulations piétonnes depuis la future zone d'habitat jusqu'en centre-bourg.
- Un accès à la parcelle agricole devra être maintenu (7-8m de large) pour l'entretien et l'exploitation de la parcelle

Le secteur A' :
- Un accès à sens unique mutualisé pour la desserte du cimetière et des dents creuses adjacentes sera aménagé depuis la rue des Cinq Ormes.
- Les dents creuses ont vocation à accueillir un projet d'ensemble à vocation d'habitat respectant une densité de</td><td>Eviter
- Les arbres qui bordent le terrain communal sont identifiés comme étant à préserver dans l'OAP

Réduire
- Les continuités piétonnes depuis le centre bourg vers la parcelle agricoles sont à prolonger

Compenser
- /</td><td></td></tr>
</table>

	12 logements/ha. La desserte se fera par un accès à sens unique en boucle. - Un accès à sens unique en boucle sur la rue des Perrelles desservira les opérations.		

La concentration des projets de l'OAP n°19 autour du centre-bourg offre des possibilités de mobilités douces intéressantes. Les accès ont été revus pour privilégier la sécurité (accès à sens unique, carrefour sécurisé). Le projet d'habitat sur la parcelle agricole constitue également une opportunité intéressante pour la commune afin de développer ses continuités piétonnes.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Climat-Air-Energie / Modification de l'OAP n°19 de Vieux-Fumé</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire.
La parcelle agricole et le terrain du centre-bourg ciblé pour de l'habitat représente un potentiel de stockage de carbone. La création de logements entrainera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre inhérente au projet avec d'une part le déstockage des stocks de carbone contenu dans les sols (dont la quantité exacte est difficile à estimer)
D'autre part l'augmentation des déplacements et des consommations individuelles (chauffage) entrainent également des incidences sur la thématique climat, air et énergie.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement
- Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…)
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement :
- Le PLUi prévoit dans son règlement un cahier de préconisations environnementales qui encourage des mesures favorables au bioclimatisme :
- Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest
- Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
- Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation
- Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
Ce que dit l'OAP :
- /</td><td>Eviter
- /
Réduire
- En appliquant les préconisations environnementales du règlement écrit, le projet peut limiter son impact d'un point de vue climat, air et énergie
Compenser
- /</td><td></td></tr>
</table>

Le règlement écrit du PLUi de la Vallée prévoit un certain nombre de dispositions favorisant le bio climatisme qu'il conviendra de prendre en compte en phase projet. Ces recommandations seront à adapter à la topographie du terrain et aux différents enjeux de gestion des eaux pluviales évoquées précédemment.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière / Modification de l'OAP n°19 de Vieux-Fumé</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'OAP comprend une surface totale de 6,62 hectares car elle englobe une grande partie du centre-bourg. Le projet d'ensemble concerne le centre-bourg de Vieux-Fumé et les Pérelles :
- Le secteur A constitue une extension du centre-bourg sur une parcelle agricole cultivée. La parcelle a une surface totale d'un peu plus de 2ha et la zone d'extension projetée représente une surface de 6900 m²
- Le secteur A' propose une recomposition du centre-bourg existant. Ce secteur a une vocation mixte dans une optique d'amélioration du cœur de bourg. Plusieurs secteurs sont concernés :
- Le terrain communal qui sert aujourd'hui à accueillir les fêtes communales doit être aménagé afin de recevoir des équipements (parcours de sante intergénérationnel). Sa surface est de 6 200m².
- La parcelle située en cœur de bourg a vocation à accueillir de l'habitat ainsi qu'une voie de desserte. Elle recouvre une surface d'un peu mois de 5000m².Localisée dans le centre-bourg, cette parcelle est une dent creuse communale
- Le cimetière doit faire l'objet d'une extension car ses capacités d'accueil sont aujourd'hui limitées. Cette extension, d'une surface de 400 m², doit se faire sur un espace en herbe. Une zone de stationnement doit également être aménagée sur une surface de 100m². Ces stationnements sont prévus dans la continuité de l'extension du cimetière sur un terrain déjà en partie artificialisé.
- L'OAP prévoit également le comblement de dents creuses sur des espaces pour partie déjà artificialisé, d'une surface de 5000m²environ.
Le projet comprend donc à la fois, une partie d'extension urbaine et une partie de revalorisation de l'existant et de comblement de dents creuses.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La construction de nouveaux habitats sur une parcelle agricole et sur des surfaces de pleines terres entraine une consommation de terres agricoles productives ainsi qu'une artificialisation qui dégrade la qualité des sols de manière irréversible
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Le SCOT Sud Pays d'Auge :
- La densité fixée par le SCoT est de 12 logements/ha
Ce que dit le règlement : Zone 1AU
- En dehors des espaces définis par les OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs », l'emprise au sol maximale est fixée à 35 % et le coefficient de pleine terre minimale à 25%.
- Au sein des espaces définis par les OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs », l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % et le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation des surfaces
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables
Compenser
- /</td></tr>
</table>

	- Cette emprise et ce coefficient sont mesurés sur la surface totale de la zone à urbaniser en dehors de l'emprise des voies existantes et des « *Espaces communs et parc public à mettre en place au sein des OAP* ». ***Ce que dit l'OAP :*** - Secteur A' : - Sur le terrain communal, le projet visera à maintenir au mieux les espaces de pleine terre ou à privilégier les surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales		

La nature du projet va générer une consommation de foncier inévitable. Toutefois, l'évaluation environnementale souligne que l'OAP vise à revaloriser des secteurs de centre-bourg considérés comme des dents creuses pour limiter au mieux l'extension urbaine. Les parcelles concernées par des vocations d'habitat étaient déjà fléchées dans le PLUi approuvé en 2018.

VI. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 à proximité du secteur concerné par la modification. Les éléments de modification ne sont pas directement concernés par un site Natura 2000.

Le territoire du PLUi ne comporte pas directement de sites Natura 2000. **Aucune zone Natura 2000** ne se situe à proximité du secteur d'OAP. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 8 kilomètres, il s'agit « des marais alcalins de Chicheboville-Bellengreville. »

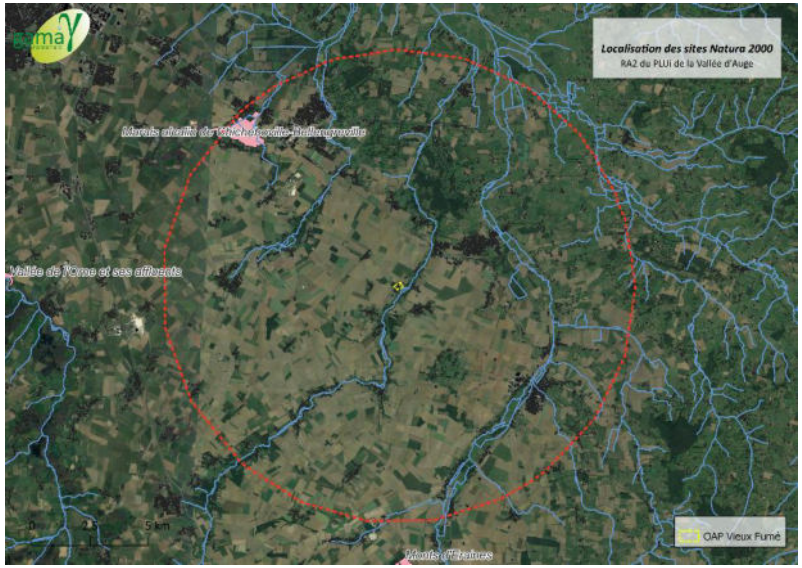


Figure 14- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source: Gama Environnement

a. *Présentation du site Natura 2000*

- **Zone spéciale de conservation « Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville »**

Le site occupe une surface de **154 hectares** de marais composée de prairie humide, de bois ou de tourbière. Bien que proche de l'agglomération caennaise, le marais de Chicheboville-Bellengreville est l'un des plus riches du département du Calvados, notamment du fait de sa composition particulière, puisqu'il s'agit d'un marais alcalin, milieu naturel très rare en Normandie. Il est d'ailleurs connu depuis longtemps pour la diversité des écosystèmes remarquables qu'il abrite. Trois communes composent le marais : Moult-Chicheboville, Bellengreville et Vimont.
La diversité des biotopes (tourbière, mare, prairie, boisement, phragmitaie, cladiaie, etc.) ont permis de classer ce marais dans le réseau Natura 2000 depuis 2001.
Outre les nombreux milieux naturels importants, trois espèces communautaires attirent particulièrement notre attention :

- Une libellule, l'Agrion de Mercure
- Deux escargots, Le Vertigo de Des Moulins et le vertigo étroit



Photo 1- Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville. Source : CEN Normandie

b. *Incidences potentielles sur les sites Natura 2000*

Au vu de l'éloignement de la zone de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexion écologique directe ou indirecte, le projet n'aura pas d'influence sur le site Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de l'aménagement du centre-bourg de Vieux Fumé dans le cadre de l'OAP n°19 sur le réseau Natura 2000, pour les principales raisons suivantes :

- **L'éloignement ;**
- **L'absence de connexion écologique directe ou indirecte.**

VII. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter de la compatibilité du PLU avec les documents-cadre. Il s'agira de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure. Pour ce faire, l'analyse ci-dessous portera sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de modification peut interférer.

Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :

✓ Le projet de modification ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure

! Point de vigilance et / ou compléments à apporter dans le cadre du projet pour garantir la compatibilité avec le document de portée supérieure

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

D. SCoT Sud Pays d'Auge

Chapitre	*Orientation*	*Objectifs*	*Compatibilité de la révision allégée n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge*	
	1.2.1 L'aire verte : un espace de mise en valeur environnementale et paysagère à organiser et préserver	Reconnaître les éléments, les espaces, les ressources et les patrimoines qui forment le capital environnemental et paysager du territoire SCoT Pays d'Auge. Prévenir la fragmentation de l'espace naturel (dont agricole ou forestier) et des structures paysagères, lors du développement de l'urbanisation. Préserver ce qui est un des atouts majeurs du Pays d'Auge : la qualité de ses paysages.	Dans le cadre de la procédure, les éléments paysagers présents sur la commune à savoir les alignements d'arbres qui entourent le terrain communal ont été identifiés et feront l'objet d'une protection. Autour de la parcelle agricole en extension, des transitions végétales seront également à créer.	✓
	1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières	Cette orientation vise à préserver les espaces agricoles les plus stratégiques, à éviter leur morcellement (…). Les espaces stratégiques pour l'économie agricole locale seront sauvegardés soit en particulier : - Les parcelles recensées au titre des AOC cidricoles - Les unités agricoles qui entourent les sites d'exploitation	Il est prévu dans le projet d'ouvrir à l'urbanisation une partie d'une zone agricole. Cette parcelle agricole représente une surface totale d'environ 2.5 hectares. L'agriculture qui y est pratiquée est une agriculture « céréalière ». Elle ne fait pas l'objet d'une AOC et n'est pas située à proximité du site d'exploitation. La surface prévue pour l'urbanisation représente environ 6900 m². Le reste de la parcelle continuera d'être exploité par l'agriculteur.	✓
	1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale	L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux est une opportunité pour compléter et préciser, à l'échelle communale, l'identification de ces principaux éléments (que l'on désignera par « noyaux écologiques ») qui fondent le patrimoine biologique et servent les fonctionnalités écologiques, ainsi que des espaces ou réseaux qui assurent leur mise	Le centre-bourg de Vieux-Fumé présente des éléments de biodiversité « ordinaires » avec des alignements d'arbres, de haies, des espaces enherbés etc… Le cœur des éléments de biodiversité à l'échelle communale se situe au niveau du Laizon. A noter que le centre-bourg n'entretient pas de connections directe via la trame bleue. Les espaces boisés qui bordent le cours d'eau seront maintenus.	✓

		en connexion. Elle se fera sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique.		
	1.4 La prévention des risques	On profitera des études réalisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme pour enrichir ou préciser la connaissance de l'ensemble des risques (zones inondables, zones humides, localisation des cavités souterraines…)	Aucun risque naturel ou technologique n'est à relever sur le centre-bourg. Les zones inondables se concentrent au niveau de la vallée en contrebas.	✓
2- L'attractivité du territoire	2.1.5 Mise en valeur des paysages perçus depuis les voies et entrées de ville	Faire du paysage un des principaux atouts de l'image du Sud Pays d'Auge et de son attractivité, c'est accorder une importance toute particulière à la qualité des paysages qui sont perçus depuis les principaux axes qui traversent le territoire, à ceux des entrées de ville et à la préservation depuis ces axes structurants des vues majeures sur les éléments remarquables du patrimoine local.	La parcelle agricole concernée par la zone d'urbanisation occupe une position d'entrée de bourg depuis la RD152 en provenance de Mézidon-Canon. Depuis cette entrée on peut percevoir le clocher de la commune et les boisements de la vallée du Laizon. L'urbanisation de ce secteur aura donc des impacts sur le paysage de l'entrée de bourg. A noter toutefois que : - Des constructions individuelles sont présentes avant la parcelle concernée - Des constructions sont également présente en face de la parcelle concernée, de l'autre côté de la route Il est prévu un recul des habitations pour permettre une bande tampon de végétation.	✓
3 Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole	Le SCoT se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20%, soit une consommation annuelle moyenne pour les dix prochaines années inférieures à 75 ha. Celle-ci s'applique à une croissance de la population plus forte que celle qui a prévalu dans la période précédente. Elle prend en compte les surfaces qui seront nécessaires aux pôles	L'OAP de Vieux-Fumé cible plusieurs espaces sur le centre-bourg concernant l'accueil de logements : - Une « dent creuse » en cœur de bourg - Un espace déjà bâti pouvant accueillir des logements supplémentaires - Une parcelle agricole Seule une partie de la parcelle agricole accueillerait de nouveaux logements. Le reste de la parcelle agricole pourra être cultivée. Au vu de la configuration de cette parcelle, cette dernière est déjà entourée de bâtis sur trois côtés. Toutefois, la division de cette parcelle agricole entre zone d'habitation et zone cultivée participe à renforcer le mitage de l'espace agricole.	!

		économiques majeurs qui portent l'ambition économique du territoire et sont aujourd'hui occupés en grande partie par des terres agricoles.		
	3.2.3 Aménager les espaces urbaines et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture	Pour limiter le recours à la voiture lors des déplacements sur de courtes distances, le réseau viaire des opérations d'aménagement ou de rénovation des espaces urbains intégrera la mise en place de circuits pour les piétons et les cyclistes. Ils permettront des parcours courts, lisibles et continus, à travers les quartiers, vers les équipements et services collectifs et le cas échéant vers les pôles d'emplois voisins.	La commune est desservie par des lignes de bus scolaire. Une école primaire est présente en centre-bourg à proximité immédiate des différents secteurs de projets visés par l'OAP. Les continuités de trottoir sont à conforter sur la commune : la zone 1AU n'est pas reliée directement par des trottoirs et ces derniers sont dégradés. Cependant, les continuités piétonnes sont envisageables au vu de la proximité des sites concernés.	✓

A la lecture des tableaux ci-dessus il apparaît que les évolutions permises par la modification du PLUi de la Vallée d'Auge sont globalement compatibles avec les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge.

VIII. Dispositifs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la révision allégée n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision 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. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de la procédure :

Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la modification du PLUi sur l'environnement.

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de voies douces aménagé pour l'opération	m	Interne
Linéaires de haies crées / Alignements d'arbres crées	m	Interne
Consommation d'eau potable à l'échelle de l'opération	m^3/an	Interne

IX. Conclusion

Le projet d'ensemble concernant le centre-bourg de Vieux-Fumé et les Pérelles est un projet réfléchi depuis plusieurs années. Il participe à la recomposition du centre-bourg existant en agissant à la fois sur du foncier public et privé, mais également par l'extension d'une zone à urbaniser.

La zone à urbaniser 1AU est prévue sur une parcelle agricole de culture céréalière. La surface d'extension est de 6900 m² sur une parcelle d'une surface totale d'environ 2,5 hectares. Cette surface 1AU était initialement prévue au PLUi de la Vallée d'Auge. La présente procédure a pour objectif de déplacer son positionnement sur la parcelle afin de faciliter sa connexion aux différents réseaux. L'urbanisation d'une parcelle agricole pose la question de la cohabitation entre l'activité pratiquée et les nouvelles habitations. Cependant, il est à souligner que :

- Des habitations sont déjà présentes autour de la parcelle ;
- Un accès séparé est prévu pour permettre exclusivement l'accès aux engins agricoles ;
- Un linéaire de séparation végétalisé marquera la limite entre la zone d'habitat et le reste de la parcelle.

Une zone de recul de 3 mètres par rapport à la route départementale est également prévue, cette zone permet le maintien des vues, depuis l'entrée de ville sur le clocher de Vieux-Fumé. Pour des raisons de sécurité et de visibilité, cette bande de recul ne pourra être végétalisée. A noter également que l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle sera pour la commune, une opportunité de développer la continuité des trottoirs afin d'encourager les mobilités douces vers le centre-bourg et l'école, située à quelques centaines de mètres.

Dans le centre-bourg même, les projets ont pour objectif d'améliorer le cœur de bourg avec :

- La production de logements sur des secteurs en dents creuses
- Des réflexions menées sur les accès
- La possibilité de réhabilitation d'un ancien garage, tout en maintenant le front bâti
- Le maintien des éléments végétaux, notamment les alignements d'arbres autour du terrain communal

En conclusion :

- Considérant la compatibilité de la procédure avec les documents cadres ;
- Considérant l'enjeu de revalorisation et d'amélioration du centre-bourg de la commune ;
- Considérant que les projets du centre-bourg concernent des zones pouvant être qualifiées de « dents creuses » ;
- Considérant qu'une attention est portée sur la préservation des éléments végétaux et le maintien dans la mesure du possible des surfaces perméables pour le terrain communal ;
- Considérant, pour la parcelle 1AU en extension, que l'accès pour l'exploitant est garanti via la mise en place d'une voie séparative ;
- Considérant que les questions de l'intégration paysagère sont prises en compte et que le projet pourra permettre de développer les continuités piétonnes ;

L'Évaluation Environnementale conclut à un impact maîtrisé ne remettant pas en cause la procédure. L'Évaluation Environnementale invite simplement la collectivité à rester vigilante sur la bonne traduction des principes d'aménagement.

X. Résumé non technique

E. Présentation générale de la procédure de modification du PLU

1. Pourquoi une modification du PLUi

Le PLUi de la Vallée d'Auge a été approuvé par délibération du 28 juin 2018 par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Lisieux Normandie.

Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

La présente procédure de révision allégée n°2 a été prescrite par délibération n°2020.27 en date du 13 février 2020.

La procédure de révision allégée est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque l'autorité compétente envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La procédure :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD du PLUi de la Vallée d'Auge
- Ne réduit par une protection édictée en raison des risques de nuisances
- Pourra conduire à la réduction ou suppression d'une protection (qualité des sites, paysages, milieux naturels…)
- Pourra conduire à la réduction d'une espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière en faveur d'une zone AU

Cette évolution du PLUi de la Vallée d'Auge est menée dans le cadre d'une procédure de révision allégée conformément à l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

2. Les objectifs de la modification du PLUi

Il s'agit, dans le cadre de la procédure de revoir des orientations définies dans l'OAP 19 située sur la commune déléguée de Vieux-Fumé, commune nouvelle de Mézidon Vallée d'Auge.
La présente procédure de révision allégée a pour objectif de :

- Déplacer l'ensemble du secteur A en alignement avec la D152
- Revoir les accès de plusieurs opérations
- Supprimer des opérations de l'OAP

3. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision de l'OAP du Vieux-Fumé, ayant notamment pour objet de retourner une zone 1AU induira des impacts sur l'environnement et l'espace agricole environnant. Le projet d'évolution de cette OAP concerne le cœur de bourg de Vieux-Fumé avec plusieurs enjeux (mobilités, végétation, zones agricoles…).
Dans le cadre d'une procédure de révision d'un PLUi, lorsque l'évolution du document d'urbanisme porte sur une superficie équivalente ou supérieure à 1/10000e du territoire (et dès 5 ha lorsque ce seuil est dépassé), une évaluation environnementale doit être menée.
Conformément au décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et unités touristiques nouvelles, la CALN a prescrit par la délibération n°2022.032 la réalisation d'une évaluation environnementale directe sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale.

F. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale de type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer auquel cas les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.
- La procédure de modification concerne plusieurs évolutions avec notamment un site localisé en extension du tissu urbain. L'État Initial de l'Environnement (EIE) s'attachera à considérer les enjeux à l'échelle communale afin d'évaluer l'ensemble des modifications mais également à zoomer sur les enjeux du secteur visé, pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

8. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
9. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
10. Une analyse exposant :
    c) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
    d) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
11. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau

international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,

12. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,

13. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,

14. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2018.

G. Les constats et enjeux issus de l'Etat initial de l'environnement

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
La commune déléguée de Vieux-Fumé se situe à l'est de la plaine de Caen, aux portes du pays d'Auge. Son bourg se situe à 5 kilomètres au sud-ouest de Mézidon-Canon. Le relief communal est influencé par la plaine de Caen avec une topographie plane. Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Ce dernier se compose de la Dives et de ses principaux affluents, dont le Laizon, situé à quelques dizaines de mètres en contrebas à l'est du bourg de Vieux-Fumé	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
- La vallée du Laizon qui concentre les éléments de biodiversité se situe en contrebas du bourg - Un centre-bourg avec d'importantes surfaces enherbées - Des continuités écologiques possibles avec la vallée du Laizon et les espaces agro-naturels environnant	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers le Laizon* *Maintenir les éléments de végétation présents sur les surfaces concernées*

- Des ZNIEFF de type I éloignées du secteur de projet et sans continuités écologiques directes Le Laizon, affluent de la Dives a des continuités écologiques avec la ZNIEFF de type II « marais de la Dives et ses affluents »	
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte et bleue, les principaux éléments de biodiversité se concentrent au niveau de l'étroite vallée du Laizon avec : - Le Laizon et son bras - Des zones humides - Une ripisylve qui longe le cours d'eau Dans le centre-bourg, secteur concerné par l'OAP, les éléments de biodiversité sont plus limités	*Préserver au mieux les surfaces perméables dans le cadre des nouveaux aménagements* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*
Risques et nuisances	
Le centre-bourg de Vieux-Fumé n'est que très peu concerné par des risques. Les risques naturels (inondations et remontées de nappes) se concentrent au niveau de la vallée du Laizon. Aucun risque technologique n'est présent à proximité du secteur de projet.	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux)*

Ressource en eau	
La station d'épuration de Mézidon-Canon, à laquelle est rattachée le centre-bourg de Vieux-Fumé, dispose de capacités d'accueil suffisantes pour recevoir de nouveaux effluents. Le gestionnaire du réseau d'eau potable « Eaux Sud Pays d'Auge » a été contacté dans le cadre de la procédure et a confirmé la disponibilité des réseaux et de la ressource en eau potable vis-à-vis du projet.	*Rechercher l'exemplarité dans la gestion de la ressource en eau par des prescriptions ambitieuses de collecte-réutilisation des eaux de toiture par ex.*
Gestion des eaux pluviales	
Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales. À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. À noter également l'absence d'eaux superficielles (cours d'eau, mares) sur ou à proximité du site.	*Assurer la gestion des eaux pluviales « au plus près du point de chute »*
Consommation des sols	
L'extension prévue sur la zone agricole représente une surface de 6900 m² sur une parcelle dont la surface totale représente environ 2.5 ha. Le centre-bourg comprend plusieurs dents creuses et parcelles divisibles correspondant à des terrains privés et communaux, dont une partie représente l'emprise du terrain de football. L'extension du cimetière doit s'étendre dans le prolongement de l'existant sur une surface enherbée d'environ 400 m². Des places de stationnement seront également aménagées sur une surface, en partie déjà imperméabilisée, d'environ 100 m².	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

H. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

a) *OAP n°19 de Vieux-Fumé*

Thème	***Impacts pressentis ou potentiels***	***Synthèse***	***Niveau d'incidence***
Milieux naturels et biodiversité	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'extension de l'urbanisation sur des terres agricoles (6900 m²) entraine une dégradation à long terme et difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol - Plusieurs opérations dans la partie A' de l'OAP concernent des surfaces actuellement enherbées. Ces surfaces pourraient également être dégradées par de l'artificialisation ***Les impacts positifs potentiels*** - Sur le secteur A, un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur un terrain agricole /	***Les sensibilités environnementales de la commune se concentrent au niveau de la vallée du Laizon. Le centre-bourg de Vieux-Fumé est concerné par des éléments de biodiversités « ordinaires » : arbres, haies, espaces enherbés…. Une prédisposition aux zones humides est identifiée à côté de l'emplacement n°7 de l'OAP (accueil de nouvelles habitations en dents creuses). Toutefois, le terrain est déjà artificialisé. L'OAP prévoit la préservation des éléments végétaux existants et des linéaires de haies seront également à créer pour assurer la transition entre l'espace agricole et la zone urbanisée.*** ***Les principaux impacts de la procédure en termes de biodiversité concernent donc l'altération de la qualité des sols agricoles ou enherbés. Leur artificialisation constitue une dégradation à long terme et difficilement réversible. Toutefois la surface des zones à artificialiser reste modérée.***	
Paysage et patrimoine	***Les impacts négatifs potentiels*** - La position en entrée de bourg de la parcelle agricole a une fonction de « vitrine » et joue un rôle sur la perception de la commune. Toutefois des logements se situent en face de la parcelle concernée - La construction d'un ensemble de logements en centre bourg, sur une parcelle en herbe peut venir altérer la qualité paysagère du site, situé juste à côté de l'église. A noter que des habitations entourent la parcelle. ***Les impacts positifs potentiels***	***Du fait de la localisation dans le bourg de Vieux-Fumé des différents projets contenus dans l'OAP n°19, des enjeux paysagers de greffe à l'existant et de co-visibilité sont présents. Les impacts sont difficiles à estimer à ce stade de la procédure, cependant il convient de rappeler que l'OAP prévoit :*** ***- Une zone de retrait de 3 mètres pour les logements à venir sur la parcelle agricole, permettant ainsi de maintenir les vues sur le clocher depuis l'entrée de ville. Des logements sont également présents en face de cette***	

	- Centrée sur le centre-bourg, l'OAP n° 19 permet de travailler la cohérence paysagère des différents projets - Le secteur 5 fléché pour du renouvellement urbain peut permettre de retravailler le front bâti cette rue /	***parcelle, ce qui confère déjà à cette entrée de bourg un caractère urbanisé.*** ***- Les arbres situés autour du terrain communal seront préservés et l'OAP prévoit de maintenir au mieux les surfaces en herbe sur ce terrain.*** ***- L'extension du cimetière et l'aménagement de la zone de stationnement (sur un sol déjà imperméabilisé) représente une surface restreinte.*** ***- Le secteur 7 n'est pas visible depuis l'espace public.*** ***- L'aménagement du secteur 5 pourrait permettre de requalifier le garage présent dans le bourg.***	
Ressource en eau	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'artificialisation des sols entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires à gérer ***Les impacts positifs potentiels*** - Une gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales peut contribuer à répondre à des enjeux de « biodiversité et de paysage »	***Du point de vue de la ressource en eau :*** - ***La station d'épuration de Mézidon-Canon dispose de larges capacités d'accueil en termes d'effluents*** - ***Les secteurs de projets disposent des raccordements suffisants aux réseaux nécessaires*** - ***Le gestionnaire d'eau potable a été contacté pour le projet*** ***Le projet ne pose donc à priori pas de difficultés particulières d'un point de vue de la ressource en eau potable, même si l'augmentation de la population induit également une augmentation de la consommation des ressources.*** ***L'évaluation environnementale encourage à la récupération des eaux pluviales de toitures dans une logique de sobriété de la consommation (usages extérieurs et si possible intérieur.)***	
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - La division d'une parcelle agricole exploitée pour y intégrer des nouvelles habitations pourrait être source de nuisances pour les riverains - ***Les impacts positifs potentiels***	***L'OAP prend en compte la question des nuisances en prévoyant un accès séparé à la parcelle pour les engins agricoles. La partie habitation et cultures seront séparées par une transition végétale. Si ces éléments peuvent favoriser la cohabitation, toutefois, la présence de nouvelles habitations sur une parcelle agricole peut générer des nuisances inhérentes à l'activité c'est pourquoi***	

		l'évaluation environnementale souligne ce point de vigilance. ***Concernant les essences végétales, le PLUi de la Vallée d'Auge préconise un ensemble d'espèces à privilégier sur le territoire. L'évaluation environnementale invite également à prendre en considération la liste des espèces allergènes d'après le référentiel mis à disposition par l'ARS Normandie afin de limiter les risques allergènes pour les riverains.***	
Transport et mobilités	***Les impacts négatifs potentiels*** - Une augmentation du trafic à prévoir dans le centre-bourg et au niveau de la parcelle agricole (restant modérée au vu de la superficie des parcelles) - L'accès à la parcelle du centre-bourg se fera par la voie « le bourg ». Cette voie est étroite et bordée d'arbres ***Les impacts positifs potentiels*** - L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle agricole est une occasion pour la commune se repenser ses continuités piétonnes	***La concentration des projets de l'OAP n°19 autour du centre-bourg offre des possibilités de mobilités douces intéressantes. Les accès ont été revus pour privilégier la sécurité (accès à sens unique, carrefour sécurisé). Le projet d'habitat sur la parcelle agricole constitue également une opportunité intéressante pour la commune afin de développer les continuités piétonnes.***	
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** - La construction de nouveaux habitats sur une parcelle agricole et sur des surfaces de pleines terres entraine une consommation de terres agricoles productives ainsi qu'une artificialisation qui dégrade la qualité des sols de manière irréversible ***Les impacts positifs potentiels*** - /	***La nature du projet va entrainer une consommation de foncier inévitable. Toutefois, l'évaluation environnementale souligne que l'OAP vise à revaloriser des secteurs de centre-bourg considérés comme des dents creuses pour limiter au mieux l'extension urbaine. Les parcelles concernées par des vocations d'habitat étaient déjà fléchées dans le PLUi approuvé en 2018***	
Climat air énergie	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement	***Le règlement écrit du PLUi de la Vallée d'Auge prévoit un certain nombre de dispositions favorisant le bio climatisme qu'il conviendra de prendre en compte en phase projet. Ces recommandations seront à adapter à la topographie du***	

	- Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…) ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** /	***terrain et aux différents enjeux de gestion des eaux pluviales évoquées précédemment.***	

I. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 à proximité du secteur concerné par la modification. Les éléments de modification ne sont pas directement concernés par un site Natura 2000.

Le territoire du PLUi ne comporte pas directement de sites Natura 2000. **Aucune zone Natura 2000** ne se situe à proximité du secteur d'OAP. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 8 kilomètres, il s'agit « des marais alcalins de Chicheboville-Bellengreville. »

c. *Présentation du site Natura 2000*

- **Zone spéciale de conservation « Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville »**

Le site occupe une surface de **154 hectares** de marais composée de prairie humide, de bois ou de tourbière. Bien que proche de l'agglomération caennaise, le marais de Chicheboville-Bellengreville est l'un des plus riches du département du Calvados, notamment du fait de sa composition particulière, puisqu'il s'agit d'un marais alcalin, milieu naturel très rare en Normandie. Il est d'ailleurs connu depuis longtemps pour la diversité des écosystèmes remarquables qu'il abrite. Trois communes composent le marais : Moult-Chicheboville, Bellengreville et Vimont.

La diversité des biotopes (tourbière, mare, prairie, boisement, phragmitaie, cladiaie, etc.) ont permis de classer ce marais dans le réseau Natura 2000 depuis 2001.
Outre les nombreux milieux naturels importants, trois espèces communautaires attirent particulièrement notre attention :

- Une libellule, l'Agrion de Mercure
- Deux escargots, Le Vertigo de Des Moulins et le vertigo étroit

d. *Incidences potentielles sur les sites Natura 2000*

Au vu de l'éloignement de la zone de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexion écologique directe ou indirecte, le projet n'aura pas d'influence sur le site Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de l'aménagement du centre-bourg de Vieux Fumé dans le cadre de l'OAP n°19 sur le réseau Natura 2000, pour les principales raisons suivantes :

- **L'éloignement ;**
- **L'absence de connexion écologique directe ou indirecte.**

J. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport au SCoT :

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

A la lecture de l'analyse des différentes orientations et objectifs du document cadre (à laquelle peut se rapporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par la révision allégée n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge sont globalement compatibles avec les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge.

K. Indicateurs de suivis

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la révision allégée n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision 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. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de la procédure :

Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la modification du PLUi sur l'environnement.

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de voies douces aménagé pour l'opération	m	Interne
Linéaires de haies crées / Alignements d'arbres crées	m	Interne
Consommation d'eau potable à l'échelle de l'opération	m^3/an	Interne
Surface totale artificialisée	m^2	Interne

L. Table des matières

1. Figures

Figure 1- Extrait de l'OAP initiale. Source : PLUi de la Vallée d'Auge 5
Figure 2- Nouvelle OAP- Secteur A. Source : PLANIS 5
Figure 3- Nouvelle OAP. Secteur A'. Source: Planis 6
Figure 4 : Relief et hydrographie autour du secteur de projet à Vieux-Fumé 8
Figure 5- Les bassins versants sur le secteur de Vieux-Fumé-. Source: Gama Environnement 9
Figure 6- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement 10
Figure 7- ZNIEFF de type I et II à proximité de la zone de projet. Source: Gama Environnement 12
Figure 8- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 10 km autour du secteur. Source: Gama Environnement 14
Figure 9- Localisation des éléments de modification de l'OAP n°19. Source: Gama Environnement 15
Figure 10- Registre Parcellaire Graphique agricole. Source: RPG 2021. Réalisation : Gama Environnement 16
Figure 11- Monuments historiques à proximité du secteur 2 AU. Source: Gama Environnement 16
Figure 12- Raccordement du secteur à l'assainissement collectif. Source: PLUi de la Vallée d'Auge 22
Figure 13- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source :normandie.ars.sante 34
Figure 14- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source: Gama Environnement 40

2. Photos

Photo 1- Vues sur les espaces enherbés du centre-bourg. Source: Gama Environnement 10
Photo 2- Vue sur l'alignement de tilleuls qui borde le terrain à l'ouest. Source Maps 17
Photo 3- Vue sur la bordure sud du terrain. Source: Gama environnement 17
Photo 4- Vue sur les alignements d'arbres à l'est du terrain . Source: Gama Environnement 17
Photo 5- Vue sur le terrain depuis le sud est. Source: Gama Environnement 17
Photo 6- Vue sur la parcelle et les fonds de jardins. Source: Gama Environnement 17
Photo 7- Vue sur les fonds de jardins côté sud avec des murs séparatifs en pierre et en agglo. Source: Gama Environnement 17
Photo 8- Vue sur la parcelle, séparée du terrain communal par la petite route "du bourg". Source: Gama Environnement 17
Photo 9- Vue sur la parcelle au mois de mai 2023 occupée par des herbes hautes. Source: Gama Environnement 17
Photo 10- Vue depuis l'espace enherbé sur la D152 qui traverse le bourg Source: Gama Environnement 18

Photo 11- Vue sur l'espace de pique-nique et l'église communale. Source: Gama Environnement 18
Photo 12- Vue sur l'espace imperméabilisé et les habitations de l'autre côté de la route du bourg. Source: Gama Environnement 18
Photo 13- Vue sur le mur de pierre qui longe l'église et le cimetière et la route qui permet d'accéder à cette place. Source: Gama Environnement 18
Photo 14- Vue sur les bancs installés sur les contours de la place. Source: Gama Environnement 18
Photo 15- Vue sur l'ancien garage en centre-bourg. Source: Gama Environnement 18
Photo 16- Vue depuis la D152 sur le hangar et le garage en 1er plan et les habitations en 2nd plan. Source: Maps 19
Photo 17- Vue sur l'entrée de la commune Source: Maps 19
Photo 18- Vues sur la parcelle depuis la départementale. Source: Gama Environnement 19
Photo 19- Arrêt de bus en centre-bourg de Vieux-Fumé. Source: Gama Environnement 21
Photo 20- Vue sur la voie d'accès située entre le terrain n°1 et 3. Source: Gama Environnement 21
Photo 21- Vue sur le trottoir en face de la parcelle. Source: Gama Environnement et Maps 22
Photo 22- Vue sur le trottoir. Ce dernier s'arrête juste avant l'église. Source: Maps 22

3. Tableaux

Tableau 1- ZNIEFF de type I et II à proximité de Vieux-Fumé. Source : INPN 11
*Tableau 3- Les risques naturels. Source : DREAL Normandie** 20

Département du Calvados

Communauté d'agglomération

Lisieux Normandie

Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Vallée d'Auge

Notice de présentation

Dossier d'approbation
Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 06/02/2025

SOMMAIRE

A. Contexte et objet de la révision allégée n°2 1
B. Présentation des éléments d'évolutions 9

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°2

1. Contexte

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion de cinq intercommunalités :

- La communauté de communes LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie ;
- La communauté de communes de la Vallée d'Auge ;
- La communauté de communes des Trois Rivières ;
- La communauté de communes du Pays de l'Orbiquet ;
- La communauté de communes du Pays de Livarot.

Le 1er janvier 2018, les 6 communes de l'ancienne communauté de communes de Cambremer rejoignent la communauté d'agglomération.

Elle est située à la limite Est du département du Calvados et regroupe 53 communes sur 951,6 km² et compte 74 369 habitants en 2017. L'intercommunalité est un territoire à dominante rurale où Lisieux, sous-préfecture du Calvados s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.



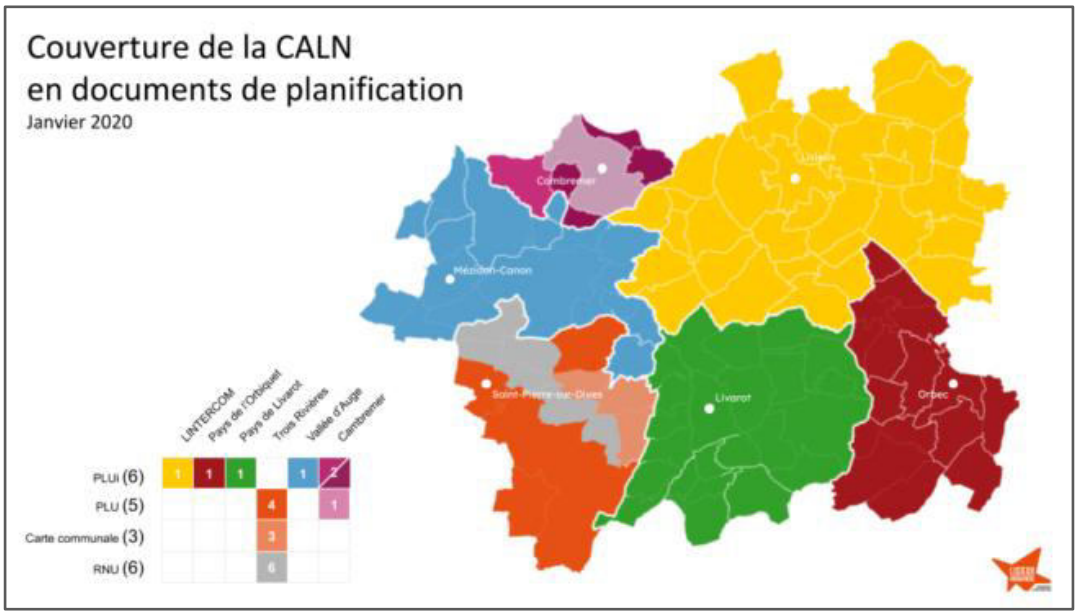
Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les 4 communes couvertes par le PLUi de la Vallée d'Auge.

La Communauté d'Agglomération est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

- le **SCoT du Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011, dont le périmètre englobe la totalité de l'Agglomération ;
- des **PLU, des PLUi et des cartes communales,** couvrant la presque totalité des communes du territoire. Six communes du territoire de Trois Rivières sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme).

  Ces documents ont été élaborés à des moments différents et ne prennent pas tous en compte les dernières évolutions législatives.



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge a été prescrit le 24 juin 2013 et a été approuvé le 28 juin 2018 par la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Depuis cette date, il a connu une modification de droit commun le 26/01/2023 ainsi qu'une révision allégée approuvée le 06/04/2023. Il couvre les communes de Belle-vie-en-Auge, Castillon-en-Auge, Méry-Bissières-en-Auge, Mézidon Vallée d'Auge.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Vallée d'Auge fixe plusieurs orientations majeures :

Axe introductif – Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires

- développer et organiser un territoire polarisé par les agglomérations Caennaise et Lexovienne
- préserver et valoriser un socle naturel, agricole et paysager complexe
- conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant

Axe 1 – Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources

- développer un urbanisme plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers
- composer avec une urbanisation dispersée héritée d'un territoire d'élevage traditionnel, pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole
- protéger l'outil agricole et valoriser la diversité des pratiques agricoles

- conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue
- maintenir la qualité et la diversité des paysages à l'interface entre la plaine de Caen, les Marais de la Dive et les premiers contreforts du Pays d'Auge
- protéger et gérer durablement la ressource en eau potable
- permettre une exploitation des ressources naturelles compatible avec les sensibilités écologiques, environnementales et la proximité aux espaces habités

Axe 2 – Conforter et développer une économie locale, appuyée par le dynamisme démographique et les spécificités territoriales

- permettre le développement et le maintien d'une activité économique diversifiée en exploitant les potentiels d'accueils existants sur le territoire
- conforter et développer un pôle économique et d'emploi structurant à Mézidon-Canon en favorisant l'accueil de moyennes et grandes entreprises
- s'appuyer sur les ressources du socle naturel pour le maintien et la valorisation d'une économie endogène et locale

Axe 3 – Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil

- organiser le territoire en affinant à l'échelle du PLUi les typologies de communes et différencier les vocations d'accueil des communes selon des critères géographiques, historiques et paysagers
- renforcer dans une logique de projet les liens naturels et les dynamiques transcommunales
- développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelles du bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge
- permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire (en confortant l'armature territoriale, en utilisant en priorité le bâti existant, en localisant le potentiel d'extension urbaine en premier lieu autour du pôle structurant et des pôles de proximité, en adaptant l'échelle des secteurs de projet à la nature des pôles)
- coordonner le développement de l'habitat et la capacité des réseaux, la desserte numérique et l'alimentation énergétique en utilisant au mieux les capacités existantes et en les confortant ponctuellement si nécessaire
- veiller à la cohérence entre le niveau d'équipement, de services et d'espaces publics avec l'offre nouvelle en logements
- intégrer systématiquement la question des risques et nuisances existants et engendrés dans les choix d'aménagement

Axe 4 – Déployer une offre d'habitat diversifiée et de qualité au sein et en continuité des quartiers existants

- organiser le développement de l'offre de nouveaux logements sur le pôle structurant dans une réflexion d'ensemble sur l'espace d'une « ville poreuse »
- faire des nouvelles opérations d'habitat des leviers pour augmenter la qualité et la fonctionnalité des bourgs et relier entre eux les différents projets urbains
- trouver les sites de développement stratégiques et d'échelle adaptée pour valoriser et alimenter la trame des « bourgs distendus »
- faciliter l'accès au logement pour tous

- permettre la réutilisation du bâti existant et l'actualisation continue du parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins des ménages et de la société

Axe 5 – Rechercher et impulser à travers l'aménagement de nouvelles formes de mobilité, de proximité et d'accessibilité des services

- améliorer l'accessibilité à la gare et à la multimodalité
- conforter un parc d'équipements d'envergure intercommunale autour du parc du château du Breuil et de la salle de la Loco à Mézidon-Canon
- renforcer les espaces de centralité des bourgs par une réflexion conjointe sur la mobilité, les équipements, et les espaces publics
- développer les liaisons douces à l'échelle de la Vallée d'Auge jusqu'à l'échelle infra-communale

2. Objets de la révision allégée et exposé de ses motifs

En février 2020, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit une procédure de révision allégée du PLUi de la Vallée d'Auge pour répondre à des besoins d'intérêts collectifs, rectifier des éléments du document et notamment revoir les orientations définies dans l'OAP 19 du Centre bourg de la commune déléguée de Vieux-Fumé :

- Déplacement de l'emplacement du secteur A en alignement avec la D152 ;
- Reconfiguration des usages et des accès à plusieurs opérations.

Une partie de l'OAP a été fortement compromise par la construction d'une maison à l'est du centre-bourg qui ne permet plus la bonne réalisation de l'opération de logements programmée à cet emplacement.

3. Justification de la procédure

3.1. Choix de la procédure

Les orientations du PADD du PLUi ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. Les ajustements prévus lors de cette révision allégée s'inscrivent au contraire dans ses orientations, car le projet du PADD vise à :

- **Développer un urbanisme plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers**
  - Maîtriser l'urbanisation en privilégiant le développement des bourgs. Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :
    - *Densifier les espaces urbanisés en recherchant au sein de ces espaces les potentiels de développement cohérents avec la capacité d'accueil des communes et de leurs groupements bâtis ;*
    - *Une densité supérieure à 12 logements/ha pour les pôles relais et les bourgs d'accueil complémentaires, en cohérence avec leur vocation d'accueil résidentiel renforcée*

⇨ **La reconfiguration de l'OAP n°19 ne remet pas en cause l'objectif de renforcement du développement de l'urbanisation du centre-bourg. La surface agricole destinée à l'urbanisation est inchangée par rapport à l'OAP en vigueur.**

- **Maintenir la qualité et la diversité des paysages et des patrimoines à l'interface entre la plaine de Caen, les marais de la Dives et les premiers contreforts du Pays d'Auge**

- Garantir les conditions favorables à la pérennité du cadre de vie et du cadre paysager. Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :
  - *Adopter une vigilance particulière sur la nature et la qualité des constructions et aménagements perceptibles depuis les points de vue remarquables, notamment ceux identifiés sur le document graphique et depuis les « routes paysages »*
  - *Favoriser des implantations et des gabarits cohérents avec les caractéristiques morphologiques des différents types de bourgs de la CCVA (bourg-rue, noyaux anciens denses, « bourgs distendus », etc.)*
  - *Mettre en valeur les monuments structurants (manoirs, châteaux, fermes, patrimoine industriel, etc.) à l'occasion d'opérations ou d'aménagements le permettant.*

⇨ **L'objectif est de créer les conditions favorables pour conforter le cadre de vie et paysager du centre-bourg à travers les modifications apportées à l'OAP. Le déplacement du secteur A le long de la route départementale permet de traiter qualitativement l'entrée de bourg et contribue à cette dynamique.**

- **Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelle du bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge**
  - Donner au Vieux-Fumé une vocation de bourg d'accueil supplémentaire, considérant la disponibilité en équipements et la capacité des réseaux. Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :
    - *Poursuivre un rythme de développement de l'offre d'habitat permettant de répondre aux besoins en logements à l'échelle intercommunale, en cohérence avec les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge*

⇨ **La modification de l'OAP n°19 va permettre à la commune déléguée du Vieux-Fumé de répondre aux besoins de logements du territoire, d'accompagner la dynamique de croissance démographique du centre-bourg, en conformité avec les objectifs fixés par le PLUi en termes de densité.**

La procédure de révision allégée est utilisée dans les cas où les évolutions **ne nécessitent pas une révision** de droit commun au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, c'est-à-dire dans les cas suivants :

- Changement des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

- **Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;**

- Réduction ou suppression d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

- Ouverture à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

- Création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le présent projet d'évolution du PLUi de la Vallée d'Auge s'inscrit dans ces critères puisqu'il s'agit d'ajuster plusieurs éléments de l'OAP n°19 du PLUi pour en faciliter sa mise en œuvre :

- Révision du périmètre du secteur A de l'OAP en alignement avec la D512 au nord du bourg, sans augmentation de la superficie du secteur par rapport à l'OAP en vigueur. Les limites des secteurs A et 1Au seront ajustées pour tenir compte de ce nouveau périmètre issu de la modification de l'OAP.
- Modification des orientations définies dans l'OAP n° 19 avec la rectification des incohérences dans les représentations graphiques en conséquence (emplacement du secteur A, accès aux opérations de logements, suppression de certaines opérations de l'OAP). Suite à la construction de la maison à l'est du bourg, un ajustement du zonage en adéquation avec l'usage actuel du sol sera effectué (de 1AU à UB).

Bilan des évolutions portées au pièces du PLUi concernées par la présente révision allégée

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation
PADD	NON	
OAP	OUI	Modification du périmètre et des orientations définies dans l'OAP 19
Règlement écrit	NON	
Règlement graphique	OUI	• Modification de zonages sur les parcelles de projet • Mise à jour des prescriptions graphiques en lien avec le projet d'OAP (périmètre, accès, cône de vue)
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la révision allégée n°2 ne **modifient pas le PADD**. La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de la Vallée d'Auge :

	Nom du document	Date d'approbation
DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006

SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/
SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge	24/10/2011
PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Non	/
charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/
PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	Non	/
SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
SRADDET	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011 et intègre les autres documents supra-communaux, notamment relatifs à l'environnement (SDAGE,...). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 axes que le Document d'Orientations Générales décline en trois grandes orientations :

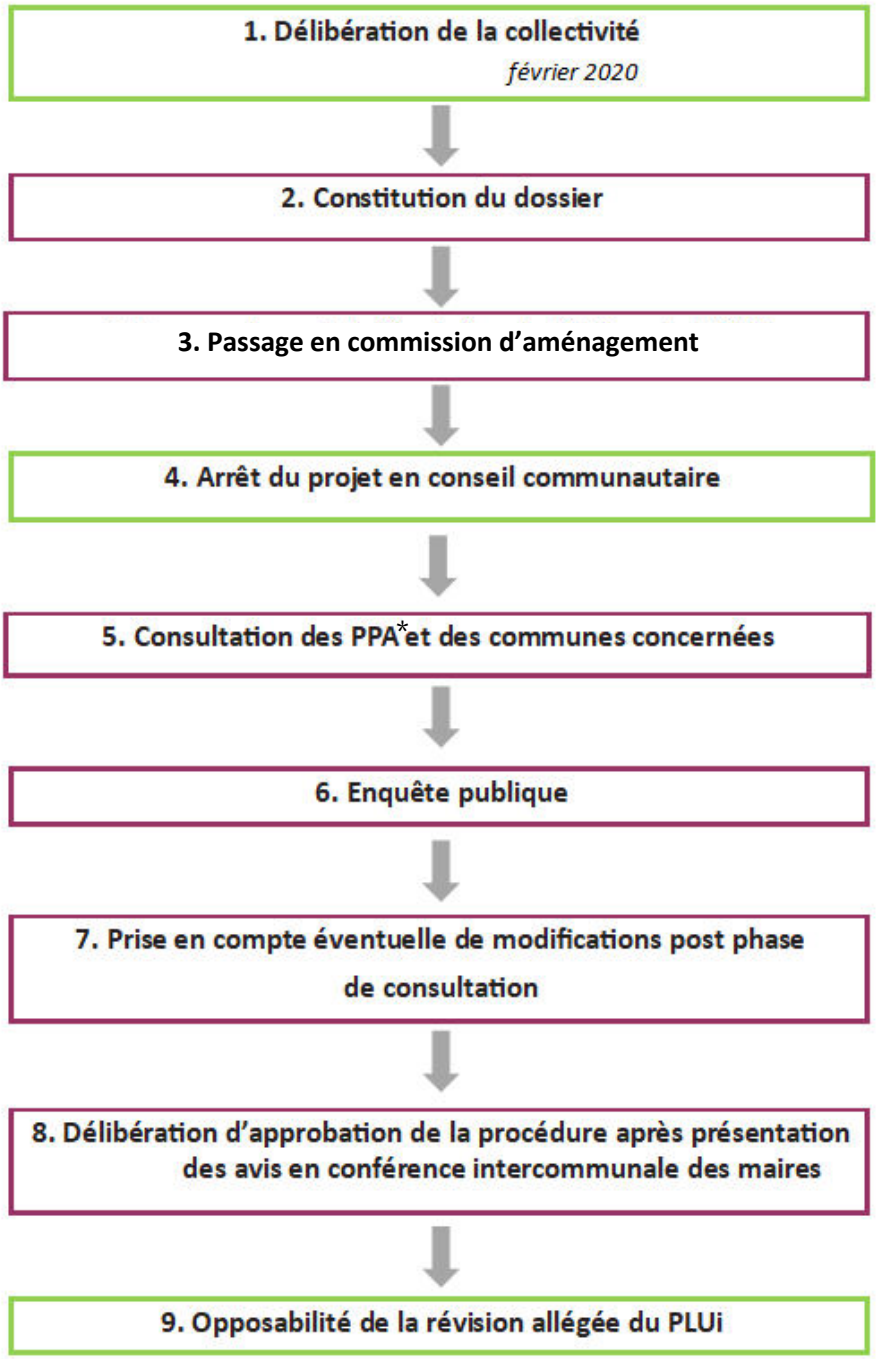
- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- De nouvelles politiques d'urbanisation, de nouveaux équilibres (de nouvelles politiques de l'habitat, des choix en faveur des déplacements sans voiture, une gestion économe de l'espace).

Le projet d'évolution du PLU s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

- L'OAP modifiée sur le secteur cadre l'urbanisation future. Elle vise à conforter le développement du centre-bourg, à préserver son caractère rural et à accompagner la dynamique démographique du Vieux-Fumé tout en limitant au maximum l'artificialisation des sols en sa périphérie.
- Les modifications apportées à l'OAP n'ont pas d'impact sur l'économie du projet, qui vise à renforcer le développement équilibré de l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge entre les différents pôles du territoire.
- Les rectifications de l'OAP viennent conforter l'espace commun convivial que constitue la place de centre-bourg au Sud de l'église en supprimant les opérations prévues à cet emplacement.
- L'atteinte aux espaces agricoles n'est pas augmentée par rapport à l'OAP actuelle.

5. Les grandes étapes de la procédure de la révision allégée :

Le dossier a été soumis au cas par cas avant la finalisation des études pour permettre la mise en place d'une méthode itérative afin d'éviter-réduire-compenser les impacts potentiels sur le territoire.



* : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Modifications de l'OAP n°19 du PLUi de la Vallée d'Auge

1.1. Contexte et problématique

L'OAP n°19 du PLUi de la Vallée d'Auge est située à 4 km au sud de Mézidon-Canon, 1,3km à l'Ouest de la commune déléguée de Magny-la-Campagne et 1,7 km au nord de Condé-sur-Ifs. L'OAP dans le PLUI en vigueur couvre un secteur de 72 117 m².

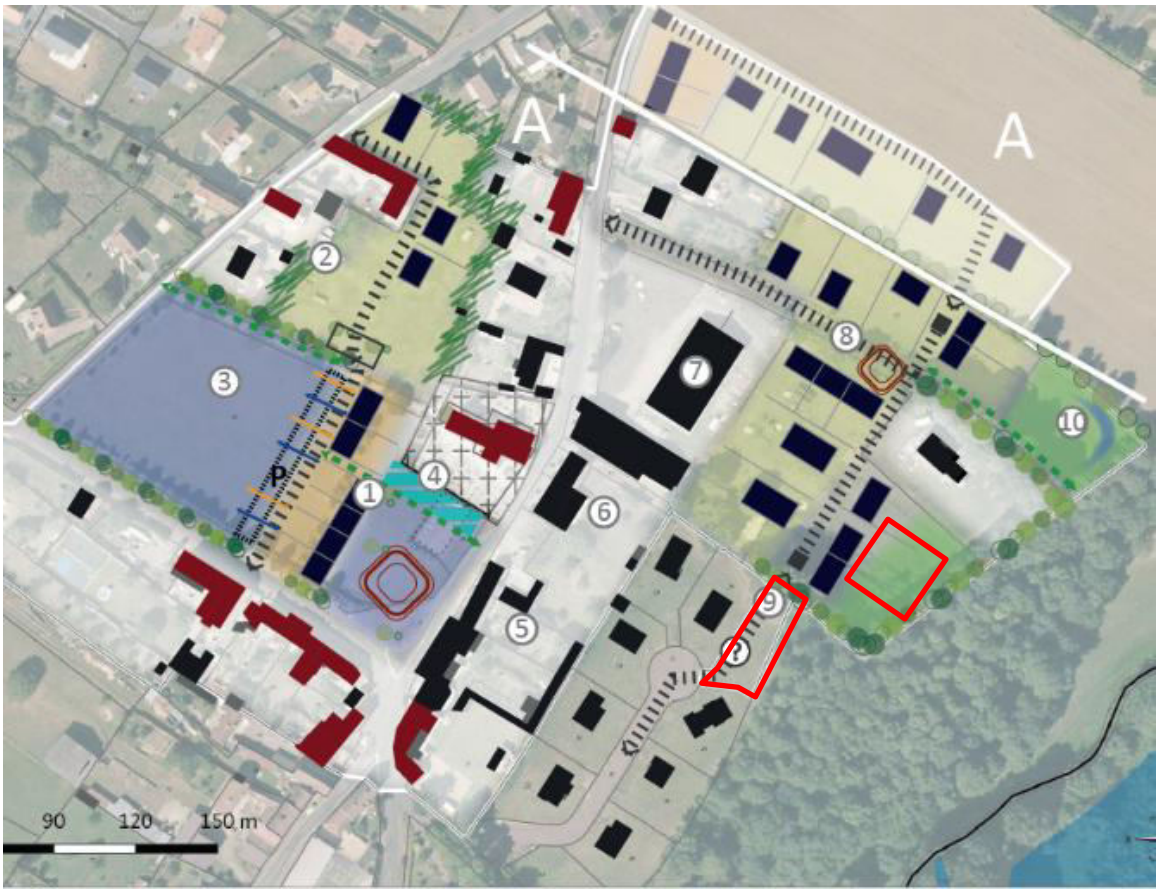
BOURG DE VIEUX FUME ET PERIMETRE DE L'OAP DANS LE PLUI EN VIGUEUR



Réalisation : Planis

L'OAP n°19 a été élaborée dans le cadre du PLUi de la Vallée d'Auge et couvre la quasi-totalité du centre-bourg du Vieux-Fumé. L'objectif initial était d'encadrer un développement cohérent du centre-bourg. Aujourd'hui, une partie des orientations de l'OAP ne sont plus réalisables telles que prévus au PLUi, en raison notamment de la réalisation d'une opération de logements programmée par l'OAP à l'Est du bourg qui a été fortement compromise par la construction d'une maison individuelle qui n'en permet plus l'accès initialement prévu (Cf. figuré sur la carte ci-dessous) et par la construction d'un logement sur une parcelle (CF. figuré sur la carte ci-dessous).

OAP N°19 DU PLUI EN VIGUEUR ET LOCALISATION DU LOGEMENT RECEMMENT CONSTRUIT



Source : PLUi en vigueur

La modification de l'OAP vise à effectuer plusieurs ajustements pour adapter le projet de développement du centre-bourg à l'occupation du sol actuelle. Ces ajustements conduisent à supprimer plusieurs opérations afin de conforter l'aspect rural du centre-bourg, à revoir les accès de plusieurs opérations et à déplacer l'emplacement du secteur A en alignement avec la D152.

Compléments suite à la phase de consultation :

A l'issue de la présentation du projet de modification aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors de l'examen conjoint et de la réception du rapport du commissaire enquêteur, plusieurs points de la procédure ont fait l'objet d'évolutions :

- Demande de la Chambre d'Agriculture,
  - L'accès au champ à l'arrière du secteur A est réduit de 8 mètres à 5 mètres de large et un cône de giration facilitant la circulation des véhicules agricoles est imposé (ajustement du point 3/ des prescriptions écrites de l'OAP) ;
  - Le zonage de l'accès au champ passe d'une zone AU en A (ajustement du plan de zonage) ;
  - Les m² gagnés sont reportés à l'Est de la zone AU pour conserver la surface initialement prévue (ajustement du plan de zonage) ;
- Demande du Commissaire enquêteur,
  - L'incidence des modifications de l'OAP sur les objectifs de réalisation de logements est évaluée (complément de la notice de présentation, p.16).

1.2. Modifications apportées aux principes de l'OAP

L'OAP n°19 fait l'objet d'une réorganisation globale (mobilités, insertion paysagère, qualité environnementale et cadre de vie) pour l'aménagement du centre-bourg.

OAP N°19 DANS LE PLUI EN VIGUEUR



Source : PLUI en vigueur

OAP N°19 MODIFIEE VERSION ARRET PROJET

19/ Centre-bourg et Rue des Perrelles / Vieux-Fumé

OAP cadre : coeur de bourg

Echéancier prévisionnel : A A' A'

0 3 6 9 ans

Surf. OAP : 66 245 m² / Surf. extension : 6 900 m²

Le projet d'ensemble concernant le centre-bourg de Vieux-Fumé et les Perelles se décompose en deux sous-secteurs :

Le secteur A qui concerne la frange Nord de l'OAP, se situe en entrée de ville et constitue une extension du centre-bourg. Il représente une opportunité de projet à court terme pour la collectivité, plus aisée à mettre en place que le secteur A'. Il permet la création de logements à échéance 0-3 ans.

Le secteur A' propose une recomposition du centre-bourg existant, agissant à la fois sur le foncier public et privé. Ce secteur a une vocation mixte dans une optique d'amélioration du coeur de bourg : production de logements, d'espaces publics et d'équipements.

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur A est une future zone à urbaniser (1AU) en continuité de l'existant. Il s'étend sur 6 900 m² sur une parcelle agricole, le long de la Rue des Perrelles (RD152).



Vue sur le clocher de l'église depuis la RD152 (parcelle à aménager à gauche)



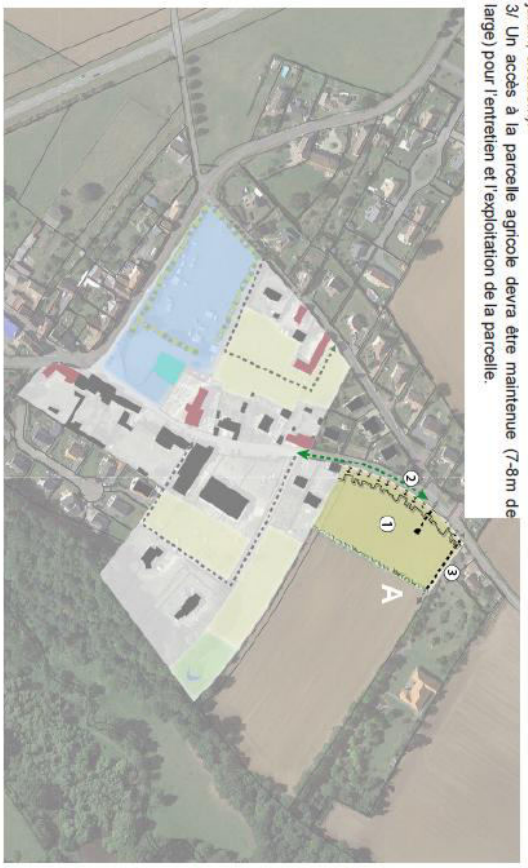
Vue sur la parcelle à aménager (1) depuis la RD152

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS

1/ Le secteur A sera à vocation d'habitat avec une densité de 12 logements/ha. Il sera desservi par un accès unique à double sens depuis la rue des Perrelles (carrefour en croix sécurisé). Une transition végétale avec l'espace agricole devra être implantée à l'Est de la zone.

2/ Un retrait des constructions par rapport à la voie sera respecté pour préserver le cône de vue sur le clocher en entrée de ville. Afin d'assurer la visibilité nécessaire aux entrée/sorties sécurisées de zone une bande d'inconstructibilité de 3 m par rapport au domaine public sera respecté en bordure de la RD152. Un trottoir pourra être aménagé pour sécuriser les circulations piétonnes depuis la future zone d'habitat jusqu'au centre-bourg. Dans la bande d'inconstructibilité, tout aménagement de plus de 80 cm de haut est proscrit (végétation, jardin, clôture...).

3/ Un accès à la parcelle agricole devra être maintenue (7-8m de large) pour l'entretien et l'exploitation de la parcelle.



19/ Centre-bourg et Rue des Perrelles / Vieux-Fumé

OAP cadre : coeur de bourg

Echéancier prévisionnel : A A' A'

0 3 6 9 ans

Surf. OAP : 66 245 m² / Surf. extension : 6 900 m²

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur A' se situe au coeur du bourg de la commune. Il comprend plusieurs dents creuses et parcelles divisibles correspondant à des terrains privés et communaux dont une partie représente l'emprise du terrain de football. La mise en oeuvre du projet d'aménagement correspondant au secteur A' sera réalisée à moyen et long terme.



Vue sur l'espace public (2)



Vue sur les dent creuses densifiables en coeur d'îlot (4)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS

1/ La vocation actuelle d'équipement public sera maintenue. Les alignements d'arbres qui entourent le terrain seront préservés. Le projet visera à maintenir au mieux les espaces de pleine terre ou à privilégier les surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

2/ L'extension du cimetière s'étendra dans le prolongement de l'existant sur une surface d'environ 400m². Des places de stationnement seront également aménagées sur une surface d'environ 100m².

3/ Un accès à sens unique mutualisé pour la desserte du cimetière et des dents creuses adjacentes sera aménagé depuis la rue des Cinq Ormes.

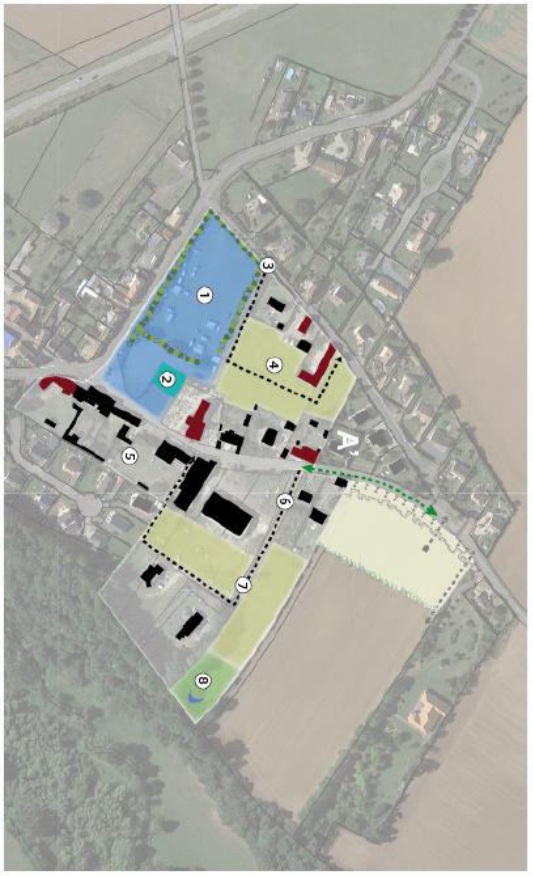
4/ Les dents creuses ont vocation à accueillir un projet d'ensemble à vocation d'habitat respectant une densité de 12 logements/ha. La desserte se fera par un accès à sens unique en boucle.

5/ En cas de projet de création de nouveaux logements le bâti existant pourra être ou non démoli et les nouvelles constructions devront être implantées dans le prolongement du front bâti existant.

6/ Un accès à sens unique en boucle sur la rue des Perrelles desservira les opérations.

7/ Les dents creuses ont vocation à accueillir de nouvelles habitations dans le respect de la densité prévue.

8/ Le fond du terrain, végétal, assurera la gestion des eaux pluviales.



Réalisation : Planis – dossier de consultation

OAP N°19 MODIFIEE SUITE A LA PHASE DE CONSULTATION

19/ Centre-bourg et Rue des Perrelles / Vieux-Fumé

OAP cadre : coeur de bourg

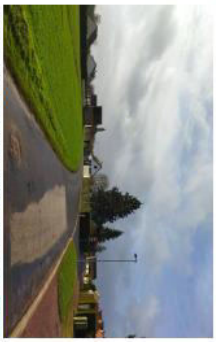
Le projet d'ensemble concernant le centre-bourg de Vieux-Fumé et les Perelles se décompose en deux sous-secteurs :
Le secteur A qui concerne la frange Nord de l'OAP, se situe en entrée de ville et constitue une extension du centre-bourg. Il représente une opportunité de projet à court terme pour la collectivité, plus aisée à mettre en place que le secteur A'. Il permet la création de logements à échéance 0-3 ans.
Le secteur A' propose une recomposition du centre-bourg existant, agissant à la fois sur le foncier public et privé. Ce secteur a une vocation mixte dans une optique d'amélioration du coeur de bourg : production de logements, d'espaces publics et d'équipements.

Echéancier prévisionnel : A A' A' A'
0 3 6 9 ans

Surf. OAP : 66 245 m² / Surf. extension : 6 900 m²

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur A est une future zone à urbaniser (1AU) en continuité de l'existant. Il s'étend sur 6 900 m² sur une parcelle agricole, le long de la Rue des Perrelles (RD152).



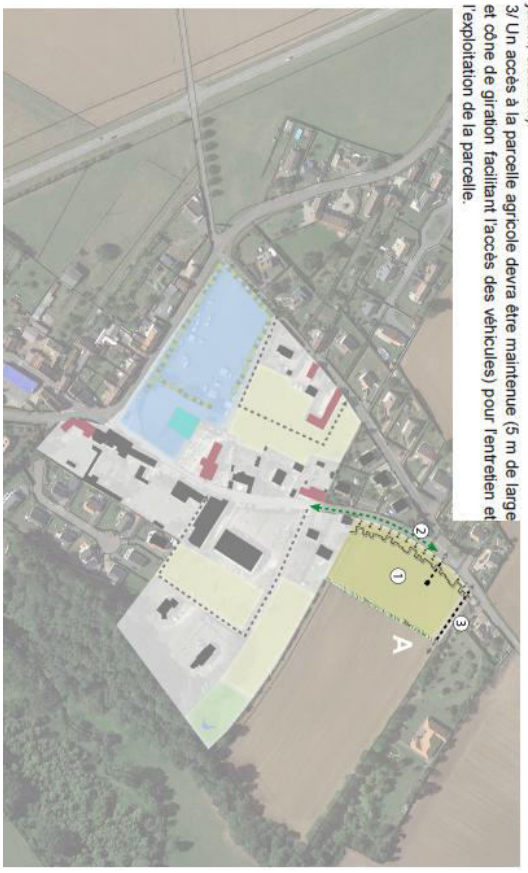
Vue sur le clocher de l'église depuis la RD152 (parcelle à aménager à gauche)



Vue sur la parcelle à aménager (1) depuis la RD152

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS

1/ Le secteur A sera à vocation d'habitat avec une densité de 12 logements/ha. Il sera desservi par un accès unique à double sens depuis la rue des Perrelles (carrefour en croix sécurisé). Une transition végétale avec l'espace agricole devra être implantée à l'Est de la zone.
2/ Un retrait des constructions par rapport à la voie sera respecté pour préserver le cône de vue sur le clocher en entrée de ville. Afin d'assurer la visibilité nécessaire aux entrée/sorties sécurisées de zone une bande d'inconstructibilité de 3 m par rapport au domaine public sera respecté en bordure de la RD152. Un trottoir pourra être aménagé pour sécuriser les circulations piétonnes depuis la future zone d'habitat jusqu'au centre-bourg. Dans la bande d'inconstructibilité, tout aménagement de plus de 80 cm de haut est proscrit (végétation, jardin, clôture...).
3/ Un accès à la parcelle agricole devra être maintenue (5 m de large et cône de giration facilitant l'accès des véhicules) pour l'entretien et l'exploitation de la parcelle.



19/ Centre-bourg et Rue des Perrelles / Vieux-Fumé

OAP cadre : coeur de bourg

Echéancier prévisionnel : A A' A' A'
0 3 6 9 ans

Surf. OAP : 66 245 m² / Surf. extension : 6 900 m²

CARACTÉRISTIQUES ET VOCATION DU SITE

Le secteur A' se situe au coeur du bourg de la commune. Il comprend plusieurs dents creuses et parcelles divisibles correspondant à des terrains privés et communaux dont une partie représente l'emprise du terrain de football. La mise en oeuvre du projet d'aménagement correspondant au secteur A' sera réalisée à moyen et long terme.



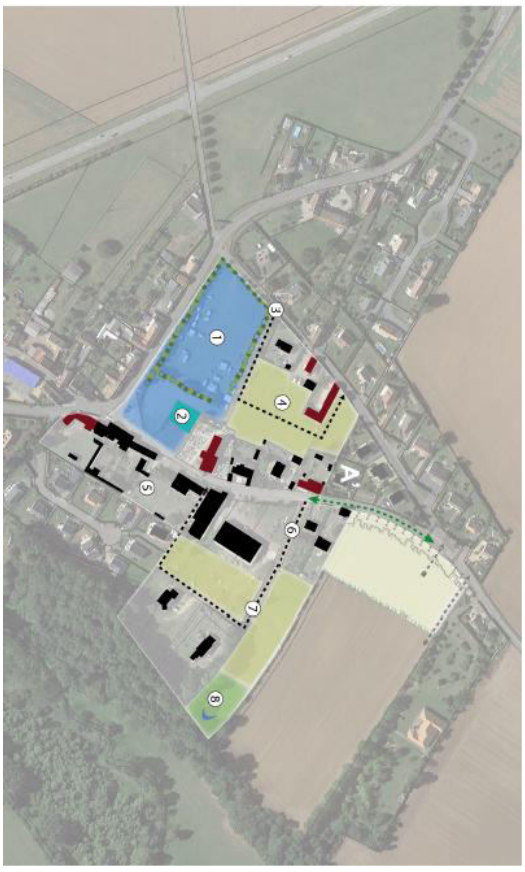
Vue sur l'espace public (2)



Vue sur les dent creuses densifiables en coeur d'îlot (4)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATIONS

1/ La vocation actuelle d'équipement public sera maintenue. Les alignements d'arbres qui entourent le terrain seront préservés. Le projet visera à maintenir au mieux les espaces de pleine terre ou à privilégier les surfaces perméables pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
2/ L'extension du cimetière s'étendra dans le prolongement de l'existant sur une surface d'environ 400m². Des places de stationnement seront également aménagées sur une surface d'environ 100m².
3/ Un accès à sens unique mutualisé pour la desserte du cimetière et des dents creuses adjacentes sera aménagé depuis la rue des Cinq Ormes.
4/ Les dents creuses ont vocation à accueillir un projet d'ensemble à vocation d'habitat respectant une densité de 12 logements/ha. La desserte se fera par un accès à sens unique en boucle.
5/ En cas de projet de création de nouveaux logements le bâti existant pourra être ou non démoli et les nouvelles constructions devront être implantées dans le prolongement du front bâti existant.
6/ Un accès à sens unique en boucle sur la rue des Perrelles desservira les opérations.
7/ Les dents creuses ont vocation à accueillir de nouvelles habitations dans le respect de la densité prévue.
8/ Le fond du terrain, végétal, assurera la gestion des eaux pluviales.



Réalisation : Planis – dossier d'approbation

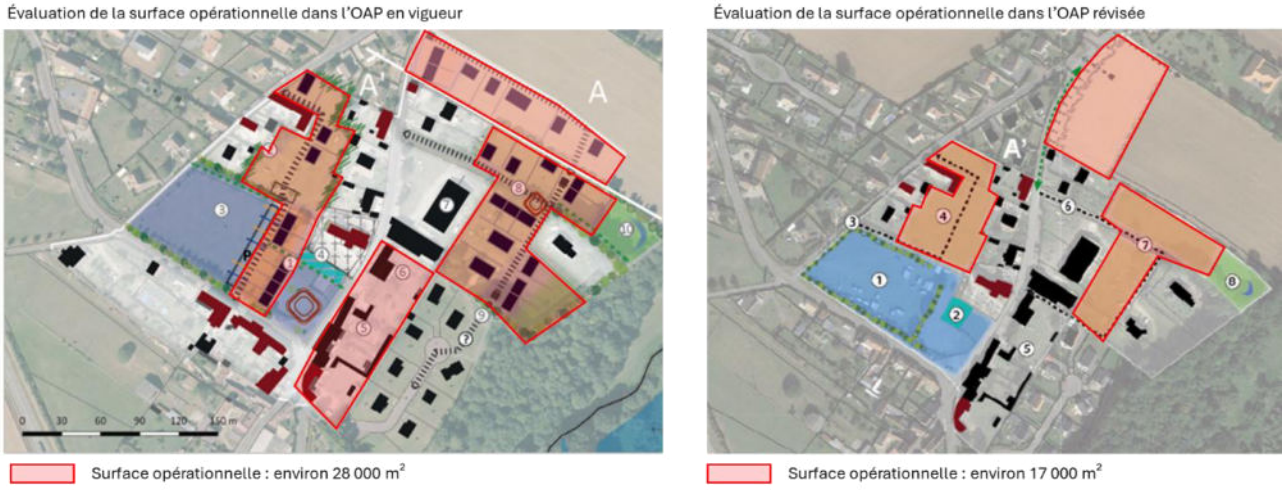
Les principes d'aménagements des différents secteurs ont été modifiés ou repris, tels que présentés dans le tableau ci-dessous :

Modification	Justification
Secteur A	
Modification du périmètre de la zone 1AU	La zone 1AU telle que définie dans le PLUI en vigueur est revue pour être déplacée le long de la RD152 sur un axe Nord-Sud plutôt qu'Est-Ouest pour optimiser les coûts de desserte et l'accès aux réseaux. La surface de la zone 1Au reste inchangée sur la parcelle ZM0036. Cette parcelle est actuellement à usage agricole mais le bail de l'exploitant agricole est suspendu. A noter que le propriétaire, qui est vendeur de l'intégralité de la parcelle, cultive de nombreux hectares sur le territoire. La vente de cette parcelle n'impacte pas l'activité agricole de l'exploitant. La vocation de la zone 1AU reste inchangée puisqu'il est prévu d'y construire des logements avec une densité respectant les 12 logt/ha imposés par le PLUI de la Vallée d'Auge.
Sécurisation des accès	La future zone 1AU sera desservie par un accès unique à double sens avec retournement aménagé au niveau de la rue des Perrelles. Conformément aux préconisations du Département, un carrefour en croix sécurisé devra être aménagé pour limiter les risques routiers en entrée/sortie de la future zone d'habitat. Une desserte piétonne pour relier le nouveau quartier au centre-bourg devra être aménagée sur la rue des Perrelles. Pour permettre l'entretien et l'exploitation de la parcelle agricole à l'arrière de la future zone d'habitat, un accès agricole sera maintenu. Conformément aux préconisations de la Chambre d'Agriculture, cet accès présentera une largeur suffisante pour permettre le passage et la giration des engins agricoles (5 m de large et cône de giration facilitant l'accès des véhicules). En concertation avec le Département, l'accès actuel, au Sud de la future zone 1AU sera déplacé au Nord en bordure de la parcelle ZM0033 pour assurer une bonne visibilité sur la RD152.
Traitement des abords de la RD152	L'OAP prévoit un recul des constructions sur la future zone d'habitat pour préserver le cône de vue sur le clocher depuis l'entrée de bourg. En outre, afin d'assurer la visibilité en sortie de zone, une bande d'inconstructibilité de 3m de large par rapport au domaine public en bordure de la RD152 devra être respectée. Conformément aux préconisations du Département, cette bande inconstructible pourra accueillir un trottoir mais ne pourra présenter d'obstacles à la vue de plus de 80 cm de haut (clôture, jardin…). Le découpage des lots ne pourra démarrer qu'au-delà de cette limite. Jardins et bâtiments pourront être implantés en limite avec l'espace public.
Secteur A'	
Reconfiguration des opérations de logements	2 opérations de densification de logements sont prévues dans cette OAP. L'aménagement d'un projet d'ensemble en cœur d'ilot entre la rue des Cinq Ormes et la rue des Perrelles permettra la production de logements qui seront desservis par un accès à sens unique sur la rue des Cinq Ormes. L'aménagement d'une voie de circulation à sens unique depuis la rue des Perrelles permettra de désenclaver les parcelles privées densifiables à l'Est du bourg. Les espaces publics et circulations initialement projetés sur cet espace sont revus en raison de constructions qui se sont développées et empêchent aujourd'hui la mise en œuvre du projet tel que pensé dans le PLUi en vigueur.
Reconfiguration de l'espace public central de la commune	La vocation du terrain de loisirs est maintenue. Les parcelles voisines à l'Est, sur lesquelles il était initialement prévu une opération de logements seront maintenues en espaces publics. La commune entend y aménager l'extension du cimetière et d'un nouvel espace de stationnement. Cet espace au cœur du bourg restera un lieu de rencontre et d'événements pour la commune.
Modification du périmètre OAP	Le périmètre de l'OAP n°19 est revu pour correspondre aux évolutions du projet.

Compléments suite à la phase de consultation :

Les ajustements nécessaires de l'OAP n°19 ont un impact sur le nombre de logements projetés sur le secteur. En effet le rapport de présentation du PLUi indique un potentiel global de 33 logements sur l'OAP n°19. Il n'est pas précisé de ratio entre les logements réhabilités, les logements créés en dent creuse et les logements créés en extension. On peut supposer qu'il s'agit d'une application stricte de la densité de 12 logements/ha sur l'ensemble de la surface opérationnelle évaluée à 28 000 m².

Dans le cadre de la présente révision du PLUI, le potentiel de logements est évalué à 20-21 nouveaux logements (environ 8 logements sur le secteur A et 12 sur le secteur A', hors réhabilitations), sur une surface opérationnelle évaluée à environ 17 000m². La densité prévue sur le secteur est toujours de 12 logements/ha.



Réalisation : Planis

2. Mise en cohérence du règlement graphique avec l'OAP modifiée

Dans le cadre de la présente procédure, le règlement graphique est également revu pour être mis en cohérence avec l'OAP modifiée.

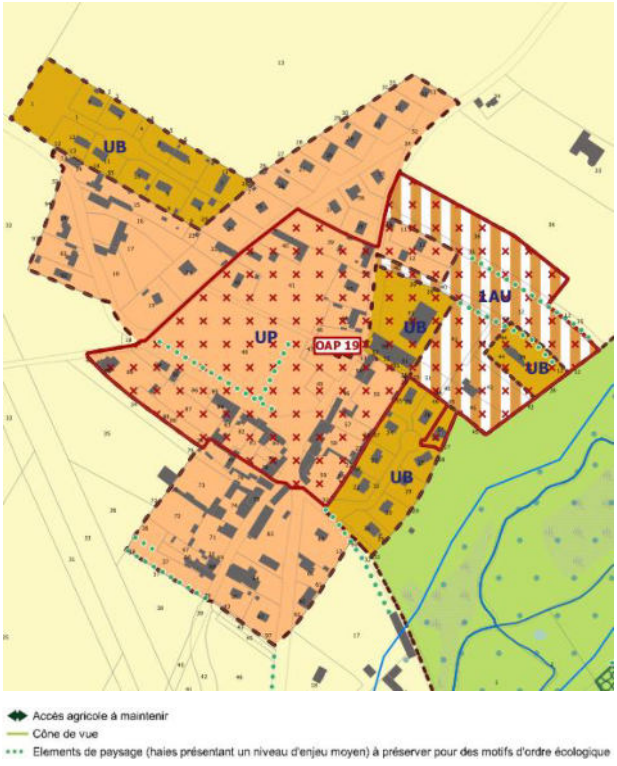
Aussi, la délimitation des zones est modifiée :

- La zone 1AU est déplacée à l'alignement de la RD152 ;
- Les enveloppes surfaciques sont conservées entre zone A et zone 1AU.

Les prescriptions sont également modifiées pour correspondre au nouveau projet d'OAP :

- Modification du périmètre d'OAP :
    - Intégration de la nouvelle zone 1AU sur la parcelle ZM0036 ;
    - Retrait des surfaces en A ;
    - Retrait du front bâti de la rue de Caen en zone UP ;
    - Retrait de la parcelle ZM0027 (en zone UB) suite à la construction d'une habitation sur cette parcelle qui avait initialement vocation à être aménagé en liaison piétonne.
- Ajout d'un cône de vue sur le clocher depuis l'entrée de bourg de la RD152 ;
- Ajout d'un accès agricole à préserver en limite Nord, en zone A.

EXTRAIT DE PLAN DE ZONAGE DU PLUI DE LA VALLEE D'AUGE EN VIGUEUR – BOURG DE VIEUX FUME



Source : Géoportail de l'Urbanisme – données géographiques PLUI Vallée d'Auge approuvé le 06/04/2023

Compléments suite à la phase de consultation :

Dans le cadre de ma présente révision allégée, la phase de consultations a fait évoluer légèrement le zonage tel qu'il avait initialement été présenté :

- Le zonage de l'accès au champ passe d'un zonage AU en A ;
- Les m² gagnés sont reportés à l'Est de la zone AU pour conserver la surface initialement prévue.

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE VERSION ARRET PROJET



Source : Géoportail de l'Urbanisme – données géographiques ajustées

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE MODIFIE SUITE A LA PHASE DE CONSULTATION

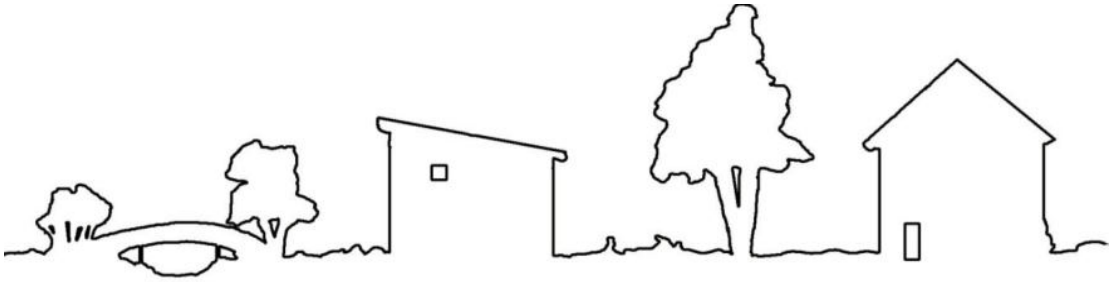


Source : Géoportail de l'Urbanisme – données géographiques ajustées

INFORMATION :

L'évaluation environnementale associée traite des aspects environnementaux, de la biodiversité, des paysages et de la santé humaine dans un document annexe.

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie



Modification de Droit Commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge

Evaluation Environnementale

Dossier d'approbation	**Février 2025**

SOMMAIRE

I. Résumé non technique 2

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU 2

1. Pourquoi une modification du PLUi 2

2. Les objectifs de la modification du PLUi 2

3. Pourquoi une évaluation environnementale ? 2

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale 3

C. Les constats et enjeux issus de l'Etat initial de l'environnement.... 5

D. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement 9

E. Etude d'incidences Natura 2000 15

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs 16

G. Indicateurs de suivis 16

II. Présentation générale de la procédure de Modification de droit commun du PLUi 17

H. Pourquoi une modification du PLUi la Vallée d'Auge ? 17

I. Les objectifs de la modification de droit commun 17

J. Pourquoi une évaluation environnementale ?..... 17

III. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale..... 18

IV. Eléments de contexte..... 19

I. Modification de l'OAP n°2 19

II. Intégration de bâtiments pouvant changer de destination : 21

V. Etat Initial de l'Environnement (EIE) 22

A. Topographie et hydrographie 22

B. Contexte environnemental 23

C. Paysage et patrimoine.....39

D. Les risques naturels et technologiques.....41

E. Transports et mobilité.....45

F. Ressources et usages 46

G. Changement de destination.....48

H. Constats et enjeux.....48

VI. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement 53

VII. Etude d'incidences Natura 2000.....76

VIII. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure.....78

I. SCoT Sud Pays d'Auge 79

J. SDAGE Seine Normandie.....82

IX. Dispositifs de suivi.....86

X. Conclusion 87

A. Table des matières 89

1. Figures 89

2. Photos.....89

3. Tableaux 90

I. Résumé non technique

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU

1. Pourquoi une modification du PLUi

Le PLUi de la Vallée d'Auge a été approuvé par délibération du 28 juin 2018 par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Lisieux Normandie.

Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

La présente procédure de modification de droit commun n°2 a été prescrite par arrêté du 03/01/2024 n°2024.003.

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les évolutions ne nécessitent pas une révision du document d'urbanisme. Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une révision est engagée lorsqu'une la collectivité envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure actuelle ne faisant pas partie de ces cas de figure, une modification peut être menée pour faire évoluer le PLUi.

2. Les objectifs de la modification du PLUi

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge concerne deux objets :

- Modifier l'OAP n°2 « alentour du parc du Château du Breuil » afin de la mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement porté par la commune de Mézidon Vallée d'Auge.
- Intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

3. Pourquoi une évaluation environnementale ?

Au vu des sensibilités environnementales présentes sur le site, la CALN a choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération du 01 février 2024.

Il est important de noter que le périmètre de l'OAP n°2 a fait l'objet d'études faune /flore afin de déterminer la présence d'espèces ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides.

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale de type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer auquel cas, les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.

- La procédure de modification concerne plusieurs évolutions avec notamment un site localisé en extension du tissu urbain. L'État Initial de l'Environnement (EIE) s'attachera à considérer les enjeux à l'échelle communale afin d'évaluer l'ensemble des modifications mais également à zoomer sur les enjeux du secteur visé, pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
3. Une analyse exposant :
   a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
   b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2018.

C. Les constats et enjeux issus de l'Etat initial de l'environnement

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
Le relief communal est influencé par la plaine de Caen avec une topographie plane. Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Les marais de Percy-en-Auge se situent de l'autre côté de la voie ferrée.	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales pour limiter le risque de transfert de polluants, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Le secteur d'OAP s'insère dans un cadre urbanisé mais qui présente en son sein un des éléments propices pour la trame verte et bleue (mare, espaces enherbés, arbres de hauts jets, haies…). Le secteur de projet se situe à proximité de la ZNIEFF de type I « les marais de Percy-en-Auge ». Cette zone marécageuse est enserrée entre deux voies ferrées. Elle abrite une forte diversité d'habitats. En lien avec les zones humides présentes sur le secteur d'OAP, des continuités écologiques sont possibles entre les milieux. Les principales sensibilités environnementales mises en évidence par l'inventaire faune/flore sont : - La présence d'avifaune patrimoniale au niveau des haies, des ronciers et des bâtiments de la ferme du Breuil - **Une** richesse très importante des chiroptères sur le site avec 17 espèces sur les 21 actuellement connues en Normandie. Cinq d'entre elles possèdent un intérêt européen prioritaire - Des sensibilités écologiques fortes au niveau des prairies de fauche de ***l'Arrhenatherion elatioris*** en raison de la rareté croissante de ce type de milieu et de leur rôle comme espace de chasse pour les espèces en présence	*Maintenir au mieux les milieux de zones humides pour préserver les caractéristiques de ces habitats et limiter tout risque de perturbation écologique de la ZNIEFF* *Gérer les eaux pluviales et les ruissellements sur la parcelle de projet destinée à accueillir de limiter les risques de transfert de polluants vers les milieux humides* *Maintenir les éléments de végétation présents sur les surfaces concernées* *Conserver les habitats naturels des espèces en présence sur le site pour assurer leur capacité de gîte et de chasse sur le secteur*

Les haies présentes sur le site sont également essentielles pour le déplacement et le gîte de nombreuses espèces.	
Trame verte et bleue et paysage	
Une large moitié du secteur d'OAP fait partie du périmètre de protection des monuments historiques. La zone fléchée pour de l'habitat n'est que très peu touchée par ce périmètre. D'un point de vue de l'insertion paysagère du secteur fléché pour l'habitation, ce dernier présente un enjeu de visibilité réciproque avec à la fois : - La visibilité des futurs habitants sur la voie ferrée au sud - La visibilité du quartier depuis la voie ferrée, pour les voyageurs La haie, correspondant au passage de l'ancienne voie ferrée est très dense et peu entretenue. Elle participe à l'isolement visuel du secteur de projet avec le reste du périmètre de l'OAP. Du point de vue de la trame verte et bleu : situé à proximité directe de la voie ferrée et en continuité du centre de Mézidon-Canon, le secteur d'OAP s'insère dans un contexte avec des éléments fragmentant forts. Toutefois, le large périmètre d'OAP (20 hectares environ) avec la présence du parc du château du Breuil et de nombreux espaces verts offre une trame verte et bleue propre au site assez riche avec : - La présence d'une mare et de voie d'eau (préservées durant la durée des travaux) - Des zones humides - Des éléments de végétation : arbres de hauts jets, haies Des espaces verts non artificialisés	*Maintenir les éléments naturels en place constitutifs de la trame verte et bleue* *Préserver au mieux les surfaces perméables dans le cadre des nouveaux aménagements* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire* *Limiter l'impact visuel peu qualitatif de la voie ferrée pour les futurs habitants* *Prendre en considération les vues sur le projet que peuvent avoir les voyageurs depuis les trains qui passent le long du secteur de projet* *Prêter une attention particulière à l'intégration du secteur d'habitat avec l'ensemble du secteur d'OAP (ouvertures visuelles, raccordement au bourg etc…)*
Zones humides	
L'inventaire réalisé a pu mettre en évidence la présence d'une zone humide d'une surface de 3.57 hectares. Il s'agit d'une zone humide sur critères pédologiques	*Appliquer une logique ERC au vu de la présence de la zone humide :*

(caractéristique de sol). Une petite zone humide se situe également au niveau de la mare de la ferme du Breuil, mais la plus grande partie se situe au droit des prairies, en partie nord de la zone d'étude.	- *Eviter au mieux tout impact pouvant dénaturer le caractère humide de la zone* - *Réduire les impacts sur la zone humide (limiter la surface impactée, réaliser des choix d'aménagements moins lourd sur ce secteur pour conserver au mieux les caractéristiques de la zone humide* *Compenser : Si l'impact sur la zone humide est supérieur à 1000 m², appliquer les règles de compensation en accord avec le SDAGE Normandie Seine*
Risques et nuisances	
Le site est concerné par le risque de remontées de nappes entre 0 et 1 mètre. La présence de la nappe affleurante a été confirmée par les travaux en cours. D'importantes inondations ont eu lieu en mai 2024 mais seule l'entrée du parc du côté de la mairie a été touché. Le site est également concerné par les nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée. A noter qu'une grande partie du centre de Mézidon-Canon est concernée par ces nuisances sonores.	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux)* *Prendre en compte les nuisances sonores dans la logique d'implantation des futures habitations* *Réduire les nuisances sonores occasionnées par le passage des trains* *Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les zones soumises aux nuisances sonores (isolation acoustique des bâtiments)*
Ressource en eau	
La station d'épuration de Mézidon-Canon dispose de capacités d'accueil suffisantes pour recevoir de nouveaux effluents. Si la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour le projet, il conviendra toutefois d'étudier plus en détail la question du raccordement de la parcelle. La desserte en eau d'un projet qui comprend entre 100 et 120 logements représente une augmentation conséquente du volume d'eau potable consommé. Le gestionnaire du réseau d'eau potable « Eaux Sud Calvados » a été contacté dans le cadre de la procédure. Ce dernier indique que les ressources syndicales et le réseau	*Rechercher l'exemplarité dans la gestion de la ressource en eau par des prescriptions ambitieuses de collecte-réutilisation des eaux de toiture par exemple.*

public de distribution d'eau potable disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau du projet.	
Gestion des eaux pluviales	
Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales. À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. Il n'existe pas de réseau de pluvial au droit de la parcelle. Les seuls ouvrages de pluvial situés lotissement Guy Môquet sont des noues qui n'ont pas été dimensionnées pour recevoir les eaux pluviales de la parcelle OAP.	*Assurer la gestion des eaux pluviales « au plus près du point de chute » tout en prenant en compte le risque de remontées de nappes dans la capacité d'infiltration des sols.*
Consommation des sols	
L'OAP n°2 couvre un large secteur d'environ 20 hectares. Seule une partie du site (identifiée au règlement graphique comme 1AU) fera l'objet d'une urbanisation. Ce secteur couvre une surface d'environ 5,29 hectares. A noter que dans le cadre de la présente modification, le secteur 1AU de 2,09 ha au nord de la parcelle a été abandonné et que la densité du projet va être renforcée afin de limiter au mieux l'artificialisation des sols.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

D. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

Thème	*Impacts pressentis ou potentiels*	*Synthèse*	*Niveau d'incidence*
Biodiversité et milieux naturels	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le secteur prévu pour l'installation de nouveaux logements représente une surface d'environ 4 ha. Ces terres n'ont pas de vocations agricoles mais leur artificialisation entraine une dégradation à long terme et difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol sur une importante surface - L'artificialisation de cette zone 1AU représente un impact irréversible sur une prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris* qui représente à la fois un type d'habitat en raréfaction dans le Calvados et qui participe grandement à la biodiversité à l'échelle du parc du Breuil puisqu'il s'agit d'un terrain de chasse pour de nombreuses espèces en présence. ***Les impacts positifs potentiels*** - Le projet s'intègre au sud du parc du château du Breuil, il offre ainsi un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants L'installation d'un écoquartier permettra de mettre la nature « ordinaire » et la place de la biodiversité au cœur des réflexions du projet	**Le diagnostic écologique faune flore réalisé a permis de mettre en évidence les sensibilités écologiques présentes sur le site, parmi lesquelles on retrouve :** - **La présence d'une zone humide sur critère pédologique (sol) d'une surface de 3.57 hectares** - **La présence de prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris,* qui constitue un habitat en voie de raréfaction et présente donc des sensibilités écologiques fortes** - **La présence de haies bocagères aux sensibilités écologiques également fortes** - **La présence d'espèces à enjeux, notamment de chiroptères. La richesse en chiroptères est très forte à l'échelle du périmètre global de l'OAP puisque les écoutes réalisées ont permis de dénombrer 17 espèces sur les 21 actuellement connues en Normandie** **Les modifications de l'OAP dans le cadre de la présente procédure s'inscrivent d'ores et déjà dans une logique d'évitement des incidences sur l'environnement puisqu'à la suite d'études réalisées concernant la présence de zones humides (3.57 ha), il a été décidé d'abandonner une partie du projet pour préserver ces milieux. Ainsi, la zone 1AU (2,09 ha) au nord de l'OAP ne fera pas l'objet d'une urbanisation. L'abandon de l'urbanisation de cette zone 1AU permet également d'éviter les impacts sur la prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris* et de préserver une partie de cet habitat de qualité.** **Le projet représente un impact indéniable pour la biodiversité dans la mesure où il vient artificialiser une surface importante de 5,27 hectares sur la partie sud-est de l'OAP. Cette partie est également classée en « sensibilité écologique forte » par le diagnostic faune flore en raison de la présence de la prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris.* La disparation et/ou l'altération de ce milieu aurait des impacts pour les espèces présentes sur le site pour lesquelles les prairies sont des espaces de chasse.**	

		Toutefois, la volonté de créer un écoquartier doit permettre d'apporter une réelle plus-value sur la place de la biodiversité ordinaire au sein du projet. Ce nouveau secteur d'habitat sera également en connexion directe avec le reste du parc du Breuil dont les principaux éléments qui composent la TVB (mare, arbres de hauts jets…) seront valorisés et préservés. En fonction des mesures de réduction mises en place, les fonctionnalités liées à l'habitat pourront être préservées, afin de maintenir au mieux la biodiversité du site. **Il convient également de préciser que :** - **L'impact pressenti sur la zone humide concerne la nécessité de créer un cheminement permettant de relier l'écoquartier au nord du secteur. En fonction des choix techniques qui seront pris en phase projet, les impacts sur la zone humide peuvent être limités. L'enjeu consiste ici à ne pas venir altérer le fonctionnement de la zone humide.** - **Les éléments de végétation le long de la voie ferrée seront renforcés dans un souci d'intégration paysagère et de réduction des nuisances sonores.** **A ce stade de la procédure, il est difficile d'aller plus loin sur des éléments de projet fléchés dans l'écoquartier à venir, mais la ville de Mézidon Vallée d'Auge a été lauréate en mars 2022 du dispositif « démonstrateurs de la ville durable ». L'objectif affiché est de favoriser le renouvellement urbain tout en répondant à un objectif de diminution de l'artificialisation des sols, c'est pourquoi la ville souhaite la mise en place d'une nouvelle forme d'habitat alternatif permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de valoriser et préserver la biodiversité présente sur le site tout en densifiant le quartier.** **Au vu des différents éléments mis en évidence ci-dessus et notamment l'altération de la prairie de fauche, un habitat aux sensibilités écologiques fortes, sur la partie sud du site fléchée pour accueillir l'écoquartier, l'évaluation environnementale conclue à des incidences négatives avérées mais pouvant être maîtrisées (abandon de l'urbanisation sur 1.73 ha concernée par la zone humide et la prairie de fauche, impact très faible à faible sur la zone humide en fonction des choix d'aménagements pour le cheminement, mesures d'évitement et de réduction pouvant permettre de maintenir les caractéristiques de l'habitat de la prairie, préservation des haies…)**	
Paysage et patrimoine	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - La voie ferrée est un élément structurant du paysage communal. Depuis la perspective des	**La modification s'inscrit dans un cadre plus large que l'échelle du projet ; celui de programme « Démonstrateur de la ville durable » dont Mézidon Vallée d'Auge fait partie des 39 lauréats à l'échelle nationale. Un « démonstrateur de la ville durable »**	

	riverains, cette dernière borde le terrain au sud et peut être visuellement impactante, - En fonction des choix pris pour l'aménagement paysager du secteur, le futur écoquartier pourra se trouver « isolé » d'un point de vue paysager ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** Le positionnement du terrain près de la voie ferrée joue le rôle de vitrine depuis la ligne ferroviaire. Si le projet d'écoquartier est qualitatif d'un point de vue architectural et paysager, cela peut être une plus-value pour la ville.	**est un projet, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, à haut niveau d'ambition environnementale et sociale, qui mobilise des solutions innovantes pour répondre à la problématique rencontrée. Aujourd'hui, la ville de Mézidon-Canon ne dispose pas de réelle centralité qui permettrait d'affirmer son centre-ville en proposant une concentration d'activités, d'usages et d'échanges et qui favoriserait la déambulation piétonne. L'ambition portée est donc celle d'une renaissance de la ville ferroviaire** **A l'échelle du parc du Breuil, les incidences de la présente modification sont positives en comparaison avec la version initiale de l'OAP. L'abandon d'une partie de l'urbanisation du site (zone 1Au de 1.73 ha au nord) participe en effet au maintien de la dominante naturelle du site et de ses qualités écologiques (zone humide et habitat sensible). Les enjeux d'intégrations paysagères se concentrent au niveau de l'écoquartier, sur la partie sud de l'OAP :** - **La réciprocité des vues depuis le secteur de projet vers la voie ferrée et depuis la voie ferrée vers le secteur de projet. Le projet d'un écoquartier qualitatif d'un point de vue du paysage et de l'architecture peut être une plus-value sur la perception de la commune depuis le passage des trains. Dans le cadre du projet, la végétation aux abords de la voie ferrée pourra être renforcée dans une double logique de prise en compte des impacts visuels sur la voie ferrée et de réduction des nuisances sonores.** - **L'intégration paysagère du projet dans son environnement proche : L'écoquartier va se situer au sud du périmètre d'OAP. Depuis le reste du périmètre, la perception sur le secteur de projet est très limitée en raison de la présence des haies qui bordent l'ancienne voie de chemin de fer. Cette haie peut participer à l'isolement visuel depuis le reste du périmètre d'OAP sur le projet.** - **A l'est, un lotissement de maisons individuelles est présent. Le périmètre de l'OAP se situe au cœur de Mézidon-Canon, dans un contexte urbain. La construction de nouveaux logements s'inscrirait donc en continuité de cet ensemble bâti.** **L'OAP prévoit également une valorisation des éléments de végétation présents sur le parc du Breuil ainsi que de la zone humide. Au stade actuel de la procédure, les valorisations prévues sur la zone humide ne sont pas détaillées.** **Au vu des éléments prévus dans l'OAP et le cadre dans lequel s'inscrit le projet avec le programme « démonstrateurs de la ville durable », une attention particulière sera portée aux espaces publics et à la qualité du cadre de vie. A ce titre, l'évaluation**	

		environnementale conclue à des impacts positifs du projet sur les thématiques du paysage et du patrimoine.	
Gestion de la ressource en eau	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'artificialisation des sols sur une surface de 5,27 hectares entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires importants à gérer. - Le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre implique une gestion adaptée de la récupération des eaux pluviales ***Les impacts positifs potentiels*** - /	**Du point de vue de la ressource en eau :** - **La station d'épuration de Mézidon-Canon dispose de larges capacités d'accueil en termes d'effluents, il conviendra de s'assurer de la stricte séparation des eaux usées et des eaux pluviales à la réalisation des travaux afin que seules les eaux usées rejoignent la station d'épuration.** - **Le secteur présente un risque de remontée de nappes ce qui induit des prédispositions particulières pour l'infiltration des eaux pluviales. Les eaux pluviales de la parcelle devront donc être intégralement gérées à la parcelle, en privilégiant le recours à des techniques alternatives.** - **L'augmentation du nombre d'habitants sur le secteur induit une pression supplémentaire sur la ressource en eau. Eaux Sud Calvados a été contacté dans le cadre de la procédure. Ce dernier a indiqué que les ressources syndicales et le réseau public de distribution d'eau potable disposent des capacités nécessaires pour l'alimentation en eau du projet (entre 100 et 120 logements).**	
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - La proximité entre les nouvelles habitations de l'écoquartier et la voie ferrée peut être source de nuisances pour les riverains - La proximité de la nappe phréatique affleurante peut engendrer des difficultés lors de la phase de travaux et entrainer des épisodes de débordement de nappes phréatiques lors des périodes de hautes eaux ***Les impacts positifs potentiels*** - Le renforcement de la végétation le long de la voie ferrée peut participer à diminuer les nuisances sonores engendrées	**Les mesures mises en place dans le règlement écrit et dans l'OAP devraient permettre de réduire les nuisances liées au passage de la voie ferrée. Il convient également de rappeler que le développement de Mézidon-Canon s'est fait en lien avec la voie ferrée et qu'une large partie du centre-ville est touchée par ces nuisances. L'évaluation environnementale met en revanche un point de vigilance sur les risques de remontées de nappes. Le site est concerné par le risque de remontées de nappes entre 0 et 1 mètre. La présence de la nappe affleurante a été confirmée par les travaux en cours. Des tranchées drainantes ont dû être réalisées afin d'évacuer le trop-plein d'eau présente sur le chantier. Il est prévu dans l'OAP la gestion des eaux pluviales à la parcelle, or l'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'est pas recommandée dans les secteurs concernés par des nappes affleurantes puisque les capacités d'infiltration du sol sont limitées et afin de réduire le risque de transfert de polluant. De plus, la proximité avec la ZNIEFF de type I des marais de Percy-en-Auge induit une sensibilité particulière. Le secteur fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau en phase projet ce qui permettra de venir préciser les modalités d'infiltration des eaux pluviales sur le site.** **Concernant les essences végétales, le PLUi de la Vallée d'Auge préconise un ensemble d'espèces à privilégier sur le territoire. L'évaluation environnementale invite également à prendre en considération la liste des espèces allergènes d'après le**	

		référentiel mis à disposition par l'ARS Normandie afin de limiter les risques allergènes pour les riverains.	
Transport et mobilités	***Les impacts négatifs potentiels*** - Une augmentation du trafic à prévoir sur le secteur ***Les impacts positifs potentiels*** - Une restructuration globale de la voirie à l'échelle du centre-ville pour permettre une meilleure connexion entre le parc du Breuil et l'avenue Jean Jaurès - La création d'une voie douce au niveau de l'ancienne voie de chemin de fer - Un écoquartier avec une place centrale donnée aux mobilités douces - Une réflexion globale menée dans le cadre du projet sur la volonté de diminuer la place de la voiture dans les trajets quotidiens	**En comparaison avec l'OAP initiale qui prévoyait davantage d'espaces urbanisés et donc, davantage de circulation, l'impact de la modification de l'OAP est positif.** **Toutefois une augmentation du nombre de véhicules reste à prévoir. Il est à souligner que :** - **La volonté fléchée dans l'écoquartier est de donner une place secondaire à la voiture pour limiter sa présence en cœur de site** - **Des voies douces sont prévues pour faciliter la mobilité à l'échelle du site mais également pour relier le parc du Breuil et l'avenue Jean Jaurès** - **La création d'une nouvelle voie de circulation participe également à désenclaver le site** **A ce stade de la procédure, des interrogations demeurent sur l'impact avéré de potentiels cheminements à créer sur la zone humide. Toutefois, l'OAP affiche la volonté de minimiser au mieux ces impacts et d'adopter une logique ERC dans la réflexion des aménagements.** **A ce titre, l'évaluation environnementale conclue à une incidence faible de la procédure en termes de transports et de mobilités. La création de l'écoquartier est une opportunité de repenser la circulation à une échelle plus large en minimisant la place de la voiture tout en développant celle des mobilités douces.**	
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** - La construction de nouveaux logements et l'artificialisation de la partie sud est de l'OAP (5,27 ha) entraine une dégradation de la qualité des sols de manière irréversible - L'artificialisation du site entrainera également un impact sur la qualité des habitats naturels puisque la prairie au sud-est est une prairie de fauche classée en sensibilité écologique forte ***Les impacts positifs potentiels*** - L'abandon de la zone 1AU au nord permet de limiter l'artificialisation du site et de réduire l'enveloppe globale de consommation foncière de 2,09 hectares	**L'OAP initiale prévoyait l'urbanisation de deux zones 1AU :** - **La zone au nord-est d'une surface de 2,09 ha** - **La zone au sud-est d'une surface de 5,27 ha** **Au vu des sensibilités écologiques liées à la zone humide, la décision a été prise d'abandonner la zone 1AU de 2,09 hectares ce qui permet de diminuer l'enveloppe globale de consommation en comparaison avec l'OAP initiale.** **La nature du projet et le maintien d'une zone à urbaniser de 4ha va générer une consommation de foncier inévitable. La volonté affichée par Mézidon Vallée d'Auge est de développer de nouvelles formes d'habiter avec par exemple, de l'habitat alternatif de type hors sol, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de valoriser et préserver la biodiversité présente sur le site tout en densifiant les dents creuses du secteur gare, dans une volonté de sobriété et d'optimisation foncière. L'enveloppe prévue pour le projet représente une consommation de 4ha fléchée depuis 2018 au PLUi de la Vallée d'Auge. A noter que la présente modification de l'OAP vise également a renforcer la**	

	- Le projet de démonstrateur de la ville durable affiche une volonté de construction qui limite l'imperméabilisation nouvelles des terres	**densité sur le projet avec des formes de logements variées : logements individuels groupés et/ou des logements collectifs.** **S'il est affiché la volonté de limiter l'imperméabilisation du sol, à ce stade de l'avancement du projet, peu d'éléments permettent d'appréhender la consommation réelle à venir. A ce titre, l'évaluation environnementale dresse un point de vigilance en lien avec l'enveloppe de consommation prévue pour l'habitat.**	
Climat air énergie	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement - Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre inhérentes à l'augmentation du nombre d'habitants et dépendantes de la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…) ***Les impacts positifs potentiels*** - Un projet innovant qui place la sobriété au cœur de ses réflexions et qui permet de mettre en avant des formes innovantes d'habitat - Une gestion des mobilités qui fait la part belle aux mobilités actives et offre une place secondaire à la voiture - Un abandon d'une partie de la zone 1AU qui permet de réduire de 2,09 hectares la surface à urbaniser et permet de préserver la qualité des sols et leur fonctionnalité	**Le règlement écrit du PLUi de la Vallée d'Auge prévoit un certain nombre de dispositions favorisant le bio climatisme qu'il conviendra de prendre en compte en phase projet. Le projet d'écoquartier en lui-même s'intègre dans une logique de sobriété sur plusieurs niveaux : les transports, les logements, la place de la végétation etc…** **En comparaison avec l'OAP initiale qui prévoyait un secteur supplémentaire d'urbanisation (2,09 hectares), l'évaluation environnementale conclue à une incidence positive de la présente procédure. De plus, le projet d'écoquartier affiche une réelle ambition de sobriété.**	

E. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 à proximité du secteur concerné par la modification. Les éléments de modification ne sont pas directement concernés par un site Natura 2000.

Le territoire du PLUi ne comporte pas directement de sites Natura 2000. **Aucune zone Natura 2000** ne se situe à proximité du secteur d'OAP. Le site Natura 2000 le plus proche se situe **à environ 11 kilomètres**, il s'agit « des marais alcalins de Chicheboville-Bellengreville. »

a. *Présentation du site Natura 2000*

- **Zone spéciale de conservation « Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville »**

Le site occupe une surface de **154 hectares** de marais composée de prairie humide, de bois ou de tourbière. Bien que proche de l'agglomération caennaise, le marais de Chicheboville-Bellengreville est l'un des plus riches du département du Calvados, notamment du fait de sa composition particulière, puisqu'il s'agit d'un marais alcalin, milieu naturel très rare en Normandie. Il est d'ailleurs connu depuis longtemps pour la diversité des écosystèmes remarquables qu'il abrite. Trois communes composent le marais : Moult-Chicheboville, Bellengreville et Vimont.

La diversité des biotopes (tourbière, mare, prairie, boisement, phragmitaie, cladiaie, etc.) ont permis de classer ce marais dans le réseau Natura 2000 depuis 2001.
Outre les nombreux milieux naturels importants, trois espèces communautaires attirent particulièrement notre attention :

- Une libellule, l'Agrion de Mercure
- Deux escargots, Le Vertigo de Des Moulins et le vertigo étroit

b. *Incidences potentielles sur les sites Natura 2000*

Au vu de l'éloignement de la zone de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexion écologique directe ou indirecte, le projet n'aura pas d'influence sur le site Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de la modification de l'OAP n°2 « château du Breuil » de l'aménagement du centre-bourg de Vieux Fumé dans le cadre de l'OAP, pour les principales raisons suivantes :

- **L'éloignement ;**
- **L'absence de connexion écologique directe ou indirecte.**

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport au SCoT :

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

A la lecture de l'analyse des différentes orientations et objectifs du document cadre (à laquelle peut se rapporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge sont globalement compatibles avec les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge.

G. Indicateurs de suivis

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision 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. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de la procédure :

Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la modification du PLUi sur l'environnement.

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de voies douces aménagé pour l'opération	m	Interne
Linéaires de haies crées / Alignements d'arbres crées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Consommation d'eau potable à l'échelle de l'opération	m^3/an	Eaux sud calvados

II. Présentation générale de la procédure de Modification de droit commun du PLUi

H. Pourquoi une modification du PLUi la Vallée d'Auge ?

Le PLUi de la Vallée d'Auge a été approuvé par délibération du 28 juin 2018 par le Conseil Communautaire de l'Agglomération Lisieux Normandie.

Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions (RA1 et MDC1). Une révision allégée n°2 est en cours, elle vise à revoir une OAP sur une commune déléguée de Mézidon Vallée d'Auge.

La présente procédure de modification de droit commun n°2 a été prescrite par arrêté du 03/01/2024 n°2024.003.

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les évolutions ne nécessitent pas une révision du document d'urbanisme. Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une révision est engagée lorsqu'une la collectivité envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Soit de réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure actuelle ne faisant pas partie de ces cas de figure, une modification peut être menée pour faire évoluer le PLUi.

I. Les objectifs de la modification de droit commun

La procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge concerne deux objets :

- Modifier l'OAP n°2 « alentour du parc du Château du Breuil » afin de la mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement porté par la commune de Mézidon Vallée d'Auge.
- Intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

J. Pourquoi une évaluation environnementale ?

Au vu des sensibilités environnementales présentes sur le site, la CALN a choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération du 01 février 2024.

Il est important de noter que le périmètre de l'OAP n°2 a fait l'objet d'études faune /flore afin de déterminer la présence d'espèces ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides.

III. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale de type « plan et programme » dans le cadre d'une modification. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer auquel cas, les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.

- La procédure de modification concerne plusieurs évolutions avec notamment un site localisé en extension du tissu urbain. L'État Initial de l'Environnement (EIE) s'attachera à considérer les enjeux à l'échelle communale afin d'évaluer l'ensemble des modifications mais également à zoomer sur les enjeux du secteur visé, pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,
3. Une analyse exposant :
   c) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
   d) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement.
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2018.

IV. Eléments de contexte

Comme évoqué en introduction du présent rapport d'évaluation, la procédure de modification fait l'objet de plusieurs évolutions présentées en détail dans la notice de présentation de la procédure et reprises ci-après.

I. Modification de l'OAP n°2

Située au cœur de la région Normandie, entre plaine agricole caennaise et bocage normand du Pays d'Auge, Mézidon Vallée d'Auge est une commune nouvelle issue de la fusion de 14 communes historiques au 1er janvier 2017. Elle se situe à l'ouest de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, entre Caen et Lisieux et s'étend sur 103,6 km² ce qui fait d'elle le deuxième pôle urbain du territoire de l'agglomération après Lisieux.

La commune de Mézidon Vallée d'Auge est lauréate de 3 programmes nationaux : Petite Ville de Demain, Démonstrateur de la Ville Durable et AVELO2. Le projet de réaménagement du secteur du Breuil est intégré au périmètre de l'Opération de Revitalisation de Territoire. Dans ce cadre, la commune de Mézidon Vallée d'Auge a engagé une nouvelle étude pour requestionner le premier schéma directeur de 2019 et traduire la programmation de manière opérationnelle. Cette nouvelle étude, et les nouvelles orientations de la commune sur ce site, induisent une remise en question partielle de l'OAP n°2.

Différents enjeux sont ainsi mis en avant par cette évolution :

- une gestion des flux automobiles réduite dans le nouveau projet d'aménagement ;
- une volonté de favoriser davantage une mixité des typologies d'habitat et de densité au sein d' îlots créés ;
- des orientations globales promouvant le développement durable à travers un éco-quartier ;
- une justification du projet dans un cadre élargi (lien avec les différents programmes de la commune) ;
- La réalisation d'une étude zones humides qui met en évidence la présence avérée de zones humides sur un des secteurs initialement fléchés pour de l'habitat



Figure 1- Extrait de l'OAP initiale. Source : PLUi de la Vallée d'Auge



Figure 2- OAP modifiée dans le cadre de la MDC2. Source : PLANIS

- **Un projet qui s'inscrit dans une démarche de concertation**

La concertation auprès de la population a été réalisée dans le cadre du programme Petites Villes de Demain. Le secteur du Breuil a fait l'objet de diverses consultations de la population :

- Dans le cadre de l'étude pour la revitalisation du centre-ville, le groupe de dialogue citoyen, composé de 17 habitants de Mézidon Vallée d'Auge, a participé à un atelier en novembre 2022. Cet atelier avait pour objectif de connaitre les besoins et attentes des habitants à l'échelle du bourg-centre qu'est Mézidon-Canon. Un atelier plus spécifique au secteur du Breuil a ensuite été mené avec ces mêmes habitants en juin 2023 pour préciser la programmation de l'écoquartier et présenter la démarche de labellisation écoquartier ; cet atelier a permis d'évoquer les points suivants : des connexions du secteur avec les équipements structurants de la ville, l'aménagement du parc du Breuil comme poumon vert, une organisation de l'écoquartier en adéquation avec les objectifs de densité et la préservation de la trame paysagère, une limitation des circulations automobiles à l'intérieur de l'écoquartier pour privilégier les cycles et piétons.

- Plus spécifiquement sur le parc du Breuil, la population a été consultée sur la période octobre-décembre 2023 via plusieurs biais : atelier auprès des enfants du centre de loisirs, atelier auprès des adolescents, atelier avec la commission citoyenne, questionnaire en ligne à destination de toute la population (178 réponses). Les besoins recensés par les personnes consultées ont permis d'affiner la programmation du parc : aménagement d'un espace de jeux pour les enfants et adolescents, implantation d'un mobilier urbain invitant au repos et à la convivialité, valorisation de la biodiversité, créations de cheminements piétons/vélos, faciliter les liens intergénérationnels, intégration des animaux dans la programmation.

- En complément des échanges avec la population, la commune a rencontré les différents acteurs du logement et de l'habitat sur le territoire. Un atelier « patrimoine et habitat » avec le service logement de la ville, le service habitat de l'agglomération, les bailleurs sociaux et les élus concernés a permis d'obtenir les informations générales sur le marché immobilier du secteur, les produits recherchés et les possibilités d'innovation. De plus, la commune a testé l'opportunité de son projet auprès des opérateurs et promoteurs volontaires ainsi qu'avec la Fédération Française du Bâtiment.

- **La vocation des sites prévues dans l'OAP :**

Le secteur du Breuil sera conforté dans son rôle de pôle d'équipements publics à l'échelle l'agglomération et de la commune nouvelle en cours de structuration. Comme illustré sur le schéma d'OAP en page précédente (cf figure 2), le périmètre comprendra des secteurs accueillant les équipements collectifs (1)), qui pourront répondre aux besoins futurs, notamment via la réhabilitation de la ferme du Breuil (2). L'objectif est de faire de cet endroit l'emplacement prioritaire des services proposés aux habitants.

Les équipements s'articuleront autour du parc du Breuil. La dimension naturelle de cet espace sera majoritairement conservée (3). L'objectif est de faire du parc du Breuil le poumon vert de la commune, non pas en sanctuarisant le lieu mais en cherchant à le valoriser. Il pourrait notamment accueillir des sorties vertes pour les élèves du territoire et les activités extérieurs des équipements autour. La limite entre les espaces bâtis et leur prolongement (parkings, parvis etc) et le parc du Breuil sera à ajuster en fonction des besoins actuels et futurs des équipements (4).

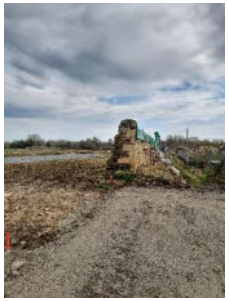
A l'est et au sud du parc, le quartier de l'Epinay sera étendu de manière à qualifier les abords du parc et à profiter du cadre intéressant qu'il propose. La ligne de l'ancienne voie ferrée constituera la limite nord de la zone urbanisée. A l'est, la limite de la partie dense sera précisée au moment du projet pour constituer un front bâti cohérent.

La partie nord-est du parc présente des zones humides. Celles-ci seront préservées et valorisées (6). Au sud-est de l'ancienne voie ferrée, un écoquartier à vocation d'habitat sera aménagé. Il présentera une variété de formes de logements avec des logements individuels groupés et/ou des logements collectifs (7).

A noter que le site fait actuellement l'objet d'importants travaux de réhabilitation au niveau de la ferme du Breuil qui jouxte la mairie.

Deux anciens bâtiments en pierre vont être réhabilités afin d'accueillir :

- Dans le bâtiment A : un centre de loisirs et de colonie de vacances
- Dans le bâtiment B : un centre culturel







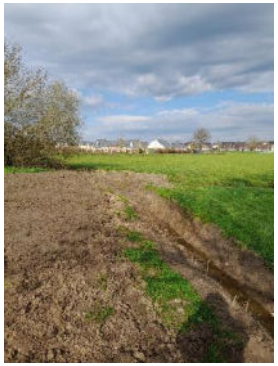


Photo 1- Vue sur les travaux en cours (mars 2024) au niveau de la ferme du Breuil. Source : Gama Environnement

II. Intégration de bâtiments pouvant changer de destination :

La procédure vise également l'intégration de nouveaux changements de destination. Un bâtiment situé sur la commune de Lécaude est concerné : l'objectif est de transformer un bâtiment (45m²) qui présente des caractéristiques patrimoniales, en chambres d'amis avec salle de bain.



Photo 2- Dépendance faisant l'objet du changement de destination. Source : propriétaire

V. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Il est rappelé ici que l'EIE est proportionné à l'ampleur de la procédure et des enjeux induits. Ainsi, l'ensemble des thèmes classiquement traités dans un EIE ne font pas l'objet d'une analyse poussée. L'objectif poursuivi est de clarifier l'analyse pour la rendre plus facilement appropriable.

A. Topographie et hydrographie

Le projet se situe sur le PLUI de la Vallée d'Auge de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), qui tient sa particularité de son implantation entre trois grandes entités topographiques :

- La plaine de Caen qui s'amorce au sud-ouest du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge ;
- Les marais de la Dives au nord du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge ;
- L'escarpement occidental du Pays d'Auge aux reliefs dit montueux. Les avant-buttes qui séparent la basse vallée de la Dives de la plaine de Caen constituent la séparation géographique la plus flagrante en termes paysager et naturel.

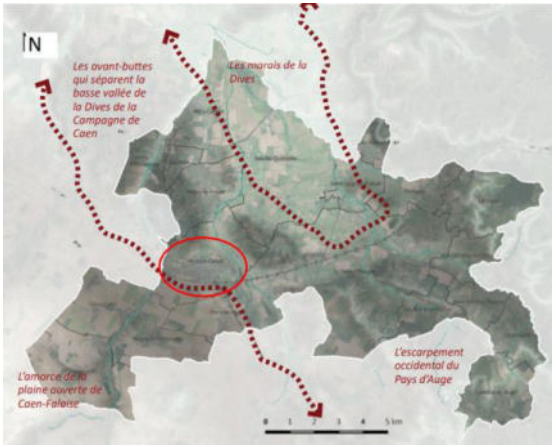


Figure 3- Les entités topographiques et paysagères de la CCVA. Source: PLUi de la Vallée d'AUGE

Mézidon-Canon se situe à l'interface entre le pays d'Auge, la plaine de Caen et les marais de la Dives qui recouvrent des attraits paysagers avec des secteurs reconnus pour leur richesse et leur sensibilité environnementale. À l'échelle de la commune historique, la topographie est assez faible (aux alentours des 25/30 mètres).



Photo 3- Vue sur la parcelle de projet. Source: Gama Environnement

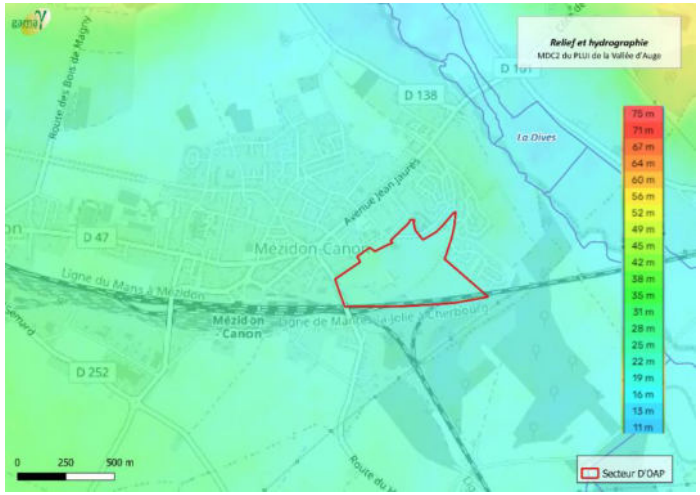


Figure 4- Relief et hydrographie. Source: Gama Environnement

Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Ce dernier se compose de la Dives et de ses principaux affluents, dont le Laizon, qui s'écoule à l'ouest de la commune. La Dives est un fleuve côtier qui prend sa source dans le département de l'Orne et traverse le calvados sur 105 kilomètres avant de se jeter dans la Manche.



Photo 4- Vue sur la traversée de la Dives dans le centre-ville de Mézidon-Canon. Source: Google Maps. Août 2022

Le territoire est couvert par le SDAGE Seine-Normandie (2022-2027). Ce document planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin qu'il couvre. En revanche, aucun SAGE ne couvre le territoire.

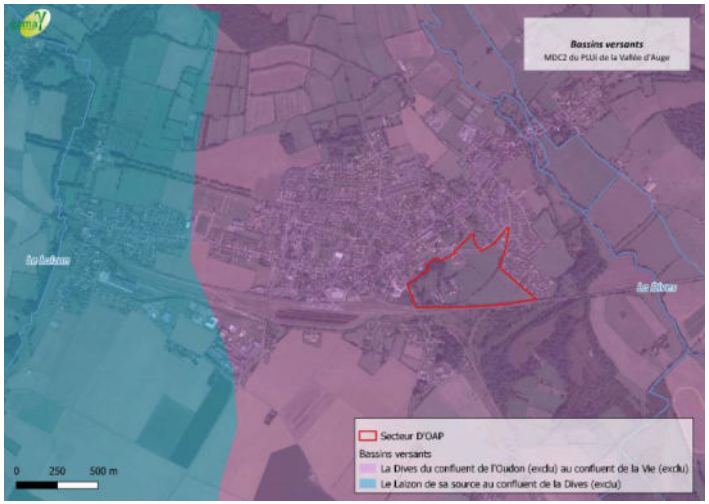


Figure 5- Bassins versant. Source : Gama Environnement

B. Contexte environnemental

Dans une logique de prise en considération du contexte environnemental de manière élargie, il convient de s'intéresser au patrimoine naturel qui entoure la zone de projet.

a) L'OAP n°2 : un vaste espace de respiration en contexte urbain

Le secteur d'OAP se situe dans la continuité de la zone bâtie du centre-bourg de Mézidon-Canon et longe la voie ferrée. Il s'inscrit dans un

contexte urbain, toutefois le secteur d'OAP, composé du parc du château du breuil et de vastes espaces enherbés constitue un poumon vert à l'échelle de la commune.

Si le centre de Mézidon-Canon constitue une large tâche bâtie identifiée au SRCE comme élément fragmentant, on trouve néanmoins de nombreux éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue à proximité directe du secteur d'OAP :

- **La trame Bleue**

Concernant la trame bleue, en lien avec la présence de la Dives, de large zones humides identifiées par les inventaires de la DREAL Normandie sont présentes aux alentours du cours d'eau. On retrouve également la présence de prédispositions fortes aux zones humides sur un large secteur au sud de la voie ferrée. Le marais de Percy-en-Auge est d'ailleurs identifié au SRCE comme réservoir humide. Cette zone marécageuse est enserrée entre deux voies ferrées. Elle abrite une forte diversité d'habitats : roselières, mégaphorbiaies, mares, bois tourbeux… Des prédispositions fortes aux zones humides sont également à signaler sur la partie nord-est du périmètre d'OAP. Comme évoqué précédemment, en lien avec la présence de prédispositions fortes aux zones humides, la commune a fait le choix de réaliser une étude faune, flore et sol afin de déterminer la présence d'espèces ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides. Dans le cadre du schéma directeur réalisé par la Fabrique urbaine et notamment en lien avec le projet d'écoquartier, il était en effet nécessaire de vérifier les prédispositions fortes aux zones humides indiquées sur le secteur**.** Les résultats issus de cette étude sont détaillés dans le rapport (cf Etude faune / flore)
A noter qu'une mare est présente sur le secteur d'OAP, à proximité du château. Cette mare est protégée durant la phase de travaux et sera préservée. Une voie d'eau stagnante est également présente le long des arbres de haut jet qui borde l'est de la partie « parc ».



Photo 5- Vue sur la mare protégée durant la phase de travaux du site et les parties en eau le long des arbres. Source: Gama Environnement

Un cours d'eau temporaire est également identifié dans les bases de données hydrographiques (source : BD Topo). Ce dernier va du nord du périmètre du projet vers l'est et le marais de Percy-en-Auge.



Figure 6- Cours d'eau permanent et temporaire autour du secteur de projet. Source: Gama Environnement

- **La trame Verte**

Concernant la trame verte, celle-ci se compose essentiellement du réseau de haies des espaces agricoles au nord du centre-ville et des boisements présents au sud de la voie ferrée. Le secteur d'OAP comporte également quelques boisements et haies. Enclavé au nord par l'espace bâti et au sud par la voie ferrée, le secteur de projet est relativement déconnecté de cette trame verte environnante. Par conséquent, entre cette zone urbanisée et la présence de la voie ferroviaire, la zone d'étude se trouve très enclavée et présente des fonctionnalités limitées. Il s'agit d'un élément à prendre en compte dans le présent dossier, car les enjeux écologiques présents sur la zone d'étude peuvent constituer des isolats de populations

Sur la partie du site d'OAP actuellement en réhabilitation, il est prévu à l'issu des travaux :

- La pose de nichoirs artificiels ;
- La restauration de la mare pour diversifier les espèces de zones humides ;
- La conservation et la mise en valeur des arbres remarquables pour leur intérêt écologique, patrimonial ou paysager ;
- La gestion différenciée des espaces verts.

Les espèces affiliées aux bâtiments anciens ont également fait l'objet d'une prise en compte et d'une préservation spécifique dans le cadre des travaux.

La trame verte et bleue du secteur d'OAP est donc essentiellement constituée :

- De secteurs humides ;
- D'une mare ;
- De prairies de fauche ;
- D'arbres de hauts jets ;
- De haies.

Il constitue donc un espace privilégie en cœur urbain pour la trame verte et bleue.

Les éléments issus du diagnostic écologique faune flore sont détaillés ultérieurement dans la partie « d'étude faune flore » du rapport.

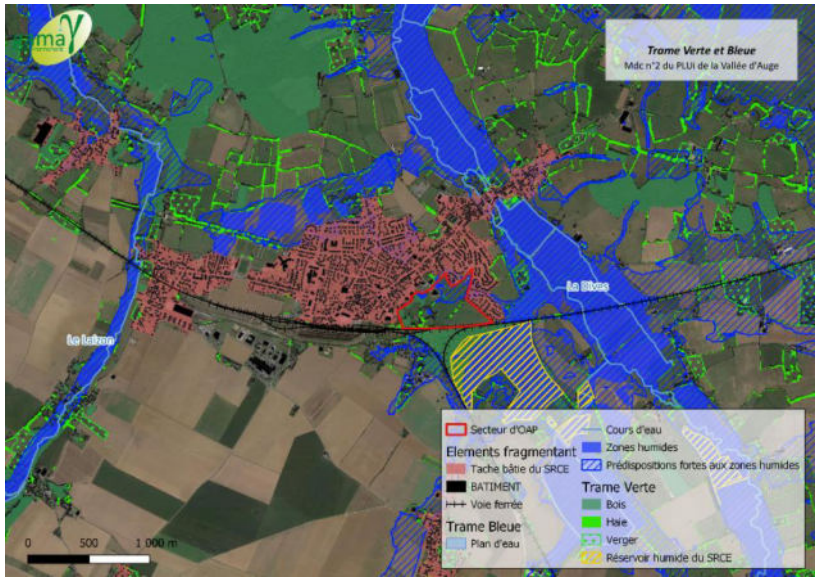


Figure 7- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement



Photo 6- Arbres de hauts jets près du château (gauche) / Vue depuis la parcelle de projet sur la végétation qui borde la voie ferrée. (droite). Source : Gama Environnement



Photo 7- Haie qui borde la parcelle de projet au nord (gauche) / Vue sur le chemin de l'ancienne voie ferrée qui marque la délimitation entre le nord du périmètre de l'OAP et le secteur de projet. Source : Gama Environnement

- **La trame Noire**

Concernant la trame noire, on observe une pollution importante du fait de la proximité avec le centre-ville de Mézidon-Canon. Il est cependant important de remarquer que la zone d'étude se situe dans la zone la moins impactée par la pollution lumineuse entre le centre-ville et le marais de Percy-en-Auge. Cet élément est à prendre en compte pour les espèces lucifuges qui gîtent dans le bâti comme le Grand Rhinolophe par exemple. A noter que Mézidon-Canon a mis en place un plan de sobriété qui comprend notamment la réduction de l'amplitude de l'éclairage public en passant de 23h/5h à 22h/6h. L'impact lumineux du centre-bourg peut donc être lié aux zones d'activités alentours.

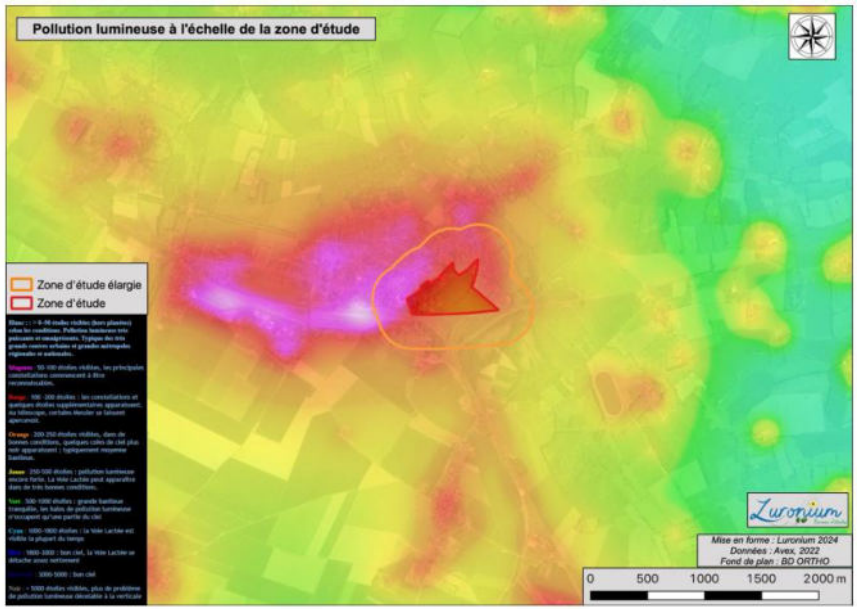


Figure 8- Extrait de la trame noire au niveau de la zone d'étude. Source: AVEX 2022

b) Les ZNIEFF

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée règlementaire directe mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental.

Ces ZNIEFF permettent d'avoir une base de connaissances associée à un zonage accessible à tous, dans l'optique d'améliorer la prise en compte des espaces naturels avant tout projet. Elles permettent une meilleure détermination de l'incidence des aménagements sur ces milieux et d'identifier les nécessités de protection de certains espaces fragiles.

Il existe deux types de ZNIEFF :

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquable. Leur intérêt est lié à la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional. Ces zones sont particulièrement sensibles aux aménagements ou à d'éventuelles modifications du fonctionnement écologique du milieu.
- Les ZNIEFF de type II sont quant à elles de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme. Sur ces zones, il importe de respecter les grands équilibres écologiques et en particulier la faune sédentaire ou migratrice.

Deux ZNIEFF sont présentes à proximité directe du secteur :

- Les marais de Percy-en-Auge (ZNIEFF de type I) ;
- Les marais de la Dives et ses affluents (ZNIEFF de type II).

Tableau 1- ZNIEFF de type I et II à proximité de l'OAP n°2. Source : INPN

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeux
Les marais de Percy-en-Auge	ZNIEFF de type I	20 mètres	Le site est composé en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. La majeure partie est occupée par des surfaces à dominante boisée.	-Fermeture du milieu -Abandons de systèmes culturaux et pastoraux, apparition de friches -Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides -Implantation, modification ou fonctionnement d'infrastructures et aménagements lourds
Marais de la Dives et ses affluents	ZNIEFF de Type II	800 mètres	Vaste zone inondable renfermant des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.	- Dépôts de matériaux, décharges - Rejets de substances polluantes dans les eaux -Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides

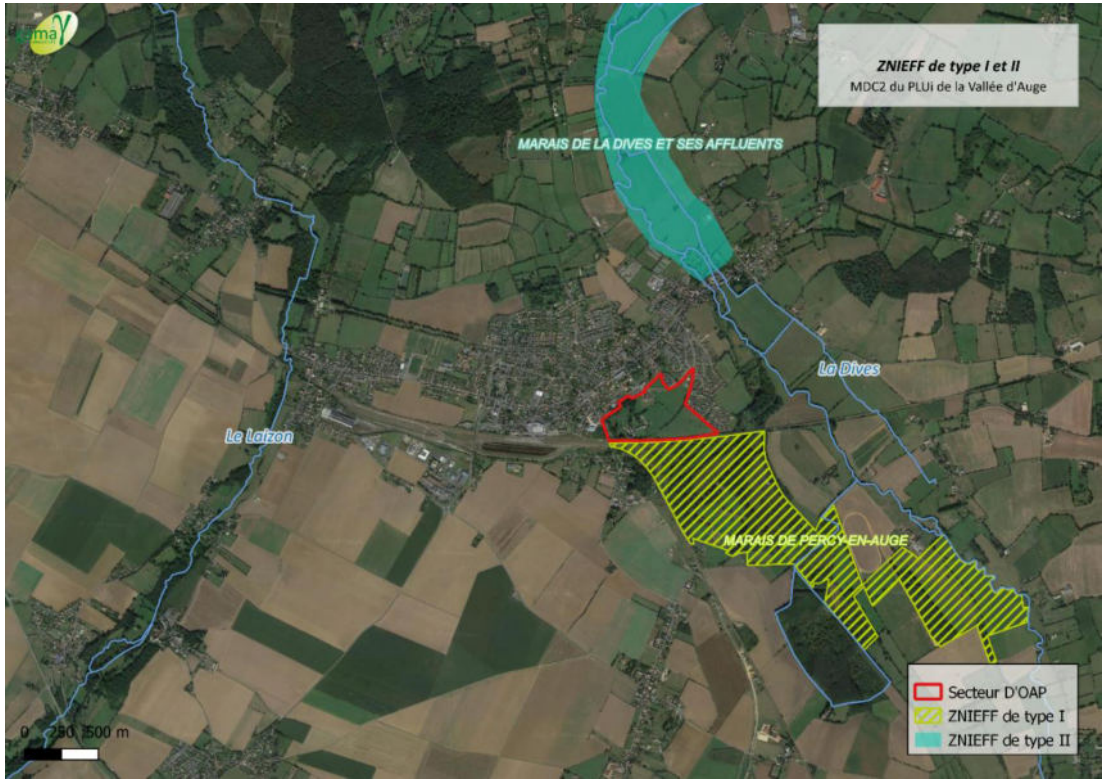


Figure 9- ZNIEFF de type I et II à proximité de la zone de projet. Source: Gama Environnement

c) Les sites Natura 2000

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il a été mis en place par l'application de la directive « Habitats », du 21 mai 1992 et la directive « Oiseaux », du 2 avril 1979. Ce réseau écologique européen comprend deux types de sites :

Les Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C) qui visent à la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats". Les Z.S.C sont désignées par un arrêté du Ministre en charge de l'environnement, suite à la notification (pS.I.C) puis à l'inscription du site par la Commission Européenne sur la liste des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C).

Les Zones de Protection Spéciale (Z.P.S) visent quant à elles à la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou des zones qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs. Les Z.P.S sont préalablement identifiées au titre de l'inventaire des Z.I.C.O (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux).

Aucune zone Natura 2000 ne se situe à proximité du secteur d'OAP. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 11 kilomètres, il s'agit « des marais alcalins de Chicheboville-Bellengreville. »

Tableau 2- Sites Natura 2000 à proximité du secteur d'OAP n°2. Source : INPN

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeu
Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville	Zones spéciales de conservation Natura 2000	11 km	Le site est composé en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. La majeure partie est occupée par des surfaces à dominante boisée.	Déprise agricole au niveau des prairies humides relictuelles. Quelques dépôts sauvages sont à noter en bordure du marais.
Mont d'Eraines	Zones spéciales de conservation Natura 2000	13 km	Les Monts d'Eraines constituent un ensemble remarquable de formations calcaires du Jurassique. Il en résulte un couvert végétal typiquement calcicole en mosaïque et à forte diversité.	Dynamique de fermeture des pelouses par le brachypode penné puis par les ligneux, préjudiciables à moyen terme à la préservation de la flore originale. Transformation et artificialisation des espaces boisés (résineux)
Anciennes carrières de Beaufour-Duval	Zones spéciales de conservation Natura 2000	17 km	Ensemble de 3 anciennes carrières dans la craie cénomanienne du pays d'Auge	Ce site est sensible à la fréquentation humaine non contrôlée

Anciennes carrières souterraines de Saint-Pierre-Canivet et d'Aubigny	Zones spéciales de conservation Natura 2000	19 km	Site d'hibernation remarquable pour 7 espèces de chiroptères dont 4 appartenant à l'annexe II de la directive 92/43	Ces cavités sont sensibles au vandalisme, aux activités de plein air et de loisirs.

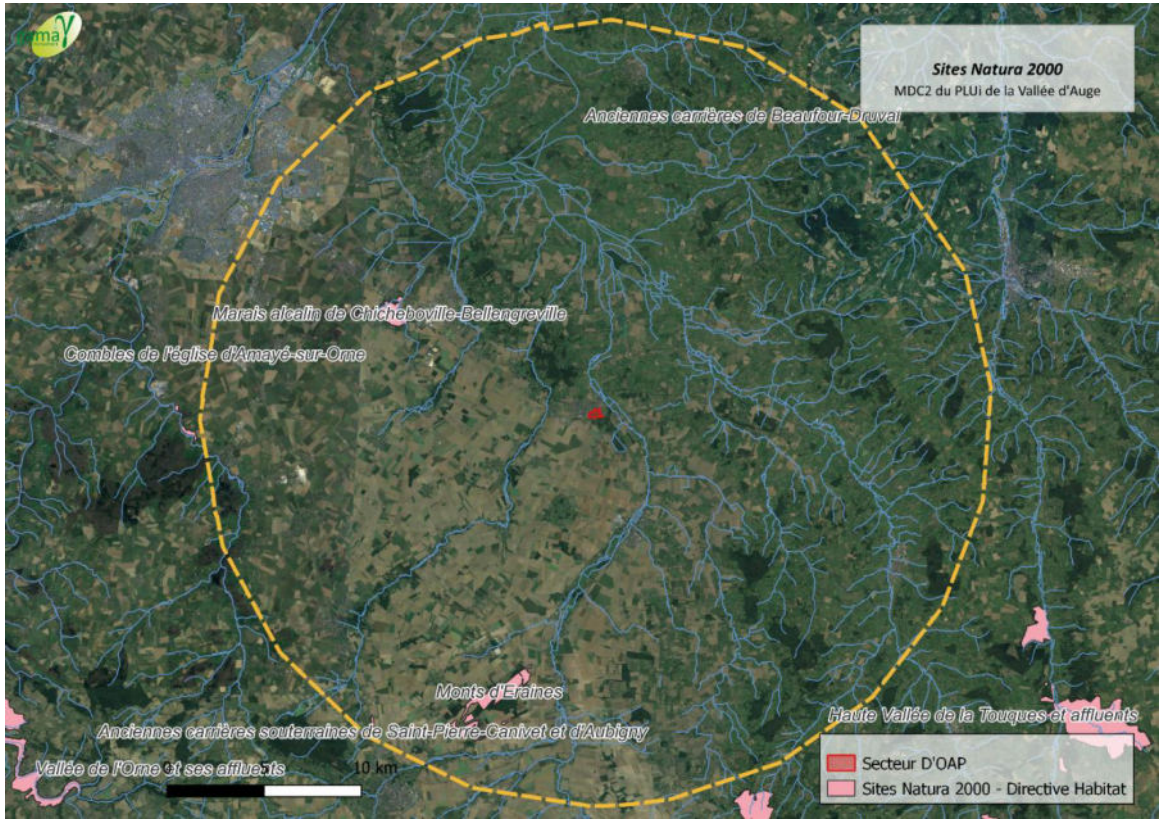


Figure 10- Sites Natura 2000 autour du secteur d'OAP. Source: Gama Environnement

d) Etude Faune / Flore

Un inventaire naturaliste a été mené sur quatre saisons afin de réaliser le diagnostic du patrimoine naturel de l'ensemble du périmètre d'OAP.

- **Etude des habitats naturels**

Le site d'étude se trouve dans un contexte urbain. Par conséquent, les complexes d'habitats naturels sont peu diversifiés. Ainsi, sur le site d'étude, tous les habitats naturels présentent une forte influence anthropique. Cependant, pour faire une distinction, il est possible de distinguer les habitats naturels arborés et les autres milieux anthropiques.

Le rapport détail une hiérarchisation du niveau d'enjeu selon les habitats naturels en présence.

Habitats Naturels	Code EUNIS	Code Natura 2000	Surface (ha)
Mare avec roselière à Typha latifolia	C1.23 x C3.23	-	0,0855
Ruisseau	C2.33	3260	0,02787
Roselière dégradée à Baldingère	C3.26	-	0,10365
Prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris*	E2.21	6510-4	7,36077
Prairie mésohygrophile	E2	-	2,70666
Roncier	F3.131	-	0,64958
Haie bocagère	FA.3	-	0,60154
Haie ornementale	FA.1	-	0,05115
Espaces verts	I2.23	-	4,28616
Parc arborés	I2.23	-	1,97097
Aire de jeux	J2	-	0,10323
Bâtiments attractifs pour la faune	J2	-	0,20634
Bâtiments	J2	-	0,16667
Voiries et parkings	J4	-	0,87554
Zone de travaux	J1.6	-	1,51921
Total général			**20,7148**

Concernant la méthodologie de qualification des enjeux, la valeur patrimoniale d'un habitat naturel peut être établie en fonction de ces statuts définis à l'échelle européenne, nationale ou régionale. Ainsi, pour évaluer les enjeux concernant les habitats naturels, a été utilisée l'annexe I de la directive « Habitats-Faune-Flore », constituant les habitats déterminants de zones humides d'après l'arrêté du 24 juin 2008.

Enjeux

En violet : Enjeu très fort ➔ Habitat d'intérêt européen en état de conservation bon à moyen.

En rouge : Enjeu fort ➔ Habitat d'intérêt européen en mauvais état de conservation.

En orange : Enjeu moyen ➔ Habitat remarquable de zone humide.

En vert : Enjeu faible ➔ Habitat commun présentant un cortège floristique développé.

En blanc : Enjeu nul ➔ Végétation appauvrie en espèces par épandage de substances chimiques (herbicides notamment), remblais, plantations artificielles avec une strate monospécifique…

Figure 11- Hiérarchisation des enjeux par types d'habitats naturels. Source: Luronium

A l'échelle de l'OAP, ce sont le ruisseau et les prairies de fauches qui concentrent les niveaux d'enjeux les plus importants. Comme l'illustre la carte ci-dessous, le secteur visé par l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure est une prairie de fauche à enjeu très fort.

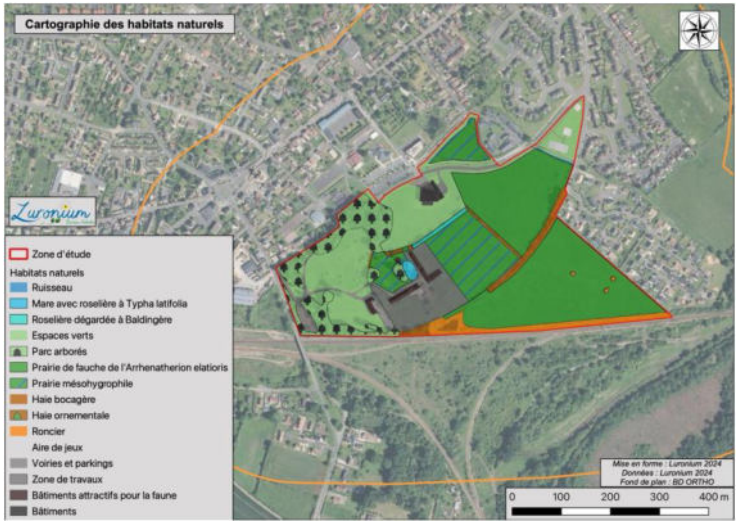


Figure 12- Cartographie des habitats naturels. Source: Luronium

- **Etude de la flore**

Sur le site d'étude, 214 espèces de plantes vasculaires ont été recensées. Parmi ces espèces, aucune ne fait l'objet d'un statut de protection réglementaire que ce soit au niveau national ou régional. De même, aucune espèce menacée en Basse-Normandie ou en France n'a été recensée. Ainsi, il est possible de conclure sur l'absence d'enjeu concernant la flore vasculaire.

- **Etude de la faune**

L'inventaire de l'avifaune sur l'ensemble du site a permis d'inventorier **46 espèces** d'oiseaux, dont 43 sont nicheuses ou potentiellement nicheuses sur la zone d'étude. Parmi les espèces nicheuses, 33 sont protégées au niveau national. **A noter que la présente étude faune / flore, avec la réalisation d'un inventaire quatre saisons, a débuté en 2023, avant le commencement des travaux au niveau des bâtiments de la ferme du Breuil.** Depuis le début des travaux, et les 1ers inventaires réalisés, l'état des bâtiments a été modifié. A noter que le projet de réhabilitation de la ferme du Breuil a fait l'objet d'un dossier d'étude au cas par cas. Des études écologiques, notamment par la LPO, ont été réalisées en amont du projet.



Photo 8- Vue sur les travaux des bâtiments en mars 2024. Source: Gama Environnement

Dans le cadre du présent rapport d'étude faune / flore, au commencement de l'étude en 2023, les bâtiments étaient très attractifs pour la faune avec l'ancienne ferme du Breuil. Ces bâtiments sont le support pour la nidification de plusieurs espèces comme l'Effraie des clochers, le rougequeue noir, le faucon crécerelle, le martinet noir ou encore l'hirondelle rustique. Les espèces des milieux bocagers constituent la grande majorité des espèces recensées sur la zone d'étude. C'est également au sein de ce cortège que se trouve les espèces les plus patrimoniales avec la bouscarle de cetti, le bruant jaune, le gobemouche gris, la linotte mélodieuse ou encore le serin cini.

Concernant les espèces des milieux humides, ce cortège est peu représenté compte tenu de la faible proportion de milieux aquatiques au niveau de la zone d'étude. Cependant, il est possible de mentionner la gallinule poule d'eau qui niche au niveau de la mare de la ferme du Breuil ou encore la bécassine des marais qui fréquente les prairies humides durant la période hivernale.



Photo 9- Bruant jaune, linotte mélodieuse et verdier d'europe. Source: Luronium

Les inventaires réalisés ont permis de recenser 17 espèces de mammifères terrestres au niveau de la zone d'étude. Parmi ces 17 espèces seules, une présente un statut de protection : la musaraigne aquatique. A signaler que la musaraigne aquatique a été observée à travers les pelotes de rejection.

- **Etude des chiroptères**



Figure 13- Localisation des points d'échantillonnage pour les chiroptères. Source : Luronium

Les inventaires des chiroptères ont permis de recenser 17 espèces de chiroptères sur la zone d'étude. Il s'agit **d'une richesse très importante** sur la zone d'étude au regard des 21 espèces actuellement connues en Normandie. Pour rappel, toutes les espèces de chiroptères sont intégralement protégées en France.

Sur les 17 espèces recensées, cinq espèces possèdent un intérêt européen prioritaire : la barbastelle d'Europe, le murin de Bechstein, le grand murin, le grand rhinolophe et le murin à oreilles échancrées. En analysant les niveaux d'activité par rapport au référentiel national, les espèces avec l'activité la plus forte sont la pipistrelle commune, la barbastelle d'Europe et le Grand Rhinolophe. La pipistrelle commune est l'espèce de chiroptère la plus abondante dans notre région. De plus, il s'agit d'une espèce assez ubiquiste qui peut gîter dans de nombreux types de gîtes (bâtie, cavernicole ou encore arboricole. La barbastelle d'Europe est une espèce d'intérêt communautaire. Elle affectionne les lisières forestières et les milieux bocagers. Durant la période estivale, il s'agit d'une espèce presque exclusivement arboricole. Enfin, le grand rhinolophe est également une espèce d'intérêt communautaire qui est liée aux bâtis. Il s'agit d'une espèce lucifuge qui est très dépendante aux structures boisées (haies, lisières…) pour ces déplacements. Il affectionne les prairies humides pour chasser. Les enregistrements réalisés dans le chemin de l'ancienne voie ferrée dans le chemin de l'ancienne voie SNCF semble indiquer une poste d'affût pour la chasse qui pourrait traduire une utilisation des prairies de la zone d'étude comme zone de chasse.

Considérant les gîtes des chiroptères, l'intérêt majeur résidait dans le patrimoine bâti avec notamment l'ancienne ferme du Breuil composée de l'ancien colombier et les deux bâtiments. Il est également possible d'inclure dans les bâtiments favorables pour les chiroptères la mairie dont les combles peuvent en abriter. Les travaux ayant commencé après la phase d'échantillonnage des chiroptères, il est fort probable que ces derniers aient été impactés. Des études sur la faune du site avaient été réalisées au préalable du commencement des travaux. Ces dernières avaient émis des recommandations afin de limiter les impacts que pouvaient engendrer les

travaux. Ont été mis en place afin de limiter les incidences du projet, dans la logique ERC :

- La pose en septembre 2022 de 3 gîtes à chauves-souris et d'un nichoir à faucon crécerelle ;
- Le commencement des travaux durant la période hivernale, en novembre 2023 ;
- La vérification qu'aucune espèce n'était présente avant la démolition des bâtiments.

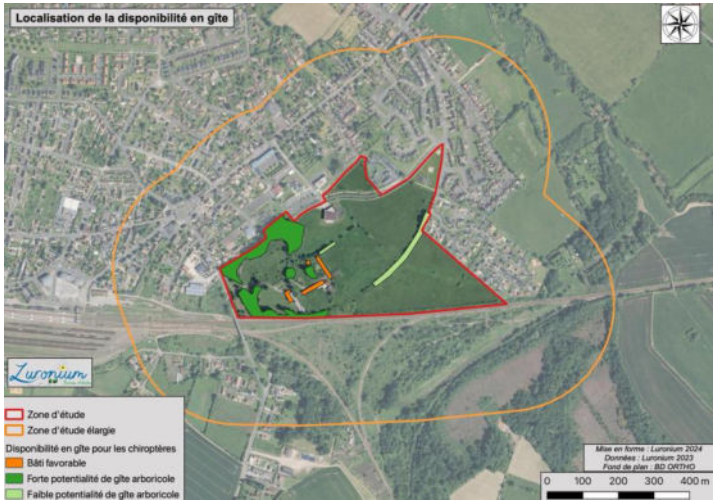


Figure 14- Localisation de la disponibilité en gîte pour les chiroptères. Source: Luronium

- **Etude des reptiles et amphibiens**

Il est à noter la présence de la couleuvre à collier au niveau de la mare et d'amphibiens comme le triton crêté.

- **Synthèse des sensibilités écologiques des habitats naturels**

Afin de hiérarchiser les enjeux et ainsi de définir les sensibilités écologiques pour l'ensemble du périmètre rapproché, plusieurs critères sont pris en compte dans la méthodologie : la sensibilité de l'habitat (cela comprend son intérêt régional et européen), son état de conservation ainsi que la présence d'espèces protégées en son sein.

Type d'Habitat	Sensibilité de l'habitat (formation végétale s.s.)		Présence en phase reproductive et/ou de gîte d'espèce(s) protégée(s)		État de conservation de l'habitat		Sensibilité écologique	
Mare avec rosellière à Typha latifolia	Moyenne	2	Triton crêté – Couleuvre à collier – Musaraigne aquatique	7	Bon	0	Très forte	9
Ruisseau	Très forte	4	Couleuvre à collier – Musaraigne aquatique	4	Moyen	0	Très forte	8
Rosellière dégradée à Baldingère	Moyenne	2	Triton alpestre – Musaraigne aquatique – Avifaune (Bouscarle de Cetti)	7	Moyen	0	Très forte	9
Prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris*	Très forte	4	Avifaune (Linotte mélodieuse)	3	Bon	0	Forte	7
Prairie mésohygrophile	Faible	1	Avifaune (Linotte mélodieuse)	3	Bon	0	Modérée	4
Roncier	Faible	1	Avifaune (Linotte mélodieuse)	3	Bon	0	Modérée	4
Haie bocagère	Faible	1	Avifaune (Linotte mélodieuse) – Chiroptère (Barbastelle)	6	Bon	0	Forte	7
Haie ornementale	Nulle	0	Avifaune (Linotte mélodieuse)	3	-	0	Faible	3
Espaces verts	Faible	1	Avifaune (Linotte mélodieuse)	3	-	0	Modérée	4
Parc arborés	Faible	1	Avifaune (Linotte mélodieuse) – Chiroptère (Barbastelle)	6	-	0	Forte	7
Aire de jeux	Nulle	0	-	0	-	0	Nulle	0
Bâtiments attractifs pour la faune	Fort	3	Avifaune (Effraie de clochers et hirondelle rustiques) – Chiroptère (Grand rhinolophe)	6	-	0	Très forte	9
Bâtiments	Nulle	0	-	0	-	0	Nulle	0
Voiries et parkings	Nulle	0	-	0	-	0	Nulle	0
Zone de travaux	Nulle	0	-	0	-	0	Nulle	0

Figure 15- Synthèse des sensibilités écologique des habitats naturels. Source: Luronium



Figure 16- Cartographie des sensibilités écologiques. Source: Luronium

On constate que les deux secteurs ciblés initialement dans l'OAP pour accueillir de l'habitat présentent des sensibilités écologiques fortes. Ces sensibilités écologiques sont liées à la présence des prairies de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris*, qui constitue un milieu de plus en plus rare dans le Calvados. Ces prairies constituent des terrains de chasse privilégiés pour les espèces inventoriées sur le site ce qui justifie également la sensibilité écologique forte.

- **L'étude des zones humides**

Afin de préciser le contour de zones humides dans le secteur d'étude, des sondages pédologiques ont été mis en place en complément de l'analyse des habitats naturels. Au total, une vingtaine de sondages pédologiques ont été réalisés pour délimiter la zone humide. Il est important de préciser qu'un petit triangle au nord de la zone d'étude n'a pas pu faire l'objet de sondages pédologiques à cause de la présence de remblais ancien.

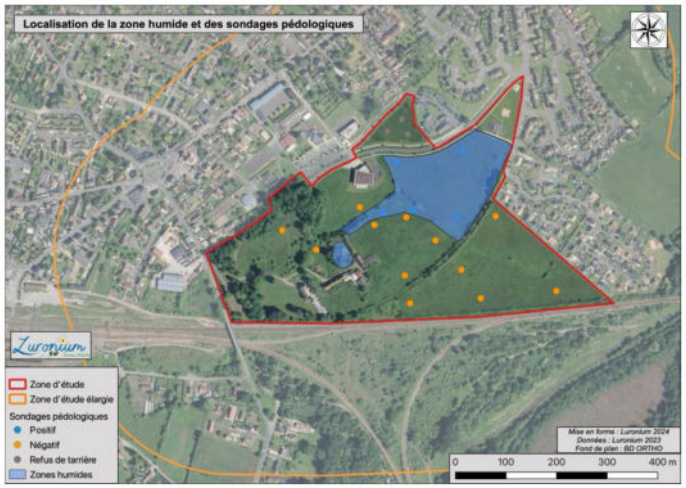


Figure 17- Localisation des sondages pédologiques et de la zone humide. Source: Luronium

Ainsi, compte tenu des éléments présentés, il est possible de conclure sur la présence de 3,57 ha de zone humide sur la zone d'étude (critère sol). Une petite zone humide se situe au niveau de la mare de la ferme du Breuil, mais la plus grande partie se situe au droit des prairies en partie nord de la zone d'étude.

e) L'occupation du sol



Figure 18- Occupation des sols sur le secteur d'OAP. Source : Gama Environnement

L'OAP n°2 des alentours du parc du château du Breuil couvre une vaste surface d'environ 20 hectares. Le secteur est végétalisé dans sa quasi-totalité :

- 1 : Cette pointe est occupée par un City Park et un terrain de pétanque. Le terrain est également traversé par des cheminements piétons mais l'ensemble de cette partie est majoritairement enherbé ;
- 2 : Il s'agit d'une vaste parcelle enherbée (prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris)* qui ne figure pas au registre parcellaire graphique et n'a pas d'utilité agricole. Ce site avait pour vocation d'accueillir des habitations dans la version originale de l'OAP. Cet espace, soumis à des prédispositions fortes pour les zones humides a fait l'objet d'investigation pédologiques qui ont mis en évidence la présence de 3,57 ha de zone humide sur le secteur d'étude. Dans le PLUi de la Vallée d'Auge, cette zone est pour partie fléchée comme 1AU afin d'accueillir de l'habitat. La zone 1AU représentait une surface d'environ 2,09 hectares.
- 3 : Cette zone est comprise entre un lotissement de logements individuels à l'est, la voie ferrée au sud et un alignement de haies au nord. Il s'agit du secteur fléché pour accueillir de l'habitat. Il s'agit également d'une prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris.* Une partie du site fait aujourd'hui l'objet d'éco pâturage par des moutons qui participent à l'entretien de différents secteurs du parc. Cette zone figure également comme zone 1AU à urbaniser pour accueillir de l'habitat ; elle représente une surface d'environ 5,27 hectares.
- 4 : Il s'agit du passage de l'ancien chemin de fer. Cette voie est aujourd'hui bordée par un linéaire de haies denses. Elle est empruntée par les promeneurs.
- 5 : Ce secteur est actuellement dans une phase importante de travaux. Il s'agit de travaux de réhabilitation de la ferme du Breuil. Deux anciens bâtiments en pierre vont être rénovés afin d'accueillir un centre de loisirs et de colonies de vacances dans le bâtiment A et un centre culturel dans le bâtiment B. Une mare est présente entre les deux bâtiments. Cette dernière est protégée durant la phase de travaux et sera préservée.
- 6 : Le château du Breuil accueille les locaux de la mairie de Mézidon Vallée d'Auge.
- 7 : Le parc du château du Breuil est entouré d'arbres de hauts-jets, de vergers, de bancs et de jeux pour enfants ;
- 8 : Au nord du site se trouve le bâtiment « la loco », une salle de concerts et de spectacles qui a ouvert ses portes en 2009. Il s'agit d'un équipement culturel de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

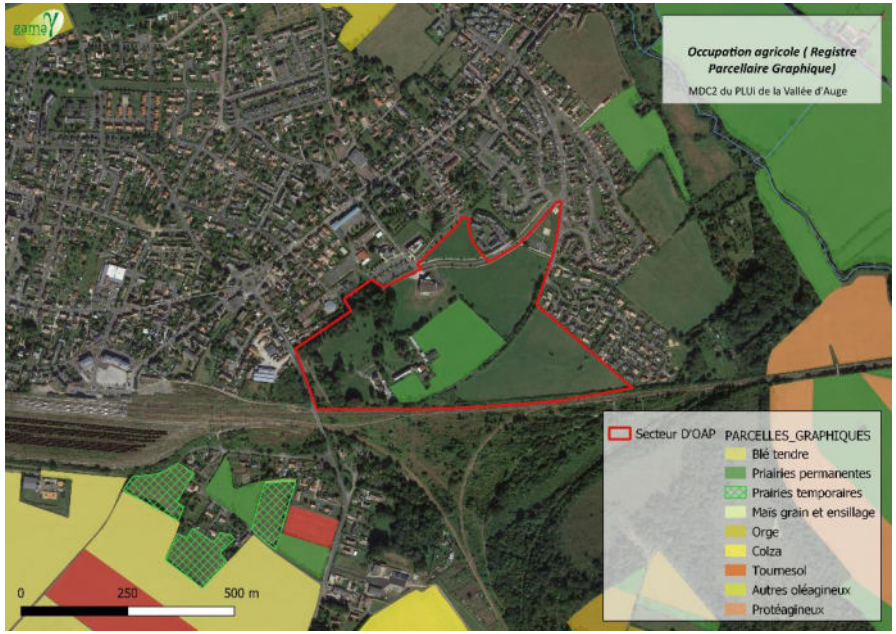


Figure 19- Registre Parcellaire Graphique agricole. Source : RPG 2021. Réalisation : Gama Environnement

Seule une partie de l'OAP figure au RPG 2021 en tant que prairie permanente mais il est à noter que la parcelle ciblée pour de l'habitat fait l'objet d'éco-pâturage par des moutons qui assurent l'entretien d'une partie du parc. Au moment de la visite sur site en mars 2024, les moutons se trouvaient au niveau de la parcelle prévue pour l'habitat. Cette dernière n'est toutefois pas un espace agricole.



Photo 10- Vue sur l'éco pâturage en place sur le périmètre d'OAP et le secteur visé pour l'habitat. Source : Gama environnement

C. Paysage et patrimoine

Le train est pour l'ensemble du territoire, le fil conducteur qui a organisé et polarisé le développement autour de la ville-centre de Mézidon-Canon. En effet, le développement de l'activité ferroviaire dès les années 1850 a engendré le développement de Mézidon-Canon.

Avant la crise ferroviaire des années 80, Mézidon-Canon était la troisième gare de triage française, stratégiquement placée entre les lignes Paris-Cherbourg et Caen-Tours.
Le secteur d'OAP est délimité au sud par la présence de la voie ferrée. Le passage de l'ancien chemin de fer sur le secteur d'OAP témoigne de cette forte histoire ferroviaire sur la commune.



Photo 11- Passage de l'ancienne voie de chemin de fer (gauche) / Vue sur la voie ferrée au sud de la parcelle (droite). Source : Gama Environnement-

Concernant les monuments historiques, une large partie du secteur d'OAP se situe dans le périmètre de protection des 500 mètres de l'église du Breuil. A noter que la partie sud-est de l'OAP, ayant pour vocation d'accueillir de l'habitat n'est que peu concernée par ce périmètre.



Photo 12- Vue sur l'église du Breuil, classée monument historique. Source : Maps

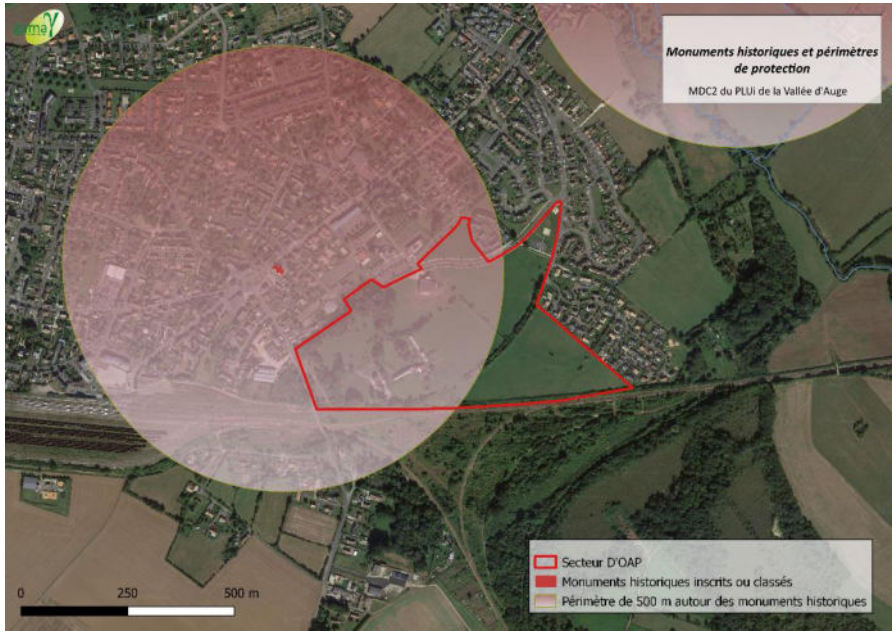


Figure 20- Monuments historiques et périmètres associés autour du secteur d'OAP n°2. Source : Gama Environnement

La parcelle de projet destinée à accueillir de l'habitat est délimitée :

- Au nord par l'ancienne voie de chemin de fer qui est aujourd'hui bordée de haies denses. Ces haies jouent un rôle d'écran visuel qui limitent les vues, depuis le nord du site sur la zone projetée pour l'habitat, toutefois, elles sont peu entretenues. Depuis le nord, la parcelle de projet n'est donc pas visible car masqué par la végétation qui participe à isoler visuellement le secteur de projet.



Photo 13- Vue sur la haie qui marque la présence de l'ancien chemin de fer. Source: Gama Environnement

- Au sud par la voie ferrée qu'on devine via la présence des câbles électriques mais dont la végétation masque en partie le chemin de fer.



Photo 14- Vue sur les lignes électriques qui marquent la présence de la voie ferrée. Source: Gama Environnement

- A l'est, la parcelle est bordée par un lotissement de maisons individuelles datant d'une dizaine d'années.



Photo 15- Vue sur le lotissement qui borde la parcelle à l'est. Source: Gama Environnement

D. Les risques naturels et technologiques

- **Les risques naturels**

Afin de prendre en considération les risques pouvant avoir un impact sur le territoire, le tableau suivant énonce un large éventail des risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant entraîner des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Type de risque	*Présence du risque*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavité	Non	Aucune cavité n'est inventoriée toutefois la commune est répertoriée comme « commune avec des cavités non localisées » par la DREAL.
Chute de bloc	Non	Le centre de la commune n'est pas concerné par la prédisposition aux chutes de bloc

TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	La commune n'est pas concernée par un périmètre de TRI
Glissement de terrain	Non	Le secteur d'OAP ne fait pas l'objet de prédispositions aux glissements de terrain
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Non	La commune n'est pas concernée par un PPRN
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Une large partie du centre-bourg de Mézidon-Canon fait l'objet de prédispositions fortes aux remontées de nappes. Le secteur de projet est concerné par ce risque.
Risque incendie	Oui	La desserte incendie n'a pas été étudiée pour le moment
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Programme d'action et de prévention des inondations (PAPI)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Atlas des Zones inondables inventoriées (AZI) par débordement de cours d'eau	Oui	La plaine alluviale de la Dives est répertoriée comme zone inondable. Le secteur d'OAP n'est pas inclus dans le périmètre de zone inondable. Un cours d'eau intermittent longe le périmètre d'OAP du nord à l'est. La pointe nord de l'OAP a déjà été inondée d'après le témoignage d'un élu.
Aléas miniers	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	La partie est du terrain est exposée à un risque faible de retrait gonflement des argile
Potentiel radon	Oui	Zone 1/ Très faible
Nuisance sonore	Oui	En lien avec la présence de la voie ferrée, une grande partie du centre-bourg est soumise aux nuisances sonores
Réseaux et canalisation	Non	Une canalisation de gaz passe à l'ouest de la commune mais n'impact pas le secteur de projet

*Tableau 3- Les risques naturels. Source : DREAL Normandie**

- **Le risque inondation**

À l'origine de ces phénomènes se trouve un aléa météorologique comme de fortes pluies en intensité ou en durée pouvant causer le ruissellement et les crues, ainsi que des remontées de nappes. Les inondations peuvent également être très variables en extension, allant d'une commune à l'ensemble d'un ou de plusieurs grands bassins hydrographiques.

Comme le mentionne le SCoT Sud Pays d'Auge, l'ensemble du territoire est concerné « directement ou indirectement par les risques inondation » que ce soit par la présence « directe » du risque inondation sur le territoire ou par l'influence de la gestion en amont des zones inondables sur les zones en aval.

Débordement de cours d'eau

Le territoire ne fait pas l'objet d'un PPRI. L'Atlas régional des zones inondables (AZI) permet de constater que peu d'espaces urbanisés sur le territoire du PLUi sont concernés par le risque inondation. Il est toutefois à noter qu'un cours d'eau intermittent est affiché sur les cartes de l'AZI, ce dernier circule du nord du secteur d'OAP jusqu'à l'est. A noter également que la « pointe » au nord-est de l'OAP a déjà subi des inondations d'après le témoignage d'un élu.



Figure 21- Extrait de l'atlas des zones inondables. Source: DREAL Normandie

Remontée de nappes

Le risque de remontée de nappes est un risque fortement présent sur le territoire en lien avec la présence des zones de marais. Il entraîne de nombreuses contraintes pour le bâti comme l'interdiction de sous-sol dans les constructions (hors dispositions spéciales) ou encore des difficultés pour l'assainissement individuel.

La DREAL a réalisé une cartographie de la profondeur des nappes phréatiques qui décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe. La cartographie produite décrit une situation proche de celle d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques. Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides.

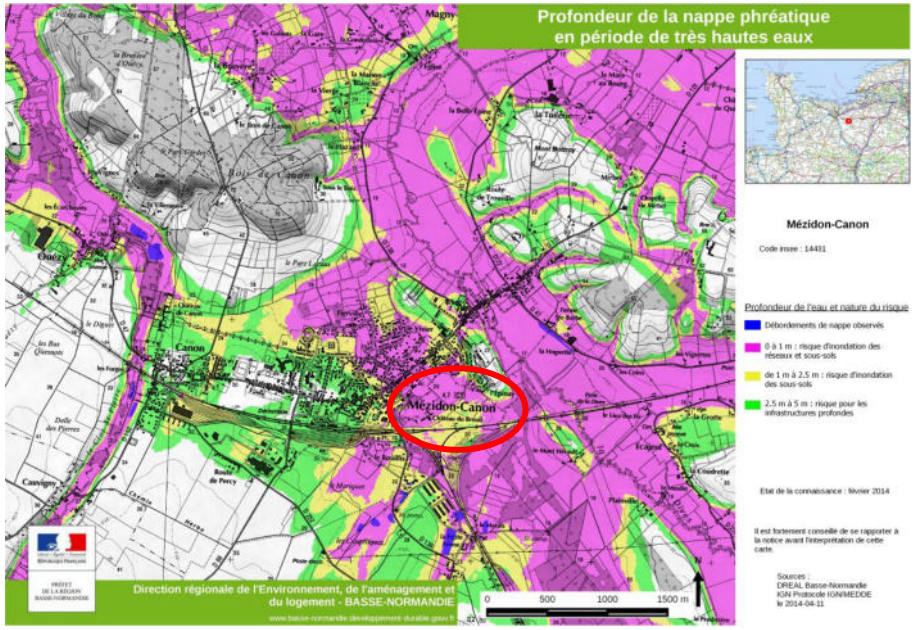


Figure 22- Cartographie de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. Source: DREAL Normandie

Le site est concerné par le risque de remontées de nappes entre 0 et 1 mètre. La présence de la nappe affleurante a été confirmée par les travaux en cours. Des tranchées drainantes ont dû être réalisées afin d'évacuer le trop-plein d'eau présent sur le chantier. La visite du site a permis d'observer ces tranchées drainantes en eau (14/03/2024).



Photo 16- Vue sur les tranchées drainantes réalisées dans le cadre du chantier avec la présence de la nappe affleurante. Source: Gama Environnement

En mai 2024, le secteur a connu d'importantes inondations. Seule l'entrée du parc côté mairie a été touchée.

- **Les nuisances et les risques technologiques**

La voie ferrée fait l'objet d'un classement en catégorie 2 en raison des nuisances liées au bruit. Les niveaux sonores sont calculés sur la base des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, allures, pourcentage de poids lourds, revêtement de la chaussée, géométrie de la voie : profil, largeur, rampe) selon des méthodes normalisées.

À partir de ces données, les infrastructures sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Puis à chaque catégorie d'infrastructure est associé un « secteur affecté par le bruit » de part et d'autre de la voie, en fonction de niveaux sonores de référence.

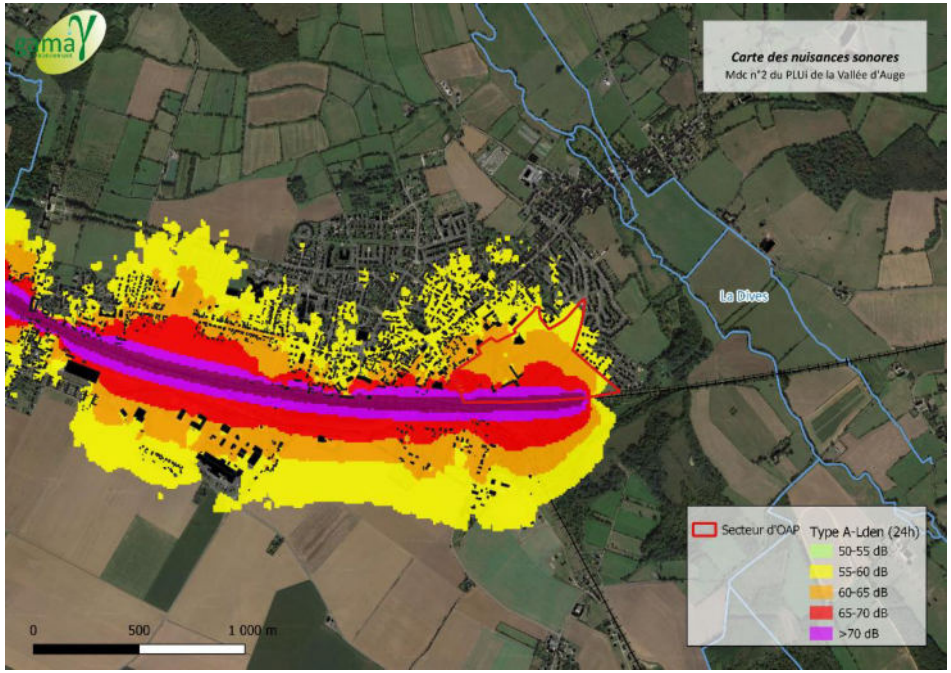


Figure 23- Carte de nuisances sonores. Source: Gama Environnement

Tableau 4- Catégories de classement des nuisances sonores. Source: Calvados.gouv

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB (A)*	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB (A)	Catégorie de classement de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
L > 81	L > 76	1	300m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10m

Le secteur de projet est directement concerné par les nuisances sonores liées à la voie de chemin de fer. Il est toutefois à souligner qu'une grande partie de la commune est concernée par ces nuisances sonores et que le

développement urbain s'est fait en lien avec l'activité ferroviaire. Concernant les risques industriels, plusieurs sites BASIAS sont présents dans le centre de Mézidon-Canon (anciens garages, stations-services…).

4 sites ICPE sont également présents non loin du secteur d'OAP et une ligne haute tension (90 Kv) se trouve au sud du secteur de projet.

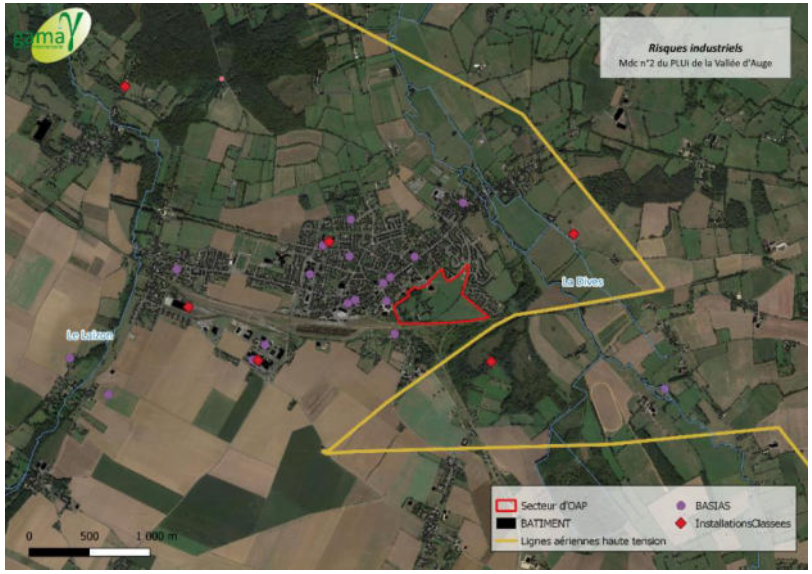


Figure 24- Les risques technologiques. Source: Gama Environnement

E. Transports et mobilité

Le secteur de l'OAP n°2 occupe une place stratégique en termes de transports. Située à proximité de la gare, cette dernière est accessible à pied pour les riverains. La gare SNCF reste la principale porte d'entrée de la ville et 900 usagers l'empruntent quotidiennement. Elle permet de rejoindre Caen ou Lisieux en moins de 15 minutes. Cette bonne accessibilité ferrée confère à la commune déléguée de Mézidon-Canon une forte attractivité résidentielle, notamment pour les travailleurs des villes de Caen et Lisieux.

A noter que des voies de mobilités douces sont déjà existantes au nord du secteur d'OAP pour rejoindre les habitations à l'est vers le centre-ville.



Photo 17- Vue sur la voie douce au nord du secteur d'OAP. Source: Gama Environnement

La commune est desservie par plusieurs lignes de bus et services de transports, parmi lesquels on retrouve :

- Le réseau Normad avec la L 110 : Mézidon-Canon / Méry-Corbon / Conteville / Caen
- Le réseau de transport communautaire Astrobus : Les lignes de transport en commun régulières (à destination des établissements scolaires du 2nd degré et accessibles à tous dans la limite des places disponibles) :
    - 38 Lécaude – Mézidon-Canon,
    - 39 Mézidon-Canon – Lisieux,

    - 40 Mézidon-Canon – Saint-Pierre-sur-Dives – Lieury,
    - 43 Le Mesnil-Mauger – Mézidon-Canon,
    - 44 Ecajeul – Mézidon-Canon.
- Le transport à la demande Astro Proxi,
- Le transport pour les personnes à mobilité réduite (porteurs de la carte mobilité inclusion) Astro Access,
- La location longue durée de vélos à assistance électrique Astro Vélo

Concernant le réseau cyclable, la ville de Mézidon Vallée d'Auge a lancé une étude de mobilités actives et durables dans l'objectif de développer le réseau d'aménagements à l'échelle de la commune mais également de renforcer les continuités avec les territoires voisins. Cette étude prévoit le développement de liaisons cyclables dans le centre de Mézidon-Canon. En termes de voirie, ce projet prévoit la restructuration de l'avenue Jean Jaurès et la création de voies transversales entre les secteurs en projet (à proximité des voies ferrées) et le cœur des quartiers, permettant ainsi une meilleure connexion entre le parc du Breuil et l'avenue Jean Jaurès.

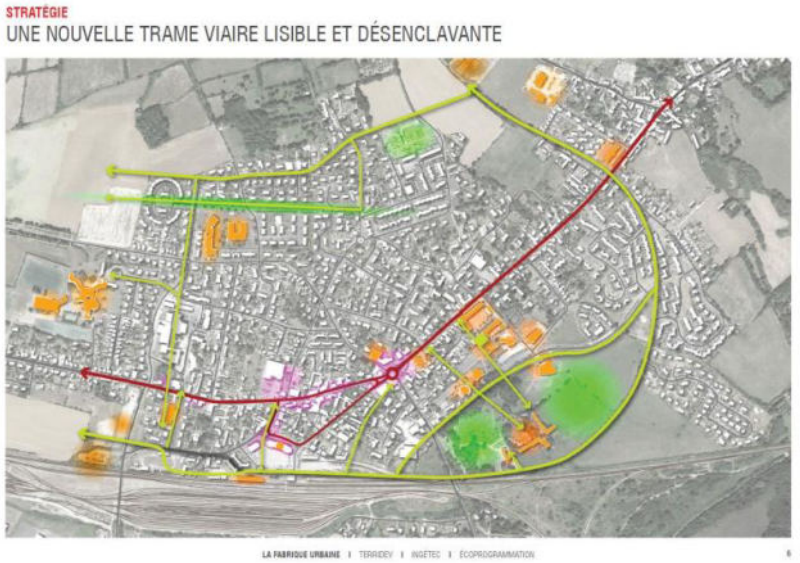


Figure 25- Schéma d'aménagement du secteur de la gare de Mézidon-Canon. Source: étude pré-opérationnelle pour la restructuration du secteur de la gare de Mézidon Vallée d'Auge, 2020

Concernant l'accessibilité via la voiture, cette dernière pourra s'effectuer par le biais du lotissement présent à l'est en prolongeant les voies d'accès.

F. Ressources et usages

Comme évoqué précédemment, plusieurs sous bassins versants se situent sur la commune mais ils tous sont rattachés à la Dives.

a) Assainissement collectif

La partie sud est de l'OAP, fléchée pour accueillir de nouveaux logements n'est aujourd'hui pas desservie par les réseaux d'assainissement collectifs.



Figure 26- Plan de raccordement de Mézidon Vallée d'Auge à l'assainissement collectif. source: Annexe du PLUi de Mézidon Vallée d'Auge

D'après les données du portail de l'assainissement, la station de Mézidon-Canon a une capacité nominale de 10 000 EH et sa charge maximale d'entrée en 2022 est de 5 413 EH ce qui lui offre une marge confortable pour l'accueil de nouveaux effluents. Les données du portail de l'assainissement indiquent également une conformité pour l'équipement et la performance. Les services d'Eaux Sud Pays d'Auge ont été contacté dans le cadre de la procédure afin d'obtenir de informations complémentaires sur les thématiques de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales. Concernant l'assainissement, il a été indiqué que :

« La station d'épuration de Mézidon-Canon est en capacité de recevoir les effluents supplémentaires comprise entre 100 et 120 nouveaux logements.

Elle reçoit toutefois une charge hydraulique importante provoquée par des eaux claires parasites dans les réseaux : il conviendra donc de s'assurer de la stricte séparation des eaux usées des eaux pluviales à la réalisation des travaux afin que seules les eaux usées rejoignent la station d'épuration. Si la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour le projet, il conviendra toutefois d'étudier plus en détail la question du raccordement de la parcelle.

Nous avons actuellement des réseaux d'eaux usées en gravitaire de diamètre 200 dans le lotissement Guy Môquet. La création de 100 à 120 logements pourrait nécessiter un renforcement du réseau d'assainissement, dont il faudrait alors discuter de la prise en charge financière puisque celle-ci serait la résultante du seul aménagement de la zone OAP. »

b) Gestion des eaux pluviales

Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales.

Le règlement indique que « les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telle que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques devront être privilégiées. » L'excès de ruissellement doit quant à lui être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales.

Eaux Sud Pays d'Auge indique que : « Sur le volet eaux pluviales, il n'existe pas de réseau de pluvial au droit de la parcelle.

Les seuls ouvrages de pluvial situés lotissement Guy Môquet sont des noues qui n'ont pas été dimensionnées pour recevoir les eaux pluviales de la

parcelle OAP. Les eaux pluviales de la parcelle devront donc être intégralement gérées à la parcelle, en privilégiant le recours à des techniques alternatives. ».

c) Alimentation en eau potable

Le réseau d'eau potable est géré par le gestionnaire « Eau Sud Calvados » qui a été consulté sur la capacité du réseau pour assurer la desserte des futures constructions à usage d'habitation prévues par l'OAP. Ce dernier a indiqué que les ressources syndicales et le réseau public de distribution d'eau potable disposent des capacités nécessaires pour l'alimentation en eau du projet (entre 100 et 120 logements).

d) La défense incendie

A ce jour, la desserte incendie n'a pas été étudiée pour l'écoquartier.

G. Changement de destination

Dans le cadre de la MDC2 du PLUi de la Vallée d'Auge, un changement de destination est également intégré à la présente procédure.

Ce changement de destination vise à transformer une dépendance en chambre d'amis avec salle de bain sur la commune de Lécaude. La surface du projet est de 45m². La dépendance en question est un bâtiment avec façade brique et colombage. Le bâtiment semble en bon état général.





Photo 18- Bâtiment concerné par le changement de destination. Source: CALN

Une étude cavité a été réalisée pour lever l'indice identifié par les données de la DREAL. Le bâtiment est relié à l'eau potable et à l'électricité mais ne dispose pas de réseaux d'assainissement. Le bâtiment ne respecte pas non plus la DECI.

H. Constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	

Le relief communal est influencé par la plaine de Caen avec une topographie plane. Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Les marais de Percy-en-Auge se situent de l'autre côté de la voie ferrée.	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales pour limiter le risque de transfert de polluants, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Le secteur d'OAP s'insère dans un cadre urbanisé mais qui présente en son sein un des éléments propices pour la trame verte et bleue (mare, espaces enherbés, arbres de hauts jets, haies…). Le secteur de projet se situe à proximité de la ZNIEFF de type I « les marais de Percy-en-Auge ». Cette zone marécageuse est enserrée entre deux voies ferrées. Elle abrite une forte diversité d'habitats. En lien avec les zones humides présentes sur le secteur d'OAP, des continuités écologiques sont possibles entre les milieux. Les principales sensibilités environnementales mises en évidence par l'inventaire faune/flore sont : - La présence d'avifaune patrimoniale au niveau des haies, des ronciers et des bâtiments de la ferme du Breuil - Une richesse très importante des chiroptères sur le site avec 17 espèces sur les 21 actuellement connues en Normandie. Cinq d'entre elles possèdent un intérêt européen prioritaire - Des sensibilités écologiques fortes au niveau des prairies de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris* en raison de la rareté croissante de ce type de milieu et de leur rôle comme espace de chasse pour les espèces en présence - Les haies présentes sur le site sont également essentielles pour le déplacement et le gîte de nombreuses espèces.	*Maintenir au mieux les milieux de zones humides pour préserver les caractéristiques de ces habitats et limiter tout risque de perturbation écologique de la ZNIEFF* *Gérer les eaux pluviales et les ruissellements sur la parcelle de projet destinée à accueillir de limiter les risques de transfert de polluants vers les milieux humides* *Maintenir les éléments de végétation présents sur les surfaces concernées* *Conserver les habitats naturels des espèces en présence sur le site pour assurer leur capacité de gîte et de chasse sur le secteur*
Trame verte et bleue et paysage	
Une large moitié du secteur d'OAP fait partie du périmètre de protection des monuments historiques. La zone fléchée pour de l'habitat n'est que très peu touchée par ce périmètre.	*Maintenir les éléments naturels en place constitutifs de la trame verte et bleue* *Préserver au mieux les surfaces perméables dans le cadre des nouveaux aménagements*

D'un point de vue de l'insertion paysagère du secteur fléché pour l'habitation, ce dernier présente un enjeu de visibilité réciproque avec à la fois : - La visibilité des futurs habitants sur la voie ferrée au sud - La visibilité du quartier depuis la voie ferrée, pour les voyageurs La haie, correspondant au passage de l'ancienne voie ferrée est très dense et peu entretenue. Elle participe à l'isolement visuel du secteur de projet avec le reste du périmètre de l'OAP. Du point de vue de la trame verte et bleu : situé à proximité directe de la voie ferrée et en continuité du centre de Mézidon-Canon, le secteur d'OAP s'insère dans un contexte avec des éléments fragmentant forts. Toutefois, le large périmètre d'OAP (20 hectares environ) avec la présence du parc du château du Breuil et de nombreux espaces verts offre une trame verte et bleue propre au site assez riche avec : - La présence d'une mare et de voie d'eau (préservées durant la durée des travaux) - Des zones humides - Des éléments de végétation : arbres de hauts jets, haies - Des espaces verts non artificialisés	*Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire* *Limiter l'impact visuel peu qualitatif de la voie ferrée pour les futurs habitants* *Prendre en considération les vues sur le projet que peuvent avoir les voyageurs depuis les trains qui passent le long du secteur de projet* *Prêter une attention particulière à l'intégration du secteur d'habitat avec l'ensemble du secteur d'OAP (ouvertures visuelles, raccordement au bourg etc…)*
Zones humides	
L'inventaire réalisé a pu mettre en évidence la présence d'une zone humide d'une surface de 3.57 hectares. Il s'agit d'une zone humide sur critères pédologiques (caractéristique de sol). Une petite zone humide se situe également au niveau de la mare de la ferme du Breuil, mais la plus grande partie se situe au droit des prairies, en partie nord de la zone d'étude.	*Appliquer une logique ERC au vu de la présence de la zone humide :* - *Eviter au mieux tout impact pouvant dénaturer le caractère humide de la zone ;* - *Réduire les impacts sur la zone humide (limiter la surface impactée, réaliser des choix d'aménagements moins lourd sur ce secteur pour conserver au mieux les caractéristiques de la zone humide ;* - *Compenser : Si l'impact sur la zone humide est supérieur à 1000 m², appliquer les règles de compensation en accord avec le SDAGE Normandie Seine.*
Risques et nuisances	

Le site est concerné par le risque de remontées de nappes entre 0 et 1 mètre. La présence de la nappe affleurante a été confirmée par les travaux en cours. D'importantes inondations ont eu lieu en mai 2024 mais seule l'entrée du parc du côté de la mairie a été touché. Le site est également concerné par les nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée. A noter qu'une grande partie du centre de Mézidon-Canon est concernée par ces nuisances sonores.	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux)* *Prendre en compte les nuisances sonores dans la logique d'implantation des futures habitations* *Réduire les nuisances sonores occasionnées par le passage des trains* *Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les zones soumises aux nuisances sonores (isolation acoustique des bâtiments)*
Transport et mobilité	
Le secteur jouit d'un emplacement stratégique en termes de transports et de mobilité avec notamment : - **Sa proximité avec la gare de Mézidon-Canon qui permet de la rejoindre à pied pour accéder aux lignes ferroviaires Paris-Cherbourg**, desservant **notamment Caen et Lisieux et** la ligne **Caen-Tours qui dessert notamment Saint-Pierre-sur-Dives,** - **La desserte en bus Nomad et Astrobus du centre-ville qui permet notamment de relier Mézidon-Canon aux localités situées sur les axes vers Caen et Lisieux.** - Un schéma de mobilité cyclable qui prévoit le développement des axes cyclables et notamment de mieux desservir le parc du Breuil et l'avenue Jean Jaurès ; - Des voies de mobilités douces déjà existantes au nord du périmètre d'OAP.	*Renforcer dans le cadre du projet les opportunités de développer les mobilités douces*
Ressource en eau	
La station d'épuration de Mézidon-Canon dispose de capacités d'accueil suffisantes pour recevoir de nouveaux effluents. Si la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour le projet, il conviendra toutefois d'étudier plus en détail la question du raccordement de la parcelle.	*Rechercher l'exemplarité dans la gestion de la ressource en eau par des prescriptions ambitieuses de collecte-réutilisation des eaux de toiture par exemple.*

La desserte en eau d'un projet qui comprend entre 100 et 120 logements représente une augmentation conséquente du volume d'eau potable consommé. **Le gestionnaire du réseau d'eau potable « Eaux Sud Calvados » a été contacté dans le cadre de la procédure. Ce dernier indique que les ressources syndicales et le réseau public de distribution d'eau potable disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau du projet.**	
Gestion des eaux pluviales	
Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales. À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. **Il n'existe pas de réseau de pluvial au droit de la parcelle.** **Les seuls ouvrages de pluvial situés lotissement Guy Môquet sont des noues qui n'ont pas été dimensionnées pour recevoir les eaux pluviales de la parcelle OAP.**	*Assurer la gestion des eaux pluviales « au plus près du point de chute » tout en prenant en compte le risque de remontées de nappes dans la capacité d'infiltration des sols.*
Consommation des sols	
L'OAP n°2 couvre un large secteur d'environ 20 hectares. Seule une partie du site (identifiée au règlement graphique comme 1AU) fera l'objet d'une urbanisation. Ce secteur couvre une surface d'environ 5,27 hectares. A noter que dans le cadre de la présente modification, le secteur 1AU de 2,09 ha au nord de la parcelle a été abandonné et que la densité du projet va être renforcée afin de limiter au mieux l'artificialisation des sols.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

VI. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement

L'analyse des incidences de la Modification de Droit Commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge sera réalisée sur les modifications suivantes, pouvant impacter directement ou indirectement l'environnement :

1- **La modification de l'OAP n°2 « alentour du château du Breuil » afin de la mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement porté par la commune**

L'idée est à la fois de mettre en perspective les impacts potentiels liés à la modification du PLU et les réponses apportées par l'OAP. Cette analyse permet également de visualiser dans quelle mesure les éléments de projet viennent ou non apporter des réponses adaptées aux enjeux soulevés.

L'analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux :

- En en-tête, les thématiques à enjeux ressorties de l'analyse de l'EIE pour évaluer l'incidence de la modification,
- Dans les deux colonnes suivantes, une analyse des impacts potentiels et une mise en perspective des réponses apportées par le projet,
- Dans une dernière colonne, un code couleur conclusif, traduit comme suit :

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable (voire positive)
	Niveau d'incidence négative moyen
	Niveau d'incidence négative élevé

La procédure de changement de destination d'une dépendance sur la commune de Lécaude ne présente que peu d'enjeux d'un point de vue environnemental et constitue une plus-value paysagère. Ainsi, cette modification ne fera pas l'objet d'une analyse des incidences détaillée.

Sont indiqués en vert dans les tableaux suivants les éléments qui ont été pris en compte dans la présente modification.

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Biodiversité et milieux naturels	
Le relief communal est influencé par la plaine de Caen avec une topographie plane. Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Les marais de Percy-en-Auge se situent de l'autre côté de la voie ferrée. Le secteur de projet se trouve à proximité de la ZNIEFF de type I « les marais de Percy-en-Auge ». Cette zone marécageuse est enserrée entre deux voies ferrées. Elle abrite une forte diversité d'habitats. En lien avec les zones humides présentes sur le secteur, des continuités écologiques sont possibles entre les milieux avec les marais environnants : à la fois le marais de Percy-en-Auge et les marais de la Dives. Un cours d'eau temporaire figure sur les cartes IGN ce dernier est relié aux marais de Percy-en-Auge. Avant d'être urbanisé, les continuités de la trame bleue du secteur de projet vers la Dives et les marais étaient davantage marquées. Le périmètre de l'OAP est délimité sur ses contours nord par la tache bâtie du SRCE. Au sud, la voie ferrée est également un élément fragmentant. Toutefois, le large périmètre d'OAP (20 hectares environ) avec la présence du parc du château du Breuil et de nombreux espaces verts offre une TVB propre au site assez riche avec : - La présence d'une mare et de voie d'eau (préservées durant la durée des travaux) - Des zones humides - Des éléments de végétation : arbres de hauts jets, haies - Des espaces verts non artificialisés - A l'issu des travaux de réhabilitation de la ferme du Breuil, ces éléments de biodiversité sont renforcés avec la restauration de la mare, la mise en place d'une gestion différenciée des espaces verts, la mise en valeur des arbres de hauts jets et la prise en compte des espèces affiliées aux bâtiments anciens - Sur la partie sud est du secteur d'OAP est prévu l'aménagement d'un écoquartier.	

Les principales sensibilités environnementales mises en évidence par l'inventaire faune/flore sont :

- La présence d'avifaune patrimoniale au niveau des haies, des ronciers et des bâtiments de la ferme du Breuil
- Une richesse très importante des chiroptères sur le site avec 17 espèces sur les 21 actuellement connues en Normandie. Cinq d'entre elles possèdent un intérêt européen prioritaire

Des sensibilités écologiques fortes au niveau des prairies de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris* en raison de la rareté croissante de ce type de milieu et de leur rôle comme espace de chasse pour les espèces en présence. Les haies présentes sur le site sont également essentielles pour le déplacement et le gîte de nombreuses espèces en présence.

Il convient de préciser que les inventaires réalisés ont débuté avant les travaux de la ferme du Breuil, dont les bâtiments constituaient probablement un gîte pour les chiroptères. Si des mesures compensatoires ont été mises en place, aucune écoute n'a été réalisée depuis le début des travaux, permettant de confirmer que la présence des chiroptères est toujours aussi importante sur le site.





Figure 27- Schéma d'OAP relatives au paysage et aux formes urbaines. Source: PLANIS

Impacts pressentis ou potentiels	*Réponses apportées*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*
Les impacts négatifs potentiels	***Ce que dit l'OAP :***	**Eviter**
- Le secteur prévu pour l'installation de nouveaux logements représente une surface d'environ 5,27 ha. Ces	- La partie Est du parc présente des zones humides (3.57 hectares). Celles-ci seront préservées et valorisées.	- Limiter au mieux les dégradations sur les secteurs concernés par de la zone humide (3,57 ha) ;

terres n'ont pas de vocations agricoles mais leur artificialisation entraine une dégradation à long terme et difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol sur une importante surface - L'artificialisation de cette zone 1AU représente un impact irréversible sur une prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris* qui représente à la fois un type d'habitat en raréfaction dans le Calvados et qui participe grandement à la biodiversité à l'échelle du parc du Breuil puisqu'il s'agit d'un terrain de chasse pour de nombreuses espèces en présence. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Le projet s'intègre au sud du parc du château du Breuil, il offre ainsi un cadre de vie qualitatif aux futurs habitants - L'installation d'un écoquartier permettra de mettre la nature « ordinaire » et la place de la biodiversité au cœur des réflexions du projet	- (1) La présence arborée en limite de la voie ferrée sera renforcée, de manière à constituer un bosquet d'épaisseur variable assurant une transition vis-à-vis du futur quartier. Il pourra avoir une gestion « naturelle » et constituer, à terme, une végétation dense et imperméable. - (3) Le parc dans son ensemble gardera une dominante naturelle. Il fera l'objet d'une réflexion paysagère globale pour organiser ses espaces et sous-espaces en lien avec les équipements riverains. Au sein du parc et le long de l'ancienne voie ferrée, la végétation existante sera préservée, en particulier les grands arbres. Des coupes ponctuelles pourront cependant être autorisées pour des raisons de sécurité ou pour des aménagements ne présentant pas de solution de substitution raisonnable. - Les cheminements limiteront au mieux les impacts sur la zone humide dans une logique ERC (tracé, largeur, mise en œuvre) ***Ce que dit le règlement écrit :*** - Au sein des espaces définis par les OAP comme « *Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs* », l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % et le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé **Arbres, haies et alignements d'arbres protégés :** <u>*Haies présentant un niveau d'enjeu limité*</u> - La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée jusqu'à la moitié du linéaire en lien avec un projet de construction ou agricole de nécessité avéré, notamment la création d'accès, et ne présentant pas de solutions alternatives raisonnables, à condition que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site. Les linéaires détruits au-delà de 6 mètres, pour un projet de construction ou agricole de nécessité avéré, notamment la création d'accès et justifié selon les critères exposés ci-avant, devront être compensés par la création ou l'extension d'une haie.	- Inscrire au règlement graphique la haie qui sépare le parc en deux axe nord et sud comme enjeu fort ; - Inscrire au règlement graphique les éléments végétaux présents au cœur du parc du Breuil ; - Identifier au règlement graphique la délimitation de la zone humide au titre de l'article L 151-23. **Réduire** - Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols pour préserver leur fonctionnalité - Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser le passage de la petite faune - Intégrer à l'OAP le principe de traitement végétal des limites du projet d'écoquartier - En fonction des besoins identifiés pour le cheminement sur la zone humide, encourager un aménagement « léger » pour limiter au mieux l'altération de la qualité des sols (sablage, platelage…) - Mettre en place une mare au niveau de la zone humide afin de renforcer les espaces de biodiversité pour les espèces et de valoriser les fonctionnalités de la zone humide sur le secteur. - Mettre en place des gîtes / abris / nichoirs dans l'écoquartier afin de maintenir des espaces de refuge pour les espèces. - Maintenir au mieux les habitats de prairies de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris.* - Instaurer une gestion extensive des espaces verts de l'écoquartier avec la mise en place de fauche tardive, de zones de non-tonte etc… **Compenser** / - En cas d'impact avéré sur la zone humide, identifier à l'échelle du bassin versant de la Dives	

	<u>Haies présentant un niveau d'enjeu moyen</u> - La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à une parcelle ou l'aménagement d'un carrefour existant, ou encore à la sécurité publique, et à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site. - Une réduction supérieure est autorisée jusqu'à la moitié du linéaire pour un projet d'intérêt public ou l'évolution d'une exploitation agricole, pour lesquels il n'existe pas de solutions de substitution raisonnable. Le projet devra également être étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site. *<u>Haies présentant un niveau d'enjeu fort</u>* - La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à la sécurité publique, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site. *<u>Haies présentant un niveau d'enjeu très fort</u>* - La réduction partielle d'une haie ou d'un alignement est autorisée pour la création d'un accès indispensable à la sécurité publique ou la création d'un accès à une parcelle agricole, à condition que cette intervention soit la plus limitée possible dans son ampleur et que le projet soit étudié pour prendre en compte les enjeux hydrauliques, patrimoniaux et paysagers du site. Dans le cas d'une suppression pour un projet agricole, les linéaires détruits devront être compensés <u>Zones humides :</u> - Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base de l'Atlas Régional des Zones Humides. Les aménagements et constructions suivants sont autorisés sous conditions :	des zones propices à la compensation. Cette compensation devra se faire dans le respect des mesures indiquées par le SDAGE Seine Normandie - Requalifier le triangle au nord du périmètre d'OAP dont la nature du sol a été altérée par des remblais et cibler cet espace pour la compensation de zone humide	

	- 1 Les installations et ouvrages strictement nécessaires : A la défense nationale ou à la sécurité civile - 2 Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et à condition de permettre un retour du site à l'état initial, lorsqu'ils sont nécessaires : • A la gestion et à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux humides, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres (réalisés en matériaux perméables et non polluants), les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune. • A la conservation ou à la protection de ces milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en œuvre adaptée à l'état des lieux. ***Ce que dit le règlement graphique :*** ***Ajout au règlement dans le cadre de la modification :*** - Passage de la zone 1AU (2,09 hectares) au nord-est du périmètre de l'OAP en zone UE - Passage de la pointe au sud-ouest du périmètre (0.3 hectares) en zone UE - Identification des délimitations de la zone humide - Identification des haies comme enjeu de protection fort ***Ce que dit la Loi sur l'Eau : Rubrique 3.3.1.0 – Assèchement, mise en eau, imperméabilisation, remblais de zone humides ou de marais :*** - Un assèchement, une mise en eau, une imperméabilisation ou un remblai de zones humides de moins de 0,1 hectare ne sont pas soumis à la règlementation, sauf si le cumul avec des opérations antérieures réalisées par le même demandeur, dans le même bassin versant, dépasse ce seuil. ***Ce que dit le SDAGE Normandie Seine :*** Disposition 1.3.1:/ En cas d'impacts résiduels du projet		

	- La compensation doit être réalisée en priorité sur des milieux déjà altérés (artificialisés drainés, remblayés…) afin de maximiser les gains de fonctionnalité et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent - Compensation au plus **proche des masses d'eau** impactées à hauteur de **150% de la surface affectée** minimum - Compensation à hauteur de **200%** de la surface impactée si la compensation s'effectue **en dehors de l'unité hydrographique impactée**		

Le diagnostic écologique faune flore réalisé a permis de mettre en évidence les sensibilités écologiques présentes sur le site, parmi lesquelles on retrouve :

- **La présence d'une zone humide sur critère pédologique (sol) d'une surface de 3.57 hectares**
- **La présence de prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris,* qui constitue un habitat en voie de raréfaction et présente donc des sensibilités écologiques fortes**
- **La présence de haies bocagères aux sensibilités écologiques également fortes**
- **La présence d'espèces à enjeux, notamment de chiroptères. La richesse en chiroptères est très forte à l'échelle du périmètre global de l'OAP puisque les écoutes réalisées ont permis de dénombrer 17 espèces sur les 21 actuellement connues en Normandie**

Les modifications de l'OAP dans le cadre de la présente procédure s'inscrivent d'ores et déjà dans une logique d'évitement des incidences sur l'environnement puisqu'à la suite d'études réalisées concernant la présence de zones humides (3.57 ha), il a été décidé d'abandonner une partie du projet pour préserver ces milieux. Ainsi, la zone 1AU (2,09 ha) au nord de l'OAP ne fera pas l'objet d'une urbanisation. L'abandon de l'urbanisation de cette zone 1AU permet également d'éviter les impacts sur la prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris* et de préserver une partie de cet habitat de qualité.

Le projet représente un impact indéniable pour la biodiversité dans la mesure où il vient artificialiser une surface importante de 5,27 hectares sur la partie sud-est de l'OAP. Cette partie est également classée en « sensibilité écologique forte » par le diagnostic faune flore en raison de la présence de la prairie de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris.* La disparation et/ou l'altération de ce milieu aurait des impacts pour les espèces présentes sur le site pour lesquelles les prairies sont des espaces de chasse.
Toutefois, la volonté de créer un écoquartier doit permettre d'apporter une réelle plus-value sur la place de la biodiversité ordinaire au sein du projet. Ce nouveau secteur d'habitat sera également en connexion directe avec le reste du parc du Breuil dont les principaux éléments qui composent la TVB (mare, arbres de hauts jets…) seront valorisés et préservés. En fonction des mesures de réduction mises en place, les fonctionnalités liées à l'habitat pourront être préservées, afin de maintenir au mieux la biodiversité du site.
Il convient également de préciser que :

- **L'impact pressenti sur la zone humide concerne la nécessité de créer un cheminement permettant de relier l'écoquartier au nord du secteur. En fonction des choix techniques qui seront pris en phase projet, les impacts sur la zone humide peuvent être limités. L'enjeu consiste ici à ne pas venir altérer le fonctionnement de la zone humide.**
- **Les éléments de végétation le long de la voie ferrée seront renforcés dans un souci d'intégration paysagère et de réduction des nuisances sonores.**

A ce stade de la procédure, il est difficile d'aller plus loin sur des éléments de projet fléchés dans l'écoquartier à venir, mais la ville de Mézidon Vallée d'Auge a été lauréate en mars 2022 du dispositif « démonstrateurs de la ville durable ». L'objectif affiché est de favoriser le renouvellement urbain tout en répondant à un objectif de diminution de l'artificialisation des sols, c'est pourquoi la ville souhaite la mise en place d'une nouvelle forme d'habitat alternatif permettant de limiter l'imperméabilisation des sols, de valoriser et préserver la biodiversité présente sur le site tout en densifiant le quartier.
Au vu des différents éléments mis en évidence ci-dessus et notamment l'altération de la prairie de fauche, un habitat aux sensibilités écologiques fortes, sur la partie sud du site fléchée pour accueillir l'écoquartier, l'évaluation environnementale conclue à des incidences négatives avérées mais pouvant être maîtrisées (abandon de l'urbanisation sur 2,09 ha concernée par la zone humide et la prairie de fauche, impact très faible à faible sur la zone humide en fonction des choix d'aménagements pour le cheminement, mesures d'évitement et de réduction pouvant permettre de maintenir les caractéristiques de l'habitat de la prairie, préservation des haies…)

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence

Paysage et patrimoine

Une large moitié du secteur d'OAP fait partie du périmètre de protection des monuments historiques. La zone fléchée pour de l'habitat n'est en revanche que très peu touchée par ce périmètre.

Le secteur d'OAP n°2 du château du Breuil représente une surface totale d'environ 20 hectares. Le secteur est divisé :

- avec le château de Mézidon qui accueille les locaux de la mairie,
- le parc de la ferme du Breuil,
- les bâtiments de la ferme du Breuil actuellement en réhabilitation,
- un city stade au nord est
- de larges espaces enherbés.

La zone fléchée pour accueillir l'écoquartier se trouve au sud du périmètre d'OAP. L'enjeu paysager est double : le projet doit limiter les vues sur la voie ferrée pour les nouveaux habitants à venir mais également améliorer la perception du site depuis la voie ferrée pour les voyageurs SNCF.

Le secteur d'OAP peut se diviser en deux parties entre le nord et le sud puisque le passage de l'ancienne voie ferrée, aujourd'hui bordé par des haies, marque une délimitation paysagère. La présence de cette haie, derrière laquelle se trouve le secteur fléché pour de l'habitat, limite les vues sur la parcelle depuis le reste du périmètre d'OAP. Cette haie dense participe à l'isolement visuel du secteur de projet qui n'est visible que depuis les logements à l'est.



Figure 28- Vue aérienne sur le périmètre de projet. Source : Google Satellite

Le futur écoquartier se trouve donc au sud du périmètre d'OAP. On y trouve :

- Sur la délimitation nord, le passage de l'ancienne voie ferrée, aujourd'hui bordée par des haies qui forment une sorte de chemin creux. Cet alignement végétal limite les vues sur la parcelle depuis le nord du secteur d'OAP et participe à l'isolement visuel du secteur avec le reste du secteur d'OAP.
- Au sud, le périmètre est bordé par le passage de la voie ferrée. Une bande végétalisée longe la voie ferrée, limitant ainsi les vues directes sur la voie.
- A l'est, un lotissement de maisons individuelles

Impacts pressentis ou potentiels	*Réponses apportées / protections existantes*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*
Les impacts négatifs potentiels - La voie ferrée est un élément structurant du paysage communal. Depuis la perspective	***Ce que dit le règlement –*** ***Zones 1AU :***	**Eviter**

des riverains, cette dernière borde le terrain au sud et peut être visuellement impactante, - En fonction des choix pris pour l'aménagement paysager du secteur, le futur écoquartier pourra se trouver « isolé » d'un point de vue paysager ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Le positionnement du terrain près de la voie ferrée joue le rôle de vitrine depuis la ligne ferroviaire. Si le projet d'écoquartier est qualitatif d'un point de vue architectural et paysager, cela peut être une plus-value pour la ville.	- Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit. - La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, la qualité bioclimatique des constructions et le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. ***Ce que dit l'OAP :*** - La présence arborée en limite de la voie ferrée sera renforcée, de manière à constituer un bosquet d'épaisseur variable assurant une transition vis-à-vis du futur quartier. Il pourra avoir une gestion « naturelle » et constituer, à terme, une végétation dense et imperméable. - Le parc dans son ensemble gardera une dominante naturelle. Il fera l'objet d'une réflexion paysagère globale pour organiser ses espaces et sous-espaces en lien avec les équipements riverains. Au sein du parc et le long de l'ancienne voie ferrée, la végétation existante sera préservée, en particulier les grands arbres. Des coupes ponctuelles pourront cependant être autorisées pour des raisons de sécurité ou pour des aménagements ne présentant pas de solution de substitution raisonnable. Les zones humides identifiées seront préservées et valorisées. - La gestion des eaux pluviales devra se faire au sein de l'opération. - La partie Est du parc présente des zones humides. Celles-ci seront préservées et valorisées ***Ce que dit le règlement graphique :***	- Inscrire au règlement graphique la haie qui sépare le parc en deux axe nord et sud comme enjeu fort ; - Inscrire au règlement graphique les éléments végétaux présents au cœur du parc du Breuil ; - Identifier au règlement graphique la délimitation de la zone humide au titre de l'article L 151-23 **Réduire** - La trame viaire pourra servir de support à la végétalisation du site - Intégrer dans l'OAP les grands principes de valorisation de la zone humide (en fonction des éléments de projet) - Propositions complémentaires à intégrer à l'OAP : • Imposer un coefficient de pleine terre dans la traduction opérationnelle du projet • Imposer la végétalisation des limites du projet et intégrer une diversité des essences végétales (en tenant compte des espèces allergène pour limiter les nuisances auprès des riverains) afin de garantir un cadre de vie qualitatif pour les riverains • Garantir une intégration paysagère des poches de stationnement à l'échelle du projet (perméabilité, plantations d'arbres, traitement des franges etc…) **Compenser** - En cas d'arrachage ou d'abattage d'éléments végétaux pour les besoins du projet, intégrer un principe de replantation systématique	

	Ajout au règlement dans le cadre de la modification : - Passage de la zone 1AU (2,09 hectares) au nord-est du périmètre de l'OAP en zone UE - Identification des délimitations de la zone humide - Identification des haies comme enjeu de protection fort		

La modification s'inscrit dans un cadre plus large que l'échelle du projet ; celui de programme « Démonstrateur de la ville durable » dont Mézidon Vallée d'Auge fait partie des 39 lauréats à l'échelle nationale. Un « démonstrateur de la ville durable » est un projet, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, à haut niveau d'ambition environnementale et sociale, qui mobilise des solutions innovantes pour répondre à la problématique rencontrée. Aujourd'hui, la ville de Mézidon-Canon ne dispose pas de réelle centralité qui permettrait d'affirmer son centre-ville en proposant une concentration d'activités, d'usages et d'échanges et qui favoriserait la déambulation piétonne. L'ambition portée est donc celle d'une renaissance de la ville ferroviaire

A l'échelle du parc du Breuil, les incidences de la présente modification sont positives en comparaison avec la version initiale de l'OAP. L'abandon d'une partie de l'urbanisation du site (zone 1Au de 2,09 ha au nord) participe en effet au maintien de la dominante naturelle du site et de ses qualités écologiques (zone humide et habitat sensible). Les enjeux d'intégrations paysagères se concentrent au niveau de l'écoquartier, sur la partie sud de l'OAP :

- **La réciprocité des vues depuis le secteur de projet vers la voie ferrée et depuis la voie ferrée vers le secteur de projet. Le projet d'un écoquartier qualitatif d'un point de vue du paysage et de l'architecture peut être une plus-value sur la perception de la commune depuis le passage des trains. Dans le cadre du projet, la végétation aux abords de la voie ferrée pourra être renforcée dans une double logique de prise en compte des impacts visuels sur la voie ferrée et de réduction des nuisances sonores.**
- **L'intégration paysagère du projet dans son environnement proche : L'écoquartier va se situer au sud du périmètre d'OAP. Depuis le reste du périmètre, la perception sur le secteur de projet est très limitée en raison de la présence des haies qui bordent l'ancienne voie de chemin de fer. Cette haie peut participer à l'isolement visuel depuis le reste du périmètre d'OAP sur le projet.**
- **A l'est, un lotissement de maisons individuelles est présent. Le périmètre de l'OAP se situe au cœur de Mézidon-Canon, dans un contexte urbain. La construction de nouveaux logements s'inscrirait donc en continuité de cet ensemble bâti.**

L'OAP prévoit également une valorisation des éléments de végétation présents sur le parc du Breuil ainsi que de la zone humide. Au stade actuel de la procédure, les valorisations prévues sur la zone humide ne sont pas détaillées.

Au vu des éléments prévus dans l'OAP et le cadre dans lequel s'inscrit le projet avec le programme « démonstrateurs de la ville durable », une attention particulière sera portée aux espaces publics et à la qualité du cadre de vie. A ce titre, l'évaluation environnementale conclue à des impacts positifs du projet sur les thématiques du paysage et du patrimoine.

<table>
<tr><th>Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="2">Gestion de la ressource en eau</td></tr>
<tr><td colspan="2">Les eaux pluviales :
Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales. À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. À noter également l'absence d'eaux superficielles sur le projet. Selon les données de la DREAL, aucune nappe affleurante n'est présente ce qui réduit le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource. Le secteur 7/ se situe en limite de zones avec prédispositions fortes aux zones humides mais ce dernier est déjà imperméabilisé.
Il n'existe pas de réseau de pluvial au droit de la parcelle. Les seuls ouvrages de pluvial situés lotissement Guy Môquet sont des noues qui n'ont pas été dimensionnées pour recevoir les eaux pluviales de la parcelle OAP. Les eaux pluviales de la parcelle devront donc être intégralement gérées à la parcelle, en privilégiant le recours à des techniques alternatives.
A noter que le terrain se situe sur une zone de risque de remontées de nappes fortes (entre 0 et 1 mètres). Les travaux autour de la ferme du Breuil ont confirmé la présence de la nappe affleurante.

L'eau potable :
Le réseau d'eau potable est géré par le gestionnaire « Eau Sud Calvados » qui a été consulté sur la capacité du réseau pour assurer la desserte des futures constructions à usage d'habitation prévues par l'OAP.

Assainissement :
La station d'épuration de Mézidon-Canon est en capacité de recevoir les effluents supplémentaires compris entre 100 et 120 nouveaux logements. Elle reçoit toutefois une charge hydraulique importante provoquée par des eaux claires parasites dans les réseaux : il conviendra donc de s'assurer de la stricte séparation des eaux usées des eaux pluviales à la réalisation des travaux afin que seules les eaux usées rejoignent la station d'épuration.

Eaux Sud Calvados (compétence Eau potable) a été contacté dans le cadre de la présente procédure afin d'obtenir des données complémentaires permettant de venir préciser le dossier. Les ressources syndicales et le réseau public de distribution d'eau potable disposent des capacités pour l'alimentation en eau du projet. A noter qu'il est prévu la construction de 100 à 120 logements dans le cadre du projet ce qui représente une augmentation conséquente de population d'un point de vue quantitatif pour la ressource en eau.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- L'artificialisation des sols sur une surface de 5,27 hectares entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires importants à gérer.</td><td>Ce que dit le règlement – Dispositions générales :
→ Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation de la parcelle pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales</td></tr>
</table>

- Le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre implique une gestion adaptée de la récupération des eaux pluviales ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** -	ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite ***Risque d'inondation par remontée de nappes :*** Pour les secteurs compris entre 0 et 1 mètre (risque d'inondation des réseaux et sous-sols), sont interdits : - les sous-sols, - l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC, - l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. Pour les secteurs compris entre 1 et 2,5 mètres (risque d'inondation des sous-sols), sont interdits : - les sous-sols, - l'assainissement autonome sauf avis favorable du SPANC. **2. Assainissement - Eaux usées** Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif, le branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées, hormis pour les constructions ou installations agricoles qui disposent de leur propre système d'épuration. En l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des **dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes aux normes en vigueur**. Le dispositif d'assainissement autonome devra être défini dans le cadre d'une étude appropriée. La construction devra être implantée de manière à ce qu'une superficie suffisante puisse être réservée pour la conception et la réalisation du système d'assainissement autonome. L'évacuation des eaux autres que pluviales dans les fossés et les égouts pluviaux est interdite. Les installations industrielles et artisanales ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformes aux dispositions règlementaires en vigueur.	- En lien avec le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre, interdire l'infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions dans le sol **Réduire** - Encourager la gestion des eaux pluviales sur le site via des principes d'hydraulique douce (sur les parcelles, le long des voiries, via des toitures végétalisées…) en prenant en considération le risque de remontée de nappes **Compenser** - /	

	3. Assainissement - Eaux pluviales Les constructions devront se conformer au règlement d'assainissement en vigueur, annexé au PLU. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite. ***Ce que dit l'OAP :*** - La gestion des eaux pluviales devra se faire au sein de l'opération.		

Du point de vue de la ressource en eau :

- **La station d'épuration de Mézidon-Canon dispose de larges capacités d'accueil en termes d'effluents, il conviendra de s'assurer de la stricte séparation des eaux usées et des eaux pluviales à la réalisation des travaux afin que seules les eaux usées rejoignent la station d'épuration.**
- **Le secteur présente un risque de remontée de nappes ce qui induit des prédispositions particulières pour l'infiltration des eaux pluviales. Les eaux pluviales de la parcelle devront donc être intégralement gérées à la parcelle, en privilégiant le recours à des techniques alternatives.**
- **L'augmentation du nombre d'habitants sur le secteur induit une pression supplémentaire sur la ressource en eau. Le projet prévoit la création de 100 à 120 logements.**
- **Eaux Sud Calvados (compétence Eau potable) a été contacté dans le cadre de la présente procédure afin d'obtenir des données complémentaires permettant de venir préciser le dossier. Les ressources syndicales et le réseau public de distribution d'eau potable disposent des capacités suffisantes pour l'alimentation en eau du projet.**

Incidences directes et indirectes	**Niveau d'incidence**
Risques et nuisances	

Le site est concerné par le risque de remontées de nappes entre 0 et 1 mètre. La présence de la nappe affleurante a été confirmée par les travaux en cours. Des inondations importantes ont eu lieu en mai 2024. Seule l'entrée du parc côté mairie a été touchée. Le site est également concerné par les nuisances sonores liées à la présence de la voie ferrée, tout comme l'est une grande partie du centre de Mézidon-Canon.

Impacts pressentis ou potentiels	*Réponses apportées*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*
Les impacts négatifs potentiels - La proximité entre les nouvelles habitations de l'écoquartier et la voie ferrée peut être source de nuisances pour les riverains - La proximité de la nappe phréatique affleurante peut engendrer des difficultés lors de la phase de travaux et entrainer des épisodes de débordement de nappes phréatiques lors des périodes de hautes eaux ***Les impacts positifs potentiels*** - Le renforcement de la végétation le long de la voie ferrée peut participer à diminuer les nuisances sonores engendrées	***Ce que dit le règlement – :*** - Sont interdits pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre : *les sous-sols non adaptés à l'aléa ; *l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ; *l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC). - Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe. Sur le territoire de la CCVA, la RD613 et les voies ferrées sont concernées. ***Ce que dit l'OAP :*** - La présence arborée en limite de voie ferrée sera renforcée, de manière à constituer un bosquet d'épaisseur variable assurant une transition vis-à-vis du futur quartier.	**Eviter** - **/** **Réduire** - Dans le respect du règlement écrit, respecter les normes d'isolement acoustique pour limiter l'exposition des riverains aux nuisances sonores. - Dans le respect du règlement écrit, adapter la gestion des eaux pluviales au risque de remontées de nappes présent sur le secteur **Compenser** - /

Les mesures mises en place dans le règlement écrit et dans l'OAP devraient permettre de réduire les nuisances liées au passage de la voie ferrée. Il convient également de rappeler que le développement de Mézidon-Canon s'est fait en lien avec la voie ferrée et qu'une large partie du centre-ville est touchée par ces nuisances. L'évaluation environnementale met en revanche un point de vigilance sur les risques de remontées de nappes. Le site est concerné par le risque de remontées de nappes entre 0 et 1 mètre. La présence de la nappe affleurante a été confirmée par les travaux en cours. Des tranchées drainantes ont dû être réalisées afin d'évacuer le trop-plein d'eau présente sur le chantier. Il est prévu dans l'OAP la gestion des eaux pluviales à la parcelle, or l'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'est pas recommandée dans les secteurs concernés par des nappes affleurantes puisque les capacités d'infiltration du sol sont limitées et afin de réduire le risque de transfert de polluant. De plus, la proximité avec la ZNIEFF de type I des marais de Percy-en-Auge induit une sensibilité particulière. Le secteur fera l'objet d'un dossier loi sur l'eau en phase projet ce qui permettra de venir préciser les modalités d'infiltration des eaux pluviales sur le site.

Concernant les essences végétales, le PLUi de la Vallée d'Auge préconise un ensemble d'espèces à privilégier sur le territoire. L'évaluation environnementale invite également à prendre en considération la liste des espèces allergènes d'après le référentiel mis à disposition par l'ARS Normandie afin de limiter les risques allergènes pour les riverains.

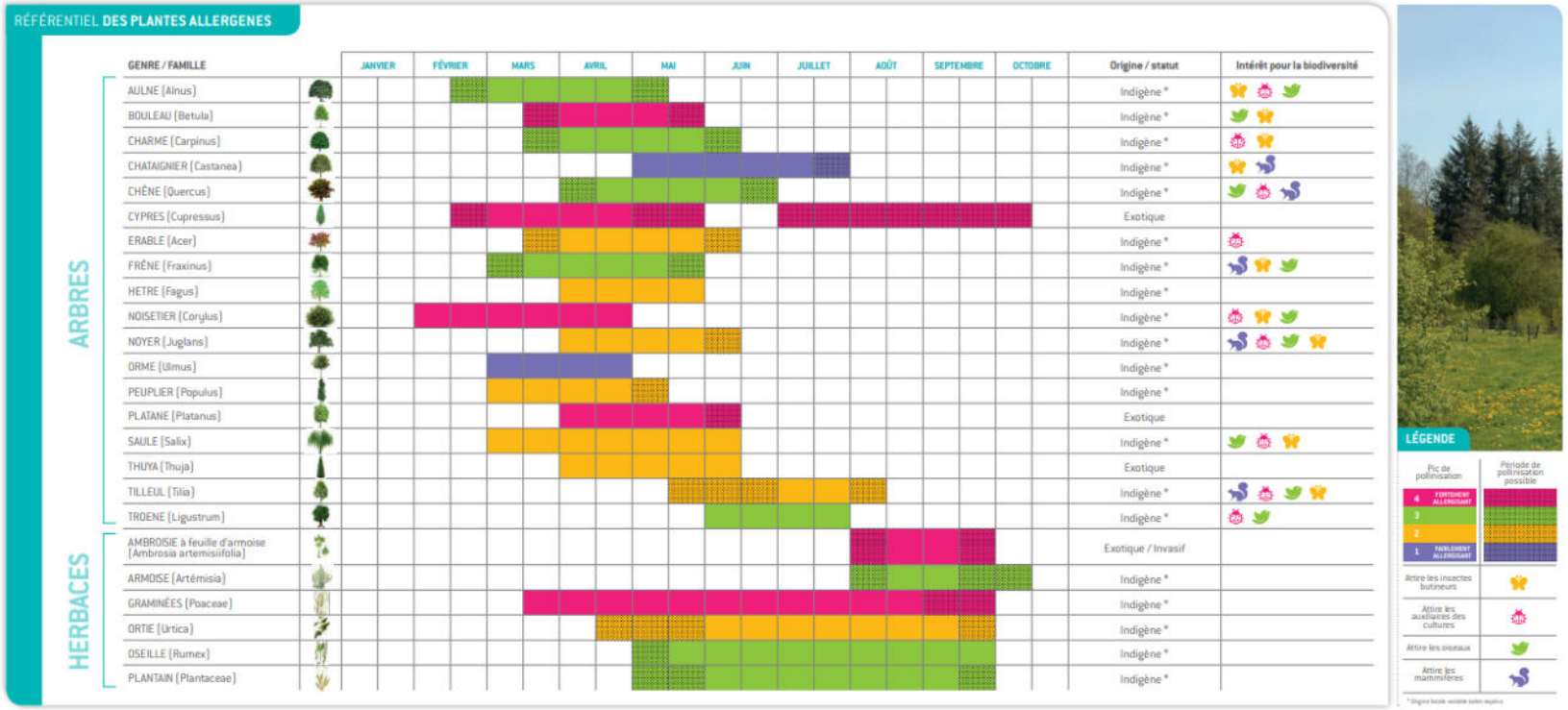


Figure 29- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source :normandie.ars.sante

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Transports et mobilité	

Le secteur de l'OAP n°2 occupe une place stratégique en termes de transports. Située à proximité de la gare, cette dernière est accessible à pied pour les riverains. La gare SNCF reste la principale porte d'entrée de la ville et 900 usagers l'empruntent quotidiennement. Elle permet de rejoindre Caen ou Lisieux en moins de 15 minutes.

Concernant le réseau cyclable, la ville de Mézidon Vallée d'Auge a lancé une étude de mobilités actives et durables dans l'objectif de développer le réseau de piste à l'échelle de la commune mais également de renfoncer les continuités avec les territoires voisins. Cette étude prévoit le développement de liaisons cyclables dans le centre de Mézidon-Canon.
En termes de voirie, ce projet prévoit la restructuration de l'avenue Jean Jaurès et la création de voies transversales entre les secteurs en projet (à proximité des voies ferrées) et le cœur des quartiers, permettant ainsi une meilleure connexion entre le parc du Breuil et l'avenue Jean Jaurès. Le projet de voie verte s'appuie sur le trajet de l'ancienne voie ferrée qui traverse le site d'est en ouest.
A noter que des voies de mobilités douces sont déjà existantes au nord du secteur d'OAP pour rejoindre les habitations à l'est vers le centre-ville.

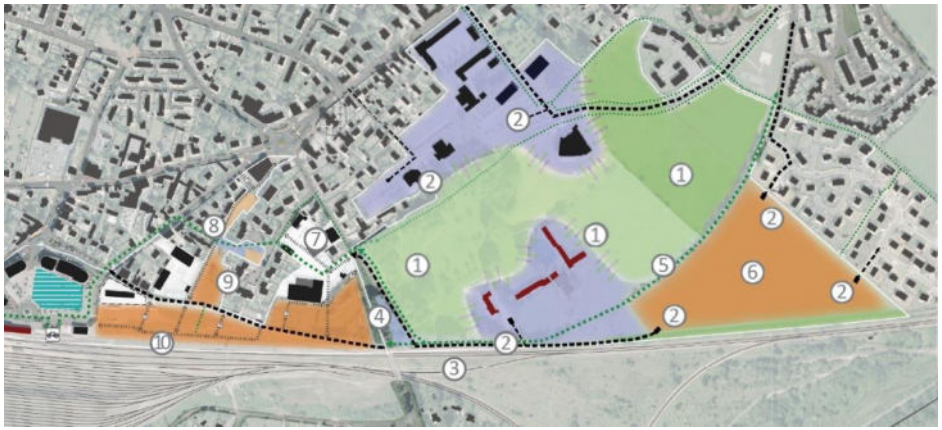


Figure 30- Schéma d'OAP relatif aux déplacements et aux stationnements. Source : PLANIS

Impacts pressentis ou potentiels	*Réponses apportées*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*
Les impacts négatifs potentiels	***Ce que dit l'OAP :***	**Eviter**
- Une augmentation du trafic à prévoir sur le secteur	- (1) : Le cœur du parc du Breuil restera protégé du trafic automobile, qui s'effectuera plutôt en périphérie. Il pourra en revanche être traversé de liaisons piétonnes et cyclables facilitant le lien avec les différents équipements et articulant les aménagements déjà existants. Une réflexion sera menée autour des cheminements existants afin de créer une voie douce permettant de relier le futur écoquartier au nord du site. Les traversées douces est-ouest seront favorisées. Ces	- L'OAP prévoit de limiter au mieux la présence des véhicules au cœur de l'écoquartier **Réduire** - L'OAP, qui s'insère dans le cadre plus large du programme « Démonstrateur de la ville durable » prévoit de désenclaver le site via la création de nouvelles voies et notamment de
Les impacts positifs potentiels - Une restructuration globale de la voirie à l'échelle du centre-ville pour permettre une		

meilleure connexion entre le parc du Breuil et l'avenue Jean Jaurès - La création d'une voie douce au niveau de l'ancienne voie de chemin de fer - Un écoquartier avec une place centrale donnée aux mobilités douces - Une réflexion globale menée dans le cadre du projet sur la volonté de diminuer la place de la voiture dans les trajets quotidiens	cheminements limiteront au mieux les impacts sur la zone humide dans une logique ERC. - (2) : L'accès en véhicule aux équipements s'appuiera sur les dessertes périphériques existantes, desservant des stationnements. Cette logique sera reproduite au Sud du site au niveau du château et de la ferme du Breuil. De même, l'écoquartier comprendra des poches de stationnements et ses accès se feront par les dessertes existantes depuis la résidence du Breuil. - (3) : Une nouvelle rue sera le long de la voie ferrée permettant d'accéder à l'écoquartier par le Sud. - (4) : Une desserte complémentaire pourra être créée le long du talus de la RD, vers l'accès actuel du site, afin de faciliter la desserte du château et de la ferme et des structures collectives qu'ils sont amenés à accueillir. - (5) : L'ancienne voie ferrée sera réutilisée en voie cyclable structurante - (6) : La desserte interne de l'écoquartier sera réservée aux mobilités douces. Les véhicules seront stationnés sur des espaces dédiés à proximité des accès au site. Cependant un accès uniquement dédié pour les secours et les événements occasionnels (déménagement, livraison etc.) sera mis en place au sein de l'écoquartier. - (7) La liaison cyclable structurante sera poursuivie jusqu'à la gare, en améliorant son tracé au fur et à mesure des projets immobiliers. Elle pourra en cas de renouvellement sur le site Gedimat avoir un tracé plus direct, et passer en attendant par la rue du lotissement. - (8) : Une connexion de la piste cyclable sera prévue à travers la Cité Vincent, l'espace vert du lotissement et le terrain interstitiel. Un tracé sécurisé sera ensuite à prévoir le long de la rue Voltaire vers la gare (double sens cyclable) - (9) : La desserte à travers le terrain interstitiel aura un caractère semi-piétonnier - (10) : En cas d'opération sur ce site, une desserte périphérique associant des stationnements sous formes de boxes permettra	voies douces pour encourager les déplacements piétons et cyclables - En fonction des besoins identifiés pour le cheminement sur la zone humide, encourager un aménagement « léger » pour limiter au mieux l'altération de la qualité des sols **Compenser** - Identifier en phase projet l'impact des cheminements à créer au niveau de la zone humide - Privilégier les matériaux légers, ayant un impact moindre sur l'altération des sols - Assurer une compensation dans le respect des mesures prévues par le SDAGE Normandie	

	d'aménager une transition qualitative avec la voie ferrée et de filtrer en partie le bruit, tout en offrant un bouclage avec la voie créée - Au niveau du parc du Breuil, une liaison douce structurante sera mise en place sur le tracé de l'ancienne voie ferrée. Elle permettra de traverser d'Ouest en Est le quartier en favorisant l'utilisation des mobilités douces. Elle permettra également de relier le futur écoquartier aux équipements situés au Nord du site.		

En comparaison avec l'OAP initiale qui prévoyait davantage d'espaces urbanisés et donc, davantage de circulation, l'impact de la modification de l'OAP est positif. Toutefois une augmentation du nombre de véhicules reste à prévoir. Il est à souligner que :

- **La volonté fléchée dans l'écoquartier est de donner une place secondaire à la voiture pour limiter sa présence en cœur de site**
- **Des voies douces sont prévues pour faciliter la mobilité à l'échelle du site mais également pour relier le parc du Breuil et l'avenue Jean Jaurès**
- **La création d'une nouvelle voie de circulation participe également à désenclaver le site**

A ce stade de la procédure, des interrogations demeurent sur l'impact avéré de potentiels cheminements à créer sur la zone humide. Toutefois, l'OAP affiche la volonté de minimiser au mieux ces impacts et d'adopter une logique ERC dans la réflexion des aménagements.

A ce titre, l'évaluation environnementale conclue à une incidence faible de la procédure en termes de transports et de mobilités. La création de l'écoquartier est une opportunité de repenser la circulation à une échelle plus large en minimisant la place de la voiture tout en développant celle des mobilités douces.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Climat-Air-Energie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Le terrain d'environ 5,27 ha est aujourd'hui un vaste espace enherbé et représente un potentiel de stockage de carbone. La création de logements entrainera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre inhérente au projet avec d'une part le déstockage des stocks de carbone contenu dans les sols (dont la quantité exacte est difficile à estimer), d'autre part l'augmentation des déplacements et des consommations individuelles (chauffage) entrainent également des incidences sur la thématique climat, air et énergie.
Toutefois, il convient de souligner que le projet fléché ici est celui d'un écoquartier.
Le projet « démonstrateur de la ville durable » de Mézidon Vallée d'Auge s'intitule « Sur les rails de la sobriété : de la ville ferroviaire vers la ville de demain ». Le projet consiste à recréer une centralité autour du pôle gare de la commune déléguée de Mézidon-Canon, en densifiant le secteur par la création d'un écoquartier, et en reconnectant la ville de part et d'autre. Les connexions humaines, par la mobilité numériques et vertes, seront au cœur de la réflexion. L'ambition du projet consiste à assurer la transition d'une ancienne ville ferroviaire longtemps en déclin, longiligne et sans réelle centralité en la ville de demain, une ville courte distance, durable, inclusive et attractive, qui répond aux besoins des populations actuelles et futures et qui prend en compte son environnement.
A noter également qu'une étude de faisabilité est en cours pour la réalisation d'une chaufferie bois à l'ouest du projet d'écoquartier.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement
- Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre inhérentes à l'augmentation du nombre d'habitants et dépendantes de la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…)
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Un projet innovant qui place la sobriété au cœur de ses réflexions et qui permet de mettre en avant des formes innovantes d'habitat
- Une gestion des mobilités qui fait la part belle aux mobilités actives et offre une place secondaire à la voiture</td><td>Ce que dit le règlement :
- Le PLUi prévoit dans son règlement un cahier de préconisations environnementales qui encourage des mesures favorables au bioclimatisme :
- Favoriser le captage solaire passif et l'éclairage naturel et systématiser les protections solaires externes des baies du Sud-Est au Sud-Ouest
- Mettre en œuvre des moyens de production et de distribution de chaleur à haut rendement.
- Limiter les consommations d'électricité spécifiques dans les bâtiments à usage d'habitation
- Favoriser les systèmes de récupération d'eaux pluviales pour couvrir une qualité significative des besoins ne nécessitant pas d'eau potable.
Ce que dit l'OAP :
- Le secteur sud accueillera un tissu de logements denses, composés majoritairement d'individuels groupés et/ou de logements collectifs. Le découpage parcellaire et la trame viaire</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols pour préserver le stockage du carbone.
Réduire
- En appliquant les préconisations environnementales du règlement écrit, le projet peut limiter son impact d'un point de vue climat, air et énergie ;
- Réduire la place de la voiture au cœur de l'écoquartier pour encourager les mobilités douces ;
- Encourager à une densité forte au sein de l'écoquartier pour limiter la part d'artificialisation des sols ;
- Favoriser les ilots de fraicheurs et la captation du carbone à l'échelle du projet en maintenant des espaces non artificialisés qualitatifs.</td></tr>
</table>

- Un abandon d'une partie de la zone 1AU qui permet de réduire de 2,09 hectares la surface à urbaniser et permet de préserver la qualité des sols et leur fonctionnalité	seront conçus pour favoriser un bon ensoleillement des constructions et des jardins.	- **Compenser** - /	

Le règlement écrit du PLUi de la Vallée d'Auge prévoit un certain nombre de dispositions favorisant le bio climatisme qu'il conviendra de prendre en compte en phase projet. Le projet d'écoquartier en lui-même s'intègre dans une logique de sobriété sur plusieurs niveaux : les transports, les logements, la place de la végétation etc…
En comparaison avec l'OAP initiale qui prévoyait un secteur supplémentaire d'urbanisation (2,09 hectares), l'évaluation environnementale conclue à une incidence positive de la présente procédure. De plus, le projet d'écoquartier affiche une réelle ambition de sobriété.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Du point de vue de la consommation foncière, le projet se décompose de la manière suivante :
- Le secteur global de l'OAP n°2 concerne un vaste site de 20 hectares, à proximité directe du centre-ville
- L'OAP initiale prévoyait 2 zones 1AU distinctes. Le diagnostic faune/flore réalisé a permis de mettre en évidence la présence d'une zone humide de 3.57 hectares sur la partie nord-est du site. Une des deux zones 1AU (2,09 ha) se situait sur cette zone humide, la ville a donc pris la décision d'abandonner l'urbanisation de cette partie du site afin de préserver les caractéristiques humides des sols. La consommation foncière globale a donc été revue à la baisse dans le cadre de la présente procédure.

Seule la zone 1AU située au sud-est du périmètre de l'OAP sera maintenue. Un projet d'écoquartier est prévu sur cette partie du site qui représente une surface de 5,27 ha. Le projet d'écoquartier affiche une volonté de limiter au mieux l'artificialisation du site. Il est à noter que l'étude faune/flore a mis en évidence le fait que les deux zones 1AU sont occupées par de la prairie de fauche qui constitue un habitat à forte sensibilité écologique.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>

- La construction de nouveaux logements et l'artificialisation de la partie sud est de l'OAP (5,27 ha) entraine une dégradation de la qualité des sols de manière irréversible
- L'artificialisation du site entrainera également un impact sur la qualité des habitats naturels puisque la prairie au sud-est est une prairie de fauche classée en sensibilité écologique forte

<u>Les impacts positifs potentiels</u>

- L'abandon de la zone 1AU au nord permet de limiter l'artificialisation du site et de réduire l'enveloppe globale de consommation foncière de 2,09 hectares
- Le projet de démonstrateur de la ville durable affiche une volonté de construction qui limite l'imperméabilisation nouvelles des terres</td><td>Ce que dit le règlement : Zone 1AU

- En dehors des espaces définis par les OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs », l'emprise au sol maximale est fixée à 35 % et le coefficient de pleine terre minimale à 25%.
- Au sein des espaces définis par les OAP comme « Espaces destinés à la création de logements majoritairement sous la forme de logements individuels groupés denses ou de logements collectifs », l'emprise au sol maximale est fixée à 50 % et le coefficient de pleine terre n'est pas réglementé.
- Cette emprise et ce coefficient sont mesurés sur la surface totale de la zone à urbaniser en dehors de l'emprise des voies existantes et des « Espaces communs et parc public à mettre en place au sein des OAP ».

Ce que dit l'OAP :

- Le secteur sud accueillera un tissu de logements denses, composés majoritairement d'individuels groupés et/ou de logements collectifs.</td><td>Eviter

- Limiter au mieux l'artificialisation des surfaces

Réduire

- Privilégier les matériaux perméables pour l'aménagement des voiries et des places de stationnement afin de limiter au mieux l'altération des sols ;
- Renforcer la densité du projet afin de limiter la surface imperméabilisée et faire la part belle au végétal.

Compenser

- /</td></tr>
</table>

	- Le parc gardera dans son ensemble une dominante naturelle. Il fera l'objet d'une réflexion paysagère globale pour organiser ses espaces et sous-espaces en lien avec les équipements riverains. Au sein du parc et le long de l'ancienne voie ferrée, la végétation existante sera préservée, en particulier les grands arbres. Des petits équipements de loisirs type jeux pour enfant, skate parc ou piste de course pourront être implantés		

L'OAP initiale prévoyait l'urbanisation de deux zones 1AU :

- **La zone au nord-est d'une surface de 2,09 ha**
- **La zone au sud-est d'une surface de 5,27 ha**

Au vu des sensibilités écologiques liées à la zone humide, la décision a été prise d'abandonner la zone 1AU de 2,09 hectares ce qui permet de diminuer l'enveloppe globale de consommation en comparaison avec l'OAP initiale.

La nature du projet et le maintien d'une zone à urbaniser de 5,27 ha va générer une consommation de foncier inévitable. La volonté affichée par Mézidon Vallée d'Auge est de développer de nouvelles formes d'habiter avec par exemple, de l'habitat alternatif de type hors sol, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de valoriser et préserver la biodiversité présente sur le site tout en densifiant les dents creuses du secteur gare, dans une volonté de sobriété et d'optimisation foncière. L'enveloppe prévue pour le projet représente une consommation de 5,27 ha fléchée depuis 2018 au PLUi de la Vallée d'Auge. A noter que la présente modification de l'OAP vise également à renforcer la densité sur le projet avec des formes de logements variées : logements individuels groupés et/ou des logements collectifs.

S'il est affiché la volonté de limiter l'imperméabilisation du sol, à ce stade de l'avancement du projet, peu d'éléments permettent d'appréhender la consommation réelle à venir. A ce titre, l'évaluation environnementale dresse un point de vigilance en lien avec l'enveloppe de consommation prévue pour l'habitat.

VII. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la modification sur le réseau Natura 2000 à proximité du secteur concerné par la modification.

Le territoire du PLUi ne comporte pas directement de sites Natura 2000. **Aucune zone Natura 2000** ne se situe à proximité du secteur d'OAP. Le site Natura 2000 le plus proche se situe **à environ 11 kilomètres**, il s'agit « des marais alcalins de Chicheboville-Bellengreville. »

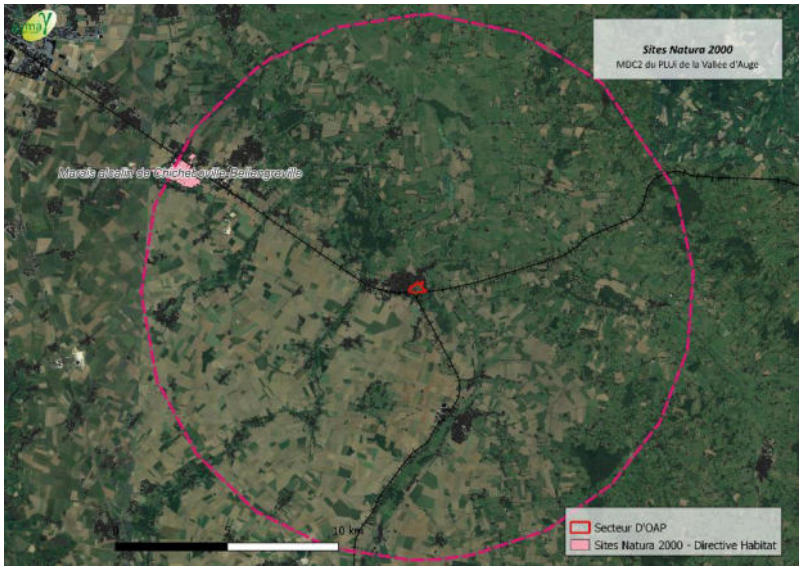


Figure 31- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source : Gama Environnement

a) Présentation du site Natura 2000

- **Zone spéciale de conservation « Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville »**

Le site occupe une surface de **154 hectares** de marais composée de prairie humide, de bois ou de tourbière. Bien que proche de l'agglomération caennaise, le marais de Chicheboville-Bellengreville est l'un des plus riches du département du Calvados, notamment du fait de sa composition particulière, puisqu'il s'agit d'un marais alcalin, milieu naturel très rare en Normandie. Il est d'ailleurs connu depuis longtemps pour la diversité des écosystèmes remarquables qu'il abrite. Trois communes composent le marais : Moult-Chicheboville, Bellengreville et Vimont.
La diversité des biotopes (tourbière, mare, prairie, boisement, phragmitaie, cladiaie, etc.) ont permis de classer ce marais dans le réseau Natura 2000 depuis 2001.
Outre les nombreux milieux naturels importants, trois espèces communautaires attirent particulièrement notre attention :

- Une libellule, l'Agrion de Mercure
- Deux escargots, Le Vertigo de Des Moulins et le vertigo étroit



Photo 1- Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville. Source : CEN Normandie

b) Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Au vu de l'éloignement de la zone de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexions écologiques directes ou indirectes, le projet n'aura pas d'influence sur le site Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de la modification de l'OAP n°2 « château du Breuil » de l'aménagement du centre-bourg de Vieux Fumé dans le cadre de l'OAP, pour les principales raisons suivantes :

- **L'éloignement ;**
- **L'absence de connexion écologique directe ou indirecte.**

VIII. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter de la compatibilité du PLUi avec les documents-cadre. Il s'agira de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure. Pour ce faire, l'analyse ci-dessous portera sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de modification peut interférer.

Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :

✓ Le projet de modification ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure

! Point de vigilance et / ou compléments à apporter dans le cadre du projet pour garantir la compatibilité avec le document de portée supérieure

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

I. SCoT Sud Pays d'Auge

Chapitre	*Orientation*	*Objectifs*	*Compatibilité de la modification de droit commun n°2 du Plui de la Vallée d'Auge*	
1 Les orientations générales de l'organisation de l'espace	1.1.1 De nouvelles politiques de l'habitat à mettre en œuvre	L'objectif est de renforcer la croissance démographique. Cette croissance sera mise en œuvre par chacune des six communautés de communes en proportion de son attractivité et des perspectives de développement de son économie. Mézidon-canon représente un atout à court et moyen terme de par sa desserte ferroviaire.	Mézidon Vallée d'Auge est lauréate de l'appel à manifestation d'intérêt « Démonstrateur de la ville durable ». Un « démonstrateur de la ville durable » est un projet, à l'échelle d'un îlot ou d'un quartier, à haut niveau d'ambition environnementale et sociale, qui mobilise des solutions innovantes pour répondre à la problématique rencontrée. L'ambition du projet démonstrateur à Mézidon-Canon est de prouver qu'une ancienne ville ferroviaire peut réussir sa transition vers la ville de demain en agissant sur la maitrise de son foncier dans un objectif de sobriété. Il s'agit de profiter des fonctions de centralité de la commune déléguée de Mézidon-Canon pour développer des zones d'habitat alternatif et d'activités aux abords de la gare pour attirer de nouveaux actifs qui cherchent une qualité résidentielle à prix maitrisé (environnement préservé, proximité des équipements publics, sobriété énergétique de la construction …) en proposant un cadre de vie qualitatif aux habitants.	✓
	1..1.4 Des pôles d'activités secondaires qui renforcent l'armature urbaine	Chaque communauté de communes se dotera de capacités d'accueil (pour le commerce, l'artisanat, les bureaux, les entrepôts, …) proportionnées à ses besoins et à ceux des unités de production ou de transformation que comprend son territoire.	Le périmètre du projet dans le cadre de l'AMI « Démonstrateur ville durable » se définit à l'échelle du quartier, que la ville souhaite voir devenir la future centralité de Mézidon-Canon. Le projet global prend en compte le secteur de la gare, le secteur commercial (côté ouest qui a fait l'objet de la MDC n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge) et du secteur du Breuil côté est qui fait l'objet de la présente procédure. - Le secteur est du parc du Breuil a vocation à accueillir de l'habitat nouveau est à être un poumon vert de la ville ; - Le secteur ouest a vocation à accueillir une nouvelle zone commerciale ; - Le secteur de la gare doit être transformé afin d'être mieux approprié par les habitants et de donner une meilleure impression d'entrée de ville (volonté de renaturation).	✓

	1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières	Le SCoT oriente ses actions sur les espaces les plus stratégiques. Dans les secteurs situés à l'interface avec les zones urbanisées, les potentiels d'urbanisation définis dans les documents de planification seront ajustés au potentiel de croissance de chaque strate de l'armature urbaine (en matière d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements). Leur phasage sera précisé pour donner à la profession agricole une visibilité quant à la vitesse d'urbanisation retenue	L'OAP du parc du Breuil du PLUi de la Vallée d'Auge concerne un large secteur d'environ 20 hectares. Seule une partie du site est considéré comme espace agricole puisqu'elle figure au Registre Parcellaire Graphique comme prairie permanente. La parcelle fléchée pour accueillir de l'habitat était occupée lors de la visite du site (mars 2024) par des moutons qui entretiennent le site par de l'éco pâturage, toutefois ce site n'a pas de vocation agricole.	✓
	1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale	L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux est une opportunité pour compléter et préciser, à l'échelle communale, l'identification de ces principaux éléments (que l'on désignera par « noyaux écologiques ») qui fondent le patrimoine biologique et servent les fonctionnalités écologiques, ainsi que des espaces ou réseaux qui assurent leur mise en connexion. Elle se fera sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique.	Une étude faune / flore et zones humides a été réalisée. Dans le cadre du schéma directeur réalisé par la Fabrique urbaine et notamment en lien avec le projet d'écoquartier, il était en effet nécessaire de vérifier les prédispositions fortes aux zones humides indiquées sur le secteur. Au vu de la présence de la zone humide sur le site (3.57 ha), la décision a été prise par la commune de ne pas venir urbaniser ce secteur afin d'en préserver au mieux les caractéristiques dans une logique d'évitement des incidences. Les haies présentes sur le secteur d'OAP ainsi que le périmètre de la zone humide font l'objet d'une identification au règlement graphique.	✓
2 L'attractivité du territoire	2.1.5 Mise en valeur des paysages perçus depuis les voies et entrées de ville	Faire du paysage un des principaux atouts de l'image du Sud Pays d'Auge et de son attractivité, c'est accorder une importance toute particulière à la qualité des paysages qui sont perçus depuis les principaux axes qui traversent le territoire, à ceux des entrées de ville et à la préservation depuis ces axes structurants des vues majeures sur les éléments remarquables du patrimoine local.	Plusieurs enjeux sont présents d'un point de vue paysager dans le cadre de la procédure et notamment la position de vitrine depuis la voie ferrée du projet. Il est prévu le renforcement de la végétation le long de la voie ferrée afin de limiter les vues, depuis les futures habitations, sur la voie ferrée. Le projet d'un écoquartier qualitatif d'un point de vue du paysage et de l'architecture peut être une plus-value sur la perception de la commune depuis le passage des trains. Le projet porté, à travers la création de l'écoquartier, est de proposer une qualité de vie, paysagère et urbaine.	✓

3. Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	3.2.3 Aménager les espaces urbaines et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture	Pour limiter le recours à la voiture lors des déplacements sur de courtes distances, le réseau viaire des opérations d'aménagement ou de rénovation des espaces urbains intégrera la mise en place de circuits pour les piétons et les cyclistes. Ils permettront des parcours courts, lisibles et continus, à travers les quartiers, vers les équipements et services collectifs et le cas échéant vers les pôles d'emplois voisins.	Le projet de Mézidon Vallée d'Auge s'intitulant « Sur les rails de la sobriété : de la ville ferroviaire vers la ville de demain » consiste à recréer une centralité autour du pôle gare de la commune déléguée de Mézidon-Canon, en densifiant le secteur par la création d'un écoquartier, et en reconnectant la ville de part et d'autre. L'OAP intègre pleinement les thématiques de la mobilité pour mettre en place des circuits piétons et cyclistes : - Une réflexion sera menée autour des cheminements sur cet espace afin de créer une voie douce permettant de relier le futur écoquartier au nord du site. - La desserte interne de l'écoquartier sera réservée aux mobilités douces. Les véhicules seront stationnés sur des espaces dédiés à proximité des accès au site. - Au niveau du parc du Breuil, une liaison douce structurante sera mise en place sur le tracé de l'ancienne voie ferrée. Elle permettra de traverser d'Ouest en Est le quartier en favorisant l'utilisation des mobilités douces. Elle permettra également de relier le futur écoquartier aux équipements situés au Nord du site.	✓
	3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole	Le SCoT se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20%, soit une consommation annuelle moyenne pour les dix prochaines années inférieures à 75 ha. Celle-ci s'applique à une croissance de la population plus forte que celle qui a prévalu dans la période précédente. Elle prend en compte les surfaces qui seront nécessaires aux pôles économiques majeurs qui portent l'ambition économique du territoire et sont aujourd'hui occupés en grande partie par des terres agricoles.	La parcelle concernée par le projet de création de l'habitat est zonée au PLUi de la Vallée d'Auge, approuvé en 2018, comme zone 1AU. A ce titre, même si la création d'un écoquartier représente une surface de consommation de terres non artificialisées importantes, avec environ 4ha, le projet ne vient pas impacter une terre zonée comme agricole ou comme naturelle.	✓
	3.3.3 Contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse	Le SCoT favorisa densification au sein des secteurs urbanisés ainsi que l'extension maîtrisée des villes, villages ou hameaux, en renonçant à la prééminence de l'urbanisation progressive et diffuse.	Le secteur d'OAP n°2 se situe à proximité directe du centre-bourg de Mézidon-Canon. Le secteur fléché pour accueillir l'écoquartier se situe le long de la voie ferrée avec des habitations déjà existantes au nord et à l'est du projet. A ce titre, il s'agit de créer un nouveau quartier par la densification des dents creuses présentes autour du pôle gare. Il est à noter que la majorité du secteur de l'OAP n°2	✓

			gardera ses caractéristiques naturelles. Le projet vient donc favoriser la densification au cœur d'un espace déjà urbanisé.	

A la lecture des tableaux ci-dessus il apparaît que les évolutions permises par la modification du PLUi de la Vallée d'Auge sont compatibles avec les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge.

J. SDAGE Seine Normandie

Orientations fondamentales	*Objectifs*	*Compatibilité de la modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge*	
Orientation fondamentale 1 : Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée	1.1 – Identifier et préserver les milieux humides et aquatiques continentaux et littoraux et les zones d'expansion des crues, pour assurer la pérennité de leur fonctionnement	Dans le cadre de la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge, un inventaire zone humide a été réalisé, permettant de mettre en évidence la présence d'une zone humide de 3.57 hectares. Les modifications de l'OAP dans le cadre de la présente procédure s'inscrivent dans une logique d'évitement des incidences sur l'environnement puisqu'à la suite d'études réalisées, il a été décidé d'abandonner une partie du projet pour préserver ces milieux. Ainsi, la zone 1AU (2,09 ha) au nord de l'OAP ne fera pas l'objet d'une urbanisation. L'impact pressenti sur la zone humide concerne la nécessité de créer un cheminement permettant de relier l'écoquartier au nord du secteur. En fonction des choix techniques qui seront pris en phase projet, les impacts sur la zone humide peuvent être limités. L'enjeu consiste ici à ne pas venir altérer le fonctionnement de la zone humide. La présente procédure répond donc aux objectifs fixés par le SDAGE : - D'identifier et de préserver les milieux humides - D'Eviter avant de réduire puis de compenser	✓
	1.2 – Préserver le lit majeur des rivières et étendre les milieux associés nécessaires au bon fonctionnement hydromorphologique et à l'atteinte du bon état		
	1.3 – Eviter avant de réduire, puis de compenser (séquence ERC) l'atteinte aux zones humides et aux milieux aquatiques afin de stopper leur disparition et leur dégradation		
	1.4 - Restaurer les fonctionnalités de milieux humides en tête de bassin versant et dans le lit majeur, et restaurer les rivières dans leur profil d'équilibre en fond de vallée et en connexion avec le lit majeur		
	1.5 – Restaurer la continuité écologique en privilégiant les actions permettant à la fois de restaurer le libre écoulement de l'eau, le transit sédimentaire et les habitats aquatiques		
	1.6 – Restaurer les populations des poissons migrateurs amphihalins du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands		
	1.7 – Structurer la maîtrise d'ouvrage pour la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations		

Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable	2.1 – Préserver la qualité de l'eau des captages d'eau potable et restaurer celle des plus dégradés	L'augmentation du nombre d'habitants sur le secteur induit une pression supplémentaire sur la ressource en eau. Eaux Sud Calvados a été contacté dans le cadre de la procédure. Ce dernier a indiqué que les ressources syndicales et le réseau public de distribution d'eau potable disposent des capacités nécessaires pour l'alimentation en eau du projet (entre 100 et 120 logements). Le projet n'a donc pas d'incidences directe sur les pollutions diffuses, en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable.	✓
	2.2 – Améliorer l'information des acteurs et du public sur la qualité de l'eau distribuée et sur les actions de protection de captage		
	2.3 – Adopter une politique ambitieuse de réduction des pollutions diffuses sur l'ensemble du territoire du bassin		
	2.4 – Aménager les bassins versants et les parcelles pour limiter le transfert des pollutions diffuses		
Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles	3.1 – Réduire les pollutions à la source	D'après les données du portail de l'assainissement, la station de Mézidon-Canon a une capacité nominale de 10 000 EH et sa charge maximale d'entrée en 2022 est de 5 413 EH ce qui lui offre une marge confortable pour l'accueil de nouveaux effluents. Les données du portail de l'assainissement indiquent également une conformité pour l'équipement et la performance. Les services d'Eaux Sud Pays d'Auge ont été contacté dans le cadre de la procédure afin d'obtenir de informations complémentaires sur les thématiques de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales. Concernant l'assainissement, il a été indiqué que : *« La station d'épuration de Mézidon-Canon est en capacité de recevoir les effluents supplémentaires comprise entre 100 et 120 nouveaux logements. Elle reçoit toutefois une charge hydraulique importante provoquée par des eaux claires parasites dans les réseaux : il conviendra donc de s'assurer de la stricte séparation des eaux usées des eaux pluviales à la réalisation des travaux afin que seules les eaux usées rejoignent la station d'épuration. Si la station d'épuration est suffisamment dimensionnée pour le projet, il conviendra toutefois d'étudier plus en détail la question du raccordement de la parcelle.*	✓
	3.2 – Améliorer la collecte des eaux usées et la gestion du temps de pluie pour supprimer les rejets d'eaux usées non traitées dans le milieu		
	3.3 – Adapter les rejets des systèmes d'assainissement à l'objectif de bon état des milieux		
	3.4 – Réussir la transition énergétique et écologique des systèmes d'assainissement		

		Comme indiqué dans l'OAP, la gestion des eaux pluviales devra se faire au sein de l'opération. Le règlement écrit du PLUi rappelle également que Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.	
Orientation fondamentale 4 : Pour un territoire préparé : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique	4.1 – Limiter les effets de l'urbanisation sur la ressource en eau et les milieux aquatiques 4.2 – Limiter le ruissellement pour favoriser des territoires résilients 4.3 – Adapter les pratiques pour réduire les demandes en eau 4.4 – Garantir un équilibre pérenne entre ressources en eau et demandes 4.5 – Définir les modalités de création de retenues et de gestion des prélèvements associés à leur remplissage, et de réutilisation des eaux usées 4.6 – Assurer une gestion spécifique dans les zones de répartition des eaux 4.7 – Protéger les ressources stratégiques à réserver pour l'alimentation en eau potable future 4.8 – Anticiper et gérer les crises sécheresse	Afin d'assurer la résilience des territoires du point de vue de la ressource en eau, il convient de préciser que : - La station d'épuration de Mézidon-Canon dispose de larges capacités d'accueil en termes d'effluents, il conviendra de s'assurer de la stricte séparation des eaux usées et des eaux pluviales à la réalisation des travaux afin que seules les eaux usées rejoignent la station d'épuration. - Le secteur présente un risque de remontée de nappes ce qui induit des prédispositions particulières pour l'infiltration des eaux pluviales. Les eaux pluviales de la parcelle devront donc être intégralement gérées à la parcelle, en privilégiant le recours à des techniques alternatives. - L'augmentation du nombre d'habitants sur le secteur induit une pression supplémentaire sur la ressource en eau. Le projet prévoit la création de 100 à 120 logements. - Eaux Sud Calvados (compétence Eau potable) a été contacté dans le cadre de la présente procédure afin d'obtenir des données complémentaires permettant de venir préciser le dossier. Les ressources syndicales et le réseau public de distribution d'eau potable disposent des capacités suffisantes pour l'alimentation en eau du projet.	✓

Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral	/	Le présent projet n'est pas concerné par les thématiques littorales en raison de son éloignement géographique. A ce titre, il ne contribue pas à augmenter les pressions sur ces milieux.	✓

IX. Dispositifs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision 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. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de la procédure :

Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la modification du PLUi sur l'environnement.

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de voies douces aménagé pour l'opération	m	Interne
Linéaires de haies crées / Alignements d'arbres crées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Consommation d'eau potable à l'échelle de l'opération	m^3/an	Eaux sud calvados

X. Conclusion

La présente modification de droit commun concerne la modification de l'OAP n°2 « alentour du parc du Château du Breuil » afin de la mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement porté par la commune de Mézidon Vallée d'Auge. Elle concerne également le changement de destination d'une dépendance sur la commune déléguée de Lécaude, Mézidon Vallée d'Auge.

Le **changement de destination** de la dépendance ne présente pas de sensibilités environnementales particulières. La dépendance devra effectuer les mises aux normes nécessaires vis-à-vis de la défense incendie et de l'assainissement individuel. Le changement de destination du bâtiment permet de requalifier le bâti traditionnel caractéristique du pays d'Auge.

Le **secteur de l'OAP n°2 des alentours du château du Breuil** concerne un très vaste espace d'environ 20 hectares situé à proximité directe de la gare, dans le centre de la commune déléguée de Mézidon-Canon. L'objectif de la modification est de mettre en cohérence les secteurs destinés à l'habitat dans l'OAP d'après les résultats des études menées sur les zones humides. La présente modification permet également de revoir d'autres aspects de l'OAP comme les mobilités, la densité etc…
Toutefois, le parc gardera dans son ensemble une dominante naturelle.
Des zones humides ont été découvertes sur une partie du secteur (3,57 ha) destinée initialement à accueillir de l'habitat. Au vu des enjeux environnementaux et afin de préserver au mieux les sensibilités du site, la décision a été prise de n'urbaniser que la partie sud est du site. Ainsi, la zone initialement prévue pour de l'urbanisation a été réduite, diminuant ainsi l'enveloppe de consommation d'hectares du projet de 2,09 ha. Cette enveloppe s'élève désormais à environ 5,27 hectares. Il convient de préciser qu'il ne s'agit pas de terres agricoles et que la zone est fléchée comme 1AU depuis l'approbation du PLUi de la Vallée d'Auge en 2018. Cependant, le diagnostic faune/flore a mis en évidence des sensibilités écologiques fortes, présentes au niveau des prairies de fauche à l'échelle du site. Ces prairies de fauches occupent les deux zones 1AU initialement fléchées dans l'OAP. L'abandon de la zone 1AU au nord permet donc, en plus d'éviter les impacts sur la zone humide, de préserver cet habitat. En revanche, l'artificialisation du sud de l'OAP aura des effets négatifs avec l'altération d'un type d'habitat en voie de raréfaction à l'échelle du calvados et participant à la richesse de la biodiversité du site (zone de chasse pour les espèces). En fonction des choix d'aménagement réalisés, des mesures d'évitement pourront être mises en place pour limiter les impacts sur la biodiversité.
Au stade d'avancement du projet, il convient de souligner que le projet d'écoquartier affiche une volonté de limiter au mieux l'artificialisation du site et que la présente modification de l'OAP va dans le sens d'un renforcement de la densité initialement prévue.

Le projet s'inscrit également dans un contexte plus large, à l'échelle de la commune déléguée, de revalorisation du centre de Mézidon-Canon. La ville est lauréate du projet « Démonstrateur de la ville durable ». Le projet de Mézidon Vallée d'Auge s'intitulant « Sur les rails de la sobriété : de la ville ferroviaire vers la ville de demain » consiste à recréer une centralité autour du pôle gare de la commune déléguée de Mézidon-Canon, en densifiant le secteur par la création d'un écoquartier, et en reconnectant la ville de part et d'autre. L'ambition du projet consiste à assurer la transition d'une ancienne ville ferroviaire longtemps en déclin, longiligne et sans réelle centralité en une ville courte distance, durable, inclusive et attractive, qui répond aux besoins des populations actuelles et futures et qui prend en compte son environnement. Pour cela, Mézidon Vallée d'Auge souhaite développer de nouvelles formes d'habiter avec de l'habitat alternatif de type hors sol, afin de limiter l'imperméabilisation des sols, de valoriser et

préserver la biodiversité présente sur le site tout en densifiant les dents creuses du secteur gare, dans une volonté de sobriété et d'optimisation foncière.

Il est prévu la réalisation d'un écoquartier au niveau du secteur fléché au sud-est de l'OAP. Au stade actuel de la procédure, peu d'éléments permettent d'avoir une représentation concrète du projet qui viendrait affiner l'évaluation environnementale toutefois cette dernière souligne les éléments suivants :

- Le projet a été revu en diminuant l'enveloppe de consommation initiale prévue pour l'habitat de 7,7 ha à 5,27 ha dans une logique d'évitement des incidences sur la zone humide ;
- La volonté de création d'un écoquartier, avec une logique de sobriété foncière affichée, permet de mettre en valeur de nouvelles formes d'habitations tout en étant dans une logique de préservation des sols ;
- Le parc du Breuil constitue un poumon vert. Les modifications de la présente procédure n'impactent pas la qualité de ce site ;
- Les mobilités : la desserte interne de l'écoquartier sera réservée aux mobilités douces. Les véhicules seront stationnés sur des espaces dédiés à proximité des accès au site. Une liaison douce structurante sera mise en place sur le tracé de l'ancienne voie ferrée. Cette voie douce permettra de desservir le secteur d'ouest en est mais également d'être dans une logique de connexion aux équipements déjà présents aux alentours, notamment la gare.
- La création d'un écoquartier sur le site représente un impact sur la ressource en eau, puisque le projet prévoit entre 100 et 120 logements. Eaux Sud Calvados a été contacté dans le cadre de la procédure, il confirme la capacité des ressources et du réseau public de distribution d'eau potable pour assurer la desserte du projet.

L'Évaluation Environnementale met un point de vigilance sur les impacts de la procédure vis-à-vis des sensibilités écologiques fortes mises en évidence dans le diagnostic en lien avec la présence des prairies de fauche. En fonction des choix d'aménagements pris et des mesures d'évitement / réduction réalisées, ces impacts pourront être atténués.

L'Evaluation Environnementale souligne néanmoins que la présente procédure de modification a permis :

- **L'abandon de l'urbanisation sur la zone 1AU de 2,09 hectares permettant de préserver à la fois la zone humide et l'habitat de prairie de fauche sur une partie du site ;**
- **De revoir à la hausse la densité du projet et de renforcer la place des mobilités douces sur le site.**

L'Évaluation Environnementale invite la collectivité à rester vigilante sur la bonne traduction des principes d'aménagement fléchés dans les ambitions de l'écoquartier afin de préserver au mieux la qualité de l'habitat en place.

A. Table des matières

1. Figures

Figure 1- Extrait de l'OAP initiale. Source : PLUi de la Vallée d'Auge 19
Figure 2- OAP modifiée dans le cadre de la MDC2. Source : PLANIS 19
Figure 3- Les entités topographiques et paysagères de la CCVA. Source: PLUi de la Vallée d'AUGE 22
Figure 4- Relief et hydrographie. Source: Gama Environnement 23
Figure 5- Bassins versant. Source : Gama Environnement 23
Figure 6- Cours d'eau permanent et temporaire autour du secteur de projet. Source: Gama Environnement 25
Figure 7- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement 26
Figure 8- Extrait de la trame noire au niveau de la zone d'étude. Source: AVEX 2022 27
Figure 9- ZNIEFF de type I et II à proximité de la zone de projet. Source: Gama Environnement 29
Figure 10- Sites Natura 2000 autour du secteur d'OAP. Source: Gama Environnement 31
Figure 11- Hiérarchisation des enjeux par types d'habitats naturels. Source: Luronium 32
Figure 12- Cartographie des habitats naturels. Source: Luronium 32
Figure 13- Localisation des points d'échantillonnage pour les chiroptères. Source : Luronium 34
Figure 14- Localisation de la disponibilité en gîte pour les chiroptères. Source: Luronium 35
Figure 15- Synthèse des sensibilités écologique des habitats naturels. Source: Luronium 35
Figure 16- Cartographie des sensibilités écologiques. Source: Luronium 35
Figure 17- Localisation des sondages pédologiques et de la zone humide. Source: Luronium 36
Figure 18- Occupation des sols sur le secteur d'OAP. Source : Gama Environnement 37
Figure 19- Registre Parcellaire Graphique agricole. Source : RPG 2021. Réalisation : Gama Environnement 39
Figure 20- Monuments historiques et périmètres associés autour du secteur d'OAP n°2. Source : Gama Environnement 40
Figure 21- Extrait de l'atlas des zones inondables. Source: DREAL Normandie 43
Figure 22- Cartographie de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. Source: DREAL Normandie 43
Figure 23- Carte de nuisances sonores. Source: Gama Environnement 44
Figure 24- Les risques technologiques. Source: Gama Environnement 45
Figure 25- Schéma d'aménagement du secteur de la gare de Mézidon-Canon. Source: étude pré-opérationnelle pour la restructuration du secteur de la gare de Mézidon Vallée d'Auge, 2020 46
Figure 26- Plan de raccordement de Mézidon Vallée d'Auge à l'assainissement collectif. source: Annexe du PLUi de Mézidon Vallée d'Auge 47
Figure 27- Schéma d'OAP relatives au paysage et aux formes urbaines. Source: PLANIS 55
Figure 28- Vue aérienne sur le périmètre de projet. Source : Google Satellite 61
Figure 29- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source :normandie.ars.sante 68
Figure 30- Schéma d'OAP relatif aux déplacements et aux stationnements. Source : PLANIS 69
Figure 31- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source : Gama Environnement 76

2. Photos

Photo 1- Vue sur les travaux en cours (mars 2024) au niveau de la ferme du Breuil. Source : Gama Environnement 21
Photo 2- Dépendance faisant l'objet du changement de destination. Source : propriétaire 21
Photo 3- Vue sur la parcelle de projet. Source: Gama Environnement 22
Photo 4- Vue sur la traversée de la Dives dans le centre-ville de Mézidon-Canon. Source: Google Maps. Août 2022 23

Photo 5- Vue sur la mare protégée durant la phase de travaux du site et les parties en eau le long des arbres. Source: Gama Environnement _____ *24*
*Photo 6- Arbres de hauts jets près du château (gauche) / Vue depuis la parcelle de projet sur la végétation qui borde la voie ferrée. (droite). Source : Gama Environnement*_____ *26*
Photo 7- Haie qui borde la parcelle de projet au nord (gauche) / Vue sur le chemin de l'ancienne voie ferrée qui marque la délimitation entre le nord du périmètre de l'OAP et le secteur de projet. Source : Gama Environnement _____ *26*
*Photo 8- Vue sur les travaux des bâtiments en mars 2024. Source: Gama Environnement*_____ *33*
Photo 9- Bruant jaune, linotte mélodieuse et verdier d'europe. Source: Luronium _____ *34*
Photo 10- Vue sur l'éco pâturage en place sur le périmètre d'OAP et le secteur visé pour l'habitat. Source : Gama environnement _____ *39*
*Photo 11- Passage de l'ancienne voie de chemin de fer (gauche) / Vue sur la voie ferrée au sud de la parcelle (droite). Source : Gama Environnement-*_____ *40*
Photo 12- Vue sur l'église du Breuil, classée monument historique. Source : Maps _____ *40*
*Photo 13- Vue sur la haie qui marque la présence de l'ancien chemin de fer. Source: Gama Environnement*_____ *41*
*Photo 14- Vue sur les lignes électriques qui marquent la présence de la voie ferrée. Source: Gama Environnement*_____ *41*
*Photo 15- Vue sur le lotissement qui borde la parcelle à l'est. Source: Gama Environnement*_____ *41*
Photo 16- Vue sur les tranchées drainantes réalisées dans le cadre du chantier avec la présence de la nappe affleurante. Source: Gama Environnement _____ *44*
*Photo 17- Vue sur la voie douce au nord du secteur d'OAP. Source: Gama Environnement*_____ *45*
Photo 18- Bâtiment concerné par le changement de destination. Source: CALN 48

3. Tableaux

*Tableau 1- ZNIEFF de type I et II à proximité de l'OAP n°2. Source : INPN*_____ *28*
*Tableau 2- Sites Natura 2000 à proximité du secteur d'OAP n°2. Source : INPN*_ *30*
*Tableau 3- Les risques naturels. Source : DREAL Normandie** _____ *42*
Tableau 4- Catégories de classement des nuisances sonores. Source: Calvados.gouv _____ *44*

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Modification de droit commun n°2
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de la Vallée d'Auge

Notice de présentation

Dossier d'approbation. 06 Février 2025

planis

SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

AGENCE Hérouville-Saint-Clair
28-30 Avenue de Garbsen
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Contexte et objets de la modification n°2 3

1. Contexte 3
2. Objets de la modification et exposé de ses motifs 6
3. Justification de la procédure 7
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 9
5. Les grandes étapes de la procédure de la modification de droit commun n°2 11

B. Présentation des éléments d'évolutions 12

1. Évolution de l'OAP n°1, secteur 2 « Alentour du Parc du château du Breuil » 12
   - 1.1. Contexte local 12
   - 1.2. Présentation du terrain et justification du projet 12
   - *1.3.* Justification des modifications effectuées au PLUi 16
   - *1.4.* Adéquation du projet avec le PLUi de la Vallée d'Auge 21
   - *1.5.* Modifications apportées au PLUi 22
2. Intégration d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination en zone A 33
   - *2.1.* Localisation et contexte 33
   - *2.2.* Justification du changement de destination et respect du PLUi 33
   - *2.3.* Impact paysager et environnemental 34
   - *2.4.* Adéquation des évolutions avec le PLUi de la Vallée d'Auge 34
   - *2.5.* Modifications apportées au PLUi 35
3. Bilan des zones impactées par la procédure 35

A. CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION N°2

1. Contexte

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion de cinq intercommunalités :

- La communauté de communes LINTERCOM ;
- La communauté de communes de la Vallée d'Auge ;
- La communauté de communes des Trois Rivières ;
- La communauté de communes du Pays de l'Orbiquet ;
- La communauté de communes du Pays de Livarot.

Le 1er janvier 2018, 6 communes de l'ancienne communauté de communes de Cambremer rejoignent la communauté d'agglomération.

L'Agglomération Lisieux Normandie est située à la limite Est du département du Calvados, elle regroupe 53 communes sur 951,6 km² et compte 72 916 habitants en 2020 selon l'INSEE. L'intercommunalité est un territoire à dominante rurale où Lisieux, sous-préfecture du Calvados, s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.



Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les communes couvertes par le PLUi de la Vallée d'Auge

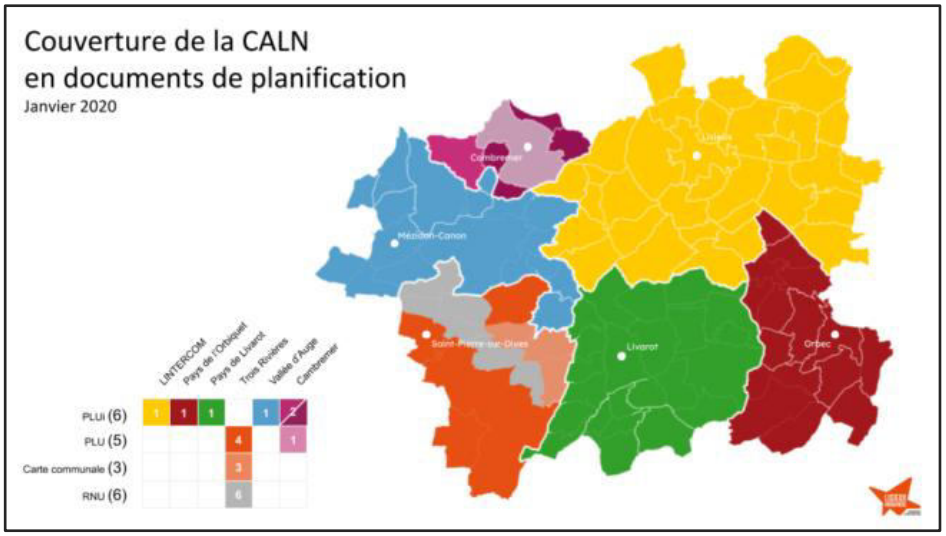
La communauté d'agglomération est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

- le **SCoT du Sud Pays d'Auge,** approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;
- des **PLU, PLUi et cartes communales,** couvrent la quasi-totalité des communes du territoire de l'agglomération.

Ces documents ont été élaborés à des moments différents et ne prennent pas tous en compte les dernières évolutions législatives.

Six communes déléguées de la commune nouvelle de Saint-Pierre en Auge sont sous RNU (Règlement National d'Urbanisme).



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le 30 juin 2021, l'élaboration d'un PLUi d'Agglomération a été prescrit sur le périmètre des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge** a été prescrit le 24 juin 2013, il a été approuvé le 28 juin 2018 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Le PLUi a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Révision allégée n°1 approuvée le 06 avril 2023
- Révision allégée n°2 prescrite en février 2020, en cours
- Modification de Droit Commun n°1 approuvée le 26 janvier 2023

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Vallée d'Auge fixe plusieurs orientations majeures :

Axe introductif – Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires

- Développer et organiser un territoire polarisé par les agglomérations Caennaise et Lexovienne
- Préserver et valoriser un socle naturel, agricole et paysager complexe
- Conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant

Axe 1 – Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources

- Développer un urbanisme plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Composer avec une urbanisation dispersée héritée d'un territoire d'élevage traditionnel, pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole
- Protéger l'outil agricole et valoriser la diversité des pratiques agricoles
- Conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue
- Maintenir la qualité et la diversité des paysages à l'interface entre la plaine de Caen, les Marais de la Dives et les premiers contreforts du Pays d'Auge
- Protéger et gérer durablement la ressource en eau potable
- Permettre une exploitation des ressources naturelles compatible avec les sensibilités écologiques, environnementales et la proximité aux espaces habités

Axe 2 – Conforter et développer une économie locale, appuyée par le dynamisme démographique et les spécificités territoriales

- Permettre le développement et le maintien d'une activité économique diversifiée en exploitant les potentiels d'accueils existants sur le territoire
- Conforter et développer un pôle économique et d'emploi structurant à Mézidon-Canon en favorisant l'accueil de moyennes et grandes entreprises
- S'appuyer sur les ressources du socle naturel pour le maintien et la valorisation d'une économie endogène et locale

Axe 3 – Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil

- Organiser le territoire en affinant à l'échelle du PLUi les typologies de communes et différencier les vocations d'accueil des communes selon des critères géographiques, historiques et paysagers
- Renforcer dans une logique de projet les liens naturels et les dynamiques transcommunales
- Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelles du bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge
- Permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire (en confortant l'armature territoriale, en utilisant en priorité le bâti existant, en localisant le potentiel d'extension urbaine en premier lieu autour du pôle structurant et des pôles de proximité, en adaptant l'échelle des secteurs de projet à la nature des pôles)
- Coordonner le développement de l'habitat et la capacité des réseaux, la desserte numérique et l'alimentation énergétique en utilisant au mieux les capacités existantes et en les confortant ponctuellement si nécessaire
- Veiller à la cohérence entre le niveau d'équipement, de services et d'espaces publics avec l'offre nouvelle en logements
- Intégrer systématiquement la question des risques et nuisances existants et engendrés dans les choix d'aménagement

Axe 4 – Déployer une offre d'habitat diversifiée et de qualité au sein et en continuité des quartiers existants

- Organiser le développement de l'offre de nouveaux logements sur le pôle structurant dans une réflexion d'ensemble sur l'espace d'une « ville poreuse »
- Faire des nouvelles opérations d'habitat des leviers pour augmenter la qualité et la fonctionnalité des bourgs et relier entre eux les différents projets urbains
- Trouver les sites de développement stratégiques et d'échelle adaptée pour valoriser et alimenter la trame des « bourgs distendus »
- Faciliter l'accès au logement pour tous
- Permettre la réutilisation du bâti existant et l'actualisation continue du parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins des ménages et de la société

Axe 5 – Rechercher et impulser à travers l'aménagement de nouvelles formes de mobilité, de proximité et d'accessibilité des services

- Améliorer l'accessibilité à la gare et à la multimodalité
- Conforter un parc d'équipements d'envergure intercommunale autour du parc du château du Breuil et de la salle de la Loco à Mézidon-Canon
- Renforcer les espaces de centralité des bourgs par une réflexion conjointe sur la mobilité, les équipements, et les espaces publics
- Développer les liaisons douces à l'échelle de la Vallée d'Auge jusqu'à l'échelle infra-communale

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Par arrêté n°2024.003 du 03 janvier 2024, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la procédure de modification de droit commun n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge. Les objets de la modification de droit commun n°2 sont les suivants :

> - Modifier l'OAP n°2 « Alentour du parc du Château du Breuil » afin de la mettre en cohérence avec le nouveau schéma d'aménagement porté par la Commune de Mézidon Vallée d'Auge. L'évolution intègrera les résultats des études réalisées (caractérisation de zones humides, etc) ;
>
> - Intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N.
>
> ***Extrait de l'arrêté du Président de la CALN engageant la modification de droit commun n°2 du 03 janvier 2024***

Cette procédure de modification du PLUI de la Vallée d'Auge a été initiée afin de répondre aux enjeux suivants :

- Mettre en cohérence le secteur 2 de l'OAP globale de Mézidon Canon avec le schéma directeur du parc du Breuil actualisé, en modifiant notamment la place de la voiture au sein du futur écoquartier, en révisant les typologies d'habitat et en évitant d'impacter les zones humides identifiées ;
- Intégrer un nouveau bâtiment pouvant changer de destination en zone Agricole sur la commune déléguée de Lécaude.

La CALN est par ailleurs engagée parallèlement dans d'autres procédures d'ajustement du PLUi de la Vallée d'Auge :

- Révision Allégée n°2, prescrite le 13 février 2020 visant à revoir les orientations définies dans l'OAP 19 du centre bourg de la commune déléguée de Vieux-Fumé.

3. Justification de la procédure

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les évolutions **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la collectivité n'envisage pas :

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les ajustements du PLUi ne viennent pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entrainent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages et n'ouvre pas une zone à urbaniser.

Une modification du PLUi s'impose donc si l'intercommunalité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (art. L153-36 du code de l'urbanisme).

La Communauté d'Agglomération a délibéré le 1er février 2024 **pour décider de réaliser une évaluation environnementale** dans le cadre de la procédure de modification de droit commun N°2 du PLUI de la Vallée d'Auge. Ce choix se justifie par la présence de sensibilités environnementales importantes au sein de l'OAP.

Les orientations du **PADD du PLUi** ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. En effet, les ajustements prévus par cette modification s'inscrivent dans ses orientations :

Axe introductif – Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires

- Conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant

=> Les nouvelles constructions permettront de proposer de nouveaux logements au sein de Mézidon-Canon et proposeront une belle vitrine pour la commune en constituant un écoquartier exemplaire en termes de durabilité.

Axe 1 – Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources

- Développer un urbanisme plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers

=> L'écoquartier proposera une densité élevée en parfait respect des principes environnementaux. De plus, le reste de l'OAP sera conservée en tant qu'espace naturel, avec préservation et valorisation des zones humides identifiées.

- Conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue

=> L'évolution de l'OAP permettra de conforter la qualité naturelle du site tout en y associant un programme de logement respectueux de l'environnement.

Axe 3 – Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil

- Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelles du bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge

=> La création de logements au sein de l'écoquartier permettra de participer à l'attractivité du territoire et répondra aux objectifs d'habitats fixés par le SCoT Sud Pays d'Auge.

=> Le changement de destination participe également à réintégrer des bâtiments anciens dans l'offre d'habitat du territoire.

Axe 4 – Déployer une offre d'habitat diversifiée et de qualité au sein et en continuité des quartiers existants

- Organiser le développement de l'offre de nouveaux logements sur le pôle structurant dans une réflexion d'ensemble sur l'espace d'une « ville poreuse »

=> La construction de l'écoquartier laissera toute sa place aux mobilités douces et permettra des déplacements entre les équipements, le parc du breuil, les services et les zones d'habitations.

o *Evaluation environnementale*

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, portant sur l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, la procédure de modification n°2 fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans la mesure où l'Agglomération juge que l'évolution du PLUi est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En effet :

- Ce terrain est soumis à une suspicion de zones humides ;
- La potentielle présence d'une forte biodiversité ;
- La présence d'une prairie de fauche

La CALN a donc décidé, par délibération en date du 1er février 2024, d'engager la réalisation d'une évaluation environnementale, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale.

L'évaluation environnementale de la procédure de modification n°2 est réalisée dans un document annexe à la notice de présentation.

L'étude faune-flore et zone humide a conclu aux points suivants :

- La confirmation de la présence d'une zone humide sur critère pédologique (sol) d'une surface de 3,57 hectares ;
- Une forte biodiversité sur le site, notamment avec la présence 17 espèces de chiroptères dont les gîtes étaient probablement dans les bâtiments de la ferme du Breuil ;
- Une sensibilité écologique forte sur la zone à urbaniser en raison du type d'habitat : une prairie de fauche. Cette prairie constitue un espace privilégié pour la chasse des espèces qui sont présentes sur le site (oiseaux et chauve-souris).

- ***Evolution des pièces du PLUI de la Vallée d'Auge***

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi de la Vallée d'Auge concernées par la présente modification de droit commun n°2 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation Évaluation environnementale complémentaire
PADD	NON	
OAP	OUI	Modification de l'OAP N°2 « Alentour du Parc du Château du Breuil ».
Règlement écrit	OUI	Ajout des zones humides détectées à la suite d'études spécifiques.
Règlement graphique	OUI	Réduction du zonage 1AU au profit du UE sur le secteur de l'OAP N°2. Modification de prescriptions sur le secteur de l'OAP N°2 Intégration d'un bâtiment pouvant changer de destination en zone A.
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification ne modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet). La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?*	/	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)*	/	/
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	/	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)*	/	/
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET (*Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable au PLUi)	SRADDET Normandie	02/07/2020 (En cours de modification)

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

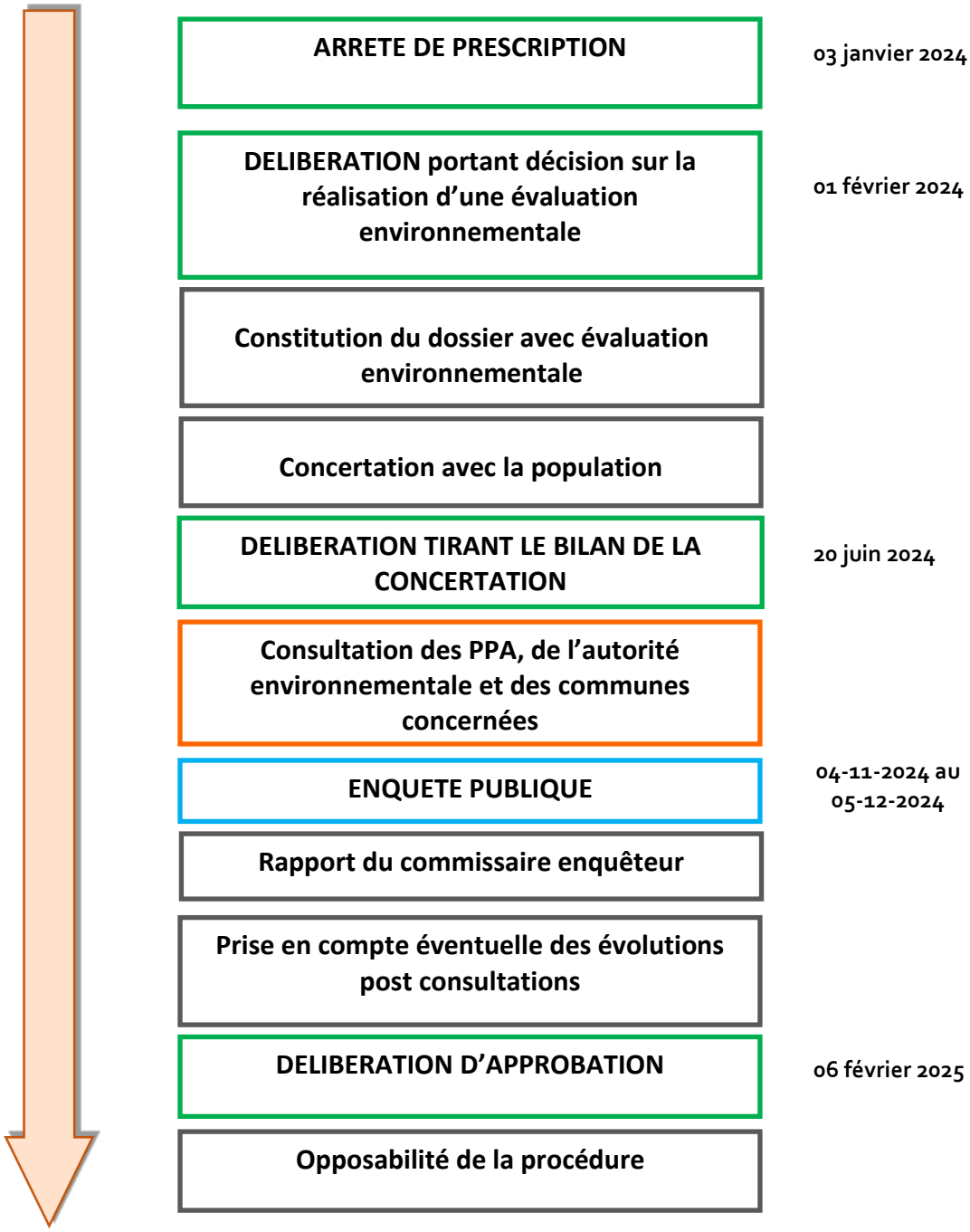
Certains de ses objectifs font écho au projet de modification de droit commun N°2 :

- 1.1.1. De nouvelles politiques de l'Habitat à mettre en œuvre
- 1.1.2. Des politiques de l'Habitat qui confortent l'armature urbaine
- 3.1.1. Diversifier l'offre de logements
- 3.2.3. Aménager les espaces urbains et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture
- 3.3.2. Reconquérir les secteurs dégradés
- 3.3.5. Développer l'urbanisme durable

Le projet d'évolution du PLUi s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

- L'évolution de l'OAP N°2 « Alentours du Parc du Château du Breuil » vise à modifier le schéma d'aménagement du futur écoquartier permettant de conserver intact des zones humides mais également de conserver la réalisation de logements au Sud-Est de la zone. Cet aménagement, renforçant la place des mobilités douces, sera réalisé en adéquation avec l'aménagement du Parc du breuil. Les typologies d'habitats seront diversifiées et il y aura une densité conforme aux objectifs.
- Le changement de destination a pour objectif de développer une habitation. Il s'agit de reconquérir un bâtiment ayant perdu son usage primaire.

5. Les grandes étapes de la procédure de la modification de droit commun n°2



PPA : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Évolution de l'OAP n°1, secteur 2 « Alentour du Parc du château du Breuil »

1.1. Contexte local

Mézidon Vallée d'Auge est une commune nouvelle crée au 1er janvier 2017 à l'issue de la fusion de 14 communes historiques et regroupant 9 689 habitants en 2024 (*INSEE*). La commune déléguée de Mézidon-Canon, située à 24 kilomètres à l'Est de Caen et 23 kilomètres à l'Ouest de Lisieux est identifiée comme pôle structurant dans le PLUi de la Vallée d'Auge. Comptant 4 826 habitants et près de la moitié de la population de la commune nouvelle, elle joue un rôle de centralité, du fait de sa position de carrefour ferroviaire notamment.

Depuis 2019, la ville de Mézidon Vallée d'Auge s'est engagée dans la revitalisation de la commune déléguée de Mézidon-Canon où trois secteurs stratégiques ont été identifiés : le secteur ouest à vocation commerciale, le pôle gare, principale porte d'entrée de la ville, et le secteur du Breuil, poumon vert de la ville et futur écoquartier.

De plus, la ville est lauréate de trois programmes nationaux : Petites Villes de Demain, Démonstrateur de la Ville Durable et AVELO2, qui l'accompagnent et la soutiennent dans la réalisation de ses projets structurants. L'inscription de la collectivité dans ces programmes résulte de l'ambition forte des élus de Mézidon Vallée d'Auge d'innover sur la manière de concevoir la ville de demain, une ville plus résiliente, durable et adaptée. Cet engagement a notamment été acté par la signature multi partenariale d'une convention d'opération de revitalisation de territoire le 26 février 2022.

Dans cette dynamique, la ville a lancé en juillet 2022, une nouvelle étude afin de requestionner le premier schéma directeur adopté en 2019 et de traduire la programmation actée de manière opérationnelle. Un bureau d'étude accompagne donc la collectivité dans son projet global sur Mézidon-Canon.

Un nouveau plan a été présenté en juin 2023 aux élus de la commune, qui ont validés les grandes orientations et stratégies à mener pour ce secteur. Il en ressort que les objectifs politiques ont quelque peu évolués par rapport aux orientations initiales inscrites dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUi de la Vallée d'Auge, PLUI approuvé le 28 juin 2018.

En parallèle de ce constat, la commune a souhaité investiguer le site du Breuil dans son ensemble en lien avec les prédispositions de zones humides. Les résultats de ces études ont identifié la présence d'une zone humide de 3.57 ha que la commune souhaite préserver au maximum. Le projet d'aménagement, et donc d'évolution du PLUi, se voient adaptés en conséquence dans la logique de la démarche d'Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

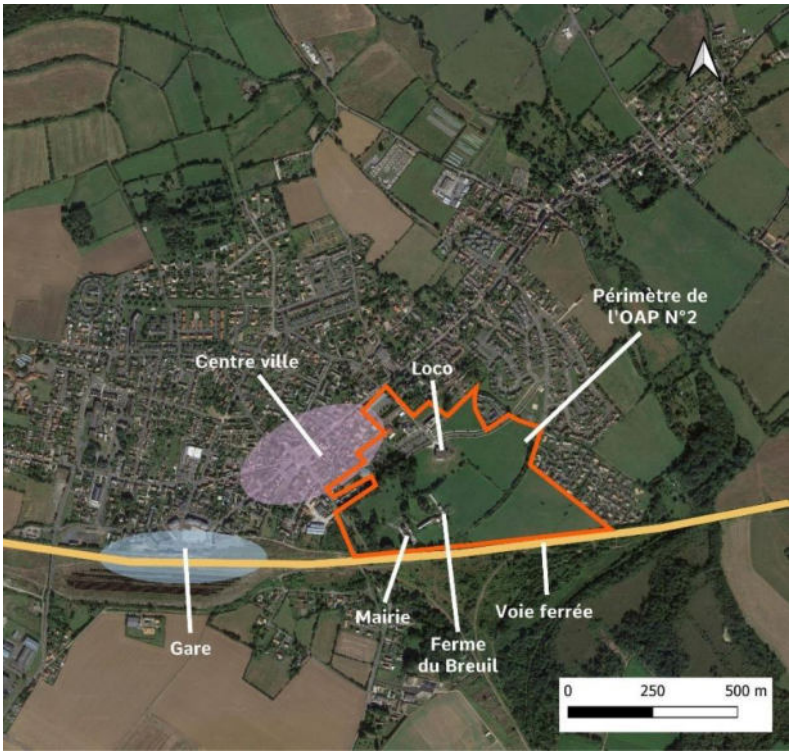
1.2. Présentation du terrain et justification du projet

Le site concerné par l'évolution du PLUI est situé à proximité du centre-ville de Mézidon-Canon, commune déléguée de Mézidon-Vallée d'Auge. Ce site est couvert au PLUI de la Vallée d'Auge par **l'OAP n°1 globale de Mézidon-Canon, secteur 2 « Alentour du Parc du Château du Breuil ».**

D'une surface d'environ 20 ha, il intègre dans son périmètre les principaux équipements et services publics structurants de la commune, tels que la mairie, la salle de spectacle La Loco, le pôle de santé,

une maison de la petite enfance et les futurs bâtiments culturels et de loisirs liés à la rénovation de la ferme du Breuil (travaux en cours).

Le site est en bordure de la voie ferrée et à environ 500 mètres de la gare de Mézidon-Canon.



Localisation des principaux lieux du site du secteur de l'OAP N°2. Réalisation : PLANIS.

La commune souhaite développer un pôle d'équipements publics autour du parc du château du Breuil, en complément de la requalification du quartier gare et de la structuration d'un pôle commercial et résidentiel (cf modification de droit commun n°1). Le tout est intégré dans une OAP globale, présenté sous 3 secteurs distincts dans le document d'OAP. Le secteur 2, qui nous concerne dans cette procédure, **« Alentour du Parc du Château du Breuil »**, le plus à l'est de l'OAP globale, comprenant principalement des équipements publics n'est pas aménagé sur une grande partie de son périmètre.

La commune de Mézidon Vallée d'Auge est propriétaire des terrains en projets qui sont étudiés dans la modification n°2.

Les élus souhaitent porter un écoquartier qui s'inscrit en extension du quartier de l'Epinay (à l'Est), afin de créer de nouveaux logements, respectueux des enjeux de la ville durable pour répondre à la demande grandissante de biens sur Mézidon-Canon. Les partis pris d'aménagement de ce nouveau quartier sont de :

- Favoriser une mixité des typologies d'habitat et de densité au sein de chaque îlot créé ;
- Promouvoir un quartier sans véhicule routier, en encourageant la pratique des modes actifs, en développant des stationnements mutualisés déportés et en structurant le quartier via des cheminements doux.

La mise en œuvre de ce projet d'envergure s'inscrit dans différentes conventions partenariales (ORT, phase d'incubation de la convention Démonstrateur de la Ville Durable avec la Banque des Territoires…).

- ***Une concertation avec la population***

Dans le cadre des enjeux urbains communaux :

La ville de Mézidon Vallée d'Auge a mis en place un groupe citoyen afin de travailler sur les grands enjeux urbains de la commune.

Ce collectif d'habitants a été sollicité pour donner leur avis sur des projets visant à :

1. Faire en sorte que les habitants s'approprient les thématiques traitées par la ville ;
2. Eclairer les élus afin de faciliter la prise de décision.

Dans le cadre de cette démarche, un travail a été mené autour de la conception de cet écoquartier avec le prescriptions urbaines et architecturales avec deux réunions de travail tenues au 1er semestre 2023. Le groupe a montré un grand intérêt à ce projet encourageant son ambition environnementale.

Par ailleurs fin 2023 et début 2024, plusieurs ateliers se sont déroulés s'adressant à différentes tranches d'âge (adultes, centre de loisirs, adolescents) pour réfléchir aux atouts, et aux potentiels du Parc du Breuil en vue de son réaménagement.

Compléments suite à la phase de consultation :

Cette consultation large a permis de mettre en avant le fait que le parc du Breuil est un espace de nature identifié mais à valoriser. De ce fait, les besoins recensés par les personnes consultées ont permis d'affiner la programmation du parc : aménagement d'un espace de jeux pour les enfants et adolescents, implantation d'un mobilier urbain invitant au repos et à la convivialité, valorisation de la biodiversité, créations de cheminements piétons/vélos, faciliter les liens intergénérationnels, intégration des animaux dans la programmation.

Ce processus a été complété par un travail d'un groupe d'étudiants de l'ESAM qui a questionné les habitants au-delà des habitants de proximité sur l'identité qui pourrait lui être attribué.

Compléments suite à la phase de consultation :

En complément des échanges avec la population, la commune a rencontré les différents acteurs du logement et de l'habitat sur le territoire. Un atelier « patrimoine et habitat » avec le service logement de la ville, le service habitat de l'agglomération, les bailleurs sociaux et les élus concernés a permis d'obtenir les informations générales sur le marché immobilier du secteur, les produits recherchés et les possibilités d'innovation. De plus, la commune a testé l'opportunité de son projet auprès des opérateurs et promoteurs volontaires ainsi qu'avec la Fédération Française du Bâtiment.

Dans le cadre de la procédure d'évolution du PLUI de la Vallée d'Auge :

La réalisation d'une évaluation environnementale en modification d'un PLU implique l'ouverture d'une concertation avec la population. Conformément à la délibération portant décision de réaliser une évaluation environnementale automatique du conseil communautaire du 01 février 2024, la concertation a été ouverte. Des registres ont été déposés à la mairie de Mézidon-Canon / Mézidon Vallée d'Auge et au pôle aménagement de l'Agglomération Lisieux Normandie. Les actes administratifs étaient disponibles sur le site internet de l'Agglomération, et le restent tout le long de la procédure.

Le bilan de la concertation a été tiré par délibération du conseil communautaire le 20 juin 2024, aucune observation n'a été déposée.

- ***Identification de zones humides et bilan de l'étude faune-flore***

En lien avec la présence de prédispositions fortes aux zones humides, la commune a fait le choix de réaliser une étude faune, flore et sol afin de déterminer la présence d'espèces ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides. Dans le cadre du schéma

directeur réalisé par la Fabrique urbaine et notamment en lien avec le projet d'écoquartier, il était en effet nécessaire de vérifier les prédispositions fortes aux zones humides indiquées sur le secteur.

Un inventaire naturaliste a donc été réalisé sur quatre saisons afin d'avoir un diagnostic du patrimoine naturel de l'ensemble du périmètre d'OAP.

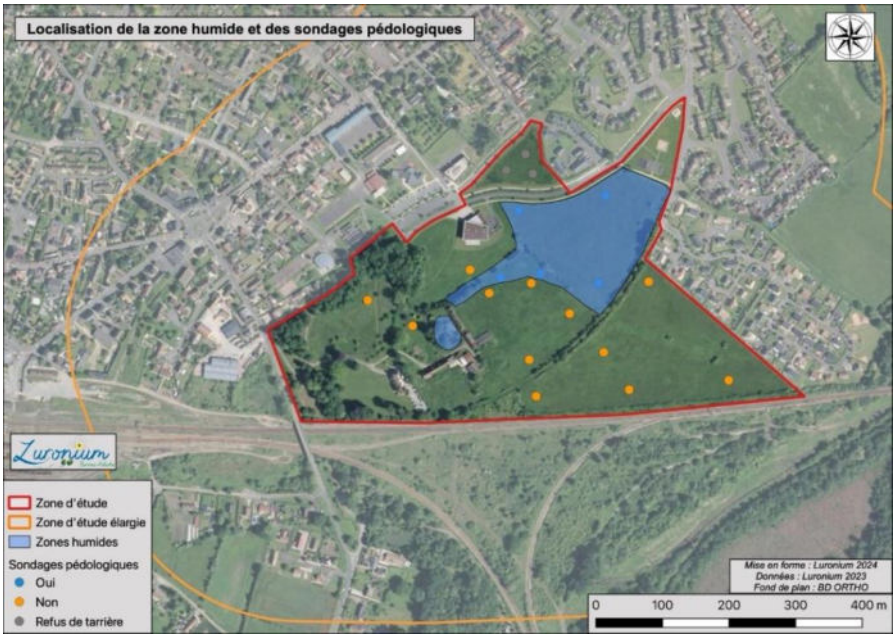
Du point de vue de la faune et de la flore, cet inventaire a permis de mettre en évidence :

- La présence d'avifaune patrimoniale au niveau des haies, des ronciers et des bâtiments de la ferme du Breuil ;
- Une richesse très importante des chiroptères sur le site avec 17 espèces sur les 21 actuellement connues en Normandie. Cinq d'entre elles possèdent un intérêt européen prioritaire ;
- Des sensibilités écologiques fortes au niveau des prairies de fauche de *l'Arrhenatherion elatioris* en raison de la rareté croissante de ce type de milieu et de leur rôle comme espace de chasse pour les espèces en présence ;
- Les haies présentes sur le site sont également essentielles pour le déplacement et le gîte de nombreuses espèces.



Cartographie des sensibilités écologiques du site. Réalisation : Luronium

Concernant les zones humides, des sondages pédologiques ont été mis en place en complément de l'analyse des habitats naturels. Il ressort de ces sondages la présence de 3,57 ha de zone humide sur la zone d'étude (critère sol). Une petite zone humide se situe au niveau de la mare de la ferme du Breuil, mais la plus grande partie se situe au droit des prairies en partie nord de la zone d'étude.



Cartographie de la zone humide du site. Réalisation : Luronium

1.3. Justification des modifications effectuées au PLUi

La concrétisation du nouveau projet de la ville de Mézidon Vallée d'Auge implique de modifier les lignes de l'OAP concernée ainsi que le règlement du PLUi. Ci-après les différents points d'évolutions expliqués et justifiés au regard du nouveau plan d'aménagement validé par la commune.

La partie « 1.5 Modifications apportées au PLUI » s'appliquera à présenter les évolutions effectives du PLUi.

L'échéancier d'urbanisation du secteur est maintenu à courte échéance.

- ***Vocation des sites***

Les résultats découlant des études sur les **zones humides** induisent de revoir les orientations de la zone pour **éviter d'impacter le secteur,** notamment **la construction de logements,** comme initialement projeté dans l'OAP. Ce secteur devient un espace naturel à préserver au sens de l'OAP.

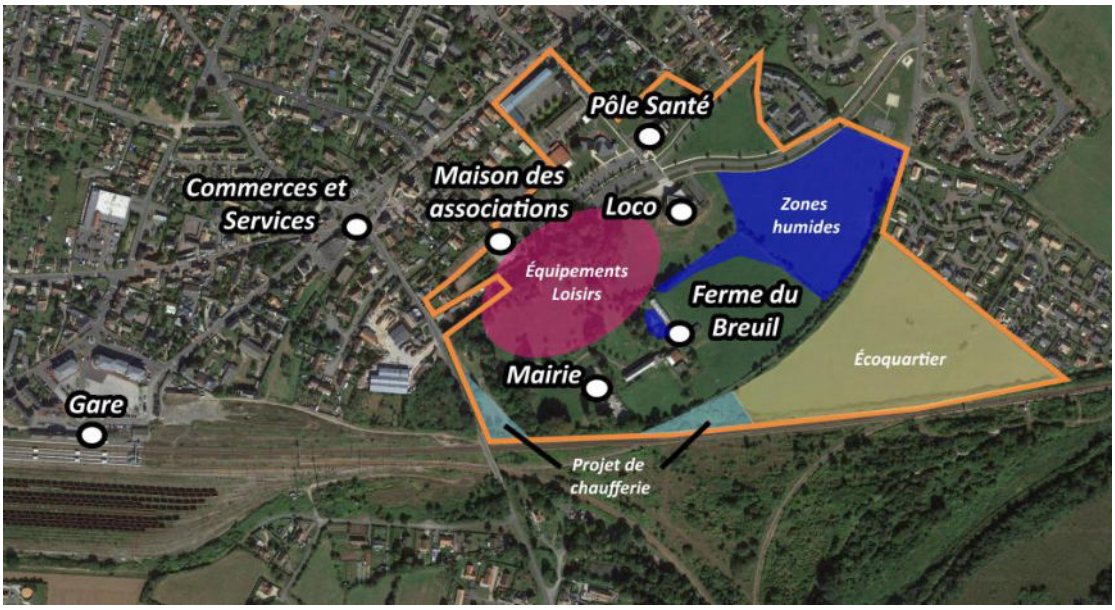


Schéma de principe représentant les vocations du site. Réalisation PLANIS

Le secteur du parc du Breuil et le nouvel espace à préserver, du fait de la zone humide, ont des vocations sensiblement différentes. En effet, la partie boisée, autour de la mairie et des équipements en cours de réhabilitation-construction, vise à accueillir des **équipements et des aménagements de loisirs pour la population** tout en préservant le cadre naturel. La partie à l'est n'a pas cette vocation d'accueil d'équipements ou d'aménagements-installations de grande ampleur. L'OAP doit donc distinguer les différentes vocations tout en ayant une base commune de préservation des espaces naturels. Cette nuance n'était pas abordée dans l'OAP initiale.

Considérant cette suppression de construction de logements sur une superficie de 1,5 ha, **la typologie de logements** sur la partie sud-est doit être modifiée pour ainsi accroitre le potentiel de logements. La densité est actée à l'échelle de la commune (15 logements à l'hectare), la typologie de logements inscrite dans l'OAP va donc contraindre des formes urbaines plus denses. La commune se réserve le droit et l'opportunité de dépasser la densité minimale de logements fixée au PLUi pour accueillir un plus grand nombre de logements et donc d'habitants. Initialement, le secteur 2 avait pour objectif d'accueillir environ 138 logements, la projection du futur écoquartier vise environ 100 à 120 logements. Ce choix est à corréler avec le travail en cours sur le PLUi d'Agglomération et s'inscrit dans une logique de sobriété foncière conformément aux orientations de la loi Climat et Résilience de 2021.

La commune de Mézidon Vallée d'Auge a pour projet de réaliser **une chaufferie** à proximité de la mairie. Le terrain définitif n'est cependant pas acté, des études complémentaires seront à réaliser. Pour ce faire, **deux terrains sont fléchés sur la partie sud du secteur et mis en réserve pour accueillir cet équipement**.

Le règlement graphique est adapté par rapport aux nouvelles orientations de l'OAP, notamment sur le site Est qui est concerné par la zone humide et ne vise ainsi plus à accueillir du logement. En effet, le **zonage est mis en cohérence** pour correspondre à la vocation du site inscrit dans l'OAP, espace naturel, soit une zone UE en lieu et place d'une zone 1AU. De même, les emplacements fléchés à recevoir la chaufferie sont désormais zoné en UE (au lieu de 1AU sur la partie sud).




A gauche : espace dédié à la localisation de l'écoquartier avec la voie ferrée en fond. A droite : même espace avec vue sur le lotissement de l'Epinay situé à l'Est. Photographies : PLANIS.

- ***Déplacements et stationnements***

Le nouveau plan d'aménagement du secteur, réalisé par le bureau d'étude qui accompagne la commune dans la mise en œuvre opérationnelle du secteur du Breuil, porte une vision alternative du « tout mobilités ».

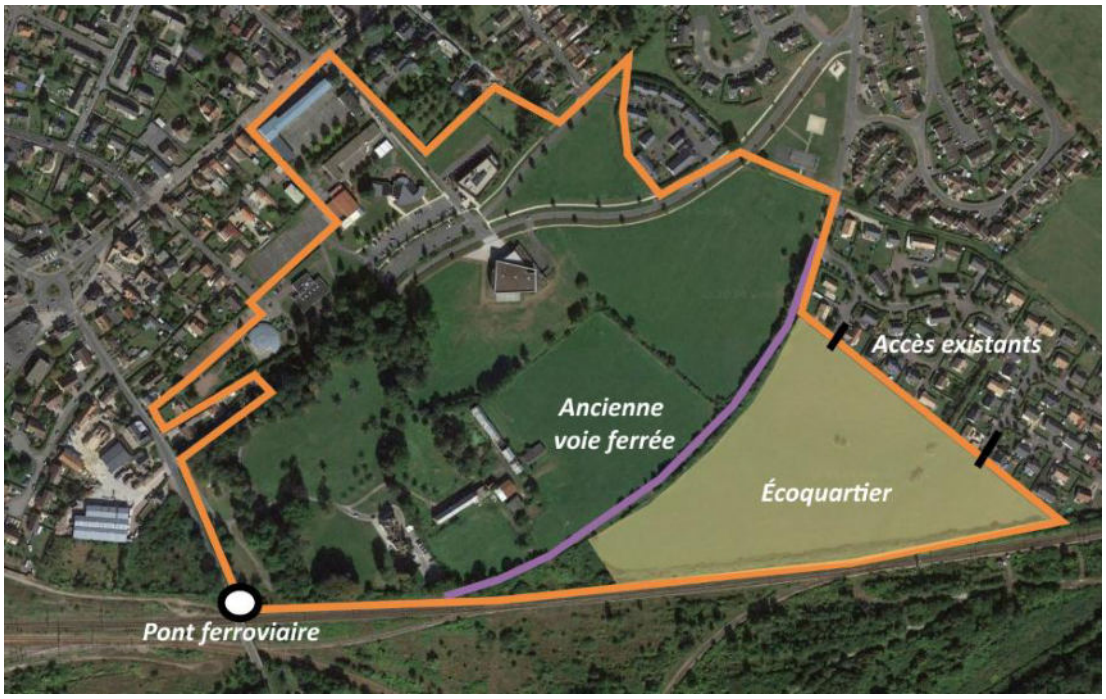


Schéma de principe représentant les lieux importants de déplacements. Réalisation PLANIS

En effet, le **futur écoquartier comprendra uniquement des cheminements doux en son cœur**, les véhicules seront localisés aux abords, via **3 sites dédiés aux stationnements**. Une exception pour les véhicules de secours et autres besoins ponctuels tels que les déménagements est cependant intégrée dans les dispositions de l'OAP. Ces grandes ambitions des élus communaux de **réduire au maximum la place des véhicules** dans ce lieu de vie va de pair avec la mise en place de cheminements doux conséquents et stratégiquement positionnés pour relier les différents points de la commune (gare, équipements publics, parc, commerces, etc).

L'OAP initiale intègre des réseaux viaires en cœur de site à vocation d'habitat avec les mobilités douces. Il convient donc de supprimer ces représentations graphiques et les orientations écrites associées pour **intégrer de la souplesse sur les mobilités et inscrire la volonté d'écarter les voitures du fonctionnement de l'écoquartier.**

La **desserte périphérique sud**, localisée non loin de l'ancien tracé d'une voie de chemin de fer ne répond plus aux orientations sur la place de la voiture sur ce secteur. Ce tracé sera ainsi **réduit aux abords de l'écoquartier sans le traverser**.

Le **passage sous le pont**, en limite avec le secteur 1 est actuellement **en questionnement par les élus communaux**. Les échéances d'aménagement de ce secteur, et notamment le lien avec le secteur 1, induisent de mettre **ce cheminement viaire en facultatif sur l'OAP**. Le passage sous le pont est relativement étroit, le double sens automobile n'est dans tous le cas pas possible. Selon les réflexions autour des liaisons viaire entre les différents secteurs et les options techniques à prévoir, la commune pourra adapter son projet : accès voiture + mobilités douces ou uniquement mobilités douces.

En complément, **l'ensemble des mobilités douces de l'OAP sont requestionnées** par la commune, il est ainsi préférable de ne pas fixer les cheminements à travers le parc sur le schéma d'OAP. En effet, les habitants associés dans le cadre du groupe citoyen ont validé les grands principes de traverser le parc par des cheminements doux en reliant le futur écoquartier à la gare. Néanmoins, les tracés précis seront à travailler avec le concepteur retenu. Il est actuellement question d'associer la population à la définition des orientations des mobilités du secteur, des orientations générales sur cette thématique sont inscrites dans l'OAP écrite pour, de ce fait, **assurer de la souplesse sur la localisation des mobilités douces tout en ayant défini les grands principes**.

L'ancienne voie de chemin de fer en cœur de site reste une voie douce structurante, elle permet de relier les lotissements Est aux futurs équipements de la ferme du Breuil et de poursuivre vers le centre-ville, dont la gare.

La **liaison douce à créer au sud-est du secteur**, au niveau de l'écoquartier, n'apparait pas pertinente à maintenir. D'après les élus locaux, une butte de terre a été installée à l'extrémité Est, bloquant tout débouché de voie douce. Il convient donc de **supprimer cette liaison non cohérente**.





A gauche : ancienne voie ferrée au cœur du secteur qui sera confortée.
A droite : accès à l'écoquartier depuis le lotissement de l'Epinay situé à l'Est. Photographies : PLANIS, 2024

- ***Paysage***

En complément des éléments présentés dans les parties portant sur les vocations des différents sites et les mobilités, des évolutions mineures sont à noter en lien avec les paysages.

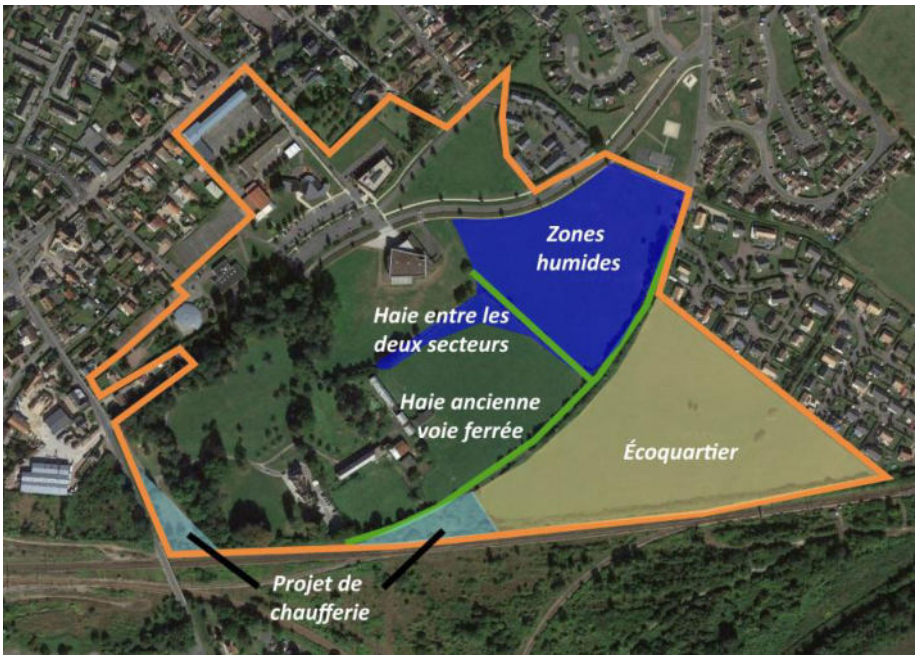


Schéma de principe représentant les lieux importants relatifs au paysage. Réalisation PLANIS

Compte tenu de la distinction entre les deux espaces naturels à préserver, en lien avec la présence d'une zone humide sur l'est du site, **la haie existante qui fait office de limite de secteur sera à préserver** tant sur l'OAP que sur le règlement graphique.

La haie le long de l'ancienne voie de chemin de fer en cœur de site reste à préserver. Sa présence est une richesse écologique et participe à la qualité du paysage environnant. Cette coupure verte structure l'aménagement du secteur par sa présence.

L'implantation d'une chaufferie, deux emplacements potentiels à ce jour, implique de **supprimer les protections de l'OAP sur ces emplacements**. Une **transition végétale** sera cependant à créer entre l'écoquartier et le terrain de la chaufferie mis en réserve.

La **zone humide** avérée sera **identifiée au règlement graphique du PLUI** et **intégrée dans les dispositions écrites de l'OAP** pour assurer sa préservation et contrôler les aménagements potentiels acceptables sur cette zone.

Enfin, la **gestion des eaux pluviales** n'est pas suffisamment étudiée dans le projet d'écoquartier à ce jour. Il convient donc de **retirer de l'OAP graphique les localisations fléchées** initialement sur la partie sud-est, mais de l'intégrer aux prescriptions écrites de l'OAP.





A gauche : haies marquant la séparation entre les deux espaces naturels
A droite : vue sur le site comprenant une zone humide Photographies : PLANIS 2024

1.4. Adéquation du projet avec le PLUi de la Vallée d'Auge

Les évolutions engagées ne remettent pas en question les objectifs du PLUi de la Vallée d'Auge. Cette modification répond aux objectifs de création de logements de Mézidon mais également au respect de l'environnement.

Le PADD n'est donc pas remis en cause, il est conforté :

Axe introductif – Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires

- ***Conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant***

Le projet maintient le positionnement de Mézidon Canon comme pôle d'accueil de logements malgré la réduction du nombre de logement. La diversité des typologies d'habitat permettra d'attirer une nouvelle population et proposera une belle vitrine pour la commune en constituant un écoquartier exemplaire en termes de durabilité. La création de ces logements vertueux permettra d'améliorer la transition avec la ville ferroviaire et la synergie entre logements et équipements situés dans la zone renforcera le pôle structurant de Mézidon.

Axe 1 – Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources

- ***Développer un urbanisme plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers***

L'écoquartier proposera une typologie de logements qui permettra de garantir des espaces verts en parfait respect des principes environnementaux. L'évolution de l'OAP consiste également à garantir la préservation des zones humides identifiées et donc de modifier un espace actuellement dédié à de l'habitat au PLUI en espace naturel.

- ***Conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue***

L'évolution de l'OAP permettra de conforter la qualité naturelle du site tout en y associant un programme de logements respectueux de l'environnement. Le secteur concerné par la zone humide est retiré des lieux de constructions prévus au PLUI afin de préserver entièrement ces ressources écologiques.

Axe 3 – Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil

- ***Développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelles du bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge***

La création de logements au sein de l'écoquartier permettra de participer à l'attractivité du territoire et répondra aux objectifs d'habitats fixés par le SCoT Sud Pays d'Auge.

○ *Incidences environnementales de l'évolution*

L'ensemble des éléments sont à retrouver dans l'évaluation environnementale.

1.5. Modifications apportées au PLUi

Comme présenté dans la partie « Justification des modifications effectuées au PLUi », le document d'urbanisme s'adapte au projet communal ayant évolué tout en gardant les mêmes orientations initiales, conformément au PADD. Ci-après, les évolutions sont détaillées et illustrées.

o *Evolutions des dispositions de l'OAP*

L'OAP globale n°1, séparée en 3 secteurs est à revoir dans ses dispositions graphiques et écrites sur le secteur 2 « Alentour du parc du château du Breuil ».
Le document présente les vocations de l'OAP 1 et les 3 différents secteurs, liés les uns aux autres. Il présente les orientations par des dispositions écrites suivies de schémas représentatifs illustrés par des couleurs et éléments de légendes.

La mise en avant des évolutions va suivre la logique de présentation du document d'OAP pour plus de compréhension et de cohérence.

a) Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

L'échéancier évolue uniquement en prenant en compte la réduction de la superficie de la zone 1AU.

Avant modification :

Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Numéro d'OAP	Nom du secteur	Familles d'OAP	Commune	Échéance d'ouverture à l'urbanisation	Surface totale du site (en m²)	Surface opérationnelle (pour les zones AU, en m²)
2	Pôle Château du Breuil	périmètre d'ensemble	Mézidon-Canon	Immédiate	248467	77000

Après modification :

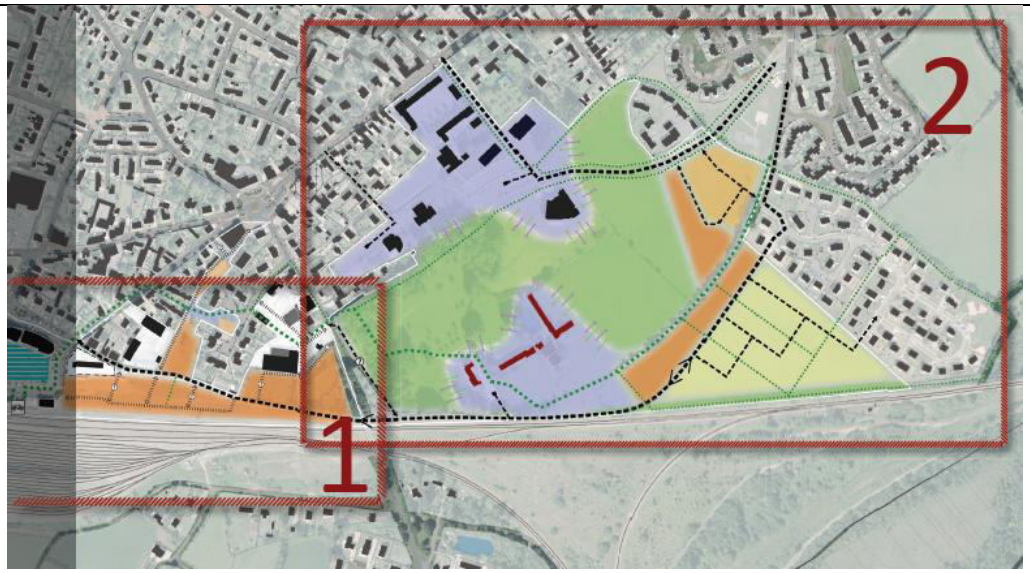
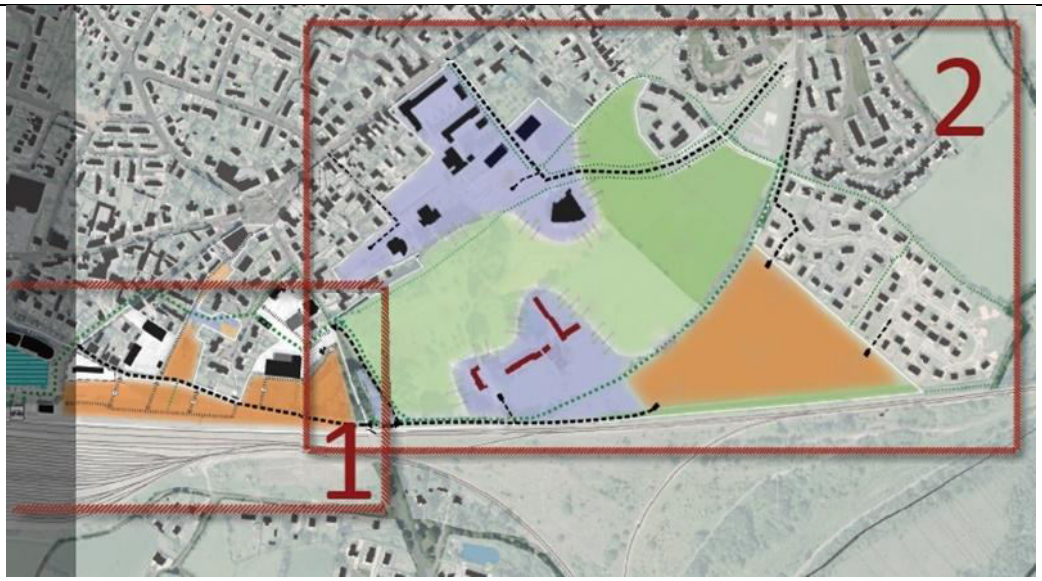
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Numéro d'OAP	Nom du secteur	Familles d'OAP	Commune	Échéance d'ouverture à l'urbanisation	Surface totale du site (en m²)	Surface opérationnelle (pour les zones AU, en m²)
2	Pôle Château du Breuil	périmètre d'ensemble	Mézidon-Canon	Immédiate	248467	52744

b) Une OAP globale pour la frange entre l'avenue Jean Jaurès et la voir ferrée. Pages 18-19

Les évolutions de l'OAP graphique sont les suivantes :

Le schéma ci-dessous reprend en synthèse les vocations des trois secteurs et la jonction de toutes les mobilités, en lien avec les textes de présentations. Le détail des évolutions sera présenté dans les parties dédiées à chaque thème.

Avant modification

Après modification


Les évolutions de l'OAP écrite sont les suivantes :

Le texte de présentation, portant principalement sur la mobilité, est modifié pour correspondre aux évolutions détaillées précédemment et illustrées dans les parties suivantes.

Texte du haut : avant modification. Texte du bas : après modification

UNE NOUVELLE VOIE POUR STRUCTURER L'AGGLOMÉRATION

Le projet dans son ensemble est structuré par une liaison routière qui doit être créée. Elle traversera le territoire communal d'est en ouest en longeant principalement le tracé de la voie de chemin de fer. Cet axe sera connecté à l'est à la rue Eugène Bruneau jusqu'à atteindre l'ancienne voie ferrée. La route bifurquera alors pour emprunter la voie permettant d'accéder au quartier de l'Epinay.
L'axe créé traversera alors le site dans une parallèle avec l'ancienne voie de chemin de fer avant de venir se coller à la voie ferrée existante. Le passage sous le pont de la D188 étant trop étroit, la voie sera en sens unique au niveau de ce passage. L'axe traversera ensuite la zone aujourd'hui non bâtie qui se situe entre la ligne de chemin de fer et la rue Voltaire avant de venir se raccorder sur celle-ci au niveau de la gare (impasse de la rue Voltaire).
La continuité vers Canon se fera par la rue Jules Ferry. Cet axe sera continué pour desservir au dernier secteur de projet entre Canon et le Breuil. Au milieu de la zone l'axe créé viendra repiquer l'avenue Jean Jaurès (D47).
L'axe créé devra non seulement permettre de relier l'ensemble des secteurs de projet afin d'apporter une cohérence d'ensemble mais également de traverser le centre-bourg sans emprunter systématiquement l'avenue Jean Jaurès.

DEUX NOUVELLES VOIES STRUCTURANTES : ROUTIÈRE ET DOUCE

~~Le projet dans son ensemble est structuré par une liaison routière qui doit être créée. Elle traversera le territoire communal d'est en ouest en longeant principalement le tracé de la voie de chemin de fer. Cet axe sera connecté à l'est à la rue Eugène Bruneau jusqu'à atteindre l'ancienne voie ferrée. La route bifurquera alors pour emprunter la voie permettant d'accéder au quartier de l'Epinay.~~
Une nouvelle liaison routière structurante sera créée depuis le futur écoquartier à l'Est, elle longera le tracé de la voie de chemin de fer avant de rejoindre la rue Henri Dunant. Cet axe desservira notamment la Mairie et la Ferme du Breuil, elle contribuera à assurer l'accès au parc et à ses équipements. ~~Le passage sous le pont de la D188 étant trop étroit, la voie sera en sens unique au niveau de ce passage. L'axe traversera ensuite la zone aujourd'hui non bâtie qui se situe entre la ligne de chemin de fer et la rue Voltaire avant de venir se raccorder sur celle-ci au niveau de la gare (impasse de la rue Voltaire).~~
~~La continuité vers Canon se fera par la rue Jules Ferry. Cet axe sera continué pour desservir au dernier secteur de projet entre Canon et le Breuil. Au milieu de la zone l'axe créé viendra repiquer l'avenue Jean Jaurès (D47).~~
Au niveau du parc du Breuil, une liaison douce structurante sera mise en place sur le tracé de l'ancienne voie ferrée. Elle permettra de traverser d'Ouest en Est le quartier en favorisant l'utilisation des mobilités douces. Cette voie douce sera prolongée vers l'Ouest jusqu'à la gare.

c) Vocation des sites. Page 20.

Les évolutions de l'OAP graphique sont les suivantes :

- Passage de la partie Sud-Est (6) et (8) d'un espace principalement destiné à la création de logements majoritairement sous la forme de maisons individuelles libres ou jumelées à uniquement des logements individuels groupés denses ou de logements collectifs (7) ;
- Suppression/changement de la partie Est (6) et (7) en logements vers un espace naturel ou jardiné à préserver (secteur de la zone humide) (6) ;
- Distinction en deux espaces de protection au sein du parc et de la zone humide avec l'actuelle haie comme frontière naturelle :
    - La partie Est : un espace naturel ou jardiné à préserver (jardins, espace vert, bassin d'orage paysager, etc.) ;
    - La partie Ouest : un espace principalement destiné à l'évolution et à la création d'équipements publics et assimilée.
- Intégration d'un espace en secteur d'équipement, à l'Est de la Rue Dunant près du pont, pour permettre d'accueillir un projet de chaufferie.

Avant modification

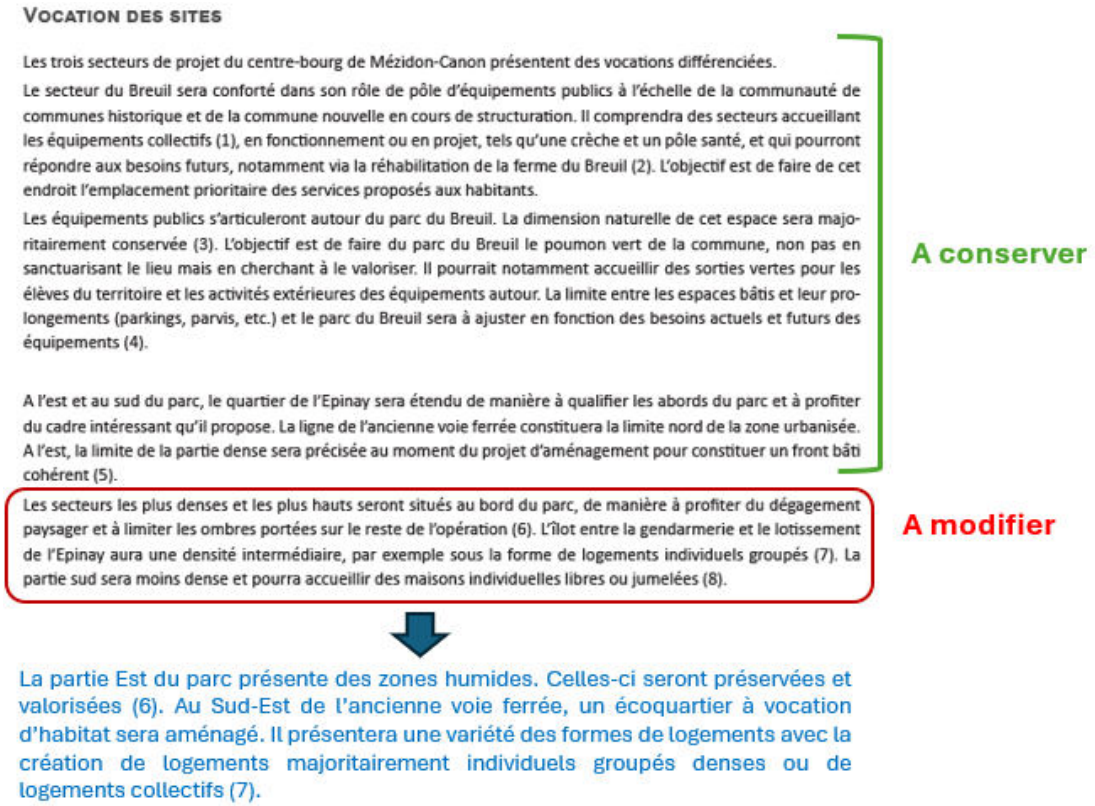


Après modification



Les évolutions de l'OAP écrite sont les suivantes :

- Mention de la présence de zones humides à préserver ;
- Mention de la création d'un écoquartier au Sud-Est.



VOCATION DES SITES

Les trois secteurs de projet du centre-bourg de Mézidon-Canon présentent des vocations différenciées.

Le secteur du Breuil sera conforté dans son rôle de pôle d'équipements publics à l'échelle de la communauté de communes historique et de la commune nouvelle en cours de structuration. Il comprendra des secteurs accueillant les équipements collectifs (1), en fonctionnement ou en projet, tels qu'une crèche et un pôle santé, et qui pourront répondre aux besoins futurs, notamment via la réhabilitation de la ferme du Breuil (2). L'objectif est de faire de cet endroit l'emplacement prioritaire des services proposés aux habitants.

Les équipements publics s'articuleront autour du parc du Breuil. La dimension naturelle de cet espace sera majoritairement conservée (3). L'objectif est de faire du parc du Breuil le poumon vert de la commune, non pas en sanctuarisant le lieu mais en cherchant à le valoriser. Il pourrait notamment accueillir des sorties vertes pour les élèves du territoire et les activités extérieures des équipements autour. La limite entre les espaces bâtis et leur prolongements (parkings, parvis, etc.) et le parc du Breuil sera à ajuster en fonction des besoins actuels et futurs des équipements (4).

A l'est et au sud du parc, le quartier de l'Epinay sera étendu de manière à qualifier les abords du parc et à profiter du cadre intéressant qu'il propose. La ligne de l'ancienne voie ferrée constituera la limite nord de la zone urbanisée. A l'est, la limite de la partie dense sera précisée au moment du projet d'aménagement pour constituer un front bâti cohérent (5).

A conserver

Les secteurs les plus denses et les plus hauts seront situés au bord du parc, de manière à profiter du dégagement paysager et à limiter les ombres portées sur le reste de l'opération (6). L'îlot entre la gendarmerie et le lotissement de l'Epinay aura une densité intermédiaire, par exemple sous la forme de logements individuels groupés (7). La partie sud sera moins dense et pourra accueillir des maisons individuelles libres ou jumelées (8).

A modifier

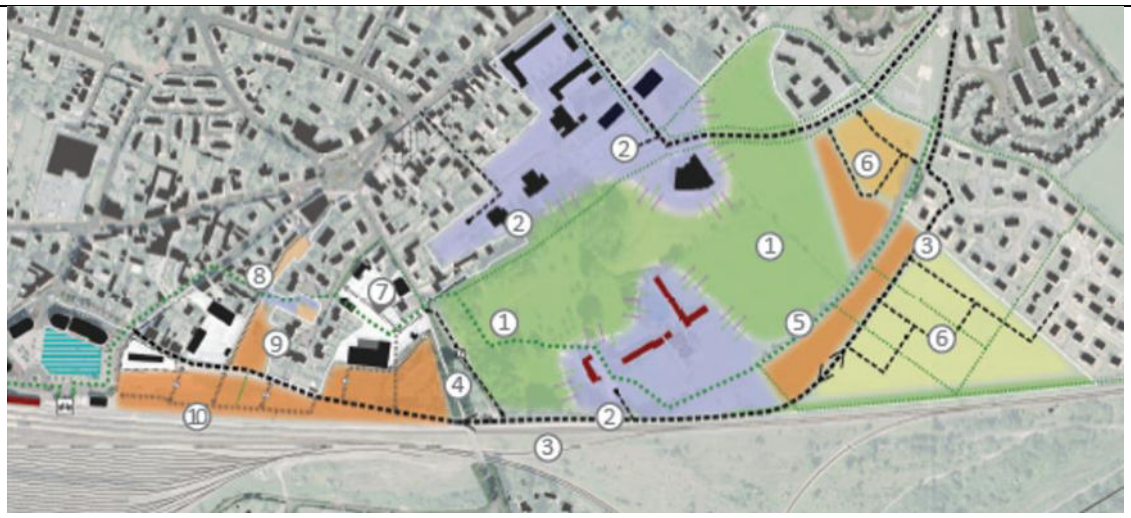
La partie Est du parc présente des zones humides. Celles-ci seront préservées et valorisées (6). Au Sud-Est de l'ancienne voie ferrée, un écoquartier à vocation d'habitat sera aménagé. Il présentera une variété des formes de logements avec la création de logements majoritairement individuels groupés denses ou de logements collectifs (7).

d) Orientations relatives aux déplacements et au stationnement. Page 23.

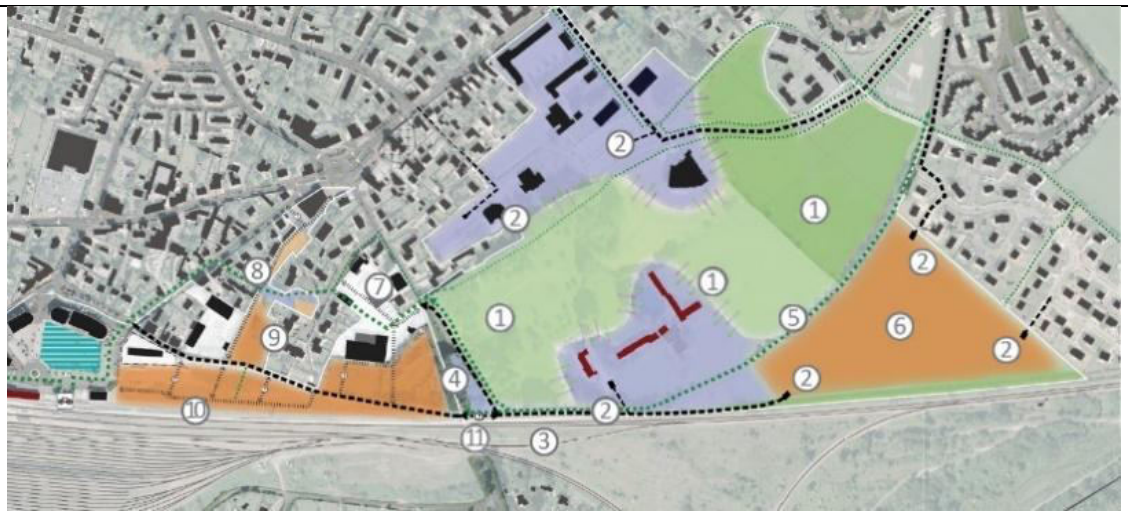
Les évolutions de l'OAP graphique sont les suivantes :

- Suppression des voiries internes à l'écoquartier, localisation de voies de dessertes en impasse prolongée par un chemin et aménagée qualitativement en son extrémité pour le stationnement et retournement ;
- Suppression de la voie intermédiaire à l'Est afin de protéger la zone humide ;
- Modification du cheminement de la voie structurante sous le pont à l'Ouest vers une voie ou liaison complémentaire facultative ;
- Modification/suppression de cheminements doux, notamment dans l'écoquartier pour laisser plus de souplesse au projet ;

Avant modification



Après modification



Les évolutions de l'OAP écrite sont les suivantes :

- Intégration de prescriptions autour des mobilités douces, notamment en lien avec l'écoquartier et la préservation de la zone humide ;
- Intégration de dispositions sur les poches de stationnement/voie de desserte en impasse pour l'écoquartier ;
- Suppression de la mention d'une voie traversant l'opération de logements ;
- Ajout d'une exception d'accès aux véhicules de secours et de déménagements dans le secteur de l'écoquartier ;
- Ajout d'une disposition sur la voie sous le pont à l'Ouest, en fonction de l'OAP secteur 1.

ORIENTATIONS RELATIVES AUX DÉPLACEMENTS ET AU STATIONNEMENT

Le développement des trois sites retenus pour le renouvellement et la densification du quartier gare nécessite une réflexion approfondie sur les déplacements qui s'opéreront dans et en limite des sites, à la fois pour la desserte automobile et les déplacements doux.

(1) - Le coeur du parc du Breuil restera protégé du trafic automobile, qui s'effectuera plutôt en périphérie. Il pourra en revanche être traversé de liaisons piétonnes et cyclables facilitant le lien avec les différents équipements et articulant les aménagements déjà existants.

(1) – A conserver et ajouter

(2) - L'accès véhicule aux équipements s'appuiera sur les dessertes périphériques existantes, desservant des stationnements. Cette logique sera reproduite au sud du site au niveau du château et de la ferme du Breuil.

(3) - Une nouvelle rue sera créée à travers l'opération de logement envisagée et plus loin le long de la voie ferrée. Elle sera nécessairement en sens unique au moins au niveau du passage sous le pont.

(2) - (3) – A conserver et ajouter

(4) - Une desserte complémentaire pourra être créée le long du talus de la RD, vers l'accès actuel du site, afin de faciliter la desserte du château et de la ferme et des structures collectives qu'ils sont amenés à accueillir.

(5) - L'ancienne voie ferrée sera réutilisée en voie cyclable structurante.

(4) et (5) – A conserver

(6) - La desserte interne des opérations sera étudiée pour limiter les impasses, prolonger les voies existantes et optimiser le linéaire de voirie. La trame viaire sera articulée à un réseau de chemins permettant notamment des accès à l'arrière des jardins pour les nouvelles constructions.

(6) – **A modifier**

(7) - La liaison cyclable structurante sera poursuivie jusqu'à la gare, en améliorant son tracé au fur et à mesure des projets immobiliers. Elle pourra ainsi en cas de renouvellement sur le site Gedimat avoir un tracé plus direct, et passer en attendant par la rue du lotissement.

(8) - Une connexion de la piste cyclable sera prévue à travers la Cité Vincent, l'espace vert du lotissement et le terrain interstitiel. Un tracé sécurisé sera ensuite à prévoir le long de la rue Voltaire vers la gare (double sens cyclable)

(9) - La desserte à travers le terrain interstitiel aura un caractère semi-piétonnier.

(10) - En cas d'opération sur ce site, une desserte périphérique associant des stationnements par exemple sous forme de boxes permettra d'aménager une transition qualitative avec la voie ferrée et de filtrer en partie le bruit, tout en offrant un bouclage avec la voie créée.

(7) (8) (9) et (10) – A conserver

(11) – A ajouter

(1) - Une réflexion sera menée autour des cheminements afin de créer une voie douce permettant de relier le futur écoquartier au nord du site. Les traversées douces Est-Ouest seront favorisées. Ces cheminements limiteront au mieux les impacts sur la zone humide dans une logique ERC.

(2) - L'accès en véhicule aux équipements s'appuiera sur les dessertes périphériques existantes, desservant des stationnements. Cette logique sera reproduite au Sud du site au niveau du château et de la ferme du Breuil. De même, l'écoquartier comprendra des voies de dessertes en impasse prolongée par un chemin et aménagée qualitativement en son extrémité pour le stationnement et le retournement. Ses accès se feront par les dessertes existantes depuis la résidence du Breuil.

(3) – Une nouvelle rue sera créée ~~à travers l'opération de logement envisagée et plus loin~~ le long de la voie ferrée permettant d'accéder à l'écoquartier par le Sud.

(6) – La desserte interne de l'écoquartier sera réservée aux mobilités douces. Les véhicules seront stationnés sur des espaces dédiés à proximité des accès au site. Cependant un accès uniquement dédié pour les secours et les événements occasionnels (déménagement, livraison etc.) sera mis en place au sein de l'écoquartier.

(11) – Une liaison complémentaire facultative sous le pont est possible en fonction de l'avancement de l'aménagement de l'OAP 1 secteur 1.

e) Orientations relatives au paysage et aux formes urbaines. Page 25.

Les évolutions de l'OAP graphique sont les suivantes :

- Suppression des orientations paysagères sur les deux secteurs fléchés pour le projet de chaufferie (à l'Est rue Dunant et à l'Ouest de l'écoquartier) ;
- Ajout d'une protection paysagère entre l'écoquartier et le projet de chaufferie ;
- Ajout d'une protection paysagère pour le maintien de la haie liant l'écoquartier et la salle de spectacle de la LOCO ;
- Suppression du repérage du dispositif de rétention des eaux pluviales.

Avant modification



Après modification



Les évolutions de l'OAP écrite sont les suivantes :

- Suppression des dispositions relatives aux tailles des parcelles du secteur de l'écoquartier, en lien avec les nouvelles vocations de zones ;
- Ajout d'une disposition sur la transition végétale entre l'écoquartier et le projet de chaufferie ;
- Modification des paragraphes décrivant les cheminements, accès et stationnements en lien avec l'écoquartier ;
- Intégration de la gestion des eaux pluviales au sein de l'opération ;
- Ajout de la notion de protection des zones humides dans le texte lié au paysage, ainsi que des petits équipements de loisirs.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX FORMES URBAINES

Les orientations qui suivent visent à assurer une insertion qualitative des projets dans leur environnement, en particulier vis-à-vis de la voie ferrée. En effet, l'enjeu est triple : limiter l'impact visuel peu qualitatif de la voie ferrée pour les futurs habitants, réduire les nuisances sonores occasionnées par le passage des trains et offrir pour la ville une façade urbaine valorisante depuis la voie ferrée, aux usagers du train. Ces orientations prescrivent également une certaine densité dans les opérations, en lien avec les prescriptions, tout en assurant une diversité de formes de logements permettant de répondre aux différents besoins.

A conserver

(1) - La présence arborée en limite de la voie ferrée sera renforcée, de manière à constituer un bosquet d'épaisseur variable assurant une transition vis-à-vis du futur quartier. Il pourra avoir une gestion «naturelle» et constituer à terme une végétation dense et impénétrable. L'implantation des parcelles les plus grandes de l'opération sera favorisée en limite de cet espace afin que leurs jardins constituent une lisière épaisse prolongeant ce bosquet.

(1) - **Modifier**

(2) - Le long du parc du Breuil, des formes d'habitat collectif seront favorisées. Elles pourront prendre la forme de petits îlots ouverts encadrant les espaces collectifs de l'opération. A travers la conception des projets, la limitation de la perceptibilité des stationnements sera recherchée (parkings souterrains ou semi-enterrés, parking arboré entre les bâtiments, etc.). Les logements traversants et ouverts sur le parc devront être nettement majoritaires. Des venelles piétonnes sépareront les îlots bâtis, assurant de multiples connexions entre le parc et le quartier au sud. Ces venelles seront idéalement placées dans le prolongement des voies et sentes du quartier au sud.

(3) - Le secteur sud accueillera un tissu de maisons individuelles, prolongeant les quartiers riverains. Le découpage parcellaire et la trame viaire seront conçus pour favoriser un bon ensoleillement des constructions et des jardins. Un accès au jardin indépendant de la construction sera recherché, notamment en s'appuyant sur le réseau de chemins. L'opération d'aménagement précisera les conditions d'implantation des constructions pour former des rues cohérentes.

(2) et (3) – **Fusion - Modifier**

(4) - Le parc gardera dans son ensemble une dominante naturelle. Il fera l'objet d'une réflexion paysagère globale pour organiser ses espaces et sous-espaces en lien avec les équipements riverains. Au sein du parc et le long de la voie ferrée, la végétation existante sera préservée, en particulier les grands arbres. Des coupes ponctuelles pourront cependant être autorisées pour des raisons de sécurité ou pour des aménagements ne présentant pas de solution de substitution raisonnable.

(4) Devient (3) – A conserver et ajouter

(1) La présence arborée en limite de voie ferrée sera renforcée, de manière à constituer un bosquet d'épaisseur variable assurant une transition vis-à-vis du futur quartier. Il pourra avoir une gestion « naturelle » et constituer à terme une végétation dense et impénétrable. ~~L'implantation des parcelles les plus grandes de l'opération sera favorisée en limite de cet espace afin que leurs jardins constituent une lisière épaisse prolongeant le bosquet~~. Une transition végétale sera maintenue entre le futur espace de l'écoquartier et la zone d'équipements au Sud.

(2) Le secteur sud accueillera un tissu de logements denses, composés majoritairement d'individuels groupés et/ou de logements collectifs. Le découpage parcellaire et la trame viaire seront conçus pour favoriser un bon ensoleillement des constructions et des jardins. Un accès au jardin indépendant de la construction sera recherché, notamment en s'appuyant sur le réseau de chemins. L'opération d'aménagement précisera les conditions d'implantation des constructions pour former des cheminements cohérents assurant de multiples connexions avec le parc. La gestion des eaux pluviales devra se faire au sein de l'opération.

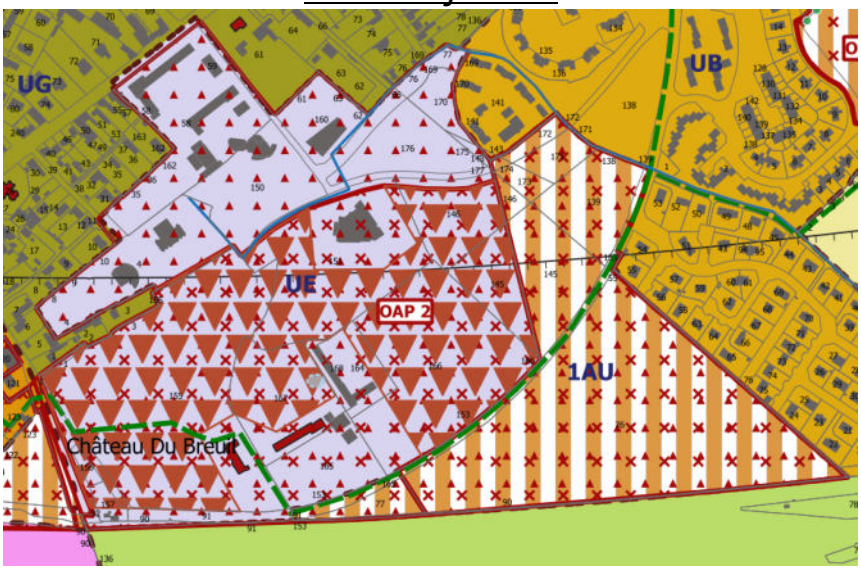
(3) Le parc gardera dans son ensemble une dominante naturelle. Il fera l'objet d'une réflexion paysagère globale pour organiser ses espaces et sous-espaces en lien avec les équipements riverains. Au sein du parc et le long de l'ancienne voie ferrée, la végétation existante sera préservée, en particulier les grands arbres. Des coupes ponctuelles pourront cependant être autorisées pour des raisons de sécurité ou pour des aménagements ne présentant pas de solution de substitution raisonnable. Les zones humides identifiées seront préservées et valorisées. Des petits équipements de loisirs type jeux pour enfant, skate parc ou piste de course pourront être implantés.

○ *Evolutions du règlement graphique*

Le règlement graphique nécessite d'être mis à jour en fonction des modifications apportées à l'OAP :

- Réduction de la zone 1AU à l'Est au profit de la zone UE pour se mettre en cohérence avec le reste de la zone UE couverte par la protection d'espaces naturels ;
- Réduction de la zone 1AU au Sud au profit de la zone UE pour accueillir le projet de chaufferie ;
- Modification des tracés des cheminements doux sur la partie Ouest ;
- Modification de l'étendue de la prescription « espaces communs et parc public à mettre en place ou à préserver au sein des OAP » : extension vers l'Est sur le nouveau zonage UE, suppression sur les parties Ouest et Sud du site dédiés au projet de chaufferie.
- Modification de l'étendue de la prescription « espaces jardinés, franges et cœurs de hameaux à préserver » : suppression de la prescription sur le secteur de l'écoquartier et les espaces situés à l'Ouest et au Sud destinés au projet de chaufferie.
- Ajout de protections fortes aux haies existantes le long de l'ancienne voie ferrée et transversalement au parc (725 mètres supplémentaires).
- Ajout de la délimitation des zones humides.

Avant modification :



Après modification :



- ***Evolutions du règlement écrit***

La zone humide recensée (3,57 ha) grâce à l'étude sur le secteur est ajoutée au règlement graphique pour assurer sa prise en compte et sa préservation. Cependant, le règlement n'intègre que les zones humides inventoriées que par l'Atlas Régional des zones humides. Il convient donc, en harmonie avec les autres documents d'urbanisme de la CALN et pour une plus grande prise en compte des données environnementales, d'intégrer aux dispositions écrites du règlement les études spécifiques nouvelles.

Avant modification (p.108)	*Après modification (p.108)*
Zones humides identifiées par l'inventaire régional Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base de l'Atlas Régional des Zones Humides.	**Zones humides identifiées ~~par l'inventaire régional~~** Les zones humides sont repérées sur le document graphique au titre du R123-11 i) du Code de l'Urbanisme sur la base de l'Atlas Régional des Zones Humides ou d'études spécifiques réalisées.

- ***Evolution des surfaces du zonage sur le périmètre de l'OAP :***

Zones	Avant la révision	Après la révision	Différence
1AU	7,7 ha	5,27 ha	-2,43 ha
UE	17,15 ha	19,58 ha	+2,43 ha
Linéaire de haies protégées	0 m	725 m	+ 725 m

2. Intégration d'un nouveau bâtiment pouvant changer de destination en zone A

2.1. Localisation et contexte

Le second objectif de la présente modification de droit commun n°2 est de permettre le changement de destination d'un bâtiment qui n'avait pas été repéré graphiquement lors de l'élaboration du PLUi.

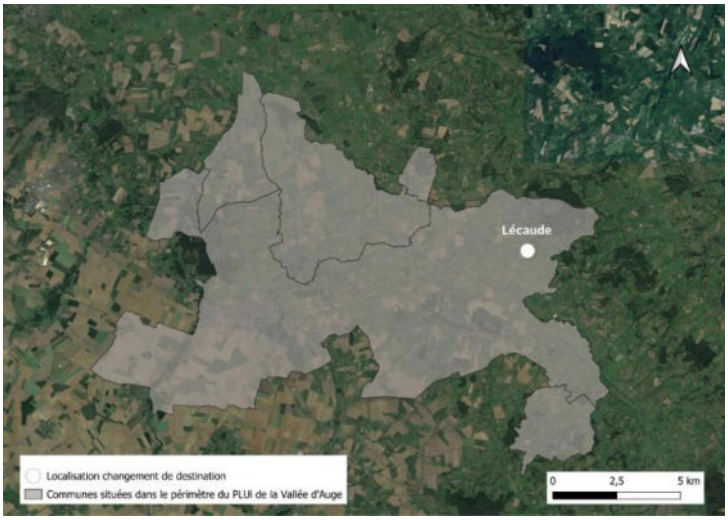
L'identification par une étoile au règlement graphique permettra d'envisager un changement de destination conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis en phase projet, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le PLUi de la Vallée d'Auge a repéré 180 bâtiments comme susceptibles de changer de destination.

Dans le cadre de cette modification, un bâtiment complémentaire fait l'objet d'une identification :

- Un bâtiment en zone agricole à Lécaude (commune déléguée de Mézidon Vallée d'Auge).



Localisation du site concerné par un changement de destination. Source : PLANIS

2.2. Justification du changement de destination et respect du PLUi

Le repérage de ce bâtiment supplémentaire pour changement de destination respecte le PLUi de la Vallée d'Auge et ses différents critères :

- Un bâtiment qui n'est plus utile à l'activité agricole ;
- Un impact nul ou très faible sur l'activité agricole (absence de gêne avec les activités agricoles voisines) et sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels ;
- Une compatibilité de la nouvelle vocation avec l'environnement naturel ou habité ;
- Un bâti qualitatif du point de vue architectural et compatible avec ses caractéristiques :
    - Le bâtiment est une construction existante constituée ;
    - Le bâtiment n'est pas une annexe de petite dimension (moins de 130 m²), une construction précaire ou non durable, ou en état de ruine avancée ;

En plus de ces critères, la doctrine de la CALN vise à considérer la proximité des réseaux, la présence de risques ainsi que la surface du bâtiment.

Caractéristiques des bâtiments proposés pour être identifiés au titre du L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

Commune	État du bâti	Bâti traditionnel	Surface	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	Réseaux	Projet
Lécaude (Mézidon Vallée d'Auge) **Zone A**	Bon	Oui	45 m²	Nul	Contribue à conserver la typicité du bâti du pays d'Auge.	Electricité et eau potable raccordées Assainissement individuel à réaliser	*Projet de transformation en chambre d'amis à proximité immédiate de l'habitation principale.*




Photographies du bâtiment. Source : Propriétaires, 2022

2.3. Impact paysager et environnemental

Le changement de destination ne remet pas en cause la qualité paysagère du site. Le bâtiment présenté ci-dessus fait pleinement partie de l'identité territoriale et participe à sa richesse patrimoniale.

Le bâtiment est situé en zone agricole au règlement graphique du PLUi. Néanmoins, les incidences sur l'agriculture seront particulièrement faibles au regard de l'implantation à proximité immédiate d'habitations, et dans l'emprise foncière des propriétaires non-agriculteurs.

En outre, lors du changement effectif de destination souhaité, le dossier ne pourra être validé qu'après avis conforme de la CDPENAF.

Aucune nuisance particulière n'est attendue par l'ajout de cette possibilité de changement de destination, si ce n'est d'augmenter très marginalement la consommation d'eau potable et électrique. Le traitement des eaux usées se fera par un assainissement individuel.

2.4. Adéquation des évolutions avec le PLUi de la Vallée d'Auge

L'identification de ce bâtiment ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi. Son identification renforce la traduction réglementaire du PADD, notamment sur les objectifs suivants :

Axe 1.2 : Composer avec une urbanisation dispersée héritée d'un territoire d'élevage traditionnel, pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole

Permettre la création de logement en préservant la cohérence patrimoniale du bâti existant est un principe pleinement respecté dans le cadre de ce changement de destination. De plus, il n'altère pas l'activité agricole.

Axe 1.5 : Maintenir la qualité et la diversité des paysages

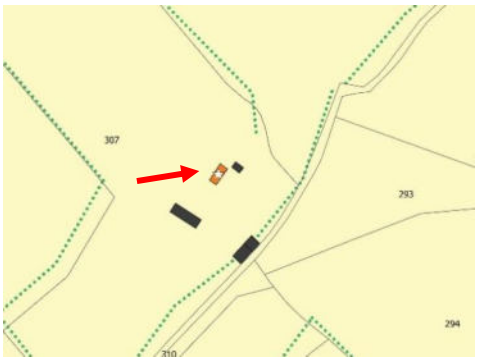
Le changement de destination va permettre de promouvoir le bâti existant du Pays d'Auge et donc de maintenir la qualité et la diversité des paysages comme il est inscrit dans le PADD. Le patrimoine local est ainsi préservé et restauré.

Axe 4.5 : Permettre la réutilisation du bâti existant et l'actualisation continue du parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins des ménages et de la société

Rendre possible ce changement de destination répond pleinement à l'évolution des besoins et des ménages de la société. Il permettra de réutiliser un bâti vacant ayant perdu sa vocation initiale afin de le transformer en lieu d'habitation.

2.5. Modifications apportées au PLUi

L'identification de ce bâtiment dans les potentiels changements de destination nécessite de modifier le règlement graphique en ajoutant un étoilage blanc sur fond orange.

Avant modification	*Après modification*
	

3. Bilan des zones impactées par la procédure

Bilan des surfaces concernées par la présente procédure avant/après modification :

	Dans le PLUI en vigueur	Dans le PLUI révisé	Ecart PLUI en vigueur/PLUI révisé
Zone UE	35,39 ha	37,81 ha	+2,43 ha
Zone 1AU	38,74 ha	36,31 ha	-2,43 ha
Linéaire de haies protégées	1005,576 km	1006,301 km	+ 0,725 km

planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

even
CONSEIL

Département du Calvados

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20230406-2023-040-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par [illegible]

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Révision Allégée n°1
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de la Vallée d'Auge

Notice de présentation

Dossier d'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du : 06 Avril 2023

SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

AGENCE Hérouville-Saint-Clair
4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Contexte et objet de la révision allégée n°1 3

1. Contexte 3

2. Objets de la révision allégée et exposé de ses motifs 6

3. Justification de la procédure 8

3.1. Choix de la procédure 8

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 11

5. Les grandes étapes de la procédure de la révision allégée n°1 : 12

B. Présentation des éléments d'évolutions 13

1. Permettre la réalisation de projets recevables au regard des orientations du PLUi de la Vallée d'Auge 13

1.1. Réalisation des équipements nécessaires à un stade (Mézidon-Canon / Mézidon Vallée d'Auge) .. 13

2. Adapter le document aux usages actuels du sol 17

2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°35 (Crèvecoeur-en-Auge / Mézidon-Vallée d'Auge) 17

2.2. Autorisation de changer de destination pour quelques bâtiments agricoles non repérés lors de l'élaboration du PLUi 18

2.3. Suppression d'un périmètre de protection sur un espace qui a perdu sa vocation d'espace commun (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) 21

2.4. Adaptation du zonage pour des parcelles contiguës au collège Boris Vian, qui ont perdu leur lien avec l'équipement (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) 23

2.5. Autorisation pour des maisons qui ont perdu leur lien fonctionnel avec un équipement de réaliser des extensions et des annexes (Le Mesnil-Mauger / Mézidon Vallée d'Auge) 25

3. Etablir une équité entre habitants devant plusieurs aspects du règlement 28

3.1. Harmoniser les règles relatives aux annexes avec le reste du territoire Lisieux Normandie 28

3.2. Harmoniser les règles relatives aux clôtures entre les territoires couverts par le PLUi de la Vallée d'Auge 30

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°1

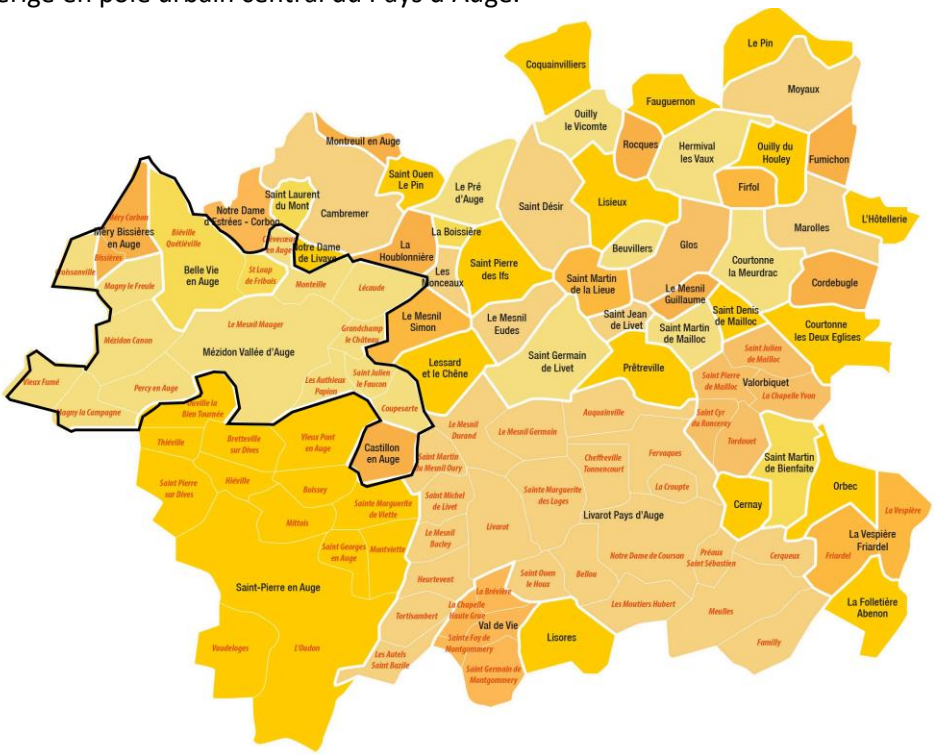
1. Contexte

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion de cinq intercommunalités :

- La communauté de communes LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie ;
- La communauté de communes de la Vallée d'Auge ;
- La communauté de communes des Trois Rivières ;
- La communauté de communes du Pays de l'Orbiquet ;
- La communauté de communes du Pays de Livarot.

Le 1er janvier 2018, les 6 communes de l'ancienne communauté de communes de Cambremer rejoignent la communauté d'agglomération.

Elle est située à la limite Est du département du Calvados et regroupe 53 communes sur 951,6 km² et compte 74 369 habitants en 2017. L'intercommunalité est un territoire à dominante rurale où Lisieux, sous-préfecture du Calvados s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.



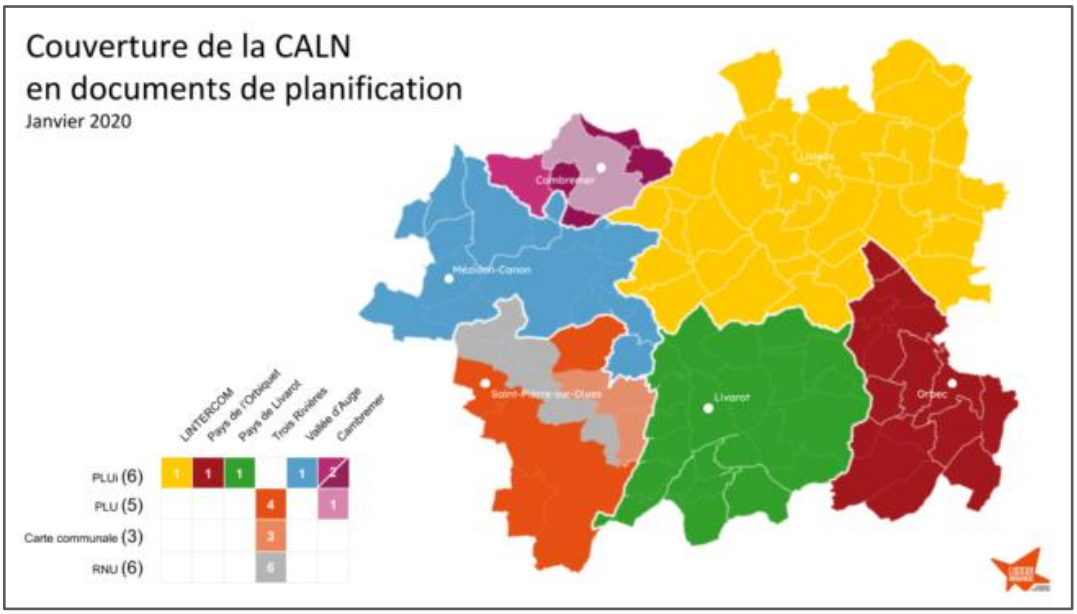
Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les 4 communes couvertes par le PLUi de la Vallée d'Auge.

La communauté d'agglomération est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

- le **SCoT du Sud Pays d'Auge,** approuvé en 2011, dont le périmètre englobe la totalité de l'Agglomération ;
- des **PLU, des PLUi et des cartes communales,** couvrant la presque totalité des communes du territoire. Six communes du territoire de Trois Rivières sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme).

  Ces documents ont été élaborés à des moments différents et ne prennent pas tous en compte les dernières évolutions législatives.



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge a été prescrit le 24 juin 2013 et a été approuvé le 28 juin 2018 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Il couvre les communes de Belle-vie-en-Auge, Castillon-en-Auge, Méry-Bissières-en-Auge, Mézidon Vallée d'Auge. Depuis cette date, le PLUi n'a pas connu de procédure d'évolution.

On note cependant la prescription de plusieurs procédures d'évolutions en cours :
-révision allégée n°2, prescrite le 13 février 2020 ;
-modification de droit commun n°1, prescrite le 24 septembre 2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Vallée d'Auge fixe plusieurs orientations majeures :

Axe introductif – Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires

- développer et organiser un territoire polarisé par les agglomérations Caennaise et Lexovienne
- préserver et valoriser un socle naturel, agricole et paysager complexe
- conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant

Axe 1 – Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources

- développer un urbanisme plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers
- composer avec une urbanisation dispersée héritée d'un territoire d'élevage traditionnel, pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole

- protéger l'outil agricole et valoriser la diversité des pratiques agricoles
- conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue
- maintenir la qualité et la diversité des paysages à l'interface entre la plaine de Caen, les Marais de la Dive et les premiers contreforts du Pays d'Auge
- protéger et gérer durablement la ressource en eau potable
- permettre une exploitation des ressources naturelles compatible avec les sensibilités écologiques, environnementales et la proximité aux espaces habités

Axe 2 – Conforter et développer une économie locale, appuyée par le dynamisme démographique et les spécificités territoriales

- permettre le développement et le maintien d'une activité économique diversifiée en exploitant les potentiels d'accueils existants sur le territoire
- conforter et développer un pôle économique et d'emploi structurant à Mézidon-Canon en favorisant l'accueil de moyennes et grandes entreprises
- s'appuyer sur les ressources du socle naturel pour le maintien et la valorisation d'une économie endogène et locale

Axe 3 – Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil

- organiser le territoire en affinant à l'échelle du PLUi les typologies de communes et différencier les vocations d'accueil des communes selon des critères géographiques, historiques et paysagers
- renforcer dans une logique de projet les liens naturels et les dynamiques transcommunales
- développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelles du bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge
- permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire (en confortant l'armature territoriale, en utilisant en priorité le bâti existant, en localisant le potentiel d'extension urbaine en premier lieu autour du pôle structurant et des pôles de proximité, en adaptant l'échelle des secteurs de projet à la nature des pôles)
- coordonner le développement de l'habitat et la capacité des réseaux, la desserte numérique et l'alimentation énergétique en utilisant au mieux les capacités existantes et en les confortant ponctuellement si nécessaire
- veiller à la cohérence entre le niveau d'équipement, de services et d'espaces publics avec l'offre nouvelle en logements
- intégrer systématiquement la question des risques et nuisances existants et engendrés dans les choix d'aménagement

Axe 4 – Déployer une offre d'habitat diversifiée et de qualité au sein et en continuité des quartiers existants

- organiser le développement de l'offre de nouveaux logements sur le pôle structurant dans une réflexion d'ensemble sur l'espace d'une « ville poreuse »
- faire des nouvelles opérations d'habitat des leviers pour augmenter la qualité et la fonctionnalité des bourgs et relier entre eux les différents projets urbains
- trouver les sites de développement stratégiques et d'échelle adaptée pour valoriser et alimenter la trame des « bourgs distendus »
- faciliter l'accès au logement pour tous
- permettre la réutilisation du bâti existant et l'actualisation continue du parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins des ménages et de la société

Axe 5 – Rechercher et impulser à travers l'aménagement de nouvelles formes de mobilité, de proximité et d'accessibilité des services

- améliorer l'accessibilité à la gare et à la multimodalité
- conforter un parc d'équipements d'envergure intercommunale autour du parc du château du Breuil et de la salle de la Loco à Mézidon-Canon
- renforcer les espaces de centralité des bourgs par une réflexion conjointe sur la mobilité, les équipements, et les espaces publics
- développer les liaisons douces à l'échelle de la Vallée d'Auge jusqu'à l'échelle infra-communale

2. Objets de la révision allégée et exposé de ses motifs

En février 2020, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit une procédure de révision allégée (dite RA1) du PLUi de la Vallée d'Auge pour répondre à des besoins d'intérêts collectifs et pour rectifier des éléments post-application du document :

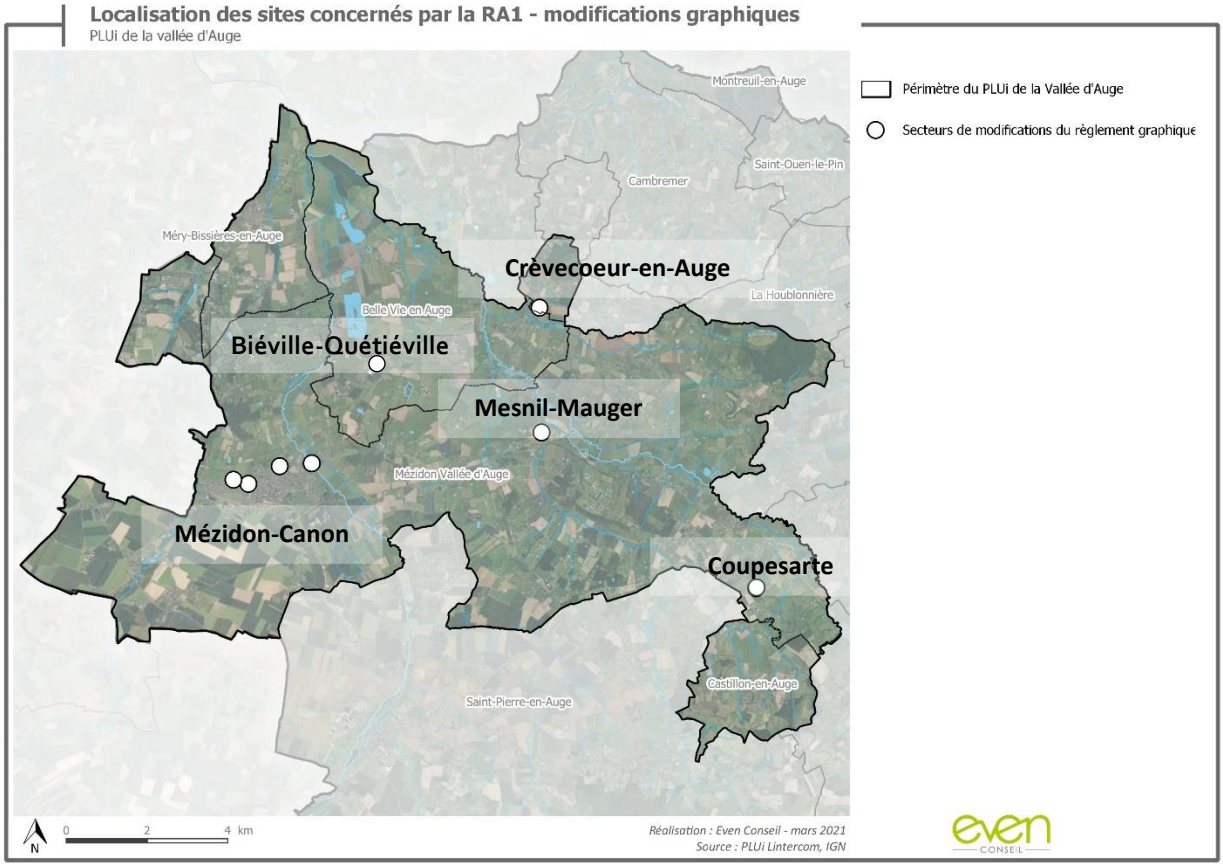
Extrait de la délibération de prescription :

- **Permettre la réalisation de projets recevables au regard des orientations du PLUi de la Vallée d'Auge :**
  - Réalisation des équipements nécessaires à un stade (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge)
  - *Création d'un emplacement réservé pour faciliter l'élargissement de la voie Rue Jules Guesde (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallé d'Auge) pour des motifs de sécurité publique**
- **Adapter le document aux usages actuels du sol ;**
  - Suppression de l'emplacement réservé n°35 (Crèvecoeur-en-Auge/Mézidon-Vallée d'Auge) qui a perdu toute pertinence et empêche la réalisation d'un projet sur la commune ;
  - Autorisation de changer de destination pour quelques bâtiments agricoles non repérés lors de l'élaboration du PLUi ;
  - Suppression d'un périmètre de protection sur un espace qui a perdu sa vocation d'espace commun (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) ;
  - Adaptation du zonage pour des parcelles contigües au collège Boris Vian, qui ont perdu leur lien avec l'équipement (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) ;
  - Autorisation pour des maisons qui ont perdu leur lien fonctionnel avec un équipement (école primaire André Haglon, Le Mesnil/Mauger/Mézidon-Vallée d'Auge) de réaliser des extensions et des annexes.
- **Etablir une équité entre habitants devant plusieurs aspects du règlement ;**
  - Harmoniser les règles relatives aux annexes et extensions avec le reste du territoire de Lisieux Normandie ;
  - Harmoniser les règles relatives aux clôtures entre les territoires couverts par le PLUi de la Vallée d'Auge.

* Ce point précis de la délibération n'est pas poursuivi dans la présente révision allégée. En effet, la commune de Mézidon Vallée d'Auge a pu s'assurer de la maitrise foncière souhaitée à travers l'acquisition des deux maisons qui étaient concernées par le projet de création d'emplacement réservée.

Ce point de la délibération n'est donc pas étudié dans le cadre de la procédure.

L'ensemble des communes du PLUi de la Vallée d'Auge est concerné par la présente révision allégée n°1, du fait de la modification du règlement écrit sur les clôtures et sur la règle d'implantation des annexes en zone A et N.
Les communes déléguées de Mézidon-Canon, Crèvecœur-en-Auge, Coupesarte, Le Mesnil Mauger et Biéville-Quétiéville sont concernées par les modifications du règlement graphique.



Localisation des sites concernés par les modifications graphiques de la révision allégée n°1 du PLUi. Source : Even Conseil

3. Justification de la procédure

3.1. Choix de la procédure

La procédure de <u>révision allégée</u> est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision générale, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Soit **de réduire** un espace boisé classé, **une zone agricole ou une zone naturelle** et forestière ;
- Soit **de réduire une protection édictée** en raison des risques de nuisance, **de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels**, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Toutefois, lorsque le projet d'évolution du document d'urbanisme ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD, d'après l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, la révision est dite « allégée ». En effet, le projet de révision arrêté fait alors l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent et/ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Les **orientations du PADD du PLUi ne sont pas remises en question** dans le cadre de la présente procédure. Les ajustements prévus par cette révision allégée s'inscrivent dans ses orientations :

- **Conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant**
  - Confirmer Mézidon-Canon comme principale polarité dans l'organisation territoriale à l'échelle intercommunale

  → Le changement de zonage pour permettre des aménagements sportifs en lien avec le stade de foot contribue à accroitre le rayonnement de Mézidon-Canon comme l'une des principales polarités de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

- **Composer avec une urbanisation dispersée héritée d'un territoire d'élevage traditionnel, pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole**
  - Définir les entités bâties pouvant être confortées et les conditions de leur développement en considérant leur densité bâtie et leur morphologie, la desserte par les réseaux, les sensibilités patrimoniales, paysagères et environnementales et leur interaction avec la fonctionnalité agricole et écologique

  → Le repérage de bâtis traditionnels supplémentaires au règlement graphique pour permettre des changements de destination (vérification des réseaux, de l'état des bâtis et des projets) participe à la valorisation d'éléments paysager constitutifs du pays d'Auge ;

  → Les modifications du règlement écrit concernant les clôtures (zones U, 1AU, A et N) et la règle d'implantation des annexes en zones A et N limiteront les situations d'inégalités intraterritoriales induites par le document aujourd'hui en vigueur. Aussi, elles contribueront à l'évolution mesurée du territoire et la préservation du cadre de vie des différents habitants souhaitant réaliser des clôtures, ou des annexes en zone A et N.

  - Protéger et réutiliser le patrimoine ayant perdu sa vocation d'équipement public ou collectif dans les communes rurales en les accompagnant dans leur reconversion pour garantir le maintien de leur identité patrimoniale

→ Changement de zonage de UE vers Ah au Mesnil-Mauger pour permettre la réalisation d'annexes et extensions pour des bâtiments ayant perdu leur lien fonctionnel avec l'école communale

- **Permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire en confortant l'armature territoriale**

  - Privilégier Mézidon-Canon pour permettre la création d'au moins 50 % des logements prévus

→ Changement de zonage aux abords du collège à Mézidon-Canon pour permettre une densification en logements ;

→ Suppression d'une partie d'un périmètre de protection d'espace commun à Mézidon-Canon pour permettre une densification en logements.

Le projet d'évolution du PLUi de la Vallée d'Auge s'inscrit dans ces critères puisqu'il s'agit de permettre la réalisation de projets conformes aux objectifs du PADD, tout en générant peu d'incidences sur l'environnement :

- changer le zonage de plusieurs parcelles pour permettre la réalisation de projets recevables au regard des orientations du PLUi (équipement pour un terrain de sport en lieu et place d'agricole, habitat en lieu et place d'équipement, agricole en lieu et place d'équipement) ;
- identifier des bâtiments agricoles afin de permettre leur changement de destination ;
- supprimer un emplacement réservé qui a perdu toute pertinence ;
- supprimer une partie d'un périmètre de protection sur d'un espace commun ayant perdu sa vocation ;
- harmoniser les règles relatives aux annexes en zone A et N avec le reste du territoire de l'Agglomération Lisieux Normandie ;
- harmoniser les règles relatives aux clôtures entre les territoires couverts par le PLUi de la Vallée d'Auge (zones U, 1AU, A et N).

Tableau portant récapitulation des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la révision allégée n°1

Zone / Secteur	Surface totale (hectare)	Nombre de zones de ce type
A	10300,3	11
Ap	~~167,7~~ 163,9	18
Nv	2472,0	8
Nv*	39,4	15
Nf	603,4	28
TOTAL A/N protégées	~~13527,7~~ 13579	80
Ah	~~140,5~~ 140,8	68
Np	77,2	26
Ne	11,0	12
TOTAL autres A/N	~~228,7~~ 229	106
Ah*	18,9	3
Np1	5,7	3
Npf	6,0	1
Nz	5,4	5
Nzi	2,3	1
TOTAL STECAL	38,3	13
UA	29,7	7
UG	55,4	5
UH	55,8	23
UP	57,2	11
UB	~~185,0~~ 185.2	28
UBa	14,1	2
TOTAL U résidentielles	~~397,3~~ 397,4	76
UE	~~32,1~~ 35,5	6
UZa	14,8	5
UZa*	6,1	1
UZi	57,6	2
TOTAL U spécialisées	~~110,5~~ 114,0	14
1AU	38,7	22
1AUZc	1,6	1
1AUzi	10,5	1
2AU	25,5	5
TOTAL AU	76,2	29
Total général	14433,8	318

Source : PLUi Vallée d'Auge

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi concernées par la révision allégée n°1 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation Evaluation environnementale complémentaire dédiée à la RA1
PADD	NON	
OAP	NON	
Règlement écrit	OUI	-Modification des règles relatives aux annexes et extensions des zones A et N -Modification des règles relatives aux clôtures en zone U, 1AU, A et N
Règlement graphique	OUI	-Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Coupesarte et Biéville-Quétiéville -Modification de zonages concernant les parcelles : - AO 002, AO 003, AA 002 (Mézidon-Canon, de Ap vers UE), - AA 359 (Mézidon-Canon, de UE vers UB), - AB0018, AB0073, AB0074, AB0075 (Le Mesnil-Mauger, de UE vers Ah)

		-Suppression de l'emplacement réservé n°35 à Crèvecoeur-en-Auge -Suppression d'une partie du périmètre d'« Espaces communs et parc public à mettre en place ou à préserver » (Mézidon-Canon)
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la révision allégée n°1 ne **modifient pas le PADD**. La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Une évaluation environnementale de la Révision Allégée n°1 a été réalisée, démontrant la compatibilité de ce projet avec les enjeux environnementaux des documents de cadrage.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de la Vallée d'Auge :

	Nom du document	Date d'approbation
DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/
SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge	24/10/2011
PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Non	/
Charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/
PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	Non	/
SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
SRADDET *(Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable à la procédure d'évolution)	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011 et intègre les autres documents supra-communaux, notamment relatifs à l'environnement (SDAGE,...). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 axes que le Document d'Orientations Générales décline en trois grandes orientations :

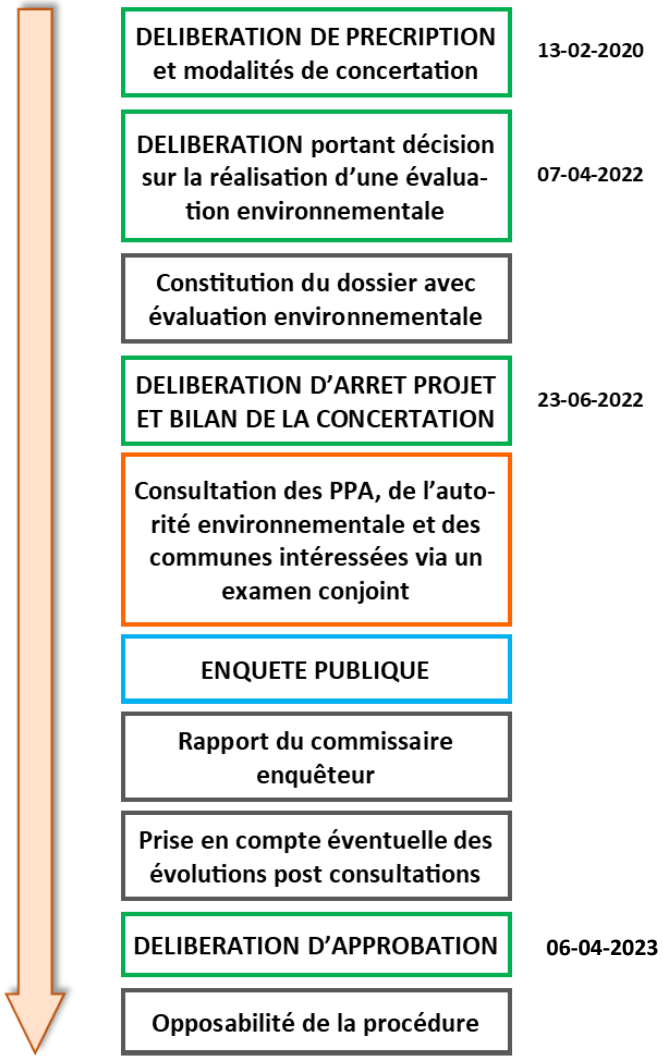
- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- De nouvelles politiques d'urbanisation, de nouveaux équilibres (de nouvelles politiques de l'habitat, des choix en faveur des déplacements sans voiture, une gestion économe de l'espace).

Le projet d'évolution du PLUi s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

- La révision allégée n°1 contribue à conforter et accroitre le rôle structure de Mézidon-Canon, une des villes-centres du Sud Pays d'Auge, en permettant grâce aux évolutions portées la réalisation des équipements nécessaires à un stade, la réalisation de projets d'habitat recevables au regard des orientations du PLUi de la Vallée d'Auge ;
- L'identification de bâtiments pouvant changer de destination permettra de mettre en valeur le patrimoine architectural du pays d'Auge, tout en participant au développement d'une offre d'habitat ou de logements touristiques ;
- En permettant l'harmonisation de règles écrites avec le reste du territoire de l'Agglomération Lisieux Normandie. Cela concoure à une cohésion sociale et territoriale.

5. Les grandes étapes de la procédure de la révision allégée n°1 :

La procédure ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la loi ASAP, un dossier d'examen au cas par cas a été réalisé mais n'a pas été remis à la MRAE. En application par décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021 de la loi ASAP, l'Agglomération Lisieux Normandie a délibéré pour décider de réaliser une évaluation environnementale en parallèle de la notice de présentation.



PPA : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Permettre la réalisation de projets recevables au regard des orientations du PLUi de la Vallée d'Auge

1.1. Réalisation des équipements nécessaires à un stade (Mézidon-Canon / Mézidon Vallée d'Auge)

1.1.1. Localisation et contexte

La commune déléguée de Mézidon-Canon, pôle structurant du territoire couvert par le PLUi de la Vallée d'Auge souhaite permettre le changement de zonage de la zone au nord du gymnase Eugène Moulin et du collège Boris Vian qui regroupe trois parcelles (AO 0002, AO 0003, AA 0002) pour une superficie totale de 3,8 hectares. Ces parcelles sont aujourd'hui en zone « Ap », zone agricole à forte valeur paysagère au titre de l'ouverture visuelle et de sa proximité avec un monument classé (le Château de Canon). La zone « Ap », telle que définie dans le PLUi, n'a pas pour vocation d'accueillir des emplacements dédiés à la pratique du football.



Localisation de la zone concernée par la révision allégée

La procédure de révision allégée du PLUi est attendue dans la perspective de pouvoir réaliser le projet déjà avancé de terrains de foot et qui vise à conforter, en cohérence avec la proximité du collège Boris Vian du gymnase Eugène Poulin, la vocation d'intérêt général de ce secteur de Mézidon-Canon.

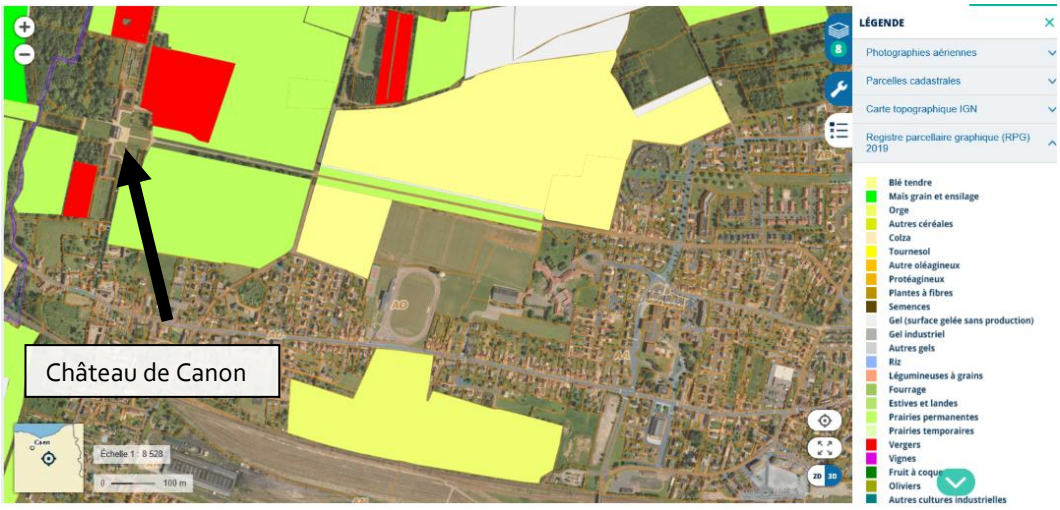
La commune déléguée de Mézidon-Canon porte en effet depuis plusieurs années le projet de confortement de ce secteur comme pôle d'équipement à la fois éducatif (collège Boris Vian) et sportif (Stade Jules Ladoumègue, Gymnase Eugène Moulin). Le stade Jules Ladoumègue comprend un terrain de football associé à des vestiaires et des tribunes.
Afin d'atteindre cet objectif et accompagner le développement du club de football local (USC Mézidon Football) la collectivité s'est assurée de la maitrise foncière des trois parcelles visées par la révision allégée pour y mettre en place trois terrains d'entraînement, huit mâts d'éclairage et six cages de football.



Plan masse du projet porté par la commune de Mézidon Vallée d'Auge. Source : CALN

1.1.2. Justification du changement de zonage

La création d'un terrain de foot et de quelques aménagements ponctuels sur ces parcelles ne peuvent se faire en zone Ap du PLUi, une évolution du zonage est donc nécessaire pour rendre possible le projet communal. Le zonage UE du PLUi de la Vallée d'Auge permet la réalisation de ce projet.
Définie comme zone destinée à accueillir essentiellement des équipements et espaces publics, le zonage UE apparait plus pertinent, et permet de rectifier le classement de ces parcelles en zone Ap qui semble tenir d'une **erreur matérielle** due au processus d'élaboration du PLUi de la Vallée d'Auge. Plusieurs indices tel que la chronologie du projet (projet en cours d'instruction sous le régime de l'ancien PLU au moment de la finalisation du PLUi de la Vallée d'Auge), le régime de propriété (commune propriétaire de toute l'unité foncière pour en faire une unité de projet), et la possibilité de remettre en question la qualité agronomique des parcelles sous-entendue par le classement en zone AP (*couche du Registre Parcellaire Graphique ci-dessous*) témoignent d'un **découpage du zonage peu pertinent**, pour un secteur qui est d'autant plus non cultivé.



Extrait du Registre Parcellaire Graphique sur le secteur d'étude – 2019. Source : Géoportail.

Les parcelles sont d'ores et déjà enherbées pour accueillir des entrainements, et équipées d'aménagements légers et amovibles (cages de football, mâts d'éclairages de grande hauteur) tels que visible sur les photographies ci-dessous. A travers ce changement de zonage, il s'agit de mettre en cohérence le règlement graphique du PLUi avec l'usage de ces parcelles, sportif et récréatif.





Les parcelles concernées par la révision allégée aujourd'hui. Source : CALN, PLANIS, printemps 2022

Il apparait que ce n'est pas tant le potentiel agronomique qui a présidé l'inscription de ce secteur en zone Ap lors de l'élaboration du PLUi, mais la proximité avec le Château de Canon (« le secteur Ap correspond aux secteurs caractérisés par une **forte valeur paysagère,** qui se traduit en particulier par un **dégagement visuel important, une proximité avec des monuments**, ou par un enjeu environnemental majeur »). Suite à l'implantation des mâts, l'ouverture visuelle vers le monument historique est inchangée, la perspective vers le Château de Canon étant protégée d'arbres de hauts-jets.



Rue Edouard Vaillant et perspective vers le Château de Canon - Source : Google street view 2015

Aussi, le changement de zonage UE introduit des dispositions fortes du point de vue de l'insertion paysagère et du respect du milieu environnant. Il est précisé, tel que rédigé dans les dispositions générales relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone UE que :

> « *Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur,* ***ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales****. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.*
> *La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur* ***insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels*** *ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.* »
>
> *Source : Règlement du PLUi de la Vallée d'Auge.*

Le reclassement de ce secteur en UE plutôt qu'une autre zone se justifie par le choix du PLUi de la Vallée d'Auge de classer l'ensemble des équipements sportifs de son territoire en secteur UE. En cohérence avec l'économie générale du PLUi de la Vallée d'Auge, la zone UE verrait sa superficie passer de 32,1ha à 35,9ha.

1.1.3. Respect des objectifs du PLUi

Cette évolution rentre dans les objectifs du PLUi et du SCoT, à savoir de conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant du territoire, de développer l'attractivité du territoire et la qualité de vie de ceux qui l'habitent.

Au regard des fonctions qu'occupe Mézidon-Canon en matière d'équipements et de son rôle de centralité à l'échelle des communes déléguées et rurales environnantes, **l'amélioration de son offre d'équipements sportifs et de loisirs constitue un enjeu d'intervention fort pour la collectivité**, comme cela transparait dans les orientations du PADD du PLUi :

« Permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire (**en confortant l'armature territoriale,** en utilisant en priorité le bâti existant, en localisant le potentiel d'extension urbaine en premier lieu autour du pôle structurant et des pôles de proximité, **en adaptant l'échelle des secteurs de projet à la nature des pôles**). » *Extrait du PADD du PLUi de la Vallée d'Auge*.

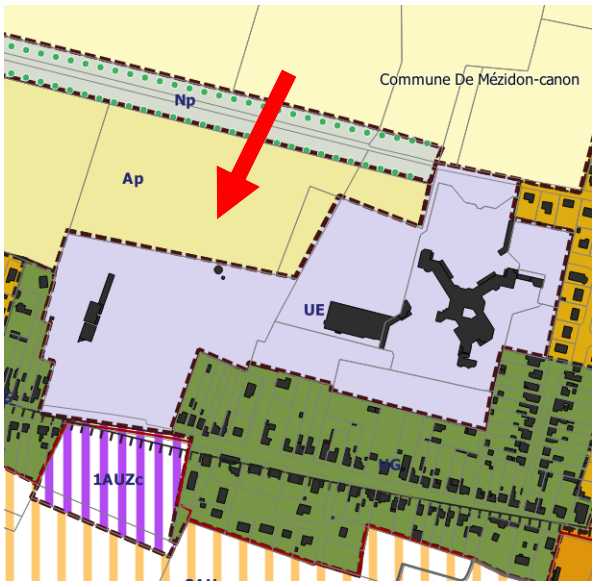
La localisation des parcelles en connexion avec le gymnase, le stade, le collège de Mézidon-Canon, rend **pertinent le projet de la collectivité de faire de ce projet un levier d'attractivité de la commune**.

1.1.4. Impact paysager et environnemental

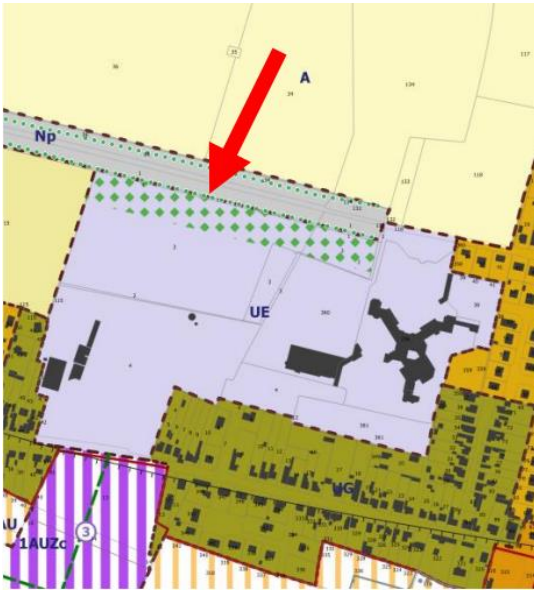
Le changement de zonage, permettant l'aménagement de la parcelle au profit d'équipements sportifs pourrait induire des incidences potentiellement négatives sur le paysage aujourd'hui préservé réglementairement. Cependant les installations ont déjà été réalisées et celles-ci impactent assez peu le paysage environnant. Il s'agit en effet d'installations sportives légères, de clôtures ajourées et de mâts d'éclairage. **L'incidence pré-identifiée est donc annulée** par le fait que les installations prévues soient déjà en place : la révision du PLUi revient à mettre en cohérence le zonage avec l'occupation effective du sol.
L'allée d'arbres au Nord de la parcelle est protégée au règlement graphique du PLUi. Maintenue en l'état, elle préserve l'identité paysagère du site. Les seuls aménagements du site, à savoir les mâts, ne sont pas visibles depuis l'avenue du Château. La parcelle étant située au sein du périmètre de protection du Château de Canon, classé Monument Historique, l'architecte des bâtiments de France veillera au bon respect des qualités paysagères du site.
Aucune construction de bâtiment n'étant prévue, le changement de zonage n'est à l'origine d'aucune artificialisation des sols.

1.1.5. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant révision allégée



Après révision allégée



Nota : suite à la phase de consultation, une protection complémentaire « espaces jardinés, franges et cœurs de hameaux à préserver » est intégrée en zone UE sur une largeur de 40 m en limite avec la zone Np. Cette protection complémentaire, déjà présente sur d'autres secteurs du PLUI de la Vallée d'Auge, va permettre d'assurer une construction limitée pour des besoins de constructions à vocation d'intérêt général.

2. Adapter le document aux usages actuels du sol

2.1. Suppression de l'emplacement réservé n°35 (Crèvecoeur-en-Auge / Mézidon-Vallée d'Auge)

Ce point de la révision a été abandonné suite aux remarques des Personnes Publiques Associées. Afin de conserver l'historique de la procédure, les justifications sont maintenues dans la notice à titre indicatif.

2.1.1. Contexte et localisation

La commune déléguée de Crèvecœur-en-Auge souhaite la suppression de l'emplacement réservé n°35, situé à proximité immédiate du centre-bourg, qui avait été créé en vue de relier par une voie douce une future résidence sénior. Le projet de résidence senior n'est plus d'actualité, le PLUi ayant prévu à la place d'autres zones à urbaniser pour atteindre l'objectif de création de logements.



Localisation de l'emplacement réservé n°35 au sein de Crèvecœur-en-Auge

2.1.2. Justification et respect des objectifs du PLUi

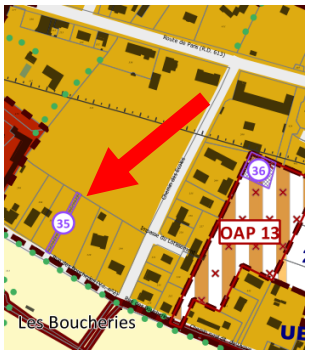
Situé entre deux parcelles, cet emplacement réservé contraint les projets d'urbanisation des terrains C0251 et C0287. La résidence senior n'étant plus envisagée, l'emplacement réservé a perdu toute pertinence et n'a plus lieu d'être, d'autant que le terrain situé en contrebas est en zone A et ne sera pas bâti.
La parcelle cadastrée C0479 où le projet de résidence a été annulé voit donc sa situation inchangée. Le terrain de foot/jeu restera tel quel.
La nature de ce point de procédure (suppression d'un emplacement réservé) est sans conséquence pour le territoire.

2.1.3. Impact environnemental et paysager

La suppression de l'emplacement réservé n°35 ne génère pas d'impacts significatif du point de vue environnemental et paysager.

2.1.4. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant / Après révision allégée

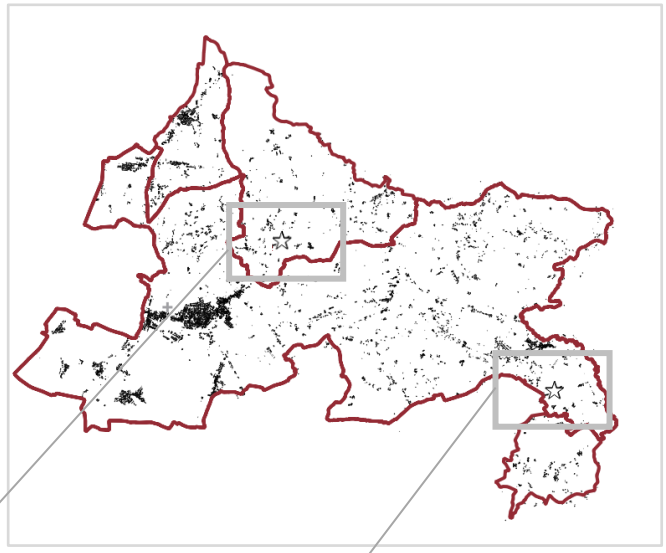


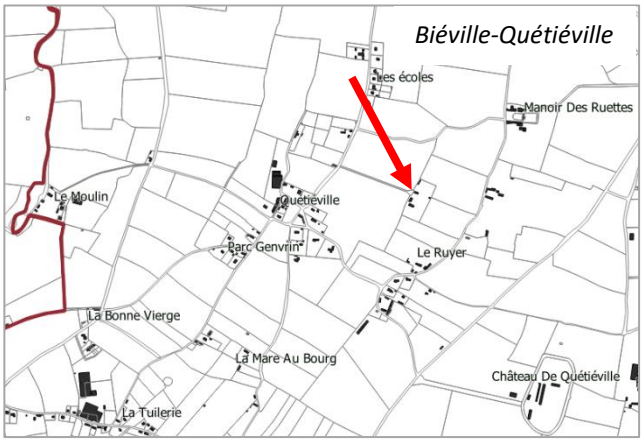
Nota : Suite à la phase de consultation, l'emplacement réservé est maintenu au règlement graphique.

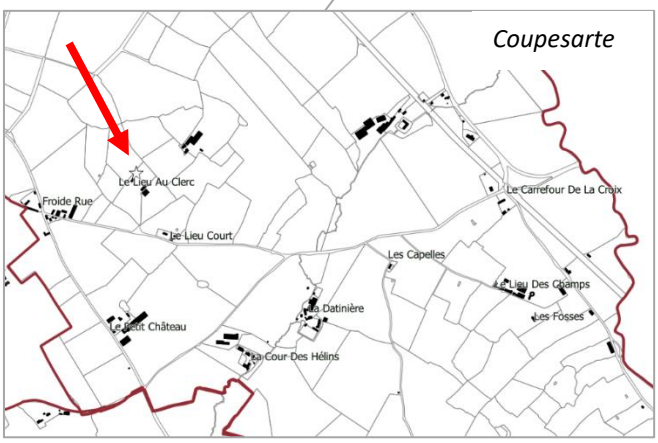
2.2. Autorisation de changer de destination pour quelques bâtiments agricoles non repérés lors de l'élaboration du PLUi

2.2.1. Contexte et localisation

Un des objectifs de la révision allégée n°1 est de permettre le changement de destination de bâtiments complémentaires, qui n'avaient pas été repérés au règlement graphique lors de l'élaboration du PLUi. L'identification par une étoile blanche au règlement graphique de bâtiments à Coupesarte (zone A) et à Biéville-Quétiéville (zone A) permettra d'envisager des changements de destination sous réserve d'un avis conforme de la CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers) à la phase projet, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 180 bâtiments font déjà l'objet d'un repérage au règlement graphique permettant un changement de destination au sein du PLUi de la Vallée d'Auge.







Localisation des sites à l'échelle du PLUi de la Vallée d'Auge. Source : Planis.

2.2.2. Justifications des changements de destination et respect du PLUi

Outre la prise en compte des projets portés, le repérage de bâtiments supplémentaires pour permettre le changement de destination doit respecter les différents critères retenus dans le PLUi de la Vallée d'Auge :

- Un bâtiment qui n'est plus utile à l'activité agricole ;
- Un impact nul ou très faible sur l'activité agricole (absence de gêne avec les activité agricoles voisines) et sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels ;
- Une compatibilité de la nouvelle vocation avec l'environnement naturel ou habité ;
- Un bâti qualitatif du point de vue architectural et compatible avec ses caractéristiques :
    - Le bâtiment est une construction existante constituée ;
    - Le bâtiment n'est pas une annexe de petite dimension (moins de 130 m²), une construction précaire ou non durable, ou en état de ruine avancée ;

En plus de ces critères, la doctrine de la CALN vise à considérer la proximité des réseaux, la présence de risques ainsi que la surface du bâtiment (devant être supérieure à 50 m²).

Caractéristiques des bâtiments proposé pour être identifié au titre du L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

	Etat du bâti	Bâti traditionnel	Surface	Impact sur activité agricole	Impact sur les milieux naturels	Réseaux	*Projet*
Coupesarte **Zone A**	Très bon état (structure porteuse intacte, ...)	Oui	73 m2	Aucun. Parcelles cultivées au sein de la propriété par l'agriculteur et propriétaire de la parcelle, résidant dans la maison d'habitation voisine.	Aucun. Contribue à conserver la typicité du bâti du pays d'Auge.	Electricité : raccordé Eau potable : même arrivée d'eau que la maison voisine Assainissement individuel réalisé	*Projet de transformation en habitation ou en gîte (destination habitat dans les deux cas). C'est un bâtiment qui n'est aujourd'hui plus utile à l'activité agricole (bâtiment utilisé pour stocker du petit matériel domestique). Le projet s'inscrit en compatibilité avec le voisinage direct (même propriétaire).*
Biéville-Quétiéville **Zone A**	Bon état de la structure	Oui. Repéré comme bâtiment patrimonial à protéger	130 m2	Aucun. Le bâtiment n'est plus utile à l'activité agricole, et son changement de destination ne générera pas de gène avec les activités agricoles voisines.	Aucun. Contribue à conserver la typicité du bâti du pays d'Auge	Des travaux d'extension du réseau d'électricité seront nécessaires en domaine privé. Le propriétaire s'engage à prendre à sa charge les réseaux et la défense contre incendie.	*Projet de transformation et de réhabilitation de cette ancienne fromagerie en maison d'habitation ou en gîte (destination habitat dans les deux cas). Le projet permettra de valoriser ce bâti patrimonial ayant perdu sa fonction initiale, et d'éviter les dégradations potentielles liées à un éventuel abandon.*

Source : CALN Conception : Planis



Coupesarte



Coupesarte



Biéville-Quétiéville

Photographies des bâtiments transmises par les propriétaires. Source : CALN, 2022

2.2.3. Impact paysager et environnemental

Les changements de destination ne remettent pas en cause la qualité paysagère des sites. Les bâtiments ciblés sont partie prenante du paysage du territoire et participent à sa richesse patrimoniale (*cf photos ci-dessus*). L'identification de ces bâtiments permettra de les valoriser et de les maintenir en état. Il s'agit d'une construction en colombage (Coupesarte) et d'un bâtiment en pierre et linteaux de brique (Biéville-Quétiéville), qui participent au paysage local et animent la campagne habitée caractéristique de cette partie de la Normandie. Les constructions en colombage constituent un motif paysager traditionnel du Pays d'Auge et celles en pierres relatif à la plaine de Caen.

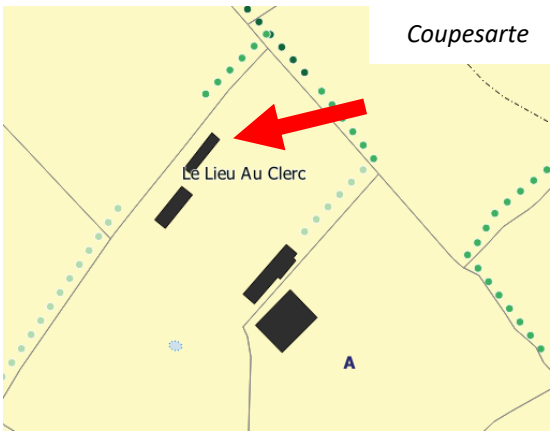
Aussi, les incidences sur l'agriculture seront nulles puisque les parcelles environnantes des bâtiments sont cultivées et que les bâtiments ne sont plus à usage agricole. En outre, lors du changement effectif de destination souhaité, le dossier ne pourra être validé qu'après avis conforme de la CDPENAF.

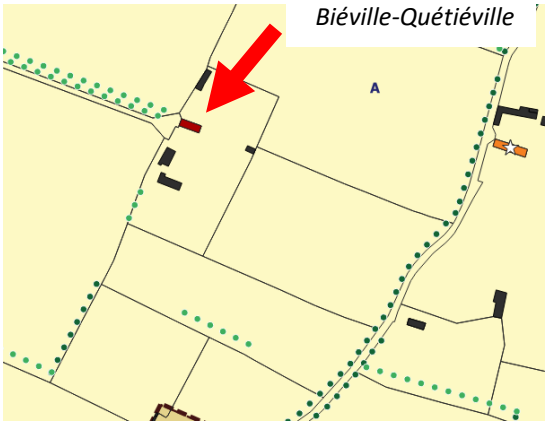
Aucune nuisance particulière n'est attendue par l'ajout de cette possibilité de changement de destination, si ce n'est d'augmenter très marginalement les déplacements automobiles, la consommation d'eau potable et électrique. Le traitement des eaux usées se fera par un assainissement individuel.

L'identification de ces bâtiments ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi. **Leur identification renforce la traduction règlementaire du PADD,** notamment l'objectif relatif au maintien de la qualité et de la diversité des paysages et patrimoines du territoire et de la préservation des richesses du socle naturel et agricole du territoire.

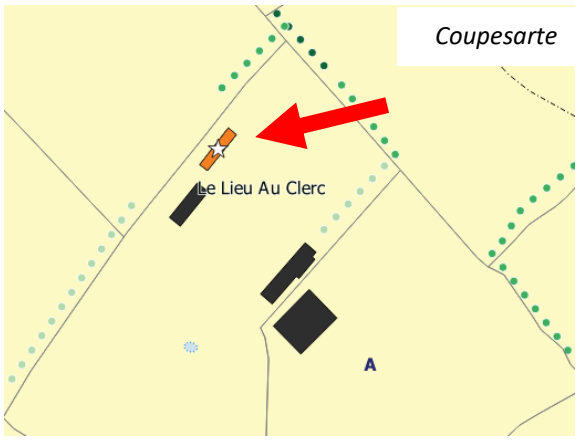
2.2.4. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

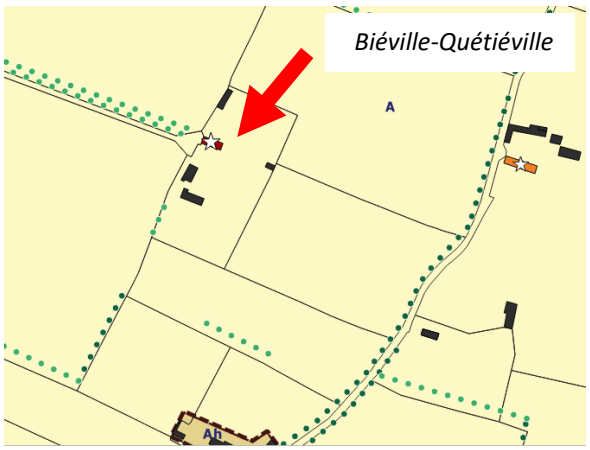
Avant révision allégée





Après révision allégée





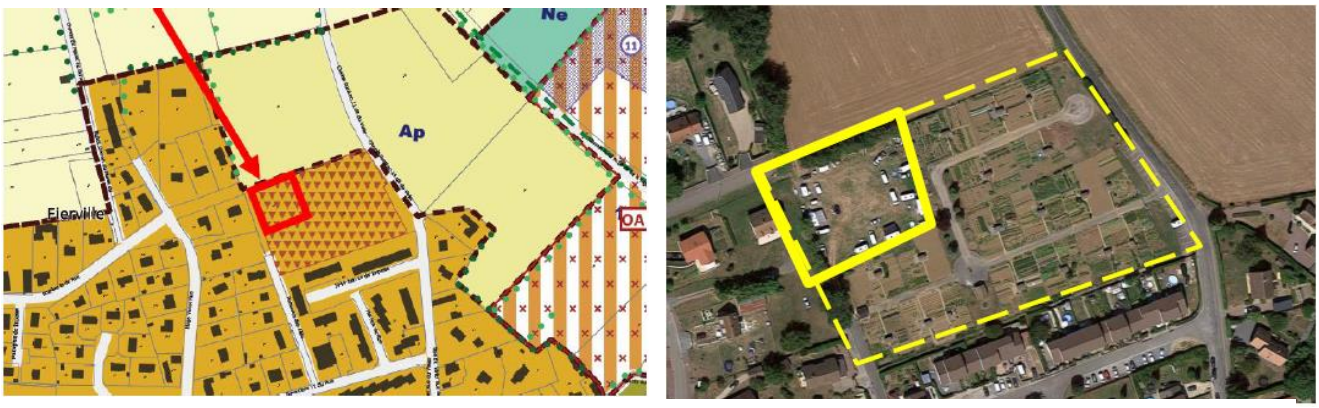
2.3. Suppression d'un périmètre de protection sur un espace qui a perdu sa vocation d'espace commun (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge)

2.3.1. Localisation et contexte

La collectivité souhaite réduire une partie du périmètre d'« Espaces communs et parc public à mettre en place ou à préserver » situé sur la commune déléguée de Mézidon-Canon, afin d'y permettre la construction de plusieurs logements.
Lors de l'élaboration du PLUi, le périmètre de protection a été établi dans la perspective de créer un espace dédié aux jardins partagés, au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme :

> « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*
>
> *Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.* »

Le site est localisé au nord de Mézidon-Canon, en limite de son enveloppe urbaine.
Les parcelles sont utilisées en tant que jardins partagés, hormis la parcelle (B0062) qui était mise à disposition pour l'accueil de gens du voyage mais qui n'a plus d'usage à ce jour.



Localisation et vue aérienne de la parcelle faisant l'objet d'une réduction du périmètre de protection des espaces communs. Source : PLUI, Google Maps février 2021

2.3.2. Justification de la suppression d'une partie du périmètre de protection des espaces cultivés

Du fait de son utilisation ponctuelle par des Gens du Voyage (vue aérienne ci-dessus) et sa non-intégration dans les parcelles cultivées, la parcelle a progressivement perdu ses fonctions d'espace commun.

Actuellement, la parcelle est enherbée et ne remplit aucun usage, une solution d'accueil pour les Gens du Voyage (aire d'accueil) existant sur la route de Magny-le-Freule (D138), plus au nord.



Le terrain aujourd'hui : un espace en herbe inutilisé. Source : CALN, 2021.

Le déclassement de la parcelle B0062 de 0,23ha, propriété de la commune, identifiée au titre d' « Espaces communs et parc public à mettre en place ou à préserver » permettrait la création de 3 logements minimum selon les objectifs de densité fixés par le PLUi (une densité minimum de 15 logements/ha sur le pôle principal de Mézidon-Canon, à respecter). Le secteur se situant en zone UB, correspondant aux développements pavillonnaires récents, le déclassement d'une partie des espaces communs pour une création de quelques nouveaux logements n'aura qu'un impact faible sur le fonctionnement urbain du quartier.

2.3.3. Respect des objectifs du PLUi

La possibilité de construction de logements dans ce secteur de Mézidon-Canon permettra de répondre aux objectifs du PADD du PLUi, à savoir le r*enforcement du pôle structurant de Mézidon-Canon, la densification de l'habitat au sein de la commune pôle* tout en respectant *l'équilibre entre développement résidentiel et enjeux de préservation du cadre de vie*. La commune disposant de la maitrise foncière de cette parcelle, elle veillera à une urbanisation future en cohérence avec son environnement proche. La levée de la protection de cet espace permettra *in fine*, le réinvestissement d'un espace aujourd'hui sous-utilisé.

2.3.4. Impact paysager et environnemental

La parcelle, située en enveloppe urbaine, zone UB, jouxte une zone Ap et les terrains de jardins partagés. L'intégration paysagère des futures constructions sera notamment à prendre en compte à la phase permis, à noter qu'une protection de haies et alignements d'arbres protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, enjeu intermédiaire) est présent sur la frange Ub-Ap. Le maintien de la végétation existante devrait donc réduire les impacts éventuels sur le paysage.



Haie présente entre la zone Ub et Ap protégée au PLUi
Source : Google maps. Date image juin 2015

Le fait de supprimer la protection n'a pas d'incidence directe sur le paysage, mais des incidences potentielles indirectes liées à la nouvelle ouverture à la construction.

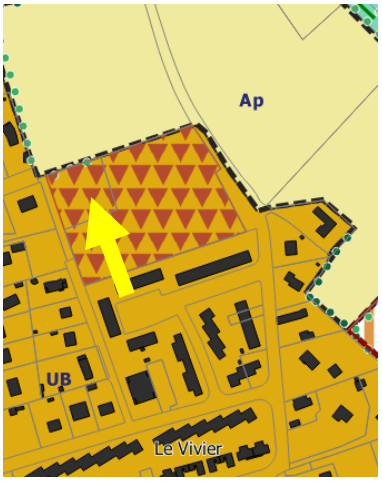
Par ailleurs, le règlement de la zone UB prévoit que :

> « *Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur,* ***ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains*** *ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.* »

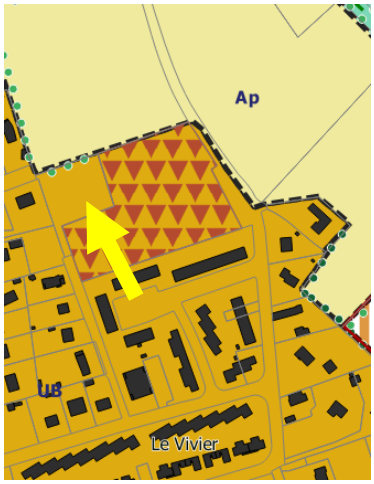
Du point de vue de la consommation d'espace, la suppression d'une partie du périmètre de protection a des incidences positives, puisqu'elle permet la densification de cette partie de la zone urbaine de Mézidon-Canon. N'étant pas cultivé, et des buts de football étant présents aujourd'hui, aucun enjeu agricole peut être identifié.

2.3.5. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant révision allégée



Après révision allégée



2.4. Adaptation du zonage pour des parcelles contiguës au collège Boris Vian, qui ont perdu leur lien avec l'équipement (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge)

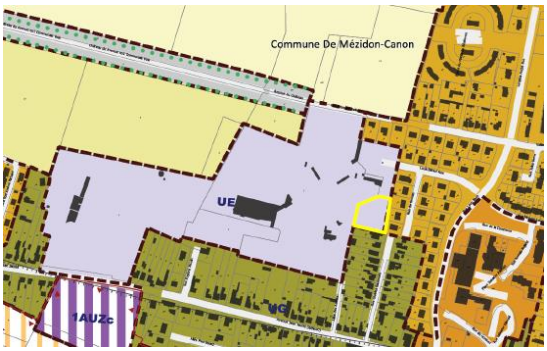
2.4.1. Localisation et contexte

Le PLUi de la Vallée d'Auge identifie comme enjeu prioritaire le renforcement de la centralité de la commune déléguée de Mézidon-Canon. La **parcelle AA 359 située à proximité du collège Boris Vian de Mézidon-Canon,** zonée actuellement en UE **n'est pas concernée par des projets d'extension du collège.** Ce terrain, sans usage, représente un coût d'entretien qui ne profite pas aux habitants de la commune.

Aujourd'hui classée UE, le changement de zonage en UB (correspondant aux zones de « développements pavillonnaires récents ») permettrait à court-terme la création de quelques logements.

Photographie du site et localisation de la parcelle concernée par le changement de zonage :









Source : CALN, Google Street View, février 2021.

2.4.2. Justification du changement de zonage

La parcelle AA359 a d'ores et déjà été rétrocédée du département à la commune, et ne dispose pas de lien fonctionnel avec le collège Boris Vian. D'après la collectivité, il n'est pas prévu d'extension d'équipements pour le collège sur cette parcelle, le collège répondant par ailleurs suffisamment aux besoins de la population. En outre, celui-ci dispose, au Nord et à l'Ouest de son emprise parcellaire, des disponibilités foncières dans le cas où une extension deviendrait nécessaire.

Propriété de la commune de Mézidon Vallée d'Auge mais partie prenant du collège, cette parcelle détachée de l'équipement scolaire reste non utilisée. La commune souhaite pouvoir y permettre la réalisation de nouveaux logements, répondant ainsi aux besoins croissants sur le secteur, en immédiate proximité d'équipements scolaires et en cœur de ville.

Au regard de la configuration du site et des règles d'implantation relatives au zonage UB s'appliquant sur les parcelles voisines (à l'Est), il apparait pertinent de privilégier un zonage en UB, qui se caractérise par « un tissu urbanisé majoritairement constitué de bâti récent, à dominante pavillonnaire, soit en diffus le long des voies, soit par le biais d'opération d'aménagement d'ensemble, généralement en retrait des voies ». Le zonage UG (présent au Sud) se caractérise par un bâti datant de la première moitié du XXè siècle et une implantation des maisons proches de la voirie, à l'alignement, le changement de zonage en UG porterait moins sens du point de vue urbain.
Les futures constructions pourront être facilement desservies par l'actuelle rue Louis Blériot.

La parcelle est desservie en DECI (Défense Extérieure contre l'Incendie), et le raccordement aux réseaux est réalisable via la parcelle AA038 de la rue Louis Blériot.

2.4.3. Respect des objectifs fixés par le PLUi

La modification du zonage UE en UB permettra, sur cette parcelle non-bâtie et inexploitée de 0,22 ha, la réalisation d'au moins 3 logements au regard de l'objectif de densité fixé par le SCoT. Le secteur se situe déjà en zone U, dans un contexte entièrement bâti, encadré par le collège construit au début des années 1980 et de maisons individuelles d'époques diverses (de la première moitié du XXème siècle au Sud (zone UG du PLUi), et de la fin des années 1970 au Nord et à l'Est (zone UB du PLUi).

La construction d'au minimum 3 logements permettra de répondre aux objectifs du PADD du PLUi (*permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire, en localisant le potentiel d'extension urbaine en premier lieu autour du pôle structurant, et en veillant à la cohérence entre le niveau d'équipement, de services et d'espaces publics avec l'offre nouvelle en logements*), mais aussi à ceux fixés par le SCoT qui visent à renforcer le rôle structurant des centres-villes de chacun des bassins de vie, en permettant ici **l'investissement d'une dent creuse**. En tant que pôle urbain central du Sud Pays d'Auge, le développement résidentiel de la commune déléguée de Mézidon-Canon est prioritaire à l'échelle du bassin de vie.

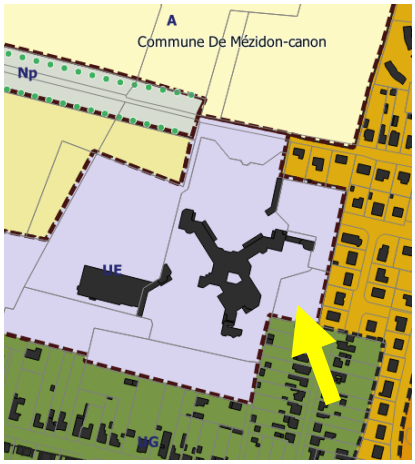
2.4.4. Impact paysager et environnemental

Les enjeux paysagers sur ce secteur portent essentiellement sur l'intégration urbaine du futur projet. Cette intégration sera notamment assurée par le choix du zonage UB, en cohérence avec l'environnement urbain du secteur. Aujourd'hui nue et située dans un contexte entièrement bâti, la parcelle ne porte pas d'enjeux paysagers particuliers.

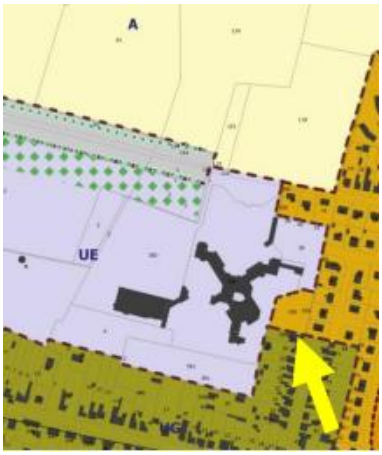
Du point de vue de la consommation d'espace, le changement de zonage a **des incidences potentielles positives**, puisqu'elle permet la densification de cette partie de la zone urbaine de Mézidon-Canon. N'étant pas cultivée, et sans usage aujourd'hui, aucun enjeu agricole ne peut être identifié.

2.4.5. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant révision allégée



Après révision allégée

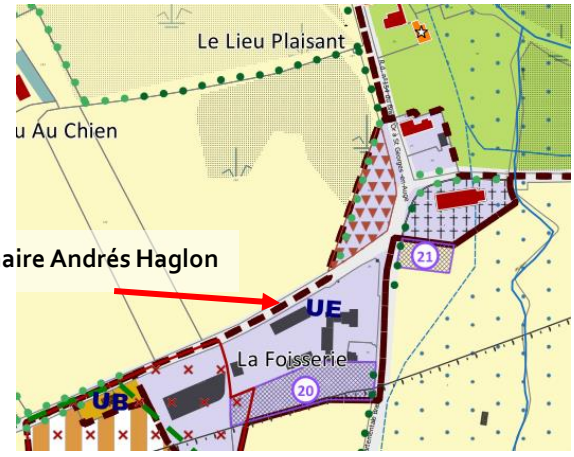


2.5. Autorisation pour des maisons qui ont perdu leur lien fonctionnel avec un équipement de réaliser des extensions et des annexes (Le Mesnil-Mauger / Mézidon Vallée d'Auge)

2.5.1. Localisation et contexte

La commune déléguée du Mesnil-Mauger, située à 7 km à l'Est de Mézidon-Canon dans un contexte à dominante rurale, disposant d'une école communale au lieu-dit La Foisserie. Cette dernière est située à l'écart de noyaux bâtis important, l'urbanisation de la commune du Mesnil-Mauger suivant un schéma d'habitat classique du Pays d'Auge sous forme de petits hameaux dispersés.

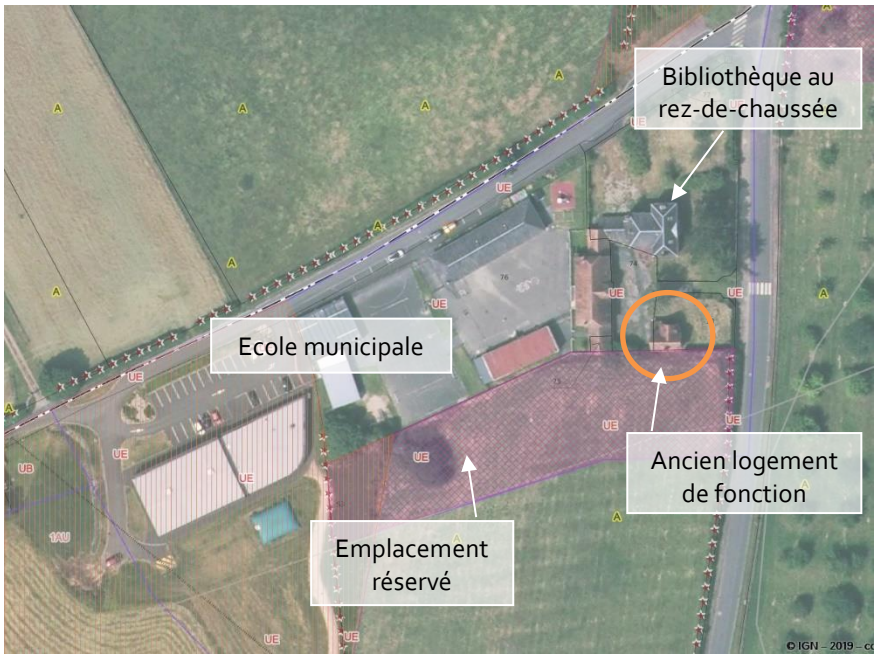
La collectivité souhaite **permettre la réalisation d'extensions et annexes pour plusieurs bâtiments vendus en maisons situées à l'Est de la zone UE (parcelles AB0018, AB0073, AB0074, AB0075).**



Localisation de la zone UE où se situe l'école. Source : PLUi de la Vallée d'Auge

2.5.2. Justification du changement de zonage et respect des objectifs du PLUi

A l'Est de la parcelle se situent deux maisons qui avaient un lien fonctionnel avec l'école primaire André Halgon qui dispose d'un effectif de 77 élèves en 2020-2021. Ce n'est aujourd'hui plus le cas concernant la maison au Sud (parcelle AB0018), qui n'est plus un logement de fonction. Le bâtiment au Nord (parcelle AB0073) fait aujourd'hui office de bibliothèque municipale et occupe uniquement le rez-de-chaussée.



Localisation des bâtiments.
Source : Géoportail de l'urbanisme. 2022

La commune dispose d'un emplacement réservé (n°20) au Sud des parcelle (zone UE), dédié aux équipements publics à vocation scolaire, culturelle, sportive ou de loisir. Ainsi, elle dispose d'une réserve foncière en cas d'extension de l'équipement scolaire ou de création d'une nouvelle bibliothèque municipale.

La commune a vendu les biens qui n'ont plus vocation à être liés avec l'école pour y accueillir des nouveaux ménages. Dans cette optique, la collectivité souhaite permettre **la possibilité de construction d'annexes et d'extensions pour ces habitations. La zone UE ne permet pas les constructions à usage d'habitation non nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs.**

Afin de permettre l'évolution de ces habitations, il est donc nécessaire de faire évoluer le zonage du secteur afin de **ne pas remettre en question la zone UE** du PLUi. Un changement de zonage UE en Ah offre l'opportunité d'envisager des évolutions des bâtiments. Le secteur Ah dispose ainsi de possibilités de construction restrictives qui permettront pour autant au secteur d'évoluer à la marge selon les besoins futurs.
Ainsi, le règlement écrit de la zone Ah dispose que :

> *« L'aménagement et l'extension des habitations existantes ainsi que la création de locaux annexes à l'habitation et de piscine enterrée sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, dans les limites et les conditions définies dans le chapitre « règles d'implantation et de densité ».*
>
> Conditions pour les extensions et annexes des habitations existantes. Dans les secteurs Ah, Ah* et Np, NP1, Npf. PLUi de la Vallée d'Auge

Les parcelles étant actuellement en zone UE, l'évolution du zonage en Ah permettant la construction d'annexes et d'extensions des habitations existantes ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. Cela permettra pour la commune déléguée, en parallèle du projet de lotissement en cours de réalisation (OAP18), de conforter ce secteur du bourg et les équipements de la commune. La surface concernée par le changement de zonage de UE vers Ah est de 0,25 ha.

Ainsi, le projet d'évolution du zonage respecte les orientations du PADD du PLUi de la Vallée d'Auge, qui a pour objectifs de :

- Protéger et réutiliser le patrimoine ayant perdu sa vocation d'équipement public ou collectif dans les communes rurales en les accompagnant dans leur reconversion pour garantir le maintien de leur identité patrimoniale (petites mairies du Pays d'Auge ; églises ; etc) ;
- Veiller à la cohérence entre le niveau d'équipement, de services et d'espaces publics avec l'offre nouvelle en logement ;
- Densifier les espaces urbanisés en recherchant au sein de ces espaces les potentiels de développement cohérents avec la capacité d'accueil des communes et de leurs groupements bâtis.

2.5.3. Impact paysager et environnemental

Localisé en continuité du bourg du Mesnil Mauger, en secteur rural, le secteur porte des enjeux paysagers.
Le site se situe dans le périmètre de protection de deux Monuments Historiques : un ensemble de bâtiment constituant une ferme à pans de bois, partiellement inscrit et dont les toitures et façades sont inscrites Monuments Historiques, ainsi que l'église Saint-Etienne, également inscrite Monument Historique. Il se trouve à proximité directe de l'église et il existe une relation de covisibilité entre ces deux éléments.



Site concerné par l'évolution de zonage – source : Google Street View2015

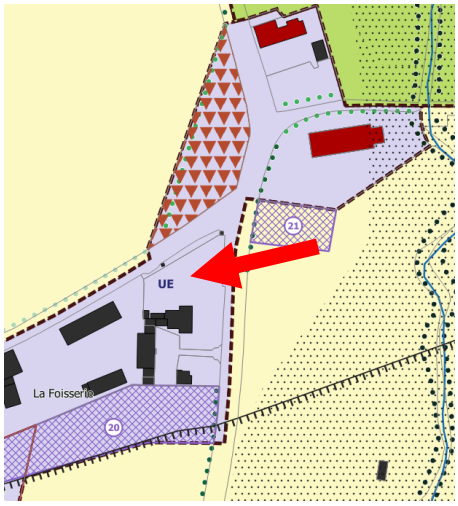


Environnement paysager du site – source : Google Steet View 2015

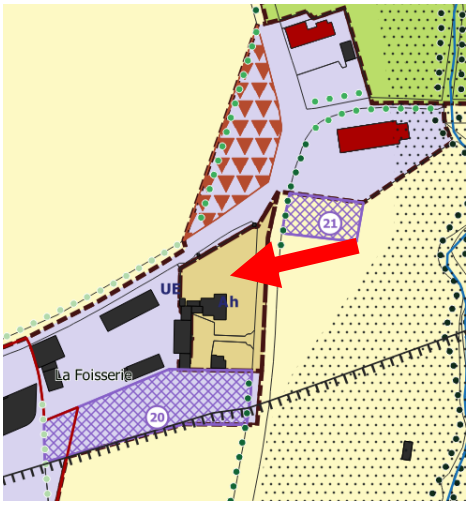
Les incidences du changement de zonage sur le paysage sont faibles, puisque le changement de zonage envisagé permettra uniquement l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes. La servitude de protection des abords de monuments historiques est inchangée, et l'architecte des bâtiments de France sera consulté sur les projets.
Par ailleurs, le règlement de la zone Ah offre moins de possibilités de construction que la zone UE, puisqu'elle permet uniquement, en dehors des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, l'extension de constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes, là où la zone UE autorise la construction d'équipements sans restriction spécifiques autres que les celles des dispositions générales.

2.5.4. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant révision allégée



Après révision allégée



3. Etablir une équité entre habitants devant plusieurs aspects du règlement

3.1. Harmoniser les règles relatives aux annexes avec le reste du territoire Lisieux Normandie

3.1.1. Contexte et justification de la modification apportée au règlement écrit des zones A et N

La règle définissant la distance maximale d'implantation des annexes par rapport à l'habitation en zones A et N du PLUi est actuellement fixée à 20 mètres. Cette dernière est à l'origine d'une iniquité entre les différents habitants du territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie, et gène l'exécution de certains projets.

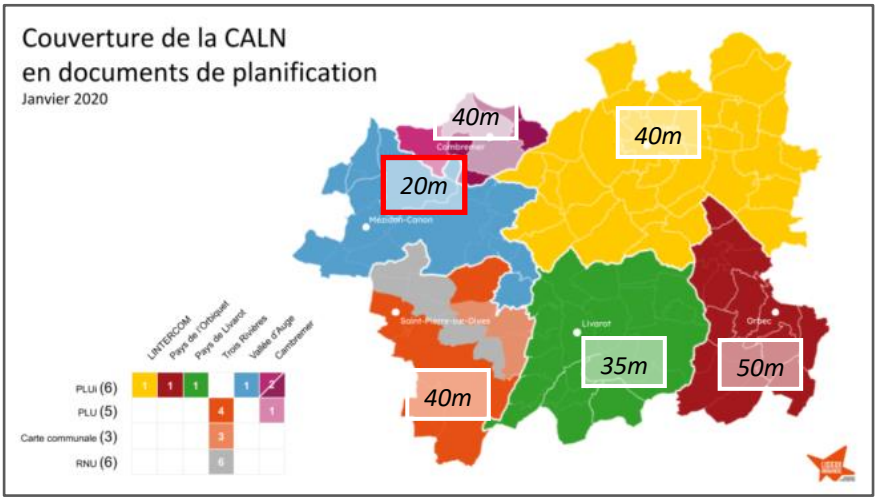
Extrait du règlement écrit du PLUi de la Vallée d'Auge :

> *« La création d'une annexe à l'habitation de 30 m² maximum,* ***ne pourra être éloignée de plus de 20 mètres de la construction*** *».*

A ce jour, le règlement écrit relatif à l'implantation des annexes par rapport à la construction principale en zones A et N sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge est plus restrictif que dans les autres documents d'urbanisme qui couvrent le territoire de Lisieux Normandie.

Les différentes distances fixées entre les annexes et les habitations au sein des documents de planification de la CALN :

(PLUI du Pays de l'Orbiquet, PLUI du Pays de Livarot, PLUi de Lintercom, PLUi de la Vallée d'Auge, PLU de Cambremer, PLU de Saint-Pierre-sur-Dives)



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

La procédure **ne vise pas à revoir les règles de surface ou de hauteur des annexes mais uniquement la distance d'implantation vis-à-vis de la construction principale**. Ainsi, la création d'annexe est maintenue à 30 m² maximum, dans un total de 60 m² d'emprise au sol pour les constructions à usage d'habitation existantes (annexes et extensions). Cette règle permet d'éviter la transformation de logements non utilisables en l'état en maisons familiales, susceptible de créer des nouveaux logements et induisant des contraintes pour l'agriculture.

Compte tenu des règles en vigueur sur le territoire de la CALN, il est ainsi modifié la distance de 20 mètres à 40 mètres de la construction principale.

La modification de la règle de distance d'implantation, n'a pas vocation à remettre en question les orientations initiales du PLUi ou à augmenter les impacts sur le territoire. En effet, les projets nécessitant des implantations supérieures à 40 mètres restent minoritaires et souvent liés à un besoin d'abris pour animaux ou constructions associées.

Il est expliqué dans le rapport de justification du PLUi, concernant la présente règle du règlement écrit que :

« L*es annexes sont de l'ordre de la cabane de jardin ou de la piscine, et doivent être près de l'habitation, définissant ainsi un secteur d'implantation. Elles ne peuvent ainsi ni risquer d'évoluer frauduleusement en logement ni constituer un nouveau point d'urbanisation.* »

En outre, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme, et de l'Environnement (CAUE) du Calvados préconise une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport à l'habitation qui va en ce sens, afin de préserver les espaces naturels et agricoles : *« (…) que l'annexe soit entièrement implantée à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurés à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.* »[1]

3.1.2. Respect des objectifs du PLUi

En visant une meilleure harmonisation de la règle en zones A et N, l'évolution apportée ne remet pas en cause les orientations du PADD et s'inscrit en cohérence avec les objectifs du PLUi. L'axe introductif du PADD porte comme déclinaisons l'équilibre à trouver entre le développement résidentiel et les enjeux d'attractivité économique et la préservation du cadre de vie.

Tendre vers une harmonisation des différents documents d'urbanismes à l'échelle de l'entité administrative de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie vise à **conforter cet échelon administratif auprès de ses habitants**, et à **limiter les situations d'inégalités interterritoriales** induites par les documents aujourd'hui en vigueur. En plus du PLUi de la Vallée d'Auge, cette modification du règlement écrit s'inscrit dans la perspective de l'élaboration d'un PLUi à l'échelle de l'Agglomération.

3.1.3. Impact paysager et environnemental

Les zones A et N recouvrant une partie importante du territoire, la modification de la règlementation des zones porte des enjeux sur la biodiversité et les paysages pouvant être relativement important, notamment du fait qu'elle englobe une large partie des milieux agro-naturels constitutifs des continuités écologiques du territoires. La plus grande souplesse accordée pour l'implantation des annexes peut avoir des incidences potentielles négatives directes sur les milieux naturels et la biodiversité, dans le sens où elle peut contribuer à la fragmentation des milieux, en permettant un plus grand éloignement des constructions entre elles. Cependant, la différence de règlementation faisant passer l'éloignement des annexes de 20 à 40 à mètres par rapport à la construction principale reste une adaptation mineure de la règlementation actuelle du PLUi, il est rappelé que les projets s'implantent en grande majorité dans la tranche des 20 mètres de distance.

Les zones A et N permettent l'évolution des habitations existante **de façon limitée** et stipulent que l'implantation des nouvelles constructions **préserve les éléments paysagers**. Il est également demandé que

[1] *Guide de prise en compte des annexes et des extensions des habitations en zones agricole et naturelle des PLU existants* – Les cahiers du CAUE #1

la localisation des nouvelles constructions soit choisie afin de préserver les éléments végétaux intéressants (fruitiers, grands arbres, haies, ...). Les incidences potentielles négatives sur la biodiversité et les paysages sont donc faibles.

De plus, cette modification concerne uniquement les unités foncières déjà existantes, le risque principal réside dans un rapprochement de constructions habitées par rapport aux exploitations agricoles. Cependant, **l'existence des périmètres de réciprocité** garanti l'absence d'incidences des projets vis-à-vis des exploitations agricoles.

3.1.4. Extrait du règlement écrit avant et après la révision allégée

Avant révision allégée	Après révision allégée
Zone A et N	**Zone A et N**
Evolution permise au sein de la zone A (hors secteurs Ah et Ah*) et N (hors secteurs Np, Np1 et Npf) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation d'emprise au sol de 60m², utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du PLU pour • L'extension de la construction • La création d'une annexe à l'habitation de 30m² maximum, qui ne pourra être éloignée de plus de 20 mètres de la construction. • Cette annexe peut être une piscine enterrée. De 0 à 30m², l'emprise au sol de la piscine n'est pas décomptée du total autorisé. • De 30m² à 90m², l'emprise au sol de la piscine est décomptée du total autorisé.	Evolution permise au sein de la zone A (hors secteurs Ah et Ah*) et N (hors secteurs Np, Np1 et Npf) Pour les constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, il est autorisé une augmentation d'emprise au sol de 60m², utilisable en une ou plusieurs fois à partir de la date d'approbation du PLU pour • L'extension de la construction • La création d'une annexe à l'habitation de 30m² maximum, qui ne pourra être éloignée de plus de ~~20 mètres~~ 40 mètres de la construction. • Cette annexe peut être une piscine enterrée. De 0 à 30m², l'emprise au sol de la piscine n'est pas décomptée du total autorisé. • De 30 m² à 90 m², l'emprise au sol de la piscine est décomptée du total autorisé.

3.2. Harmoniser les règles relatives aux clôtures entre les territoires couverts par le PLUi de la Vallée d'Auge

3.2.1. Contexte et justifications des modifications apportés au règlement écrit des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles du PLUi

Les règles portant sur les clôtures nécessitent d'évoluer pour apporter d'avantage d'harmonie entre les différentes zones du PLUi. En effet, des distinctions sur la possibilité d'avoir des clôtures pleines, le nombre d'essences et la hauteur de clôtures induit une iniquité entre les habitants du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge.

Le règlement écrit du PLUi traite les règles des clôtures en fonction des zonages mais également selon leur implantation :

- Le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie ;
- En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être ;
- En contact avec un espace agricole ou naturel.

Les élus du territoire de la Vallée d'Auge souhaitent revoir à la marge certaines disposition pour répondre aux besoins actuels en termes de clôtures, notamment l'intérêt grandissant pour des clôtures dites pleines.

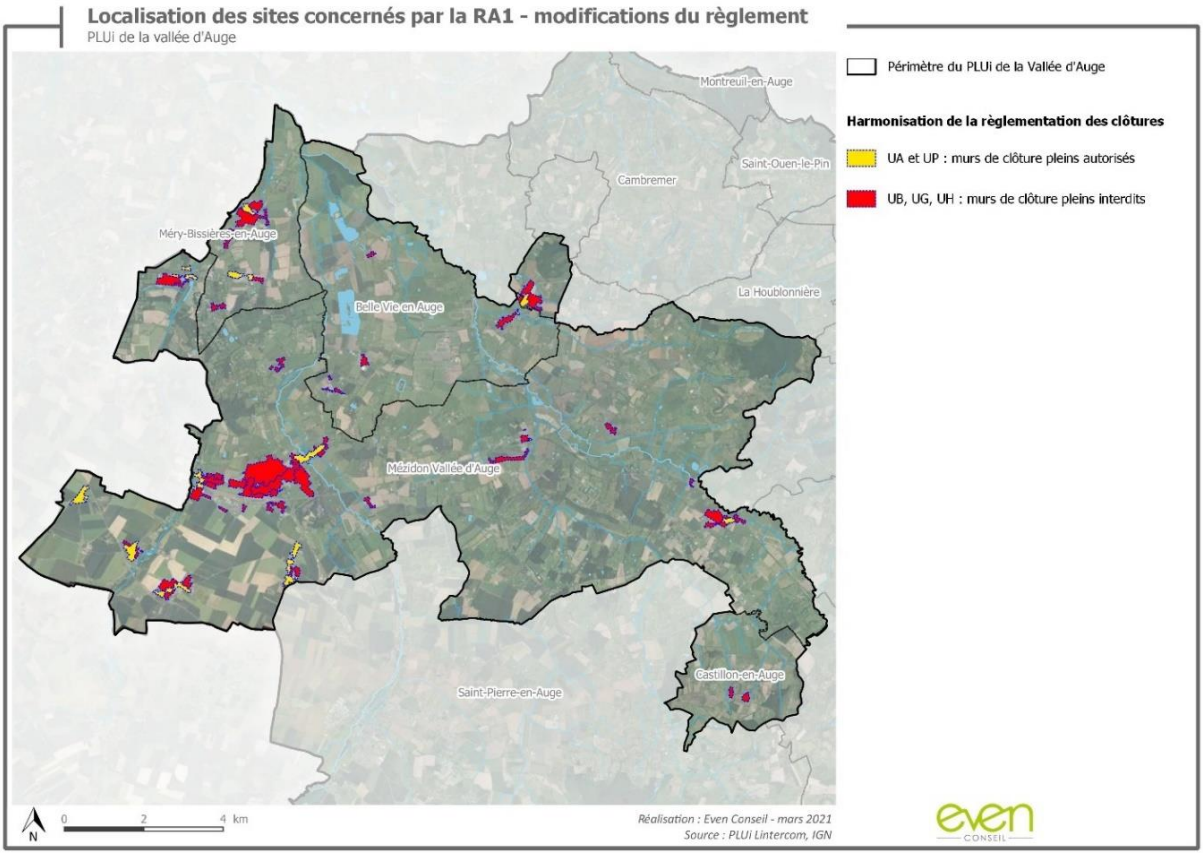
Par ailleurs, des légères dispositions sont simplifiées pour faciliter l'instruction (pourcentage des ouvrages à claire-voie non plein, nombre d'essences dans les haies).

Détail des dispositions du règlement écrit :

Cinq zones urbaines à vocation résidentielle ont été définies, chacune relevant de caractéristiques architecturales et bâties propres.

Au sein des zones UA (correspondant au noyau historique « urbain » des communes avec des fronts bâtis maintenus) et des zones UP (correspondant aux rues anciennes des bourgs de plateau et hameaux de la plaine à Caen), des murs pleins maçonnés sont autorisées le long de la voie publique et en limite séparative avec une autre propriété bâtie, soumis à conditions.

Ce n'est pas le cas des zones UH (noyaux anciens du secteur rural), des zones UG (abords de la rue Jean Jaurès et rues alentours de la commune de Mézidon-Canon) et des zones UB (correspondant au développement récent des bourgs principaux, dont les lotissements).



Localisation des zones U faisant l'objet d'une règlementation différenciée des clôtures. *Source : Even Conseil*

En zones UA et UP, l'implantation d'une clôture pleine en limite avec le domaine publique est offerte à condition de prolonger un front bâti. En effet, sur ces secteurs, l'implantation des constructions se fait majoritairement à l'alignement avec le domaine public. Les murs de clôtures permettent ainsi de conserver une cohérence paysagère à l'échelle de la rue, lorsque qu'une des constructions est installée en retrait.

En zone UG et UB les clôtures pleines ne correspondent pas à la typologie dominante, ni aux formes urbaines très caractéristiques de ce secteur construit de première moitié du XXème siècle à l'époque récente.



Mur de clôture en secteur UB à Méry-Bissières-en-Auge – Street View 2014



Linéaire de clôture en secteur UH à Mézidon-Canon – Street View 2018

La zone UH présente des formes plus variées que les deux secteurs précédents. Si l'on retrouve majoritairement un schéma d'implantation en retrait derrière des clôtures ouvertes ou végétales, certains murs de pierres délimitent des propriétés installées en secteur UH, sans que cela ne cause de préjudice au paysage de ces quartiers ou hameaux. Ces murs sont principalement des murs anciens, souvent accompagnés de végétation.



Séparation avec le domaine public sous forme de mur de clôture en secteur UH à -Street View 2014

En déambulant au sein du territoire, on observe que l'autorisation de clôtures pleines n'est pas nécessairement préjudiciable au paysage, et fait même déjà partie intégrante de zones où celles-ci sont aujourd'hui interdites par le règlement écrit. Le maintien de cette distinction sur la règle des clôtures, au-delà de générer une iniquité territoriale, ne se justifie pas toujours du point de vue urbanistique.

Par exemple, sur la commune du Vieux-Fumé, on observe une différenciation de possibilité de réalisation de clôtures pleines entre des maisons de la seconde moitié du XXè siècle- début du XXIè siècle, situées en zone UP « rues anciennes de la Plaine de Caen », et un ensemble d'habitations récentes qui obéit à une logique d'urbanisation proche mais pour autant en zone UB (« développement pavillonnaire récent ») et ne peuvent donc bénéficier de clôtures pleines (*carte et photographies ci-dessous*).



Plan de zonage de la commune-déléguée du Vieux-Fumé et localisation des prises photographiques. Planis – Février 2021.



Habitations et clôtures en zone UP « rues anciennes de la Plaine de Caen ».



Habitations et clôtures en zone UB « développement pavillonnaire récent ».

Présentation des évolutions :

La modification du règlement écrit vise donc, en harmonisant la règle des différentes zones urbaines, à corriger certaines situations, tout en veillant aux conséquences qui en découlerait pour les zones UH, UG, UB.

Dans un souci d'équité entre les différents habitants du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge, il est :

- Repris l'interdiction de *« l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings…) »* présent en UG, pour les zones UA, UP, UH, UB, les zones 1AU, A et N ;
- Repris la possibilité d'implantation de *« panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être »* pour les autoriser *« le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie »* en zones UA, UP, UH, UG, UB et 1AU ;
- Repris la possibilité d'implantation de « *murs, panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords* » pour les types de clôtures *« en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être »* pour les autoriser également en zone UH ;
- Repris l'indication précisant que le muret *« peut être doublé d'une haie d'essences locales »* pour les zones UA et UG ;
- Repris la possibilité d'implanter *« aucune clôture »* pour le type de clôture *« le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie »* pour la zone UG ;
- Repris la possibilité d'implanter une « *haie arbustive composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre* » pour le type de clôture *« le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie »* pour la zone UG ;

Afin de répondre à aux besoins, tout en limitant les conséquences qui découleraient d'une application dans les mêmes termes de l'alinéa relatif au mur plein des zones UA et UP pour les zones UH, UG, UB, il est souhaité autoriser les ouvrages pleins pour les *« muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue ».*

De plus, la règle générale relative à la hauteur des clôtures en zones UA, UP, UH, UG et UB est modifiée afin de correspondre aux besoins des habitants et d'être davantage en cohérence avec ce qui est autorisé au sein de plusieurs autres documents d'urbanisme de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (zones U du PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, du PLUi du Pays de Livarot,…) : de 1,80 mètre à 2 mètres.

Au-delà de l'objectif d'équité, l'harmonisation des règles des clôtures vise leur simplification que ce soit en zones U, 1AU, A ou N. La simplification de certaines des règles, qui faisait référence à des données chiffrées difficiles à calculer, permettra une instruction plus aisée. Ainsi, il est proposé de :

- Supprimer la mention d'un pourcentage minimum de vide autorisé pour les claire-voie non plein (*« vide > 70 % »*) en zones UA et UP ;
- Supprimer la mention d'un pourcentage minimum de vide autorisé pour le traitement des accès des clôtures en mur plein (*« vide > 50 % »*) en zone UP ;
- Supprimer la mention d'une longueur maximum de 10 mètres pour un *« panneaux de bois et autres dispositifs »* pour les clôtures *« en limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être »* en zones UA, UP, UH, UG, UB et 1AU ;
- Remplacer la mention d'un nombre d'essences locales à planter au sein des haies arbustives *« un minimum de 3 essences locales », « un minimum de 5 essences locales »* par un terme plus générique « *plusieurs essences locales* » en zones UA, UP, UH, UG, UB, UZ, 1AU, 1AUz, A et N.

3.2.2. Respect des objectifs du PLUi

En visant un objectif d'harmonisation des règles entre les différentes zones et types de clôtures du PLUi tout en conservant les spécificités relatives ces secteurs, les évolutions apportées ne remettent pas en cause les orientations du PADD et s'inscrivent en cohérence avec les objectifs fixés, notamment ceux relatifs à l'axe introductif. Ce dernier porte comme déclinaisons l'équilibre à trouver entre le développement résidentiel et les enjeux de préservation du cadre de vie.

Ces évolutions visent à **limiter les situations d'inégalités intraterritoriales** induites par le document aujourd'hui en vigueur. Aussi, elles contribueront à la préservation du cadre de vie des différents habitants souhaitant réaliser les types de clôtures concernées.

3.2.3. Impact paysager et environnemental

Malgré l'étendue des zones concernées, on peut estimer que les modifications du règlement écrit des zones U, 1AU, A et N ne **porteront pas de dégradation forte du paysage** du fait des prescriptions formulées pour le respect du bâti et du paysage environnant :

> *« Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne ».*
>
> Extrait du règlement écrit du PLUi de la Vallée d'Auge

De plus, les évolutions apportées portent **peu atteinte à la fonctionnalité écologique des milieux** puisque le règlement du PLUi prévoit qu'en toute zone, les nouvelles constructions et aménagements ne peuvent

être autorisés qu'à condition d'être compatibles avec le risque d'inondation (dont clôture ne faisant pas entrave aux écoulements), permettant de minimiser cette incidence.

Parmi les 14 434 hectares couverts par le PLUi de la Vallée d'Auge, 1 985 hectares sont situés en zones inondables (*source : DREAL Normandie, 2018*). Ainsi, l'impact des changements opérés concerne 12 449 hectares plutôt que 14 434 hectares, soit 86 % du territoire du PLUi.

3.2.4. Récapitulatif des modifications effectuées concernant les règles des clôtures

En bleu, les ajouts portés au règlement écrits. En rouge, les suppressions. *En gris*, remarques ponctuelles.

Type de clôture / Zone	*Le long de la voie publique et le cas échéant en limite séparative dans la marge de recul par rapport à la voie*	*En limite séparative avec une autre propriété bâtie ou destinée à l'être*	*En contact avec un espace agricole ou naturel*
UA UP UH UG UB	Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne. Dans tous les cas : • La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 ~~1,80~~ mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété. • L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit *(Présent en UG)* • L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. • L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur. • Les finitions brillantes sont interdites.		
UA	• Aucune clôture, en particulier lorsque la construction présente un léger retrait pour s'inscrire dans la continuité d'un alignement existant. • Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein ~~(vide >70%)~~ ou d'un barreaudage simple. Il peut être doublé d'une haie d'essences locales. • Afin de prolonger un front bâti, un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 2 mètres. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords. • Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.	• Aucune clôture. • Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords ~~sur un linéaire maximum de 10 mètres par limite à partir de la construction~~. • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc	• Aucune clôture. • Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 3~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
UP	• Aucune clôture, en particulier au niveau d'une cour permettant le stationnement. • Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement.	• Aucune clôture. • Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver	• Aucune clôture. • Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 3~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de

	Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein ~~(vide >70%)~~ ou d'un barreaudage simple. Il peut être doublé d'une haie d'essences locales. • Un mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays. Dans ce cas, le traitement des accès (portails et portillons) devra être non plein ~~(vide >50%)~~, comme une grille, un bardage ajouré, etc. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords • Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines	l'intimité des constructions et de leurs abords ~~sur un linéaire maximum de 10 mètres par limite à partir de la construction~~ • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc	perméabilité pour laisser passer la petite faune. • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
UH	• Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales. • Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 3~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre à l'intérieur de la propriété. • Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois. • Aucune clôture • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords. • Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.	• Aucune clôture. • Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 3~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre • Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Murs, panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords ~~sur un linéaire maximum de 10 mètres par limite à partir de la construction~~	• Aucune clôture. • Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 5~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
UG	• Aucune clôture • Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie d'essences locales. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords • Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.	• Aucune clôture. • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Murs, panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords ~~sur un linéaire maximum de 10 mètres par limite à partir de la construction~~	

	• Haie arbustive ~~basse~~ composée de plusieurs essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.		
UB	• Aucune clôture • Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales. • Haie arbustive ~~basse~~ composée de plusieurs d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords • Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.	• Aucune clôture. • Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords ~~sur un linéaire maximum de 10 mètres par limite à partir de la construction~~	En limite séparative avec un espace agricole ou naturel, les types de traitements suivants sont autorisés : • Aucune clôture. • Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 5~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.
UZ	*Peu d'évolution : 2 mètres ; pas de distinction de type de clôtures.* […] En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec plusieurs ~~d'un minimum de 5~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris. […]		
UE	*Pas d'évolution : des dispositions générales, pas de règles spécifiques aux clôtures.*		
1AU	Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Les opérations d'aménagement d'ensemble prévoiront un traitement coordonné des clôtures au sein de l'opération. D'autres types de traitement pourront ainsi être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne. Dans tous les cas : • La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,80 mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété. • L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit • L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit. • L'emploi de plaques de béton est limité à 0,25 mètre de hauteur. • Les finitions brillantes sont interdites		
	• Aucune clôture • Muret enduit ou réalisé en pierre de pays, d'une hauteur maximale de 0,8 mètre par rapport à la rue. Dans le cas d'un terrain surélevé par rapport à rue, la hauteur pourra être majorée jusqu'à 20 cm au-delà du mur de soutènement. Ce muret peut être un mur-bahut, surmonté d'un ouvrage plein ou à claire-voie non plein, d'un barreaudage simple, de lisses peintes ou en matériau teinté dans la masse. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales. • Haie arbustive ~~basse~~ composée de plusieurs d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre.	• Aucune clôture. • Mur plein maçonné enduit ou bien réalisé en pierre de pays, doublé ou non d'une haie arbustive composée d'essences locales • Haie arbustive composée d'essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc. • Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords ~~sur un linéaire maximum de 10 mètres par limite à partir de la construction~~	• Aucune clôture. • Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 5~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune. • Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.

<table>
<tr><td></td><td>• Panneaux de bois et autres dispositifs destinés à préserver l'intimité des constructions et de leurs abords
• Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>1AUZ</td><td colspan="3">[…]
En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec plusieurs ~~d'un minimum de 5~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.
[…]</td></tr>
<tr><td rowspan="2">A/N</td><td colspan="3">Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Il est prescrit dans ce qui suit plusieurs types de clôtures, adaptés en règle générale à leur situation. Néanmoins, le choix dans ces différents traitements pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne.
Dans tous les cas :
• La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 1,60 mètre, sauf mention contraire dans le présent article. Dans le cas de terrains surélevés par rapport au niveau de la rue, la hauteur pourra être mesurée à partir du terrain naturel à l'intérieur de la propriété.
• L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit
• L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
• L'emploi de plaques de béton est interdit.
• Les finitions brillantes sont interdites</td></tr>
<tr><td>• Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 3~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre à l'intérieur de la propriété.
• Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois
• Aucune clôture
• Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties (hors parcelles agricoles). Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines</td><td>• Aucune clôture.
• Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 3~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre
• Grillage à mailles larges fixé sur des potelets bois
• Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.</td><td>• Aucune clôture.
• Haie arbustive composée de plusieurs ~~d'un minimum de 5~~ essences locales, doublées ou non d'un grillage de couleur sombre, qui devra alors comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.
• Clôture « vivante » : végétaux tressés ou palissés, etc.</td></tr>
</table>

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20230406-2023-040-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 14/04/2023

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Avril 2023

SOCIÉTÉ **EVEN CONSEIL**

SOMMAIRE

Résume non technique 3

Présentation générale 11

I. Document et territoire concerné par l'évaluation environnementale 11
II. Objet de la révision allégée n°1 du PLUi 12

Méthodologie de l'évaluation environnementale 18

Articulation de la révision allégée du PLUi avec les documents cadre ... 19

Etat initial de l'environnement 20

I. Paysage, patrimoine, cadre de vie 20
II. Biodiversité et Trame Verte et Bleue 38
III. Espaces agricoles et consommation d'espace 50
IV. Risques et nuisances 51
V. Sobriété territoriale 59
VI. Conclusion et hiérarchisation des enjeux 65

Appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine 66

I. Enjeux et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques 68
II. Enjeux et principales incidences concernant la préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel 72
III. Enjeux et principales incidences concernant la consommation d'espaces et les zones agricoles 77
IV. Enjeux et principales incidences concernant les risques et les nuisances 78
V. Enjeux et principales incidences concernant les consommations énergétiques et le changement climatique 80
VI. Conclusion 81

Incidences de la procédure sur les sites Natura 2000 82

Indicateurs de suivi 85

Résume non technique

Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de la procédure d'évolution de ce document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale de la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge porte uniquement sur les impacts de la procédure d'évolution du document d'urbanisme, conformément à la possibilité laissée par l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme. Elle est composée des chapitres suivants :

1. PRESENTATION GENERALE

Cette partie décrit l'objet de la révision allégée du PLUi et localise le territoire concerné. Elle expose les modifications que l'Agglomération compte apporter au document d'urbanisme.

Identification de la personne publique responsable	Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie
Document concerné	Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge
Type de procédure	Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal
Objectif poursuivi	• La suppression d'un emplacement réservé à Crèvecœur-en-Auge ; • Une modification de zonage d'un secteur Ap à Mézidon-Canon pour permettre le développement des activités du complexe sportif ; • Une modification de zonage d'un secteur UE pour permettre la construction de logements sur une parcelle attenant au collège Boris Vian ; • Une modification de zonage UE pour autoriser des annexes et extensions déconnectées d'un établissement public au Mesnil-Mauger ; • Un déclassement d'une protection d'espace commun à Mézidon-Canon ; • Des identifications de bâtiments pour changement de destination à Coupesarte (Mézidon Vallée d'Auge) et Biéville-Quétiéville (Belle Vie en Auge) ; • Modification de la règlementation des clôtures en zones urbaines (excepté UE), zones à urbaniser 1AU et 1AUz et au sein des zones A et N ; • Modification des règles relatives aux distances d'implantation des annexes en A et N.

2. METHODE D'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale s'est déroulée en parallèle de la procédure de révision allégée pour prendre en compte les enjeux environnementaux.

3. ARTICULATION DE LA REVISION AVEC LES DOCUMENTS CADRES :

Cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la révision allégée du PLUi doit être compatible et ceux qu'elle doit prendre en compte.

	Nom du document	Date d'approbation	Comptabilité
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006	✓
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009	✓
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge	24/10/2011	✓
Un PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Non	/	/
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	Non	/	/
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014	✓
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015	✓
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015	✓
Un SRADDET	SRADDET Normandie	02/07/2020	Non opposable au PLUi

4. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie décrit l'état des lieux des sites concernés par la révision allégée du PLUi. Elle s'articule autour de cinq grandes thématiques dont les principaux éléments sont résumés ci-après :

Paysage, patrimoine et cadre de vie			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Enjeux paysagers	**X**		La RA1 porte des enjeux paysagers liés aux modifications suivantes : • Modification de la règlementation des clôtures • Modification du zonage à proximité du stade de Mézidon Canon • Modification de zonage à proximité de l'école du Mesnil-Mauger • Des identifications de bâtiments pour changement de destination à Coupesarte (Mézidon Vallée d'Auge) et Biéville-Quétiéville (Belle Vie en Auge) ;
Éléments majeurs du patrimoine bâti (*monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques) ?*	**X**		La RA1 porte des enjeux patrimoniaux liés aux modifications suivantes : • Le site d'évolution de zonage à proximité du stade de Mézidon Canon ; • Le site d'évolution de zonage du Mesnil-Mauger.
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		**X**	Aucune des modifications prévues par la RA1 n'impacte le site classé/inscrit du château de Crèvecœur-en-Auge.
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		**X**	Il n'existe pas de SPR sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		**X**	Il n'existe pas de PSMV sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		**X**	Aucun des sites de modifications graphiques prévues par la RA1 ne se situe dans un cône de vue repéré au PLUi, ni aucune des zones U concernées par la RA1.

Biodiversité et Trame Verte et Bleue			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Site Natura 2000 ?		**X**	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Vallée d'Auge. Le secteur de la RA1 le plus proche du site Natura 2000 se trouve à 9km de celui-ci. De plus les menaces qui pèsent sur ce secteur de biodiversité n'ont pas de lien direct avec la révision du PLUi

Réserve naturelle (régionale ou nationale)		X	Aucune réserve naturelle sur le territoire sur le territoire de la Vallée d'Auge
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	X		La RA1 porte des enjeux faibles sur les ZNIEFF au vu des modifications suivantes : • Modification de la règlementation des zones A et N (*augmentation de la distance d'implantation des annexes à 40 mètres maximum*) • Modification de la règlementation des clôtures
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	Aucun arrêté de protection de biotope n'est présent sur le territoire de la Vallée d'Auge
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	X		La RA1 porte des enjeux faibles sur les continuités écologiques du territoire et sur les réservoirs de biodiversité, notamment la modification de la règlementation des zones A et N (*augmentation de la distance d'implantation des annexes à 40 mètres maximum*)
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?		X	Les modifications du règlement écrit n'ont pas de lien direct avec les zones humides. Les modifications graphiques ne portent pas d'enjeux majeurs sur les zones humides.

Agriculture	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la communauté de communes ? Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ?	Le territoire du PLUi de la VA possède une surface agricole utile de 9900 hectares et 181 exploitations agricoles étaient dénombrées sur son périmètre en 2010. (Données du rapport de présentation du PLUi)
Combien d'exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Une seule exploitation agricole sur le territoire du PLUi de la CCVA est une installation classée pour l'environnement : il s'agit d'un élevage porcin sur la commune de Castillon-en-Auge.
Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?	La modification de la règle d'implantation des annexes en zones A et N porte des enjeux sur les exploitations agricoles.

Risques et nuisances **La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :**	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	X		La RA1 porte des enjeux vis-à-vis des risques auxquels le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge est soumis, liés aux modifications suivantes : **<u>Risque inondation</u>** • Modification de la règlementation des clôtures • L'ensemble des modifications graphiques, à l'exception du site de Coupesarte **<u>Risques liés au sol</u>**

			• L'ensemble des modifications graphiques est soumis à des risques liés au sol, qui restent faibles, voire très faibles.
Nuisances		X	La RA1 ne porte pas d'enjeux relatifs aux nuisances
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Il n'existe aucun site BASOL sur le territoire du PLUi
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Aucun des sites de modification graphique n'est localisé sur un secteur recensé BASIAS.

Sobriété territoriale			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	La révision ne vise pas à la création ou l'extension de carrières. Aucun des sites concernés par la RA1 ne comporte de carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	Il n'y a pas de projet de nouvel établissement de traitement des déchets sur le territoire. Par contre un futur centre de tri des déchets à vocation interdépartemental est en projet à Colombelles.
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCAET) ?		X	D'après le rapport de présentation du PLUi, la qualité de l'air sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge est plutôt satisfaisante. L'agriculture est le principal secteur d'émission de CO2 sur le territoire, suivi par le transport et l'habitat. Sur le territoire, la question de la rénovation énergétique du patrimoine de la 1ère moitié du XXème siècle est central.
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		X	Aucun parc éolien ou parc photovoltaïque n'est en projet ou n'a de lien avec la révision allégée n°1.
Périmètre de protection *(immédiat, rapproché, éloigné)* d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun des sites concernés par la révision allégée n'est inclus dans un périmètre de protection de captage.
Captages prioritaires « Grenelle » ?		X	
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et			Les données fournies par le rapport de présentation ne permettent pas de se faire une idée de l'adéquation des ressources en eau potable par

futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?			rapport aux besoins actuels et futurs de la population. Cependant, la RA1 ne permet pas une augmentation significative de la population : seules les modifications de zonage sur les secteurs du collège de Mézidon et de l'école à Mesnil-Mauger, ainsi que les changements de destination de bâtiments permettraient l'accueil d'habitants supplémentaires, ce qui représente une augmentation marginale au vu des surfaces considérées.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		**X**	/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		**X**	Le bassin de la Dives est concerné par une ZRE. L'ensemble des communes du PLUi sont concernées.
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?			L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	**X**		Globalement, les stations d'épurations du territoire sont en-deçà de leurs capacités. En 2019, seule la station de Saint-Loup-de-Fribois présente des non-conformités en équipement et en performance, qui peuvent s'avérer problématique.

Hiérarchisation des enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, à partir de l'état initial détaillé ci-dessus :
Enjeux
1. **Enjeux paysagers et patrimoniaux** en lien avec la modification de la règlementation des clôtures et certaines modifications graphiques (*modification de zonage Ap à Mézidon-Canon, modification de zonage au Mesnil-Mauger, changements de destination).*
2. **Enjeux de biodiversité**, principalement en lien avec la modification de la règlementation des implantations d'annexes (*augmentation de la distance à 40 mètres maximum de la construction principale*) en zones A et N.
3. Enjeux liés au risque inondation sur le territoire, notamment en lien avec la modification de règlementation des clôtures.

5. EVALUATION DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Cette partie s'attache à la description des incidences de la modification du zonage sur les différentes thématiques pour lesquelles des enjeux ont été relevés et les mesures d'évitement et de réduction envisagées.

	Biodiversité	Paysage et patrimoine	Agriculture	Consommation d'espace	Risques et nuisances	Ressources en eau	Déplacements motorisés
Suppression d'un emplacement réservé à Crèvecœur-en-Auge	0	0	0	0	0	0	0
Modification de zonage d'un secteur Ap à Mézidon-Canon	0	-/0	0	0	-/0	0	0
Modification de zonage d'un secteur UE sur une parcelle attenant au collège Boris Vian	0	0	0	+	-/0	-/0	+
Modification de zonage UE au Mesnil-Mauger	0	-/0	0	0	-/0	0	0
Déclassement d'une protection d'un espace commun à Mézidon-Canon	0	-/0	0	+	-	-/0	+
Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Coupesarte et Biéville-Quétiéville	0	+	-/0	0	0	-/0	-/0
Modification de la règlementation des clôtures pour permettre l'installation de clôtures pleines au sein des zones U et 1AU	-	-	0	0	-	0	0
Modification de la hauteur maximale des clôtures en zone urbaine	0	0	0	0	0	0	0
Modification de la règlementation des clôtures en zones A et N	-/0	0	0	0	0	0	0
Modification du règlement de la zone A (hors secteurs Ah et A*) et de la zone N (hors secteurs Np, Np1 et Npf) sur la distance d'implantation des annexes	-	0	-	0	0	0	0

0 : pas d'incidence

0/- : faible voire nulle

- : incidence potentielle négative faible

+ : incidence potentielle positive

Sur l'ensemble des thématiques environnementales, les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur ainsi que les choix réalisés dans le cadre du projet de révision allégée du document

d'urbanisme permettent de limiter les incidences potentielles négatives légères des modifications règlementaires sur l'environnement.

6. INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge n'est pas directement concerné par la présence de sites Natura 2000. Il n'existe pas de relation directe entre le projet de développement urbain du territoire identifié lors de l'élaboration du PLUi avec les sites Natura 2000. La révision allégée n'apportant que de légères modifications à ce document, la procédure n'est pas de nature à remettre en cause la conclusion de l'évaluation environnementale du PLUi selon laquelle le document d'urbanisme ne porte pas d'incidence sur les sites Natura 2000.

7. INDICATEURS DE SUIVI :

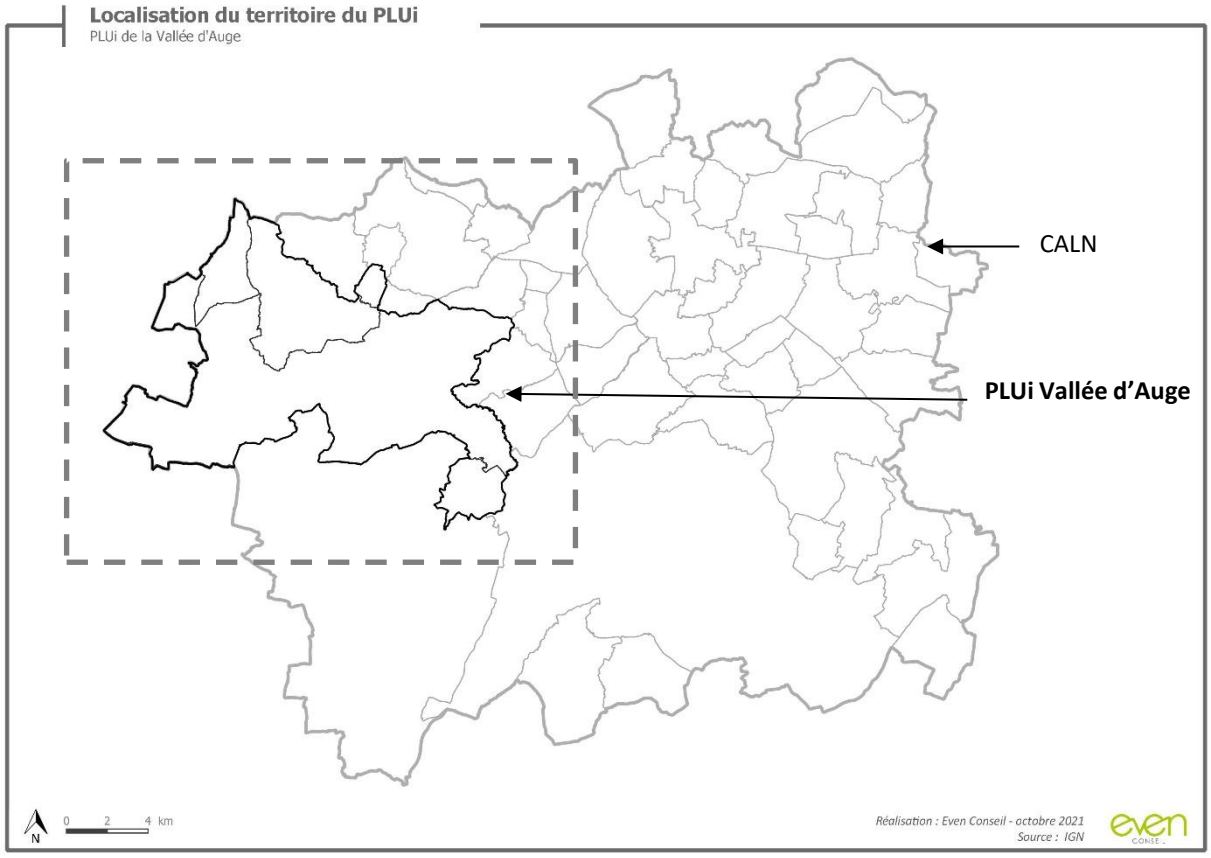
Cette partie décrit les indicateurs de suivi des objectifs du PLUi de la Vallée d'Auge en lien avec les éléments de la révision allégée n°1 (cf tableau ci-dessous).
Le suivi de ces indicateurs devra prendre en compte les évolutions engagées par la présente procédure :

Indicateur	Source	Périodicité
Surface nouvellement consommée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Evolution de la surface agricole	Recensement agricole, SIG, Photos aériennes, Autorisations d'urbanisme, PEAN	3 ans
Nombre de logements ayant fait l'objet d'un changement de destination	Autorisations d'urbanisme, Commune	Bilan annuel

PRESENTATION GENERALE

I. Document et territoire concerné par l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale porte sur la révision allégée n°1 (RA1) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Vallée d'Auge, prescrite par délibération le 13 février 2020. Cette ancienne intercommunalité fait aujourd'hui partie de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), créée au 1er janvier 2017.



Lors de sa création en décembre 2001, la communauté de communes de la Vallée d'Auge constituait une intercommunalité de 20 communes. En 2017, l'organisation territoriale est modifiée par la fusion de certaines communes entre elles, pour ne former sur l'intercommunalité plus que quatre communes différentes (Mézidon-Vallée d'Auge, Méry-Bissières-en-Auge, Belle Vie en Auge et Castillon-en-Auge) dont 3 communes nouvelles :

- 14 communes ont fusionné pour former la commune nouvelle de **Mézidon-Vallée d'Auge**,
- Les communes de Bissières et Méry-Corbon ont fusionné pour créer la commune nouvelle de **Méry-Bissières-en-Auge**,
- Enfin, les communes de Biéville-Quétiéville et de Saint-Loup-de-Fribois composent désormais la commune nouvelle de **Belle Vie en Auge.**

II. Objet de la révision allégée n°1 du PLUi

La procédure de révision allégée n°1 a été prescrite par délibération du 13 février 2020 pour répondre à plusieurs objectifs :

Extrait de la délibération de prescription :

Il est nécessaire de faire évoluer le PLUi de la Vallée d'Auge pour :

- **Permettre la réalisation de projets recevables au regard des orientations du PLUi de la Vallée d'Auge :**
  - Réalisation des équipements nécessaires à un stade (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) ;
  - Création d'un emplacement réservé pour faciliter l'élargissement de la voie Rue Jules GUESDE (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) pour des motifs de sécurité publique.*
- **Adapter le document aux usages actuels du sol :**
  - Suppression de l'emplacement réservé n°35 (Crèvecoeur-en-Auge/Mézidon-Vallée d'Auge) qui a perdu toute pertinence et empêche la réalisation d'un projet sur la commune ;
  - Autorisation de changer de destination pour quelques bâtiments agricoles non repérés lors de l'élaboration du PLUi ;
  - Suppression d'un périmètre de protection sur un espace qui a perdu sa vocation d'espace commun (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) ;
  - Adaptation du zonage pour des parcelles contigües au collège Boris Vian, qui ont perdu leur lien avec l'équipement (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge) ;
  - Autorisation pour des maisons qui ont perdu leur lien fonctionnel avec un équipement (école primaire André Haglon, Le Mesnil/Mauger/Mézidon-Vallée d'Auge) de réaliser des extensions et des annexes.
- **Etablir une équité entre habitants devant plusieurs aspects du règlement :**
  - Harmoniser les règles relatives aux annexes et extensions avec le reste du territoire de Lisieux Normandie ;
  - Harmoniser les règles relatives aux clôtures entre les territoires couverts par le PLUi de la Vallée d'Auge

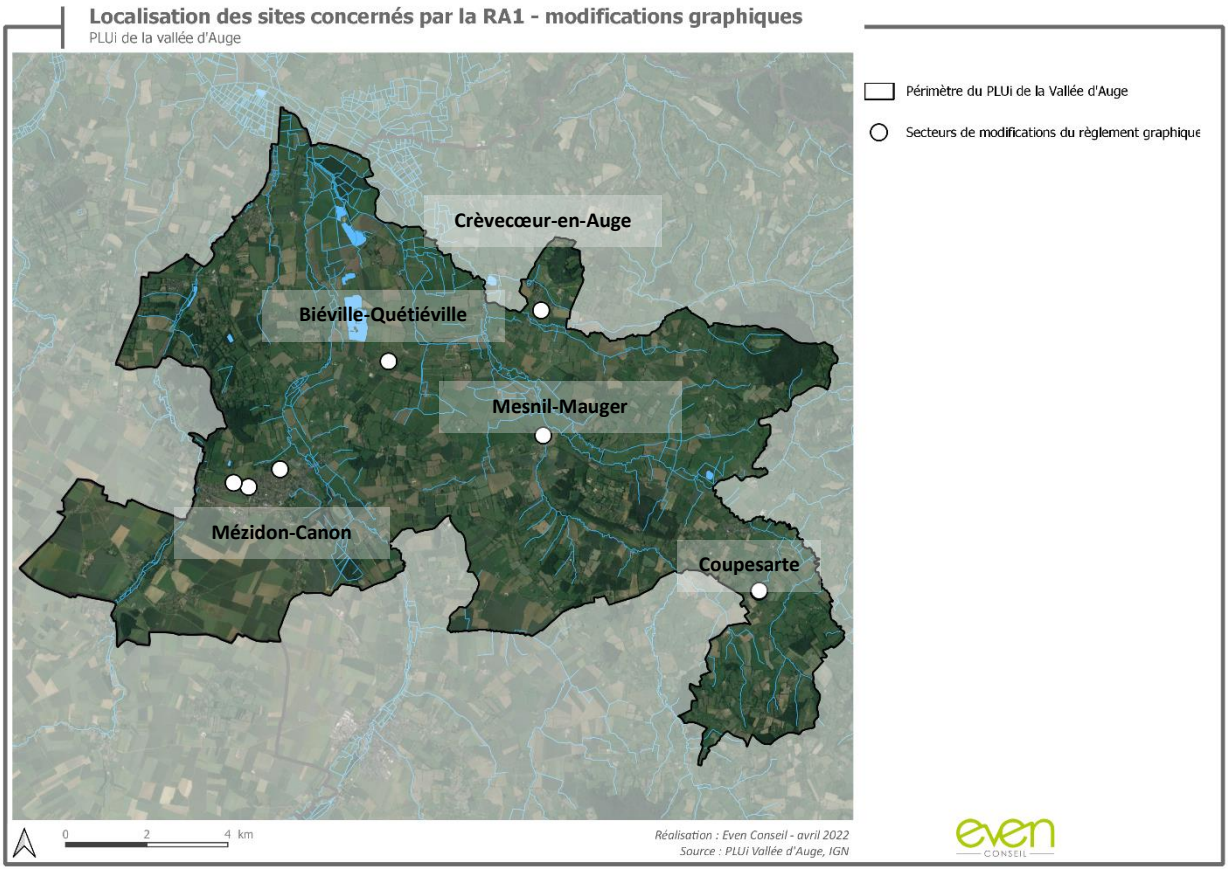
** Ce point précis de la délibération n'est pas poursuivi dans la présente révision allégée. En effet, la commune de Mézidon Vallée d'Auge a pu s'assurer de la maitrise foncière souhaitée à travers l'acquisition des deux maisons qui étaient concernées par le projet de création d'emplacement réservée.*

Ce point de la délibération n'est donc pas étudié dans le cadre de la procédure.

L'ensemble du PLUi de la Vallée d'Auge est concerné par la révision allégée n°1, du fait entre autres, des modifications du règlement écrit, qui impacte la quasi-totalité des zones définies sur le territoire. Les communes déléguées de Mézidon-Canon, Crèvecœur-en-Auge, Coupesarte, Le Mesnil Mauger, Biéville Quétiéville sont concernées par les modifications du règlement graphique.

Synthèse des évolutions proposées :

OBJECTIFS	EVOLUTION DU DOCUMENT
Réalisation des équipements nécessaires à un stade (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge)	Modification du règlement graphique : changement de zonage de Ap vers UE
Suppression de l'emplacement réservé n°35 (Crèvecoeur-en-Auge/Mézidon-Vallée d'Auge) qui a perdu toute pertinence et empêche la réalisation d'un projet sur la commune	Modification du règlement graphique : suppression d'une prescription surfacique emplacement réservé n°35
Autorisation de changement de destination pour quelques bâtiments agricoles non repérés lors de l'élaboration du PLUi	Modification du règlement graphique : ajout de prescriptions ponctuelles changement de destination.
Suppression partielle d'un périmètre de protection sur un espace qui a perdu sa vocation d'espace commun (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge)	Modification du règlement graphique : suppression partielle de la prescription graphique repérant les espaces communs
Adaptation du zonage pour des parcelles contigües au collège Boris Vian, qui ont perdu leur lien avec l'équipement scolaire (Mézidon-Canon/Mézidon-Vallée d'Auge)	Modification du règlement graphique : changement de zonage de UE vers UB
Autorisation pour des maisons qui ont perdu leur lien fonctionnel avec un équipement de réaliser des extensions et des annexes (école primaire André Haglon, Le Mesnil/Mauger/Mézidon-Vallée d'Auge).	Modification du règlement graphique : changement de zonage de UE vers Ah
Permettre le changement de destination de bâtiments qualitatifs ayant perdu leur vocation agricole	Repérage de deux bâtiments au règlement graphique pour changement de destination : Coupesarte, Biéville Quétiéville.
Harmoniser les règles relatives aux annexes et extensions avec le reste du territoire de Lisieux Normandie	Modification du règlement écrit : augmentation de la distance d'implantation des annexes en zones A et N
Harmoniser les règles relatives aux clôtures entre les territoires couverts par le PLUi de la Vallée d'Auge	Modification des paragraphes relatifs à la règlementation des clôtures au sein des zones U, 1AU, 1AUz, A et N



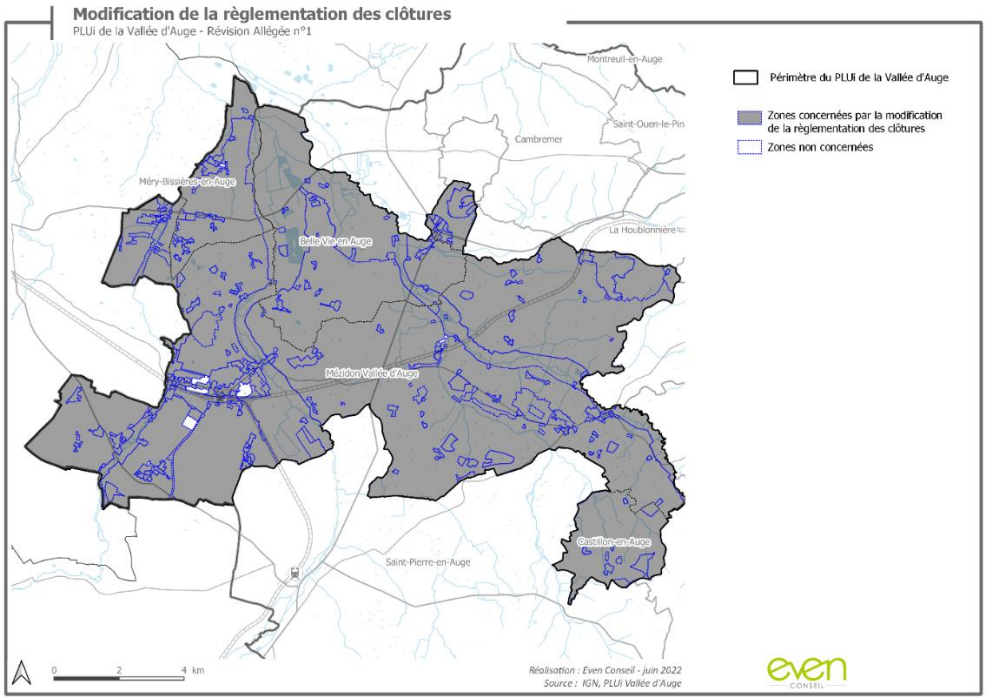
Localisation des sites concernés par les modifications graphiques de la révision allégée n°1 du PLUi

Modifications au règlement graphique prévues par la révision allégée n°1	Photographie aérienne du site
Crèvecœur-en-Auge : suppression d'un emplacement réservé (initialement en vue de l'aménagement d'une voie douce) qui a perdu sa vocation (projet de résidence sénior abandonné).	
Mézidon-Canon : modification de zonage en lien avec l'évolution récente du complexe sportif J.Ladoumergue : **Ap > UE**	
Mézidon-Canon : Modification de zonage à proximité du collège Boris Vian, sur les parcelles ayant perdu leur lien avec l'équipement : **UE > UB**	

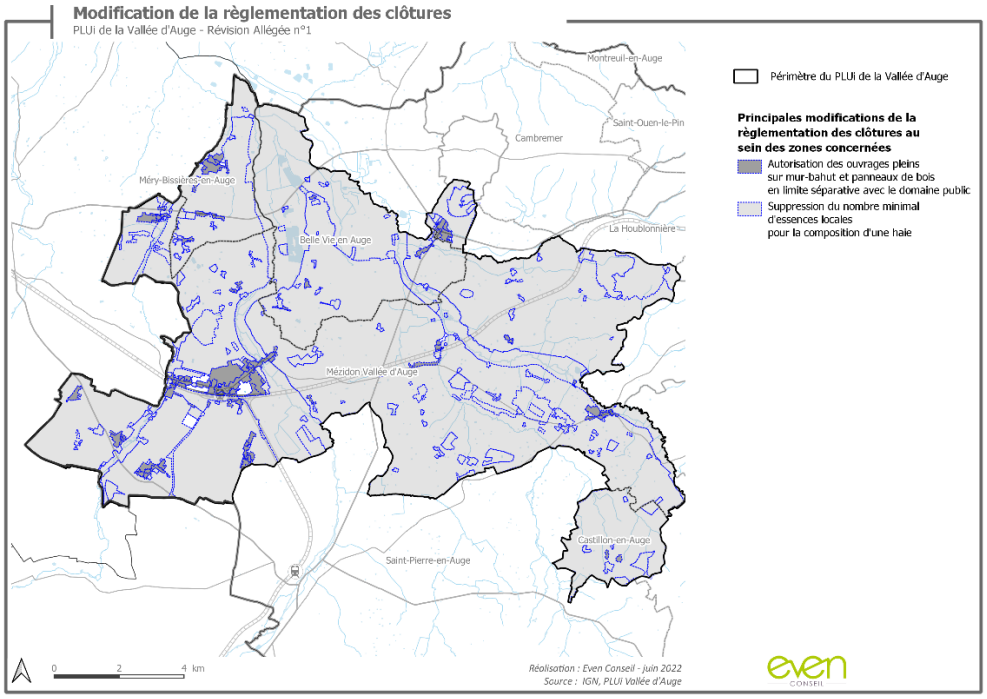
Mézidon-Canon : suppression d'une partie du périmètre d'« Espaces communs et parc public à mettre en place ou à préserver » établi au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme sur un secteur de jardins partagés. Cette prescription surfacique s'avère être plus large que la superficie réellement occupée par les jardins partagés, la RA1 vise donc à supprimer la prescription surfacique sur la partie non concernée.	
Mesnil-Mauger : modification de zonage sur les parcelles adjacentes à l'école, ayant perdu leur lien avec l'équipement : **UE > Ah**	
Coupesarte : identification d'un bâtiment pour changement de destination.	
Biéville Quétiéville : identification d'un bâtiment pour changement de destination	

Modifications du règlement écrit

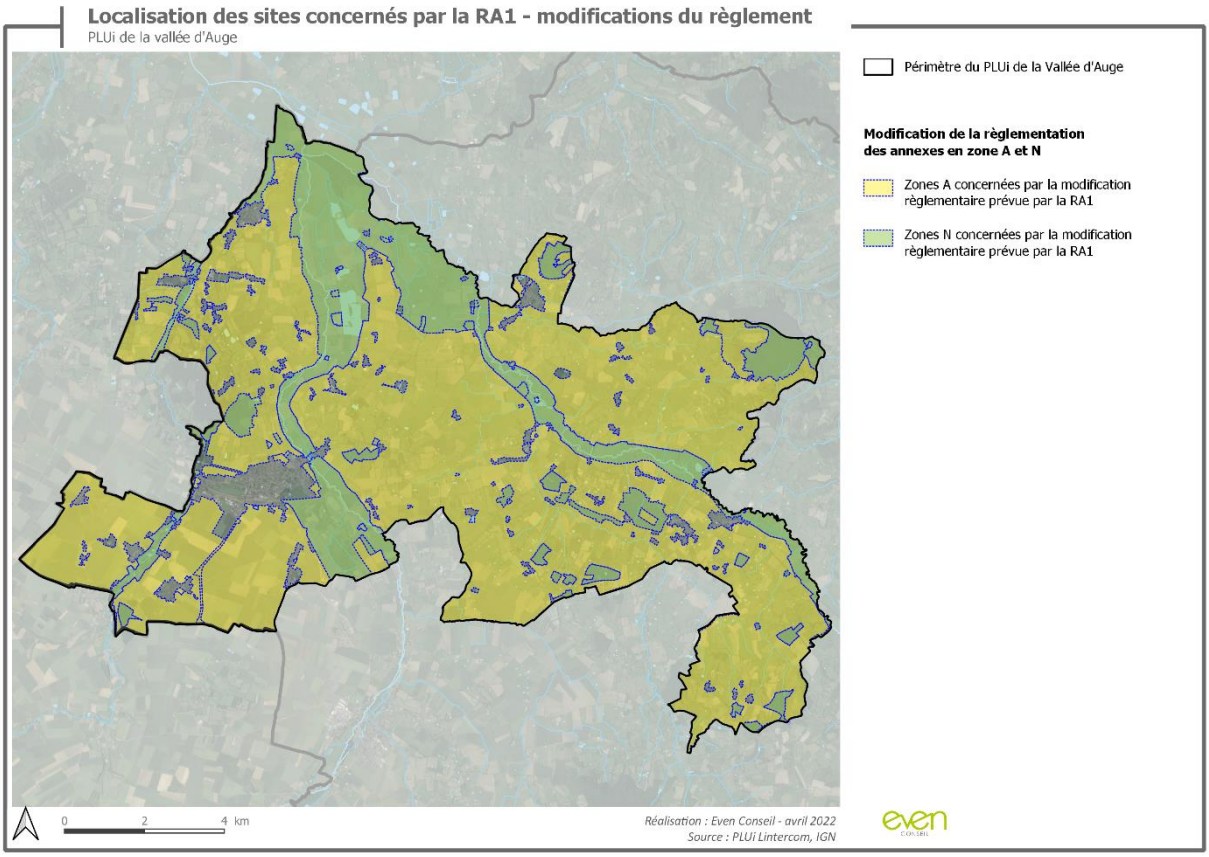
Les modifications du règlement écrit concernent le territoire du PLUi de la VA dans son ensemble, à l'exception des zones UE et 2AU.



Localisation des zones du PLUi de la Vallée d'Auge concernées par une modification de la règlementation des clôtures *: les modifications de règlementation ne sont pas équivalentes au sein de ces différentes zones*



Différenciation des modifications de la règlementation des clôtures *prévues par la RA1 au sein des différentes zones concernées.*



Localisation des zones A et N sur le territoire du PLUi concernées dans leur ensemble par une évolution règlementaire prévue par la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge, *visant à assouplir la règlementation de l'implantation des annexes permettant une distance maximale de 40 mètres entre l'annexe et la construction principale, au lieu des 20 mètres prévus par le règlement en vigueur. Cette évolution est en lien avec les distances pratiquées sur les autres territoires de la CALN.*

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Suite à la délibération de prescription de février 2020, la procédure de révision allégée du PLUi a concrètement débuté en février 2021 sous la forme d'une réunion de lancement conjointe entre la communauté d'agglomération Lisieux Normandie, le bureau d'étude en charge de la révision allégée du PLUi et le bureau d'étude en charge de l'évaluation environnementale de la démarche.

Ainsi l'avancement des deux parties du dossier (notice explicative et évaluation environnementale) ont pu se faire en parallèle. La procédure ayant débuté avant l'entrée en vigueur de la loi ASAP, la première étape a consisté en la réalisation d'un dossier d'examen au cas par cas, soumis à l'avis de l'autorité environnementale, qui a conclu en septembre 2021 à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale

Finalement, le décret d'application de la loi ASAP parut en octobre 2021 imposant une évaluation environnementale systématique pour les procédures impactant plus d'un dix-millième du territoire ou une surface supérieure à 5 hectares, la démarche d'évaluation environnementale a été reprise. La collectivité a pour cela pris une délibération de décision de réalisation d'évaluation environnementale le 7 avril 2022.

Le travail préalable d'identification des enjeux et des incidences réalisées pour le dossier d'examen au cas par cas a pu servir de base à l'évaluation environnementale. Cette première étape a permis une meilleure prise en compte de ces enjeux dans le projet de révision allégée.

ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS CADRE

L'élaboration et les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par un certain nombre de documents d'ordre supérieur. La révision allégée n°2 du PLUi de la Vallée d'Auge doit ainsi s'inscrire en cohérence avec les documents détaillés dans le tableau ci-dessous.

	Nom du document	Date d'approbation	Comptabilité
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006	✓
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009	✓
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge	24/10/2011	✓
Un PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Non	/	/
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	Non	/	/
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014	✓
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015	✓
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015	✓
Un SRADDET	SRADDET Normandie	02/07/2020	Non opposable au PLUi

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Cette partie dresse l'état des lieux environnemental des secteurs concernés par la révision allégée. ***Elle identifie des enjeux, relatifs aux différentes caractéristiques environnementales de ces secteurs, sans présager de l'impact des modifications prévues****, qui lui est traité dans la partie suivante relatives aux incidences de la révision du document d'urbanisme.*

I. Paysage, patrimoine, cadre de vie

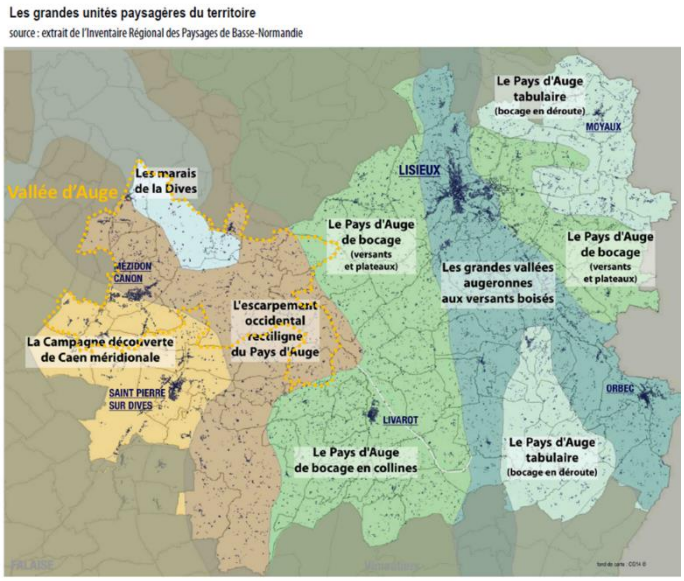
La modification de la règlementation de la distance d'implantation des annexes en zones A et N, visant une distance d'implantation maximale à 40 mètres au lieu de 20 par rapport à la construction principale, n'est pas de nature à porter des enjeux sur le paysage ou le patrimoine. Elle n'est donc pas traitée dans cette partie.

A. PAYSAGE

1. Contexte paysager à l'échelle de l'ancienne communauté de communes de la Vallée d'Auge

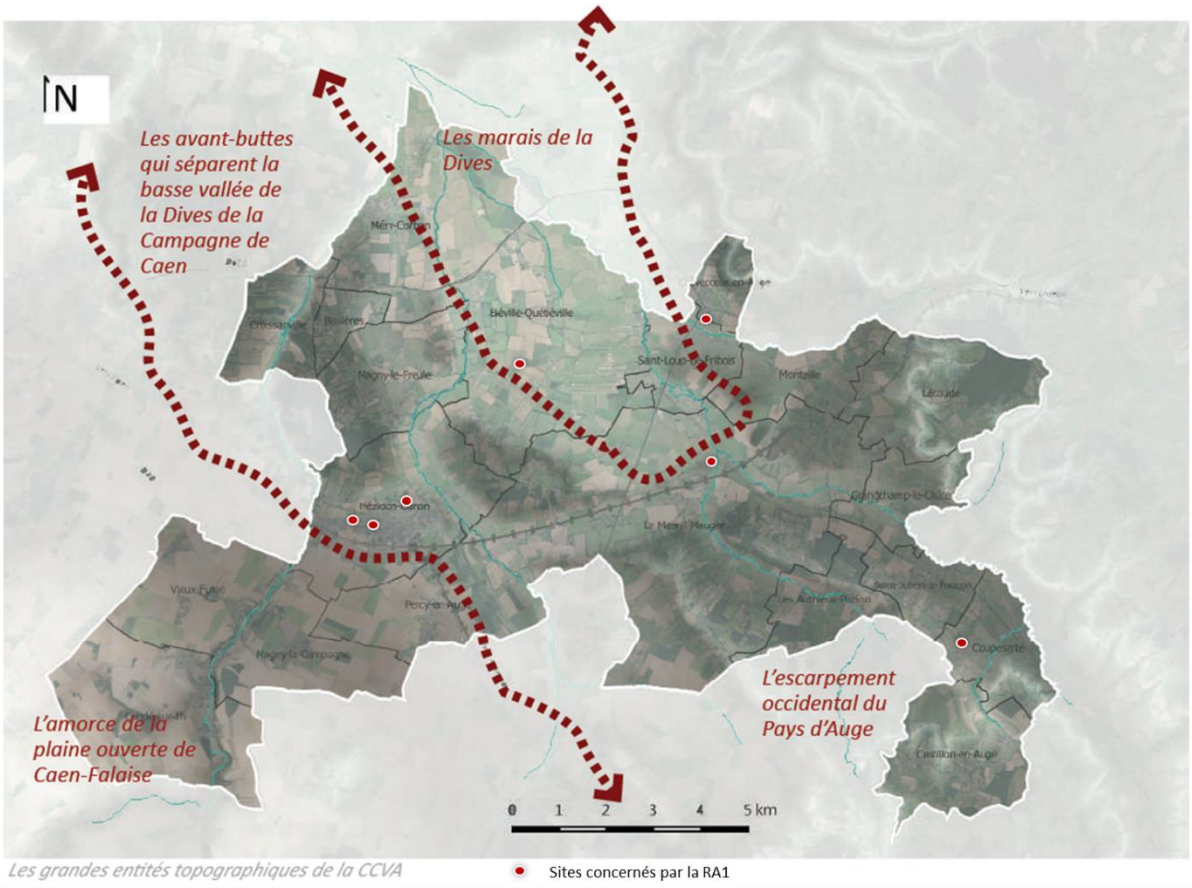
Le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge est couvert par quatre des unités paysagères définies à l'échelle de la région :

- La campagne découverte de Caen méridionale ;
- L'escarpement occidental rectiligne du Pays d'Auge ;
- Les marais de la Dives ;
- Le Pays d'Auge de bocage



Les unités paysagères sur le territoire du SCoT Sud Pays d'Auge, en jaune les contours du PLUi de la Vallée d'Auge – source : EIE SCoT Sud Pays d'Auge

Les sites concernés par des modifications de règlement graphique, prévues par la révision allégée n°1 sont localisés sur les communes déléguées de Mézidon-Canon, Crèvecœur-en-Auge, Mesnil-Mauger, Biéville Quétiéville et Coupesarte, regroupées au sein des communes nouvelles de Mézidon Vallée d'Auge et Belle Vie en Auge.
La plupart de ces sites, malgré une certaine dispersion sur le territoire de Mézidon-Vallée d'Auge, appartiennent à une même unité paysagère : l'escarpement occidental rectiligne du Pays d'Auge. Le site de Belle Vie en Auge est localisé du côté de l'unité paysagère des Marais de la Dives.



Localisation des sites concernés des modifications de règlement graphique, prévues par la RA1 sur la carte des unités paysagères à l'échelle de l'ancienne communauté de communes de la Vallée d'Auge – source : diagnostic territorial du PLUi

L'unité paysagère « escarpement du Pays d'Auge » se distingue fortement de celles qui l'entoure par son relief montueux, qui vient s'opposer à la plaine de Caen ou aux marais de la Dives. Elle se caractérise également par ses ambiances bocagères et la présence ponctuelle de vergers de pommiers. Le PLUi de la Vallée d'Auge identifie le recul du bocage sur certains secteurs et la progression des espaces en friche comme enjeux paysagers au sein de cette unité.

Les évolutions liées aux modifications du règlement écrit (modification de la distance d'implantation des annexes en zone A et N et modification de la règlementation des clôtures) sont par définition plus diffuses et concernent la totalité des communes du territoire, donc l'ensemble de ces trois principales unités paysagères.

2. Analyse paysagère à l'échelle des sites de modifications graphiques prévues par la révision allégée

Suppression de l'Emplacement Réservé n°35 - Crèvecœur-en-Auge

A Crèvecœur-en-Auge, le site de l'emplacement réservé se trouve entre deux maisons individuelles, en bordure des deux jardins. Il se situe à proximité directe du centre ancien du village et en bordure d'enveloppe urbaine. **Les enjeux paysagers sont moindres sur ce site, du fait de la présence d'une haie arbustive et arborée en limite sud de la rue des Boucheries** (protégée au PLUi par prescription graphique), qui forme une limite nette de la zone agglomérée : elle masque ainsi le site depuis la partie sud à dominante agricole.

La taille et la position du site, au bord de la rue des Boucheries, qui est un axe relativement confidentiel, et entre deux pavillons réduit les enjeux paysagers à un impact immédiat, qui ne concernerait que les deux maisons en bordure, voire les riverains de la voie. On peut donc les envisager comme étant minimes.



Localisation de l'Emplacement Réservé n°35 sur photographie aérienne.



Positionnement de l'Emplacement Réservé n°35 sur le règlement graphique du PLUi

Les enjeux paysagers pour ce site sont faibles.

Modification de zonage en lien avec l'évolution récente du complexe sportif J.Ladoumergue de Ap vers UE – Mézidon-Canon



Localisé en limite d'enveloppe urbaine, à proximité d'équipements sportifs et éducatifs, le site est aujourd'hui un terrain enherbé, équipé de structures sportives amovibles et ponctué de mâts d'éclairage de grande hauteur.



Le terrain concerné par la révision allégée en son état actuel (février 2021) - Source : Planis



Le terrain est investi pour des pratiques sportives – Source : CALN

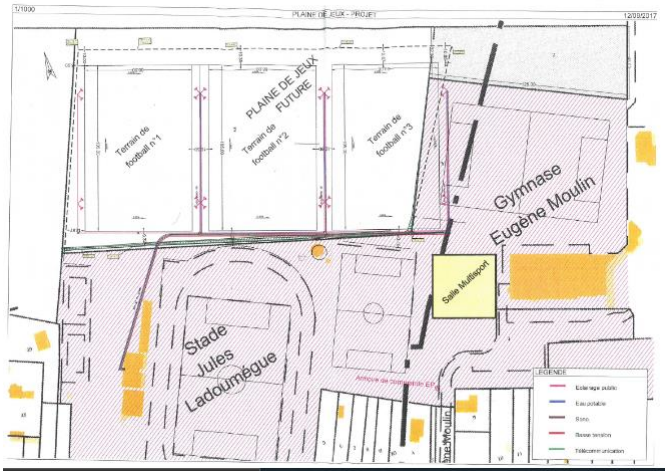
Auparavant le terrain était une parcelle agricole, la parcelle est d'ailleurs zonée en Ap au PLUi en vigueur, zone décrite dans le rapport de présentation comme ayant une **forte valeur paysagère,** se traduisant notamment par un « dégagement visuel important, une proximité avec des monuments ou par un enjeu environnemental majeur ». En l'occurrence, ce secteur regroupe deux de ces déterminants : l'ouverture visuelle et la proximité d'un monument.
Ce terrain borde en effet le côté sud de la rue Edouard Vaillant, qui mène au Château de Canon. Cette rue encadrée des alignements doubles de marronniers forme une allée majestueuse en perspective sur le château.



Rue Edouard Vaillant et perspective vers le Château de Canon - Source : Google street view 2015

Ce site est ainsi concerné par des enjeux paysagers forts

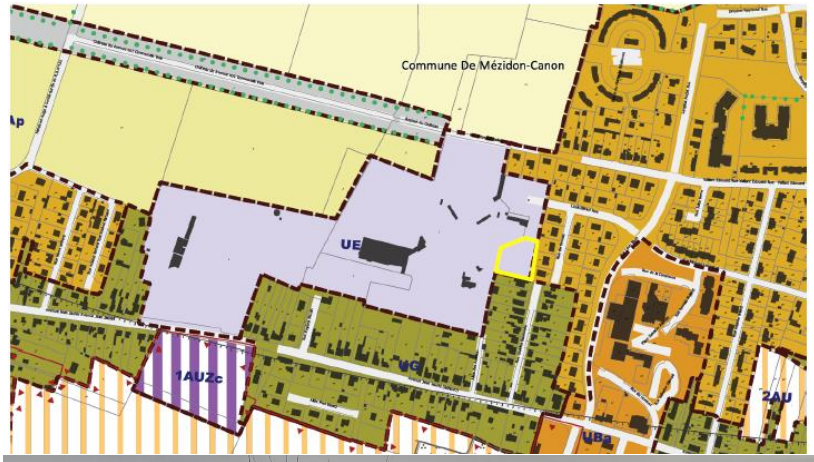
NB : L'instruction de ce projet de développement des équipements sportifs communaux sur ce secteur s'est faite sous le régime de l'ancien PLU de Mézidon-Canon, ce qui explique cette occupation du sol en discordance avec le zonage du PLUi. Aujourd'hui, les aménagements ont été réalisés et l'usage actuel de la parcelle est sportif et récréatif. Aucun aménagement supplémentaire à ceux installés n'est prévu, aucune construction en dur n'est envisagée. D'un point de vue paysager, l'ouverture visuelle vers le monument historique est inchangée.
Ces éléments de contexte permettent de relativiser les enjeux paysagers sur ce secteur.



Plan masse du projet porté par la commune de Mézidon-Vallée d'Auge – source : CALN

Modification de zonage à proximité du collège Boris Vian, sur une parcelle ayant perdu le lien avec l'équipement : UE vers UB – Mézidon-Canon





Localisation du secteur concerné sur photographie aérienne et sur le plan de zonage du PLUi – source : CALN

Le secteur se trouve au niveau du collège Boris Vian sur une parcelle non bâtie du terrain du collège, que le département a rétrocédé à la commune. Il se situe donc dans un contexte entièrement bâti, encadré par le collège construit au début des années 1980 et des maisons individuelles d'époques diverses : au sud du bâti ancien, datant de la première moitié du XXème siècle (**zone UG du PLUi**), à l'est et au nord un quartier pavillonnaire relativement récent (fin des années 1970) (**zone UB du PLUi).**



Le site en son état actuel (février 2020) – Source : CALN

Les enjeux paysagers sur ce secteur portent essentiellement sur l'intégration urbaine du futur projet qui serait permis par le changement de zonage. Cette intégration devrait être assurée par le choix de zonage UB, en cohérence avec l'environnement urbain du secteur.

Il existe des enjeux paysagers relativement faibles sur ce secteur.

Suppression d'une partie du périmètre d' « Espaces communs et parc public à mettre en place ou à préserver » établi au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme sur un secteur de jardins partagés - Mézidon-Canon



Le site est localisé au nord de l'enveloppe urbaine de Mézidon-Canon. Il s'agit aujourd'hui d'une parcelle enherbée, bordée au nord par une parcelle agricole, au sud par des jardins partagés et connectée à l'ouest à l'environnement bâti de la commune (quartier résidentiel zoné en UB). Le secteur fait lui-même partie de la zone UB.

Localisation du secteur de modification du règlement graphique sur le plan de zonage du PLUi



Le site en son état actuel : un espace enherbé inutilisé – source : CALN 2021

Les enjeux paysagers sur ce secteur portent essentiellement sur le traitement de la frange urbaine, puisqu'il se situe en limite de l'enveloppe agglomérée de Mézidon-Canon. Le relief relativement plat de ce secteur offre un paysage ouvert, donc un paysage sensible aux formes verticales tout de suite très visibles. La frange urbaine est aujourd'hui relativement discrète, la végétation permettant l'intégration des constructions les plus proches et les jardins partagés formant un espace de transition avec les maisons en arrière-plan.

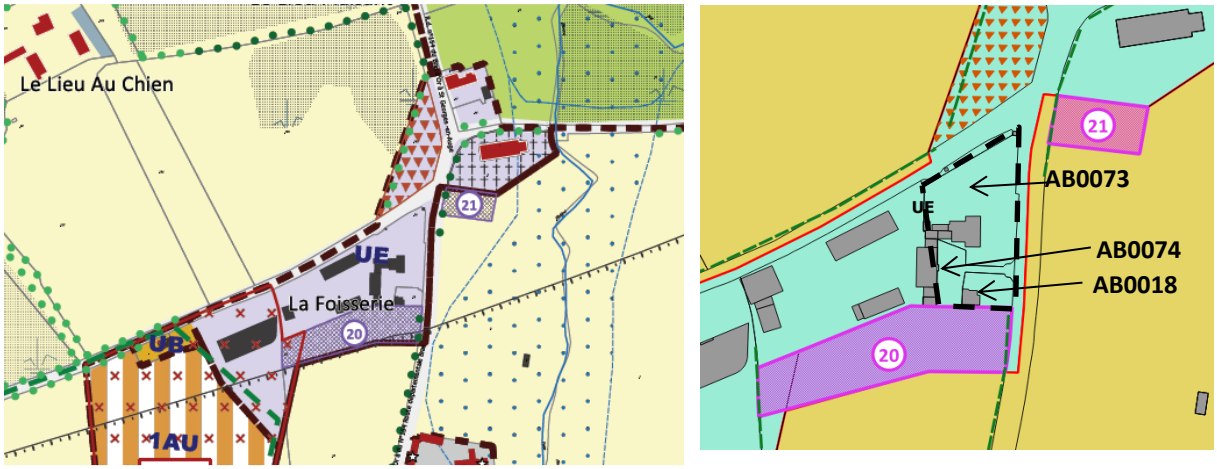
On pourra préciser que cette arrivée sur Mézidon-Canon ne constitue pas une entrée de ville majeure.



Il existe des enjeux paysagers relativement faibles sur ce secteur.

Modification de zonage sur les parcelles adjacentes à l'école, ayant perdu leur lien avec l'équipement : UE vers Ah - Mesnil-Mauger

Le site est localisé sur la commune déléguée du Mesnil-Mauger, au sein de la zone U, mais dans un contexte à dominante rurale. Les quelques constructions présentes sont installées de façon peu dense et la végétation est très présente. Le Mesnil-Mauger suit en effet un schéma d'habitat classique du Pays d'Auge sous forme de petits hameaux dispersés.



Localisation du secteur de modification sur le plan de zonage du PLUi et parcelles concernées – source : CALN, Planis



Contexte paysager du site – source : Google Earth

Le secteur porte des enjeux paysagers du fait de ce contexte rural, à préserver, puisque partie intégrante de l'identité de la commune. Ces enjeux sont d'autant plus importants du fait de la présence de bâtiments anciens et patrimoniaux, dont certains sont couverts par une protection nationale (monuments historiques).



Site concerné par l'évolution de zonage – source : Google Street View2015



Environnement paysager du site – source : Google Steet View 2015

Le site est concerné par des enjeux paysagers.

Changement de destination – Coupesarte / Mézidon Vallée d'Auge

Ce site concerne un bâtiment localisé sur la commune déléguée de Coupesarte, dans un paysage de collines bocagères. Le bâtiment se trouve sur un domaine agricole, avec une activité de production. Il s'agit d'une construction en colombage, qui participe au paysage traditionnel du Pays d'Auge.

Le site porte des enjeux paysagers relatifs au bâtiment patrimonial ciblé



Bâtiment ciblé par la RA n'°1 pour changement de destination – source : Planis

Changement de destination – Biéville Quétiéville / Belle Vie en Auge

Ce deuxième bâtiment identifié pour permettre un changement de destination se trouve au sein de la zone agricole. Il correspond à une ancienne fromagerie sur la commune déléguée de Biéville-Quétiéville. Bien qu'entouré de champs sur un relief relativement plat, le bâtiment est peu visible depuis l'espace public, du fait de son implantation en retrait et de la végétation qui borde les routes et les chemins.

La construction est en pierre apparente, chainages et linteaux de brique. Le projet est de transformer cet ancien bâtiment agricole en maison d'habitation.



Bâtiment ciblé pour changement de destination – source : CALN 2022

Le site porte des enjeux paysagers relatifs au bâtiment patrimonial ciblé

Les sites concernés par des enjeux paysagers sont :

- Les parcelles concernées par le développement du pôle sportif de Mézidon Canon
- Le site à proximité de l'école au Mesnil-Mauger
- Les changements de destination à Coupesarte et Biéville Quétiéville

3. Analyse paysagère de la modification de la règlementation des clôtures

Modification de la règlementation des clôtures

Aujourd'hui on retrouve des formes assez variées de clôtures au sein des différentes zones U ciblées par la révision allégée n°1 du PLUi, mais ce sont les clôtures ouvertes et les murs bahuts qui prédominent. On retrouve cependant certains murs de clôture, dans des contextes de cœur historique, avec des constructions à l'alignement. Ces murs de clôture permettent de conserver la cohérence paysagère à l'échelle de la rue lorsqu'une des constructions est installée en retrait. Le PLUi de la Vallée d'Auge ne permet d'ailleurs l'installation d'un mur de clôture en limite avec le domaine public que sous cette condition de prolongation d'un front bâti. Ce sont généralement des murs anciens et empierrés, présentant une certaine qualité paysagère.

S'il existe certains de ces murets dans les zones UH, UB et UG, au sein desquels les murs de clôture ne sont pas autorisés en limite avec le domaine public, la grande majorité des clôtures de ces secteurs répond aux critères du PLUi, dans le sens où il s'agit de clôtures ouvertes ou de murs bahut.
Ce sont des secteurs souvent moins denses, avec des implantations en retrait des habitations. En fonction des zones, les clôtures prennent alors la forme de haies, de clôtures légères, ou de mur bahut.
Parmi ces secteurs où les murs de clôture sont interdits, les secteurs UB sont des espaces résidentiels relativement récents à dominante pavillonnaire.



Secteur UB à Saint-Julien-le-Faucon - Street View 2014



Mur de clôture en secteur UB à Méry-Bissières-en-Auge – Street View 2014





Secteur UB à Crèvecoeur-en-Auge

Les secteurs UH couvrent des noyaux anciens du Pays d'Auge, dont certains accueillent également des constructions récentes. A la différence des secteurs UA ou UP, les implantations se font principalement en retrait.







Secteur UH à Saint-Julien-le-Faucon – Street View 2014/2016



Secteur UH à Mézidon-Canon – Street VIew 2018

On notera la présence de murs de clôture en plein en secteur UH, qui ne portent pas nécessairement préjudice au paysage urbain de ces zones.



Mur de clôture en secteur UH à Mézidon-Canon – Street-View 2015



Mur de clôture en secteur UH à Magny-le-Freule – Street View 2014

Les secteurs UG concernent quant à eux les faubourgs du XXème siècle de Mézidon-Canon. Les murs bahuts sont les formes de clôture largement dominantes au sein de cette zone. L'implantation des constructions se fait en retrait de façon quasi systématique.



Avenue Jean Jaurès – secteur UG à Mézidon-Canon – Street View 2018

La différenciation de règlementation des clôtures selon les zones urbaines semble ainsi globalement faire sens d'un point de vue paysager. La modification de la règlementation des clôtures porte donc des enjeux paysagers, notamment sur les zones où les clôtures pleines ne sont actuellement pas autorisées.

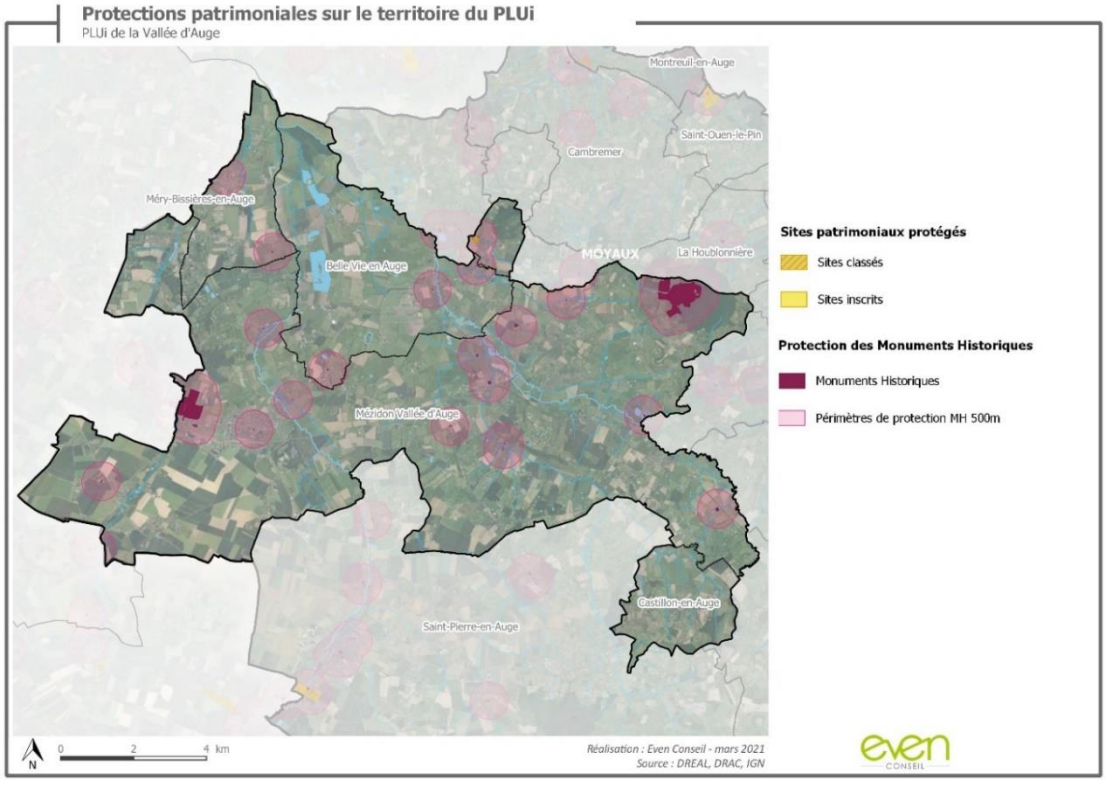
B. PATRIMOINE

1. Contexte patrimonial à l'échelle du PLUi de la Vallée d'Auge

Le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge compte 33 Monuments Historique, entièrement ou partiellement protégés et dont les abords sont protégés au titre de l'article R 425-1 du Code de l'Urbanisme. A ces protections patrimoniales s'ajoute le site inscrit et classé du château de Crèvecœur-en-Auge.



Source : *chateaudecrevecoeur.com*



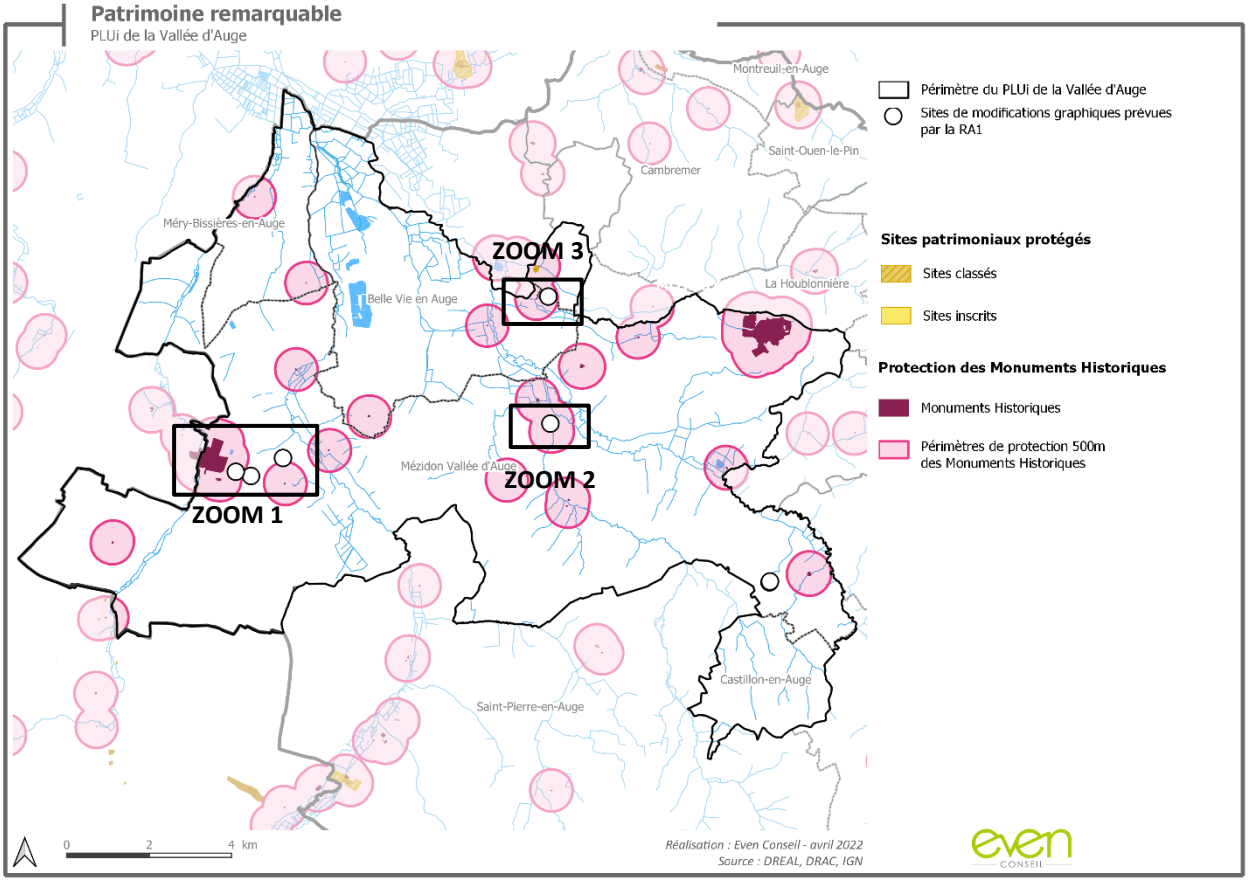
Carte des protections patrimoniales sur le territoire de la Vallée d'Auge

2. Analyse à l'échelle des sites de la révision allégée situés à proximité d'un élément patrimonial

MONUMENTS HISTORIQUES ET PERIMETRES DE PROTECTION

Quatre des sites concernés par la procédure se trouvent au sein d'un périmètre de protection Monument Historique de 500 mètres :

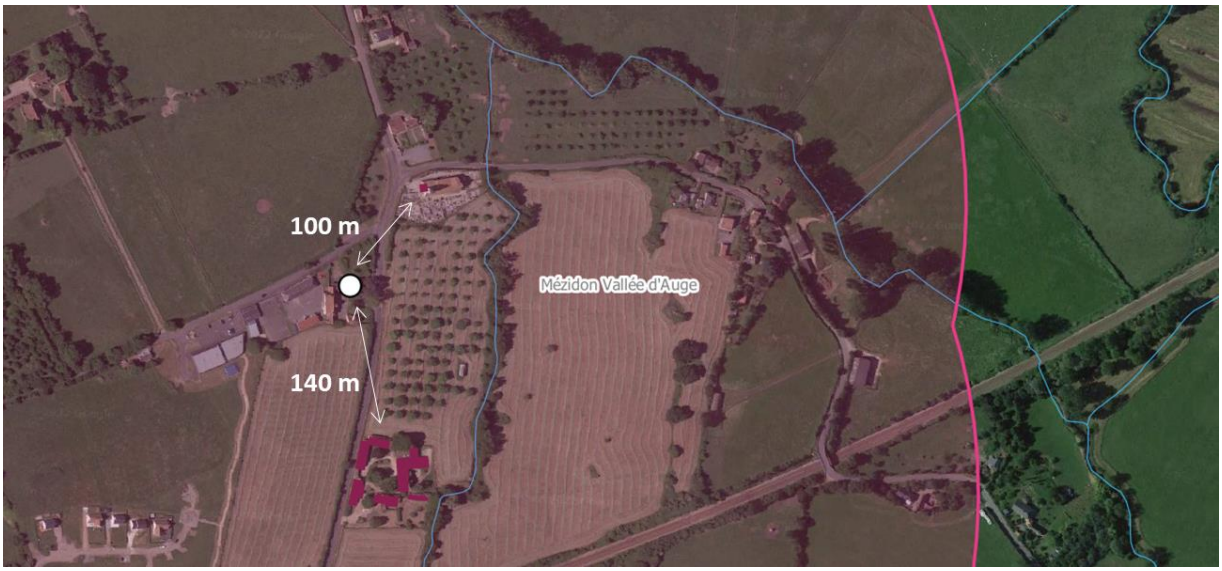
Commune déléguée	Site/Objet de modification lié à la RA1	Monument Historique à proximité
Crèvecœur-en-Auge	Suppression d'un emplacement réservé	Manoir inscrit, situé sur la commune de Belle Vie en Auge
Mézidon-Canon	Changement de zonage pour le développement des infrastructures liées au complexe sportif	Château de Canon (classé)
		Groupe scolaire Jean Jaurès et mairie annexe de Canon (partiellement inscrit)
Mesnil-Mauger	Changement de zonage depuis UE vers Ah	Ferme en pan de bois (façade et toiture inscrite, reste du bâtiment partiellement inscrit)
		Eglise Saint-Etienne (partiellement inscrit)



Localisation des sites concernés par rapport aux périmètres de protection patrimoniale du territoire



ZOOM 1 - Sites concernés par des modifications de règlement graphique et protection du patrimoine sur la commune de Mézidon-Canon



ZOOM 2 - Site concerné par une modification de règlement graphique et protection du patrimoine sur la commune de Mesnil-Mauger



ZOOM 3 - Site concerné par une modification de règlement graphique et protection du patrimoine sur la commune de Crèvecoeur-en-Auge

Modification de zonage en lien avec l'évolution récente du complexe sportif J.Ladoumergue de Ap vers UE – Mézidon-Canon

Le site en lien avec le stade est à proximité directe de l'ensemble du Château de Canon classé Monument Historique, seul un champ cultivé le sépare des premières parcelles classées. Ainsi la parcelle devant faire l'objet d'un changement de zonage, en relation avec l'extension du complexe sportif, est visible depuis la limite est du Monument Historique. Il convient cependant de noter que le Château de Canon en lui-même n'est pas visible depuis le site.
L'ensemble scolaire et la mairie annexe ne sont quant à eux pas visibles depuis le site et inversement.

Il existe un enjeu patrimonial pour ce site du fait de la proximité du château de Canon

Evolution de zonage UE vers Ah au Mesnil Mauger

Le site du Mesnil-Mauger se situe dans le périmètre de protection de deux Monuments Historiques : un ensemble de bâtiment constituant une ferme à pan de bois, partiellement inscrit et dont les toitures et façades sont inscrites Monuments Historiques et l'église Saint-Etienne, également inscrite Monument Historique. Il se trouve à proximité directe de l'église et il existe une relation de covisibilité entre ces deux éléments.



Vue sur le site depuis la route RD154 au niveau de l'église – source : Street View 2015



Vue sur l'église depuis la route RD154 au niveau du site – source : Street View 2015

Bien que légèrement plus distante, la ferme à pan de bois est également visible depuis la rue au niveau du site de la révision allégée. Le site en revanche est peu visible depuis la ferme. On ne distingue que la toiture des bâtiments.



Vue sur la ferme depuis la route RD154 au niveau du site – source : Street View 2015



Vue sur le site depuis la route RD154 au niveau de la ferme – source : Street View 2015

Il existe un enjeu lié au patrimoine pour ce secteur concerné par une évolution de zonage dans la révision allégée.

Suppression de l'emplacement réservé n°35 à Crèvecoeur-en-Auge

Le site est assez peu distant du Monument Historique, il n'est pas visible depuis celui-ci et inversement, du fait de la présence d'une bande bâtie en entrée sur Crèvecoeur-en-Auge et d'une végétation dense bordant le sud de la rue des Boucherie où se trouve le site concerné par la révision allégée.

Il n'y a pas d'enjeu lié au patrimoine pour ce site de la révision allégée

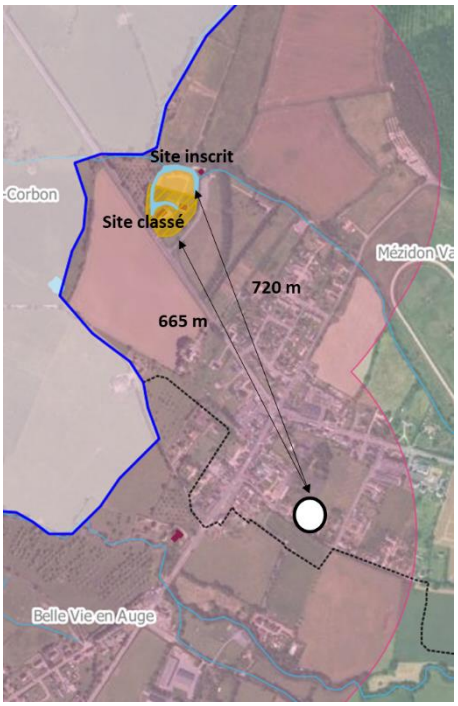
SITES INSCRITS, SITES CLASSES

Le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge compte un site inscrit et un site classé qui correspondent au Château de Crèvecœur et à ses dépendances.

L'emplacement réservé 35 est le secteur concerné par la RA1 le plus proche de ces espaces patrimoniaux. Il est localisé à plus de 650 mètres du site classé et environ 720 mètres du site inscrit.

Ce secteur est situé à l'opposé du village de Crèvecœur-en-Auge par rapport au château et n'est pas visible depuis le site et inversement.

Il n'y a donc pas d'enjeu majeur concernant les sites classé et inscrit du territoire.



PATRIMOINE GEOLOGIQUE

Aucun site d'intérêt patrimonial géologique n'a été inventorié sur le territoire de la Vallée d'Auge.

PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

D'après le SCoT Sud Pays d'Auge, l'ensemble des communes de son territoire présente une sensibilité archéologique, du fait du peuplement très ancien du Pays d'Auge. Le SCoT note cependant la difficulté

de repérer les traces archéologiques dans les milieux bocagers, par rapport aux plaines, du fait de la nature des sols et de la végétation.
Le SCoT n'offre pas d'information plus précise, ni le PLUi de la Vallée d'Auge.

Les sites concernés par des enjeux patrimoniaux sont :

- Les parcelles concernées par le développement du pôle sportif de Mézidon Canon ;
- Le site d'évolution de zonage du Mesnil-Mauger.

3. Analyse des enjeux au regard des évolutions du règlement écrit

La modification de la règlementation des clôtures recoupe des secteurs de protection du patrimoine.

Sur le secteur UG, établi en raison d'une typologie urbaine historique, les enjeux patrimoniaux sont particulièrement importants : cette zone correspond en effet aux rues de Mézidon-Canon bâties dans le courant de la première moitié du XXème siècle, avec un schéma uniforme d'implantation en léger retrait de la voie, derrière un jardinet. Comme vu précédemment dans l'analyse paysagère de la zone, les clôtures au sein de ces secteurs sont très majoritairement sous forme de murs bahuts ou de clôtures ouvertes. Modifier le traitement des clôtures au sein de cette zone revient à modifier l'image originelle de ce secteur historique.

La révision allégée porte des enjeux patrimoniaux en lien avec la modification de la règlementation des clôtures. L'augmentation de la distance d'implantation des annexes en zone A et N ne porte pas d'impact sur la protection des abords des Monuments Historiques et autres secteurs patrimoniaux.

C. SYNTHESE

Paysage, patrimoine et cadre de vie			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Enjeux paysagers	**X**		La RA1 porte des enjeux paysagers liés aux modifications suivantes : • Modification de la règlementation des clôtures en limite avec le domaine public ; • Modification du zonage à proximité du stade à Mézidon Canon ; • Modification de zonage à proximité de l'école du Mesnil-Mauger ; • Changement de destination sur les bâtiments de Coupesarte et Biéville Quétiéville.
Éléments majeurs du patrimoine bâti (*monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques) ?*	**X**		La RA1 porte des enjeux patrimoniaux liés aux modifications suivantes : • Le site d'évolution de zonage à proximité du stade de Mézidon Canon ; • Le site d'évolution de zonage de Mesnil-Mauger.
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		**X**	Aucune des modifications prévues par la RA1 n'impacte le site classé/inscrit du château de

			Crèvecoeur-en-Auge.
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		X	Il n'existe pas de SPR sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	Il n'existe pas de PSMV sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge.
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		X	Aucun des sites de modifications graphiques prévues par la RA1 ne se situe dans un cône de vue repéré au PLUi, ni aucune des zones U concernées par la RA1.

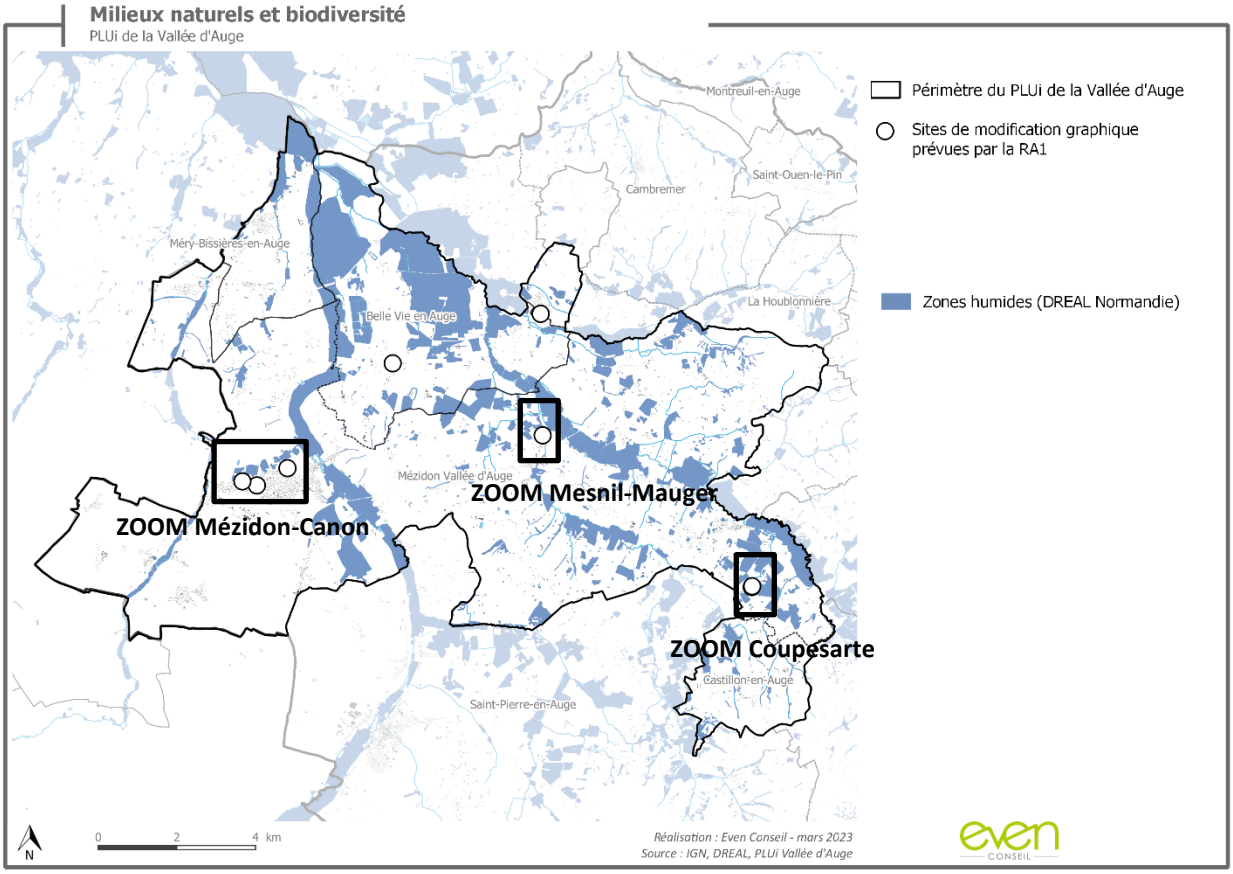
L'impact des modifications prévues par la RA1 sur ces enjeux patrimoniaux et paysagers est analysé au chapitre suivant.

II. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

A. Les zones humides

Les modifications du règlement écrit n'ont pas de lien direct avec les zones humides du territoire. Elles ne sont donc pas analysées dans cette partie.

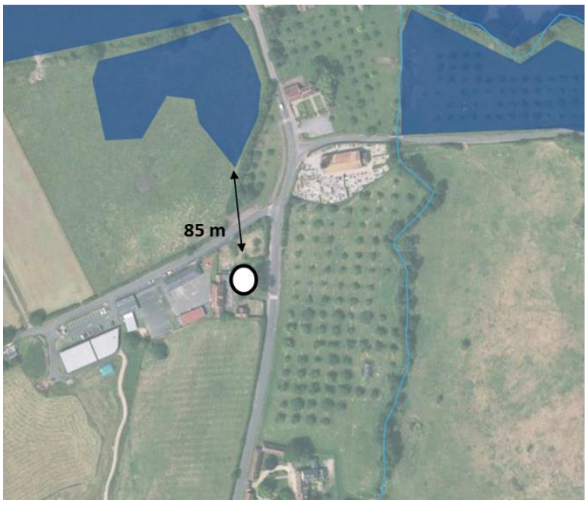
Le territoire de la Vallée d'Auge est couvert par d'importants secteurs de zones humides, excepté sur sa partie Sud-Ouest, qui correspond à l'amorce de la plaine de Caen.



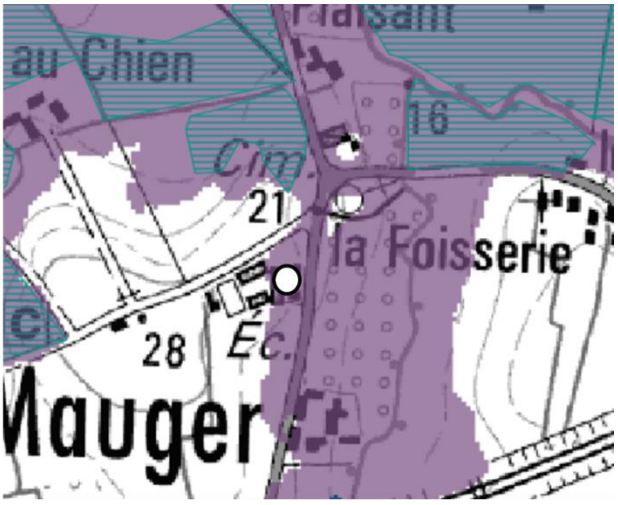
Aucun site de modification graphique prévue par la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge ne se trouve sur une zone humide inventoriée par la DREAL. Deux secteurs se trouvent cependant à proximité :

- Le site d'évolution de zonage au Mesnil-Mauger ;
- Le site de changement de destination à Coupesarte.

Le site du Mesnil-Mauger est proche d'une zone humide, mais se **positionne légèrement en retrait de la continuité formée par les secteurs de zones humides autour de la Vie.**
On notera cependant qu'il se situe sur un secteur identifié par la DREAL comme fortement prédisposé à la présence de zones humides.



Zoom Mesnil-Mauger

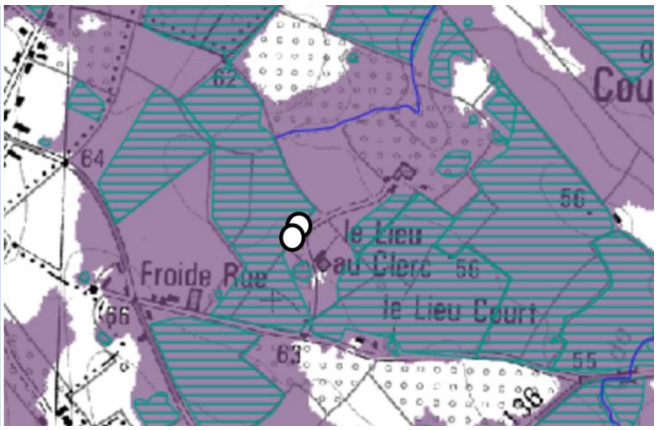


Extrait cartographie DREAL des zones humides

Ce secteur ne présente a priori pas d'enjeux notables liés aux zones humides.



Zoom Coupesarte



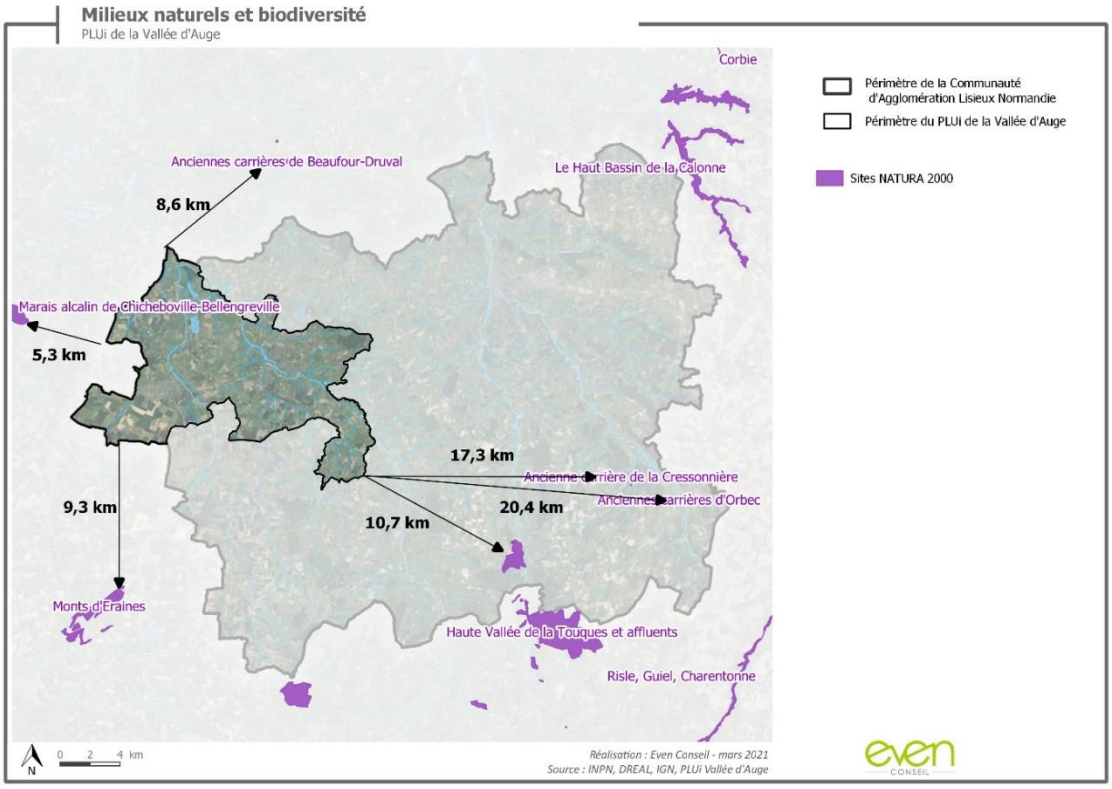
Extrait cartographie DREAL des zones humides

Sur le site de Coupesarte, l'inventaire de la DREAL relève la présence d'une zone humide directement derrière le bâtiment concerné par la révision allégée n°1. Celui-ci est situé sur un secteur identifié par la DREAL comme fortement prédisposé à la présence de zones humides.

Ce secteur porte des enjeux faibles de biodiversité liés aux zones humides.

La révision allégée n°1 porte des enjeux sur les zones humides du territoire, qui restent grandement limités du fait notamment de la localisation des sites de modification (aucun site localisé sur un secteur de zone humide avérée, aucune modification visant à l'urbanisation d'une zone humide).

B. LES SITES NATURA 2000



Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 5 kilomètres à l'ouest de la limite intercommunale au niveau de Croissanville. Il s'agit du site **ZSC FR2500094 « Marais Alcalin de Chicheboville-Bellengreville ».**

NATURA 2000	Description Le marais Alcalin de Chicheboville Bellengreville couvre une surface de 99 hectares. Il se situe à l'extrémité occidentale du Bassin parisien et se compose en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. Installé sur les calcaires tendres du Jurassique, il s'intègre dans un vaste ensemble calcicole de même identité paysagère, géologique et bioclimatique. Le site est peu accessible. Il est composé d'une mosaïque de milieux : mares et fossés, vaste cladiaie, roselières et mégaphorbiaies. La majeure partie est occupée par des surface à dominante boisée, du fait notamment de la déprise agricole. Intérêt Le principal intérêt du marais de Chicheboville-Bellengreville, en termes de biodiversité et d'habitats, réside dans les milieux ouverts : mare à characées, gazon à rubanier nain et à petit souchet, tourbière basse alcaline, mégaphorbiaie et cladiaie. En dehors de quelques zones gérées, l'essentiel de ces espaces est aujourd'hui menacé par l'abandon des activités agro-pastorales. De ce fait, la dynamique de la végétation particulièrement forte dans le marais prend le dessus et le paysage se ferme peu à peu, entraînant ainsi la disparition des milieux ouverts au profit de formations arbustives de moindre intérêt Vulnérabilité En plus de l'enfrichement dû à la déprise agricole, le site est également menacé de dégradation par certaines activités de loisir (motocross) et par le dépôt sauvage de déchets.

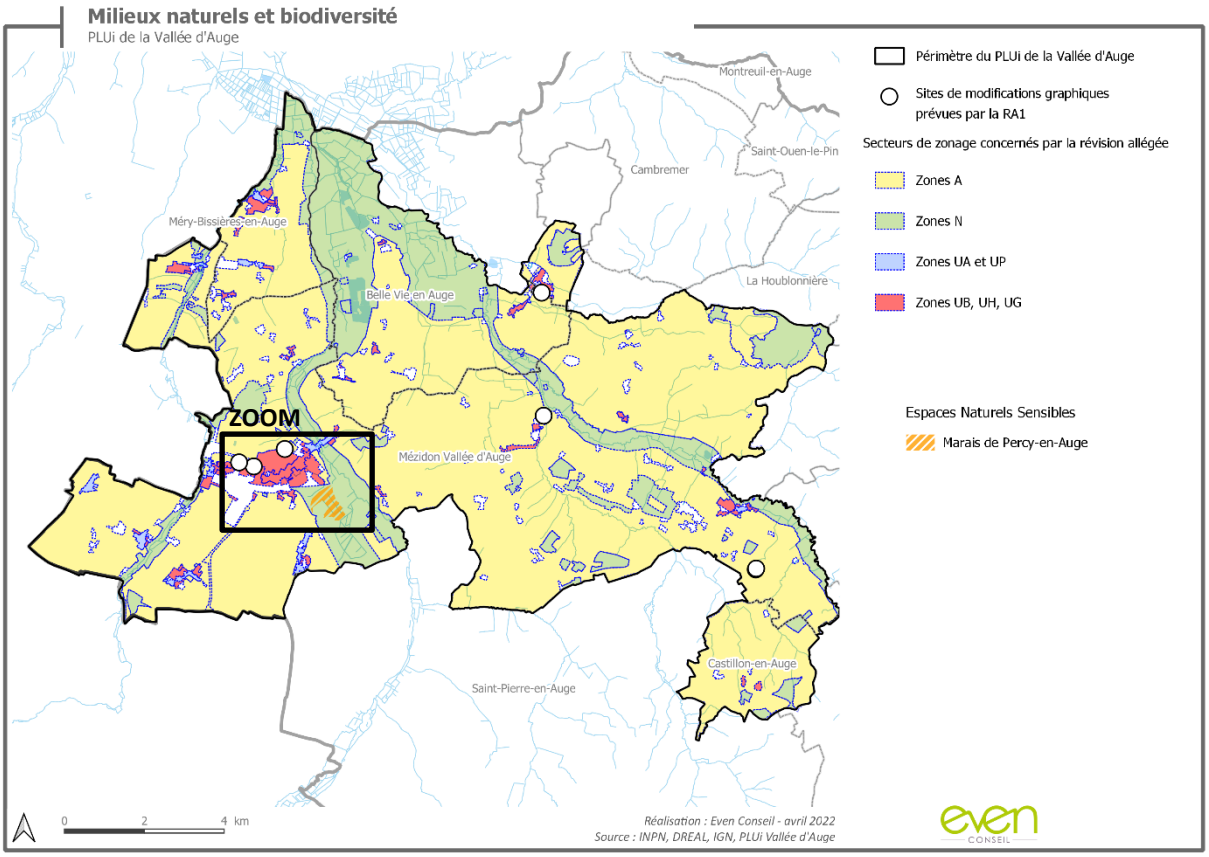
Au vu de la distance, de la nature du site Natura 2000 (marais alcalin) et des vulnérabilités qui y sont relevées (enfrichement, dégradation par la fréquentation et par le dépôt de déchets), la révision allégée n°1 du PLUi ne porte pas d'enjeux par rapport aux sites Natura 2000.

C. Les Espaces Naturels Sensibles

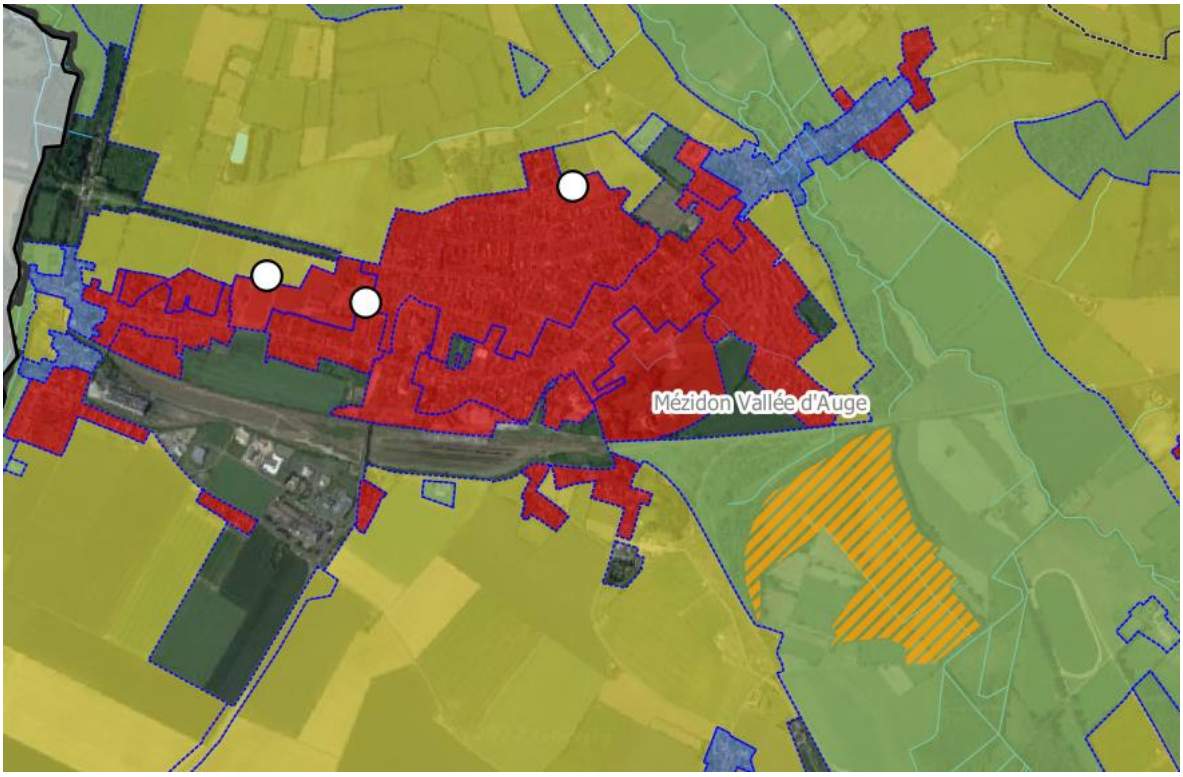
Il existe un Espace Naturel Sensible (ENS) sur le territoire de la Vallée d'Auge, il s'agit du **Marais de Percy-en-Auge** qui couvre une surface de 34 hectares au sein de la ZNIEFF de type I, qui porte le même nom.

Aucun des sites de modification graphique prévue par la révision allégée n°1 ne se trouve au sein de ce secteur d'intérêt écologique. On notera également qu'il est isolé des sites de modification graphique et des zones urbaines les plus proches par la voie ferrée Caen-Paris**.**
En revanche, l'ENS est zoné au sein d'une zone Nv concernée par la modification de la règlementation de l'implantation des annexes et la modification de la règlementation des clôtures.

La révision allégée porte donc des enjeux sur l'Espace Naturel Sensible du Marais de Percy.



Localisation des sites concernés par la révision allégée par rapport à l'Espace Naturel Sensible

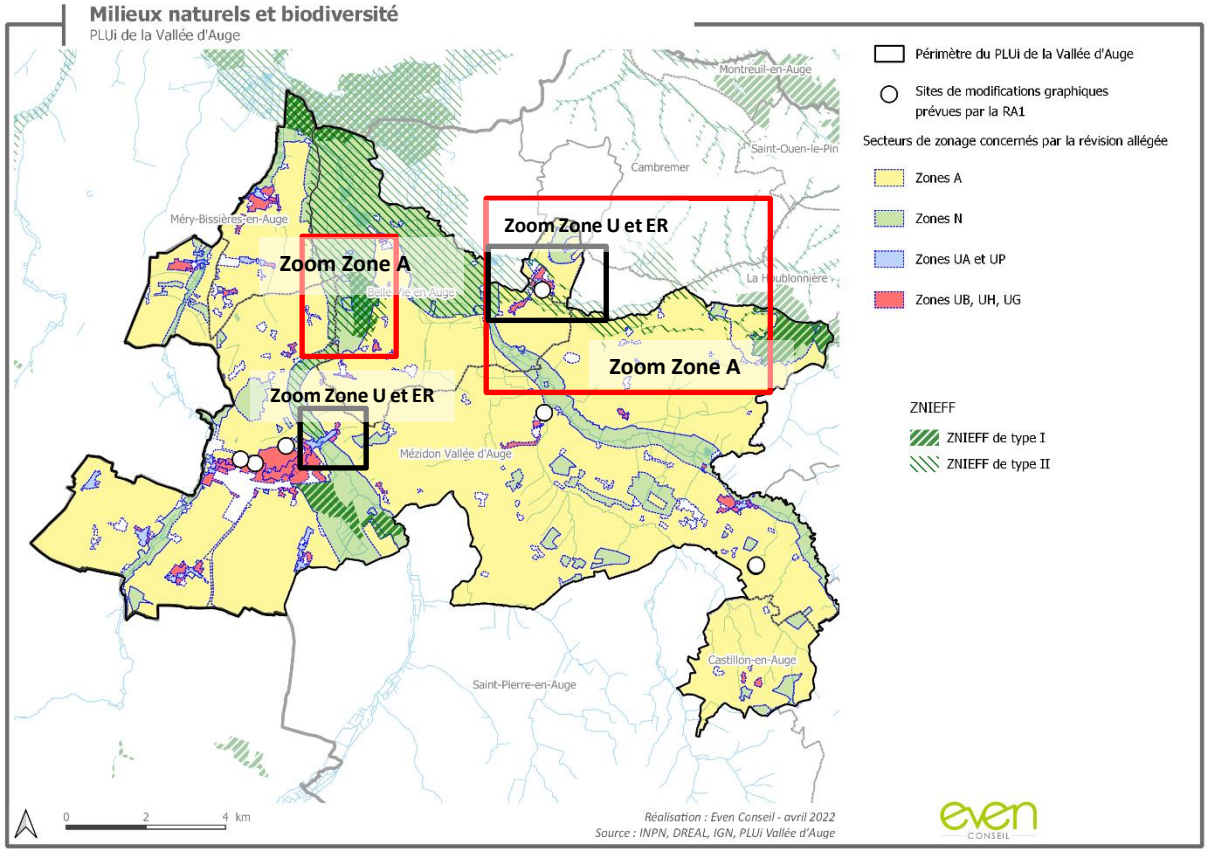


Zoom sur le zonage et les évolutions prévues aux abords de l'espace naturel sensible

D. Les Zones Naturelles d'Interet Écologique Faunistique et Floristique

Le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge est concerné par **une seule ZNIEFF de type II,** située sur sa partie nord. Il s'agit de la ZNIEFF 250008455 « Marais de la Dives et ses affluents ». En plus de ce périmètre, **le territoire compte six ZNIEFF de type I** :

- 250020010 – Ballastières de Biéville-Quetiéville
- 250020003 – Marais de Percy-en-Auge
- 250030091 – Ensemble de sites d'hibernation et de reproduction de Lecaude et des Monceaux
- 250020009 – Marais de la Dorette
- 250020083 – L'algot et ses Affluents
- 250030113 – Bas-marais de la Guilberdière



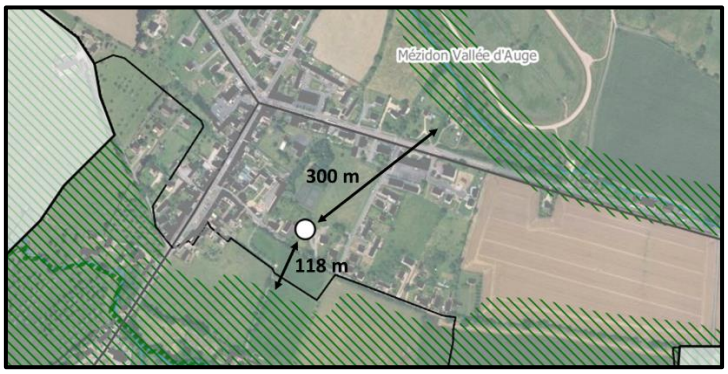
La grande majorité des sites de modifications de zonage ou des zones urbaines concernées par la RA1 ne sont pas localisés au sein d'une ZNIEFF. Certains secteurs se trouvent cependant traversés au niveau de leurs limites par une ZNIEFF de type II ou à proximité directe.

4. Analyse des enjeux sur la ZNIEFF de type II à l'échelle des sites de modification graphique

Aucun site de modification graphique ne se trouve au sein de la ZNIEFF de type II. Le secteur le plus proche de ces périmètres est le site concerné par la suppression d'un emplacement réservé à Crèvecœur en Auge, localisé à un peu plus de 100 mètres au nord de la ZNIEFF « Marais de la Dives et affluents »

Ce site est localisé au sein de l'enveloppe agglomérée de Crèvecoeur-en-Auge, les enjeux de biodiversité y sont donc réduits.

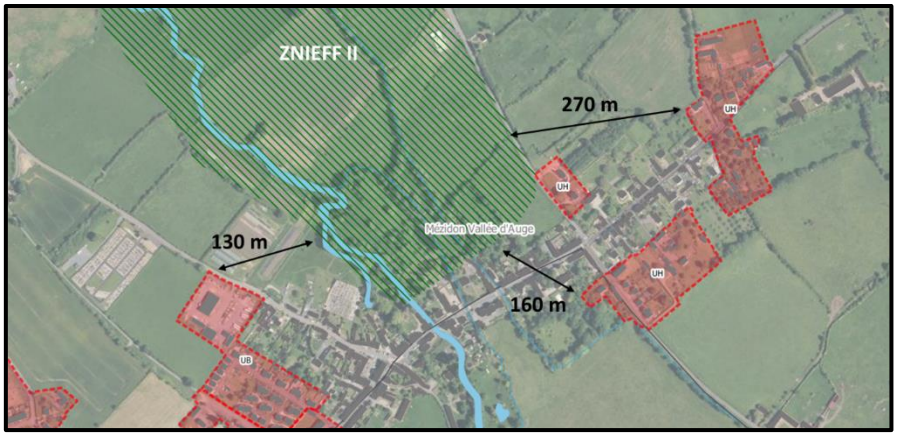
Les enjeux de la RA1 concernant les secteurs de modifications graphiques sur la ZNIEFF de type II sont faibles, voir nuls.



Localisation du site de Crèvecœur-en-Auge par rapport à la ZNIEFF de type II

5. Analyse des enjeux sur la ZNIEFF de type II à l'échelle des zones urbaines concernées par la RA1

Sur ces deux mêmes secteurs de Mézidon-Canon et Crèvecœur-en-Auge, des zones urbaines concernées par la RA1 se trouvent à proximité de la ZNIEFF de type II, voire sont traversées au niveau de leurs limites par le périmètre d'inventaire :





Le croisement des zones urbaines avec la ZNIEFF de type II induit des enjeux de la RA1 sur ce secteur de biodiversité.

6. Analyse des enjeux sur la ZNIEFF de type II à l'échelle des zones agricoles et naturelles

Les ZNIEFF sont dans leur ensemble majoritairement concernées par les zones A et N, la révision allégée apportant une modification de la règlementation de ces zonages (distance d'implantation des annexes, règlementation des clôtures), la procédure a des enjeux au regard de ces milieux naturels d'intérêt.

La procédure de révision allégée porte des enjeux en lien avec la biodiversité et les continuités écologiques.

7. Analyse des enjeux sur la ZNIEFF de type I à l'échelle des sites de modification graphique

Aucun des sites concernés par la révision allégée n°1 ne se trouve à proximité directe d'une ZNIEFF de type I.

Les secteurs les plus proches d'une ZNIEFF de type I sont ceux situés sur la commune de Mézidon-Canon. Ils se trouvent à près d'un kilomètre du Marais de Percy-en-Auge, voire plus pour les plus éloignés. Par ailleurs, l'ensemble de ces sites sont localisés au nord de la voie ferrée qui constitue une rupture écologique majeure. Ajoutons que les sites sont également séparés de cette ZNIEFF de type I par la ville de Mézidon Canon sur toute sa largeur.

Il n'y a donc pas d'enjeux relatifs aux ZNIEFF de type I en ce qui concerne les modifications graphiques prévues par la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge.



Localisation des modifications graphiques prévues par la RA1 par rapport à la ZNIEFF I du Marais de Percy

8. Analyse des enjeux sur la ZNIEFF de type I à l'échelle des zones urbaines concernées par la RA1

Aucune ZNIEFF de type I n'est en relation directe avec une zone U ou AU sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. La ZNIEFF I la plus proche de ces secteurs urbains est la ZNIEFF liée au marais de Percy, séparée des zones urbaines localisées à proximité par une rupture écologique majeure constituée par les voies ferrées en direction Est-Ouest et Nord-Ouest-Sud qui la bordent. Il n'existe donc a priori pas d'enjeux sur ces secteurs liés à la modification de la règlementation de ces zones urbaines.

Localisation de la ZNIEFF de type I du Marais de Percy par rapport aux zones U concernées par la RA1



La modification de la règlementation des clôtures ne porte pas d'enjeux sur les ZNIEFF de type I du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge.

9. Analyse des enjeux sur les ZNIEFF de type I à l'échelle des zones agricoles

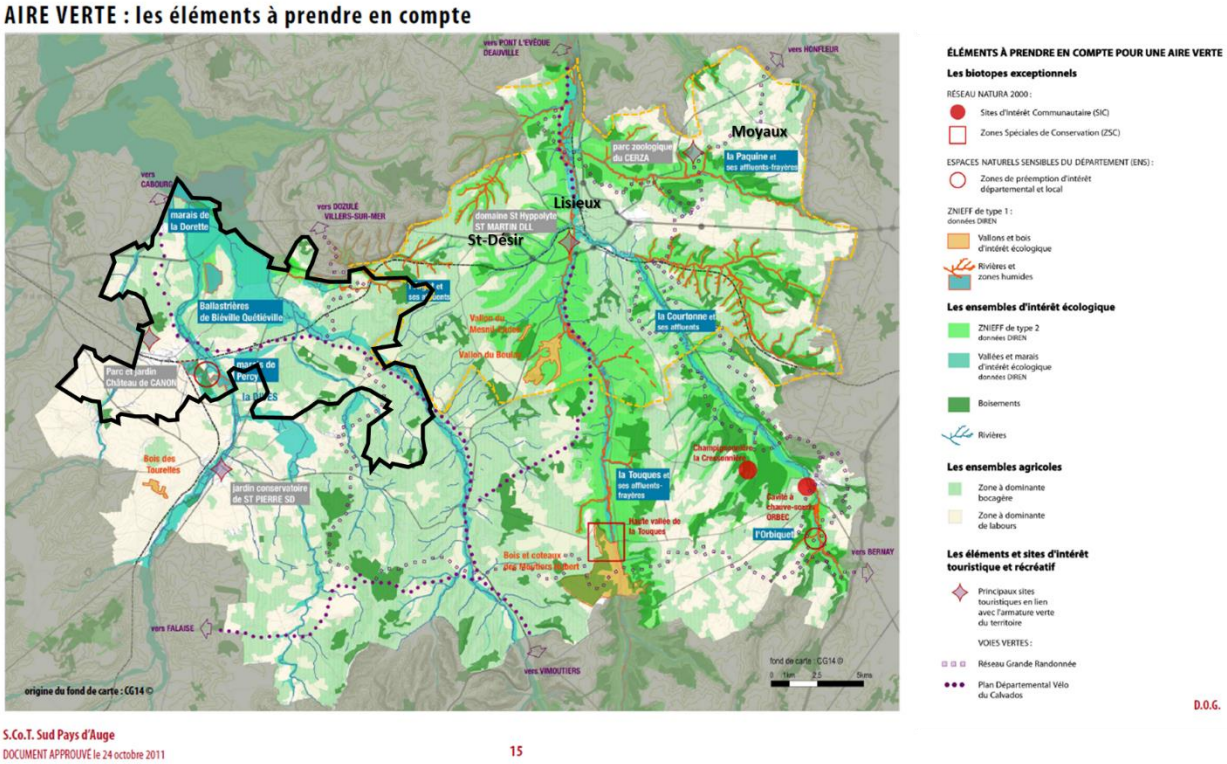
Les ZNIEFF sont dans leur ensemble majoritairement concernées par les zones A et N, la révision allégée apportant une modification de la règlementation de ces zonages, la procédure a des enjeux au regard de ces milieux naturels d'intérêt.

La procédure de révision allégée du PLUi porte des enjeux sur les ZNIEFF de type I

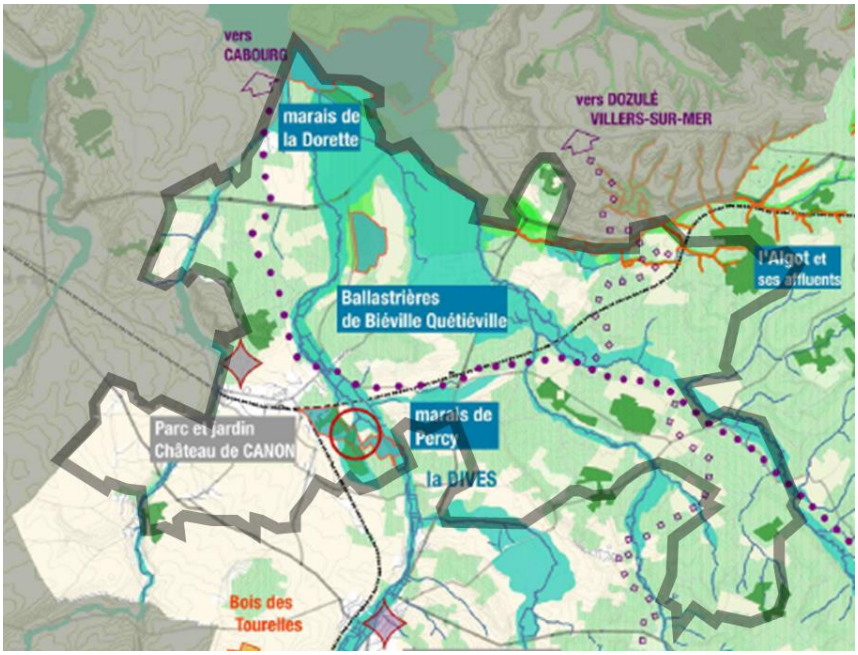
La possibilité d'éloignement des annexes par rapport à la construction principale constitue un risque potentiel de fragmentation des milieux naturels, cette modification prévue porte en ce sens des enjeux au vu de la qualité et de la fonctionnalité écologique des ZNIEFF de type I et II.
Ainsi, cette modification règlementaire porte les principaux enjeux de biodiversité liés à ces périmètres d'inventaires.
Le croisement de secteurs UB avec la ZNIEFF de type II au niveau de la commune déléguée de Crèvecœur en Auge induit également des enjeux de la RA1 sur la richesse écologique du territoire.

E. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SCoT Sud Pays d'Auge défini dans son DOO une « aire verte », c'est-à-dire l'ensemble des espaces de mise en valeur environnementale et paysagère. Cette aire verte s'appuie principalement sur les secteurs de biodiversité détaillés précédemment (ZNIEFF, ENS, NATURA 2000).

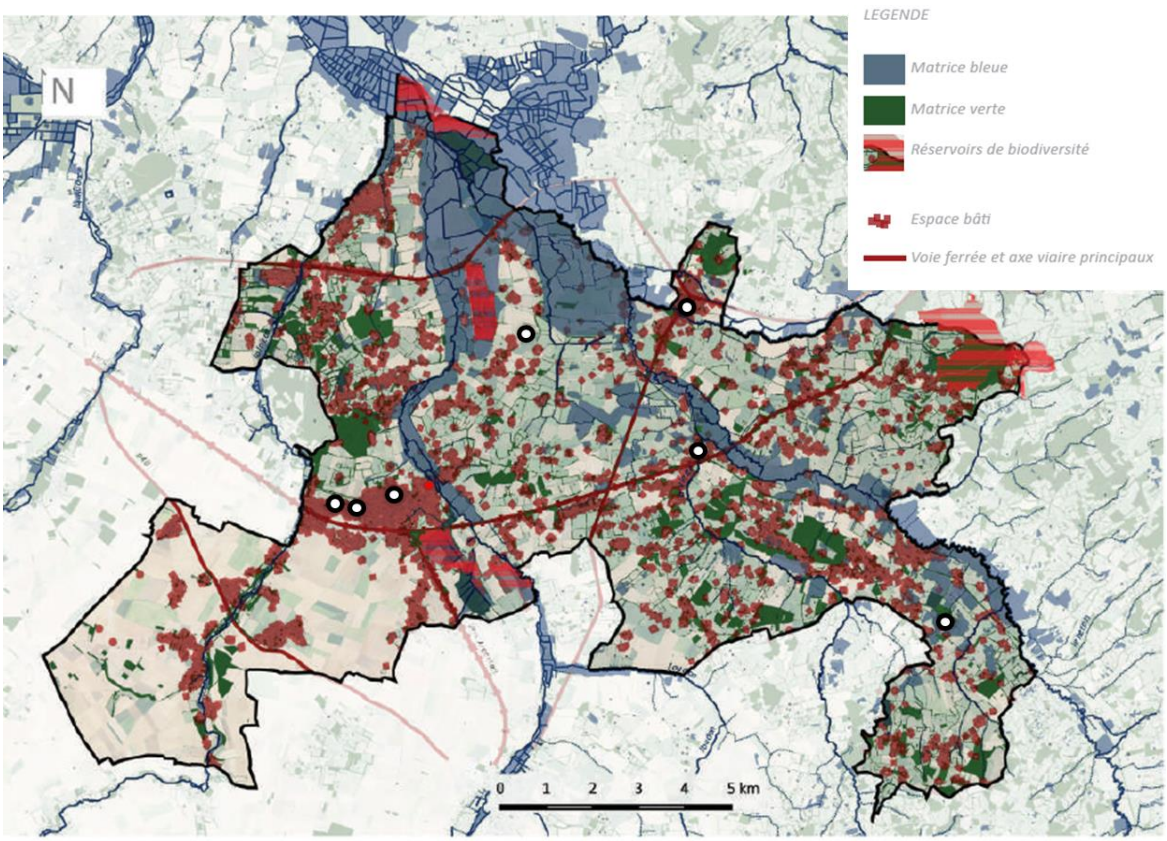


Aire verte du SCoT Sud Pays d'Auge source : DOO SCoT Sud Pays d'Auge



ZOOM à l'échelle du territoire du PLUi de la CCVA

Le PLUi de la Vallée d'Auge a réalisé une carte de la Trame Verte et Bleue à son échelle, à partir des éléments du SCoT et en affinant les données du SRCE, pour aboutir à la cartographie ci-dessous :



Carte des éléments constitutifs et des obstacles à la trame verte et bleue
Source : Dervenn,, DREAL, INPN, DDT, IGN, Cittànova

Sites concernés par la RA1

Localisation des sites de modifications graphiques prévues par la RA1 sur la carte de la trame verte et bleue du territoire du PLUi de la CCVA

Les sites de modifications graphiques prévues se trouvent majoritairement au sein des espaces bâtis identifiés sur la carte de la trame verte et bleue du territoire, **à l'exception du site de Coupesarte, qui recoupe la matrice bleue, en lien avec les enjeux identifiés précédemment sur les zones humides du territoire.**

Par définition, les zones urbaines ciblées se trouvent en périphérie de la trame verte et bleue du territoire. **Nous avons vu dans les paragraphes précédents que la modification règlementaire prévue par la RA1 pour les zones UB pouvait affecter à la marge les continuités écologiques du territoire (ZNIEFF II à Crèvecœur-en-Auge).**
Il convient par ailleurs de noter, que parmi ces secteurs urbains, les zones UH couvrent des noyaux anciens du Pays d'Auge, qui parfois ne sont constitués que de petits hameaux. Cet habitat dispersé, caractéristique du Pays d'Auge se retrouve donc mêlé à la trame verte et bleue du territoire, comme d'ailleurs illustré par la carte de la TVB à l'échelle du PLUi.

Recouvrant une très large partie du territoire, les modifications de la règlementation des zones A et N (implantation des annexes, règlementation des clôtures) sont les plus en lien avec les enjeux relatifs à la biodiversité et aux continuités écologiques, puisque ces zones englobent une large partie des milieux agro-naturels constitutifs des continuités écologiques du territoire. Elle recoupe d'ailleurs des espaces de biodiversité reconnus pour leur richesse écologique, qui constituent des réservoirs de biodiversité à l'échelle de la trame verte et bleue (ZNIEFF, ENS).

La révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge porte ainsi des enjeux en termes de biodiversité, de richesse et de fonctionnalité écologique, sur plusieurs des modifications qu'elle prévoit et plus spécifiquement sur la modification de la règlementation des zones A et N.

F. SYNTHESE

Biodiversité et Trame Verte et Bleue			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Site Natura 2000 ?		X	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire de la Vallée d'Auge. Le secteur de la RA1 le plus proche du site Natura 2000 se trouve à 9 km de celui-ci. De plus les menaces qui pèsent sur ce secteur de biodiversité n'ont pas de lien direct avec la révision du PLUi
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		X	Aucune réserve naturelle n'est présente sur le territoire sur le territoire de la Vallée d'Auge
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	X		La RA1 porte des enjeux faibles sur les ZNIEFF au vu des modifications suivantes : • Modification de la règlementation de la zone A et N • Modification de la règlementation des clôtures
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	Aucun arrêté de protection de biotope n'est présent sur le territoire de la Vallée d'Auge
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	X		La RA1 porte des enjeux faibles sur les continuités écologiques du territoire et sur les réservoirs de biodiversité, notamment la modification de la règlementation des zones A et N.
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?		X	Les modifications du règlement écrit n'ont pas de lien direct avec les zones humides. Les modifications graphiques ne portent pas d'enjeux majeurs sur les zones humides.

L'impact des modifications prévues par la RA1 sur ces enjeux de biodiversité est analysé au chapitre suivant.

III. Espaces agricoles et consommation d'espace

A. ACTIVITES ET ESPACES AGRICOLES

Concernant les modifications graphiques, seul le changement de zonage en lien avec le stade à Mézidon-Canon impacte directement les espaces agricoles. Il s'agit ici en effet de permettre des installations en lien avec le complexe sportif sur une parcelle zonée en Ap. Cependant, la parcelle agricole n'existe plus désormais et les installations sont déjà en place : la révision allégée permet ici de mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'usage actuel du sol. Elle n'impacte donc aucune activité agricole.
Les changements de destination sur Coupesarte et Biéville-Quétiéville concernent également l'activité agricole, puisque les bâtiments concernés se trouvent au sein d'exploitations agricoles. **En fonction de la nature du changement de destination, la RA1 peut avoir un impact sur l'activité agricole, il existe donc un enjeu en lien avec ces modifications.**

La modification de la règlementation des clôtures n'impacte pas les milieux agricoles, ni l'activité agricole.

En revanche, la modification de la règlementation des zones agricoles et naturelles, en permettant une implantation plus éloignée des annexes par rapport aux constructions principales peut avoir un impact indirect sur l'activité agricole.

B. CONSOMMATION D'ESPACE

Seule la modification de zonage du site à proximité du stade de Mézidon est concernée par la thématique de la consommation d'espace agricole ou naturel : en effet, c'est le seul secteur qui vise à réduire une zone agricole. Il s'agit cependant aujourd'hui de parcelles communales, sur lesquelles les installations prévues pour le développement des activités sportives ont déjà été réalisées, il n'y a pas donc pas de véritables enjeux sur ce secteur.

Agriculture	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la communauté de communes ? Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ?	La communauté de communes possède une surface agricole utile de 9900 hectares et 181 exploitations agricoles étaient dénombrées sur le territoire du PLUi de la VA en 2010. (Données du rapport de présentation du PLUi)
Combien d'exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Une seule exploitation agricole sur le territoire du PLUi de la VA est une installation classée pour l'environnement : il s'agit d'un élevage porcin sur la commune de Castillon-en-Auge.
Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?	La modification de la règlementation de la zone agricole porte des enjeux sur les exploitations agricoles, qui peuvent toutes potentiellement être impactées.

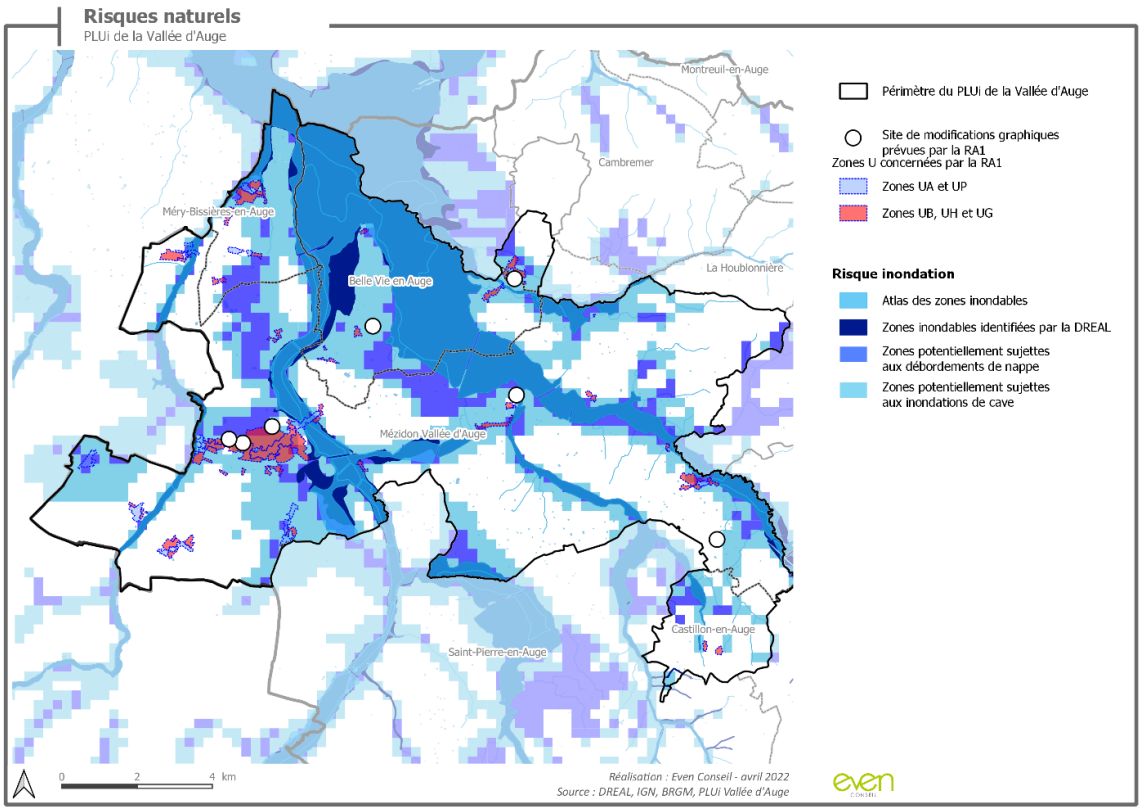
IV. Risques et nuisances

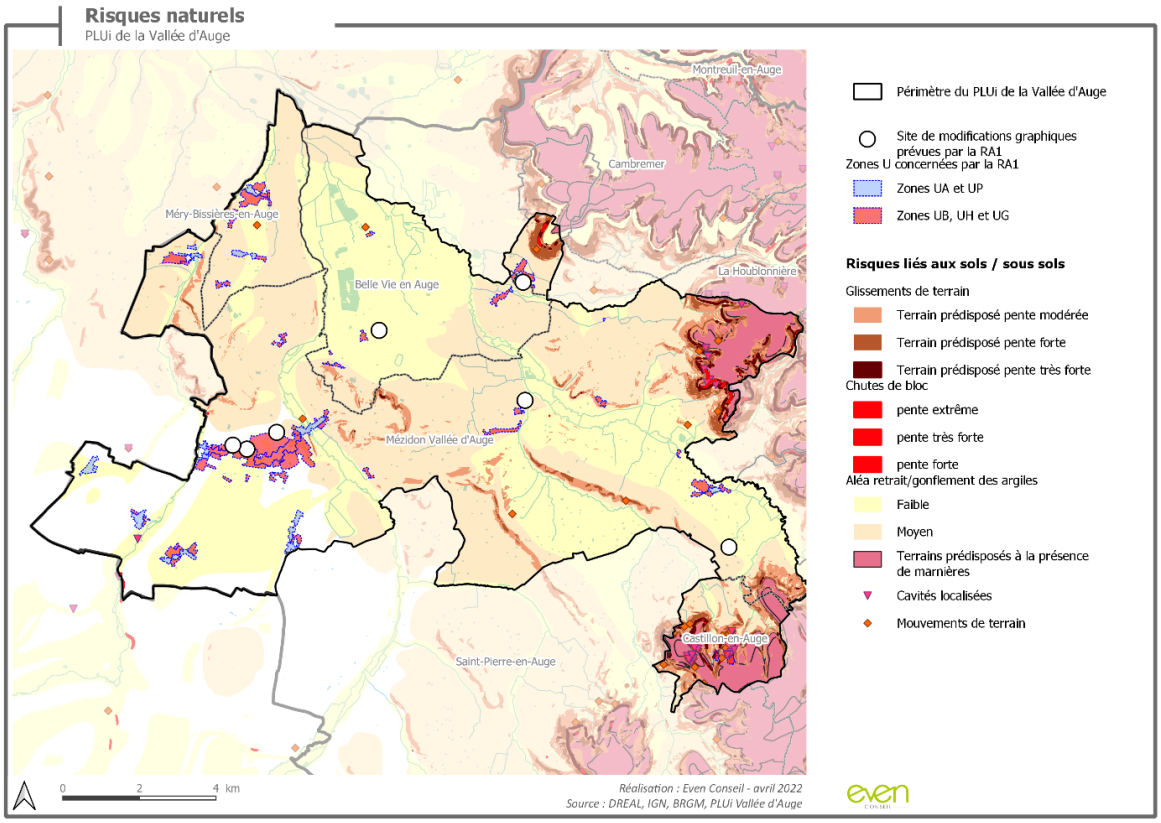
La modification de la règlementation d'implantation des annexes en zone A, visant une distance d'implantation maximale à 40 mètres au lieu de 20 par rapport à la construction principale n'est pas de nature à porter des enjeux sur les risques et nuisances. Elle n'est donc pas traitée dans cette partie.
La modification de la règlementation des clôtures des zones urbaines et 1AU, par autorisation des clôtures pleines au sein de ces secteurs, porte des enjeux sur les risques et nuisances, uniquement sur la problématique inondation : cette modification liée à la RA1 n'est donc traitée que dans cette partie spécifique.

A. RISQUES NATURELS

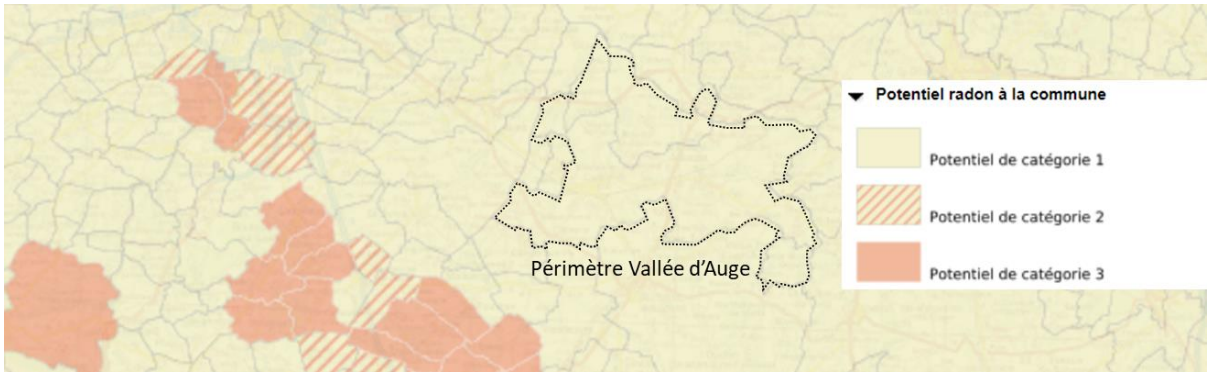
1. Etat des lieux des risques naturels à l'échelle du PLUi de la Vallée d'Auge

Le territoire de la Vallée d'Auge est très largement soumis au risque inondation, qu'il s'agisse de débordement de cours d'eau, comme de remontées de nappes. Il est également concerné par les risques liés au sols et sous-sols, mais de façon plus restreinte : ces risques sont majoritairement présents à l'est du territoire.

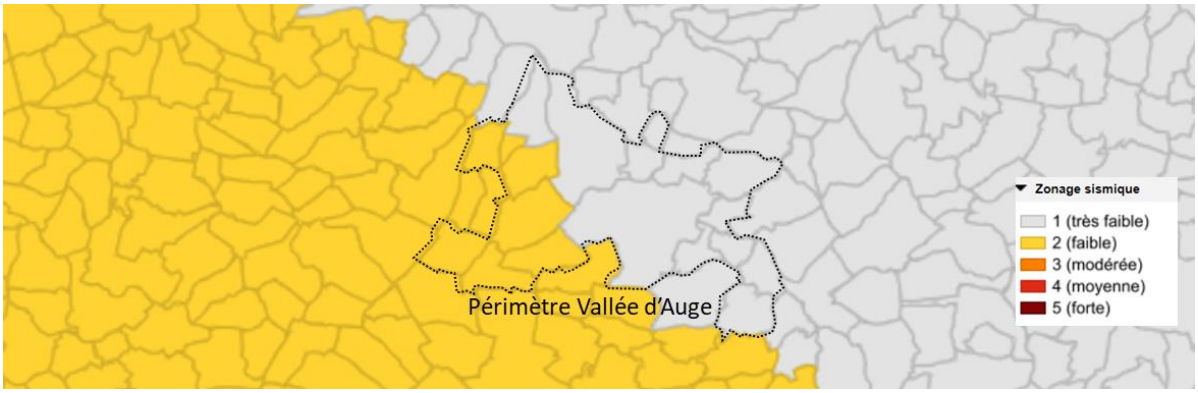




Le territoire est également soumis à des risques plus généraux : le potentiel radon de catégorie 1 sur l'ensemble sur l'ensemble des communes, le risque sismique variant de très faible à faible l'aléa retrait/gonflement des argiles variant de faible à moyen.



Potentiel radon sur le territoire de la Vallée d'Auge – source : géorisques



Risque sismique sur le territoire de la Vallée d'Auge – source : infoterre/brgm

2. Analyse des risques naturels à l'échelle des sites de modifications graphiques prévues par la révision allégée

Risque inondation :

Le risque inondation concerne presque tous les sites de la révision allégée, notamment le risque d'inondation par remontée de nappe.

L'ensemble des sites localisés sur Mézidon-Canon sont concernés par le risque de remontées de nappe : les secteurs de modifications de zonage et suppression de servitude sont localisés sur des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave.

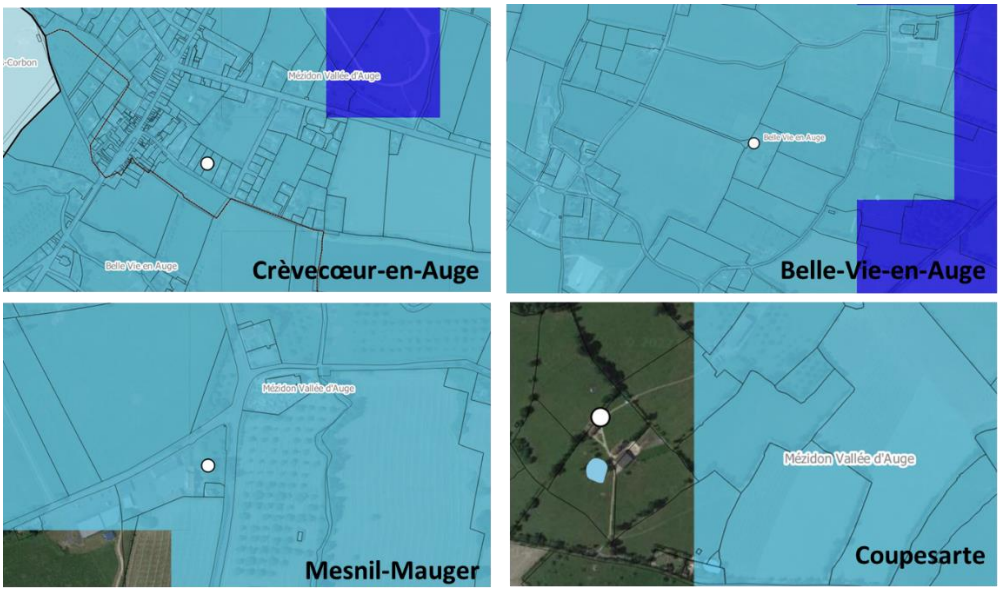


Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Sites concernés par la RA1

Les sites de Crèvecœur-en-Auge, Biéville-Quétiéville et Mesnil-Mauger sont quant à eux localisés sur des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave :



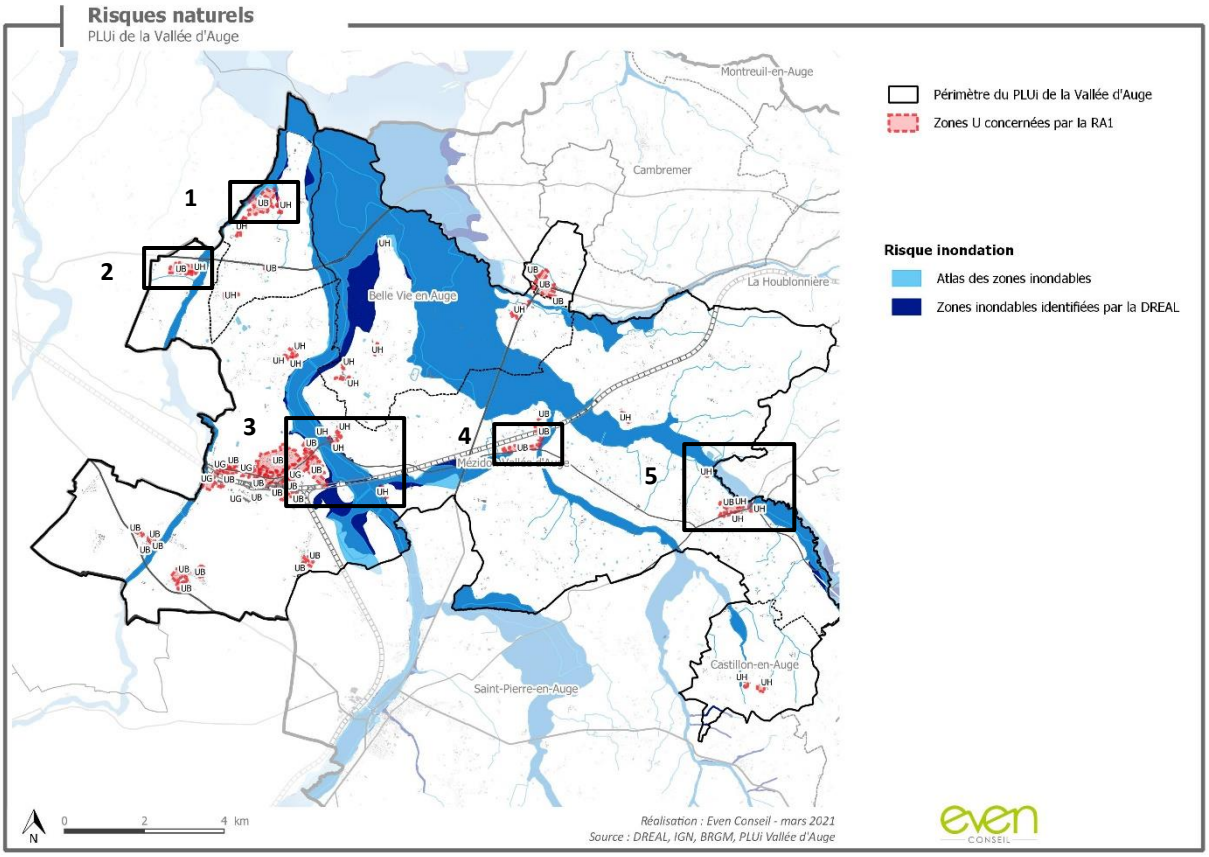
Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe

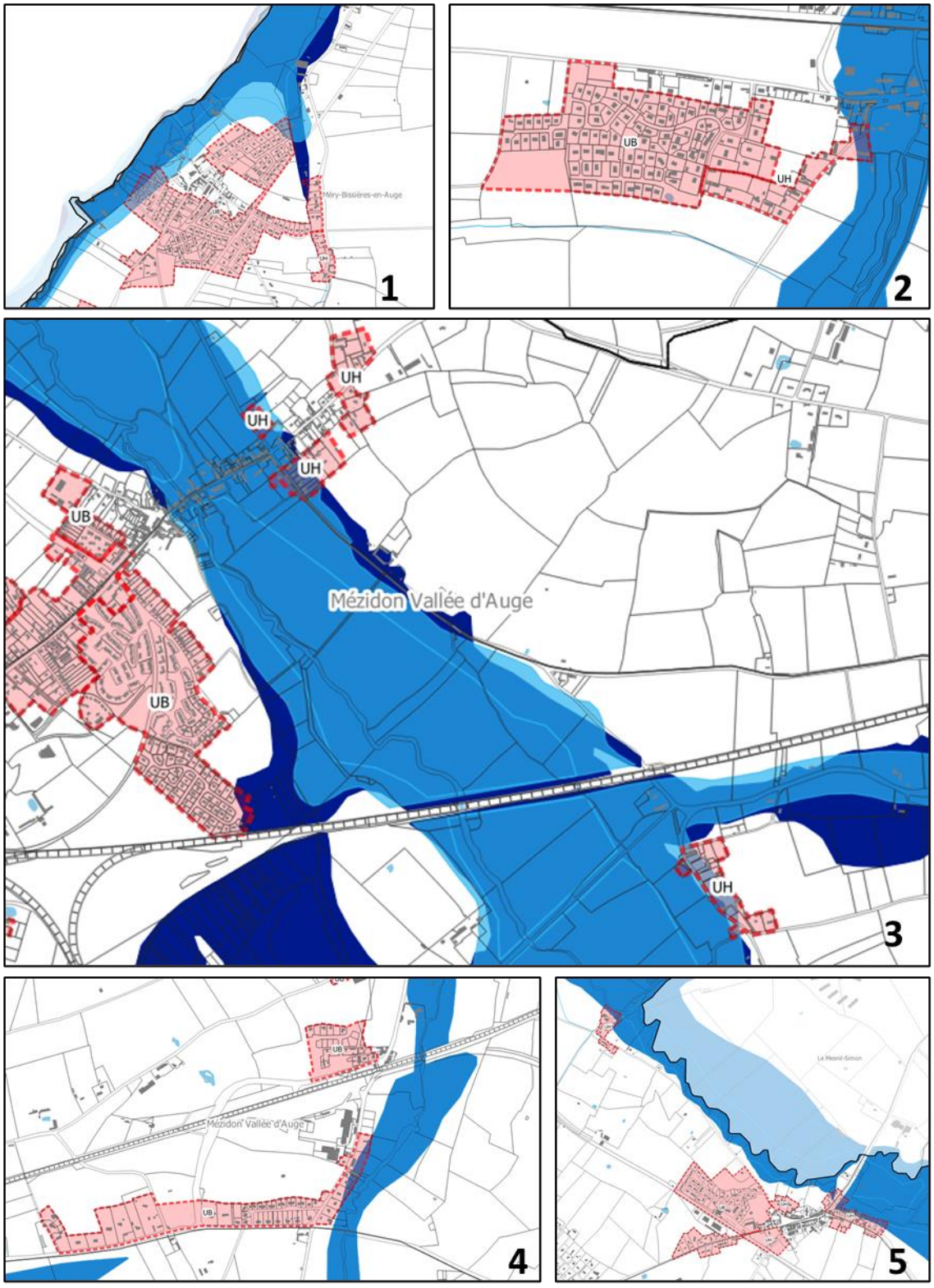
Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave

Sites concernés par la RA1

Site	Risque inondation par remontée de nappe	Risque inondation par débordement de cours d'eau	Niveau d'enjeu relatif au risque inondation
Suppression ER Crèvecoeur	X		1
Modification zonage/stade Mézidon	X		1
Modification zonage / collège Mézidon	X		1
Suppression servitude Mézidon	X		1
Modification zonage Mesnil-Mauger	X		1
Changement destination Coupesarte			0
Changement destination Biéville-Quétiéville	X		1

3. Analyse du risque inondation au regard de la modification de la règlementation des clôtures





La possibilité d'implantation de clôtures pleines offerte par la RA1 porte des enjeux sur le risque inondation, dans le sens où ces éléments bâtis peuvent former des obstacles à l'écoulement des eaux.

Risques liés au sol et au sous-sols :

Les sites de la RA1 ne sont pas soumis à des risques liés aux sols et aux sous-sols particuliers, si ce n'est des risques généraux vus précédemment. On notera tout de même un aléa moyen de retrait/gonflement des argiles sur les sites de Crèvecœur-en-Auge et de Mesnil-Mauger.

	Aléa retrait/gonflement des argiles	Risque sismique	Prédisposition à la présence de marnières	Prédisposition au glissement de terrain	Présence de cavités	Potentiel radon
Suppression ER Crèvecoeur	Moyen	Très faible	Non	Non	Non	Catégorie 1
Modification zonage / stade Mézidon	Nul	Faible	Non	Non	Non	Catégorie 1
Modification zonage / collège Mézidon	Faible	Faible	Non	Non	Non	Catégorie 1
Suppression servitude Mézidon	Nul	Faible	Non	Non	Non	Catégorie 1
Modification de zonage / Mesnil Mauger	Moyen	Très faible	Non	Non	Non	Catégorie 1
Changement de destination Coupesarte	Faible	Très faible	Non	Non	Non	Catégorie 1
Changement de destination Biéville-Quétiéville	Faible	Très faible	Non	Non	Non	Catégorie 1

Les secteurs de modification du règlement graphique sont soumis à des risques liés au sol relativement faibles. Les modifications du règlement écrit ne portant pas d'enjeux sur ce type de risques, les enjeux de la RA1 sur la thématique des risques naturels liés au sol sont donc faibles.

Concernant les risques naturels, la révision allégée n°1 porte des enjeux essentiellement sur le risque inondation, notamment au regard de la modification de la règlementation des clôtures des zones U et 1AU. Certains secteurs de modification graphique portent également des enjeux vis-à-vis du risque inondation.

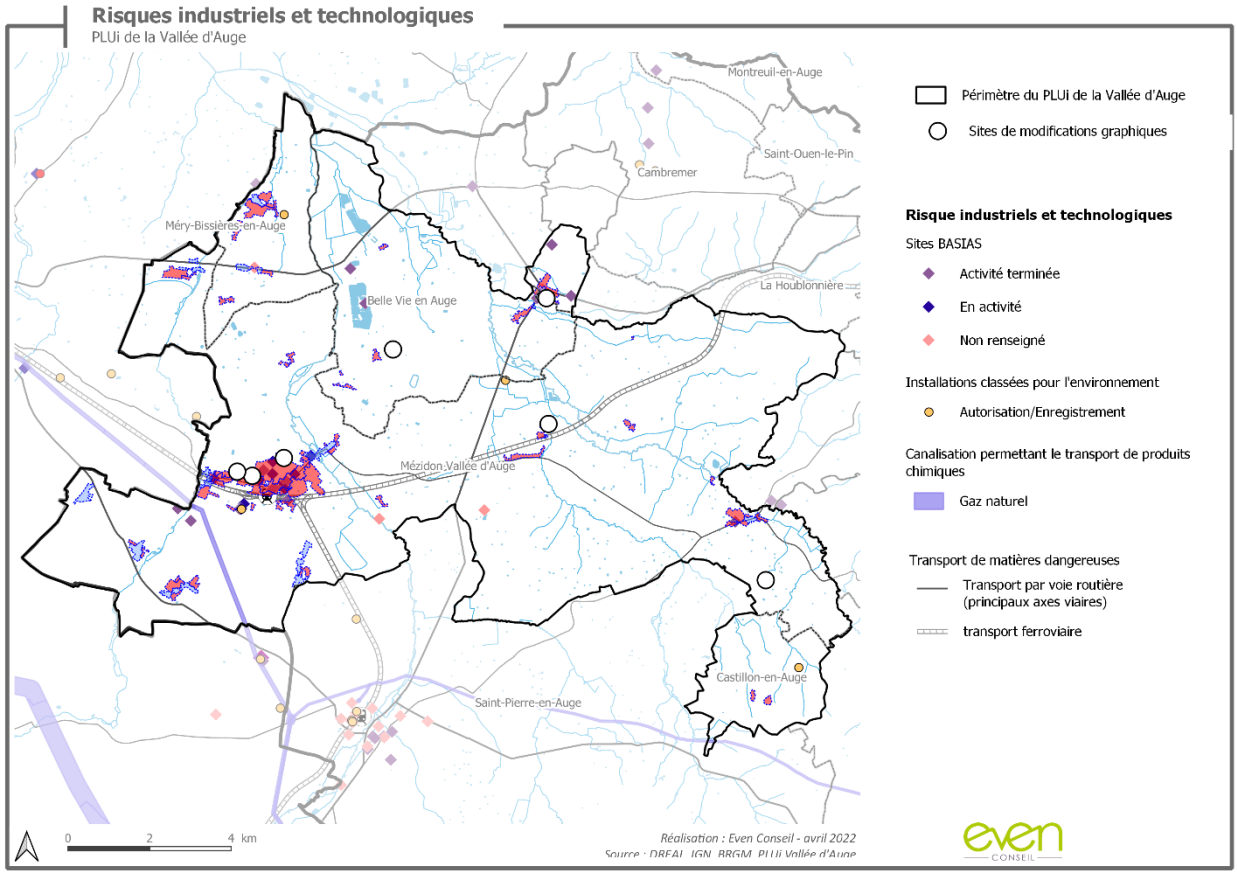
B. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS ET NUISANCES

Les risques technologiques et industriels sur le territoire sont essentiellement centrés autour des thématiques des sites et sols pollués et des installations classées pour l'environnement : le territoire compte 28 sites BASIAS et 4 ICPE, dont deux sont des activités industrielles, une est relative à la fédération de pêche du Calvados et une est une activité agricole (élevage porcin).

La commune déléguée de Mézidon-Canon regroupe le plus grand nombre de sites BASIAS du territoire (18 sites), suivie de loin par Crèvecoeur-en-Auge (6). Les ICPE sont réparties sur trois communes différentes : Mézidon-Canon, Mesnil-Mauger et Castillon-en-Auge.

On note également la présence d'un gazoduc, qui passe au Sud-Ouest du territoire entre les communes déléguées de Mézidon-Canon et Magny-la-Campagne.

Des risques diffus s'ajoutent également aux risques précités, comme le transport de matières dangereuses par la route ou les voies ferroviaires, risque qui se concentre aux abords des principales voies de transport du territoire (RD613, RD40, RD16).



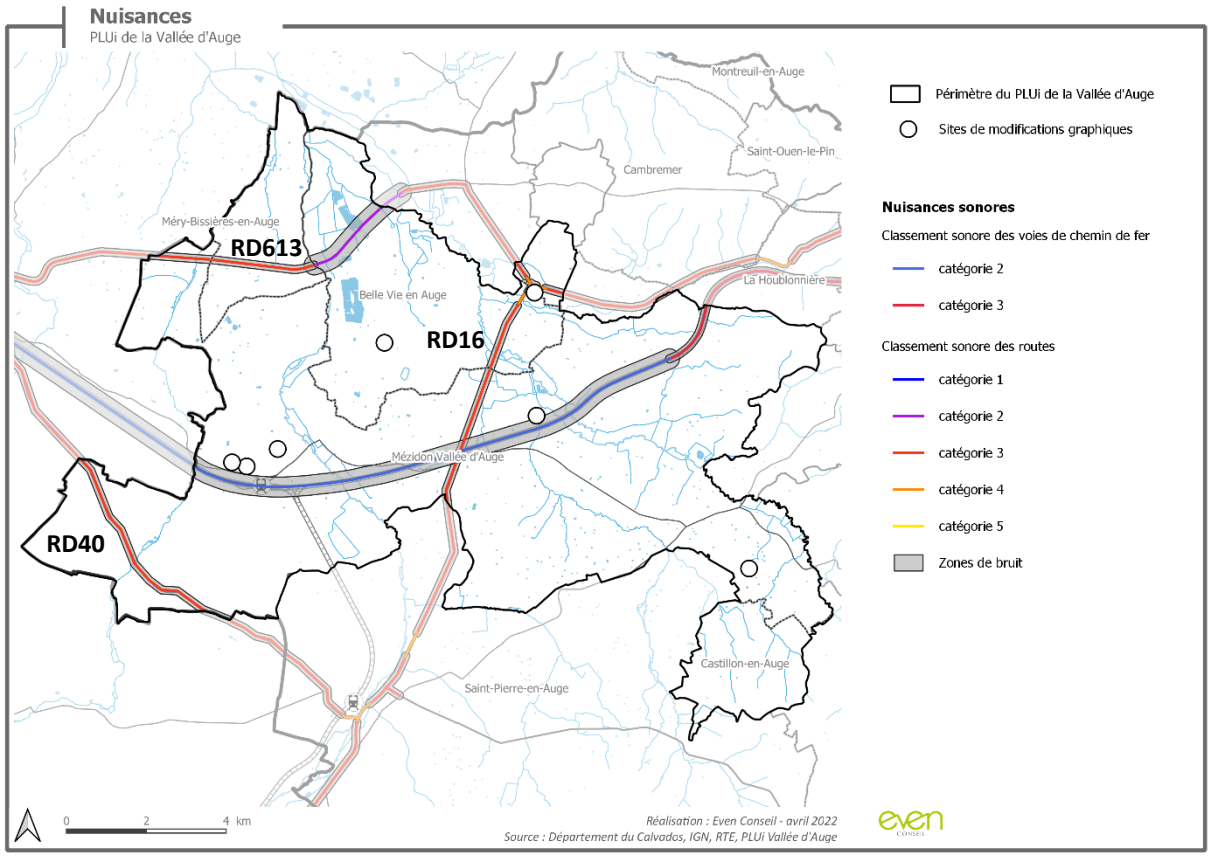
Aucun secteur de modification graphique n'est localisé sur un site recensé BASIAS, ni à proximité d'une installation classée pour l'environnement. Ces secteurs sont également éloignés des voies de transport majeures du territoire, potentiellement soumises au risque lié au transport de matières dangereuses, ainsi que de la canalisation de gaz naturel qui passe au sud-ouest du territoire du PLUi.

La révision allégée n°1 porte très peu d'enjeux vis-à-vis des risques technologiques et industriels, qui sont peu présents sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge.

C. NUISANCES

Les nuisances présentes sur le territoire sont principalement des nuisances sonores liées au passage d'infrastructures de transport majeures : routes départementales RD613, RD16, RD40, voie ferrée Caen-Paris.
Ces voies de transports classées par arrêté préfectoral, génèrent des secteurs affectés par le bruit, dont la largeur dépend de la catégorie sonore de la voie.

Les révisions règlementaires prévues par la RA1 ne portent pas d'enjeux vis-à-vis des nuisances. Aucun site de modification graphique n'est localisé au sein d'une zone de bruit générée par une infrastructure de transport.



La révision allégée n°1 ne porte pas d'enjeux vis-à-vis des nuisances existantes sur le territoire.

D. SYNTHESE

Pour rappel, les modifications du règlement écrit de par leur nature, ne portent pas d'enjeu sur les risques et nuisances, excepté la modification de la règlementation des clôtures précitée vis-à-vis du risque inondation.

Risques et nuisances			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	**X**		La RA1 porte des enjeux vis-à-vis des risques auxquels le territoire du PLUI de la Vallée d'Auge, liés aux modifications suivantes : **<u>Risque inondation</u>** • Modification de la règlementation des clôtures en zones U et 1AU ; • L'ensemble des modifications graphiques, à l'exception du site de Coupesarte **<u>Risques liés au sol</u>** • L'ensemble des modifications graphiques est soumis à des risques liés au sol, qui restent

			faibles, voire très faibles.
Nuisances		X	La RA1 ne porte pas d'enjeux relatifs aux nuisances
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Il n'existe aucun site BASOL sur le territoire du PLUI VA.
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Aucun des sites de modification graphique n'est localisé sur un secteur recensé BASIAS.

L'impact des modifications prévues par la RA1 sur ces enjeux de vulnérabilité du territoire est analysé au chapitre suivant.

V. Sobriété territoriale

A. Ressource en eau

La problématique de la ressource en eau n'a pas de lien avec les modifications du règlement écrit prévues par la RA1. Ces modifications ne sont donc pas traitées dans les paragraphes ci-dessous.

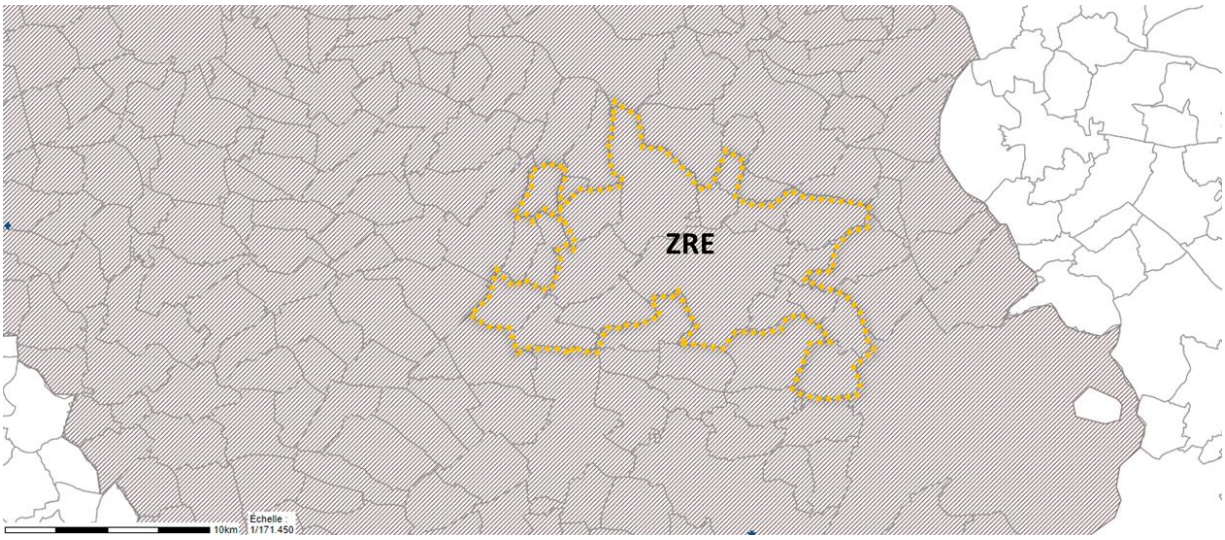
Eau potable

La gestion de l'eau potable sur le territoire de la Vallée d'Auge est assurée par différents syndicats, dont les principales caractéristiques sont présentées dans le tableau ci-dessous (données eaufrance 2019) :

	Nombre d'habitants desservis	Conformité microbiologique de l'eau au robinet	Conformité physico-chimique	Rendement du réseau de distribution
Syndicat mixte eaux sud Calvados (Mézidon-Canon)	4972	100%	100%	80,2
Syndicat mixte eaux sud Calvados (Percy-en-Auge)	242	100%	100%	97,2
Syndicat d'Argences	11751	100%	100%	80
Syndicat du plateau ouest de Lisieux	7060	100%	100%	83
Syndicat mixte eaux sud Calvados (Vallée du Laizon)	3948	100%	100%	81,6
SYNDICAT DU MESNIL MAUGER	4983	100%	100%	78,3

Source : Observatoire national des services d'eau et d'assainissement, http://www.services.eaufrance.fr/observatoire

Le territoire de la Vallée d'Auge est entièrement couvert par la zone de répartition des eaux des nappes et bassins du Bajo-Bathonien.



Source : DREAL Normandie

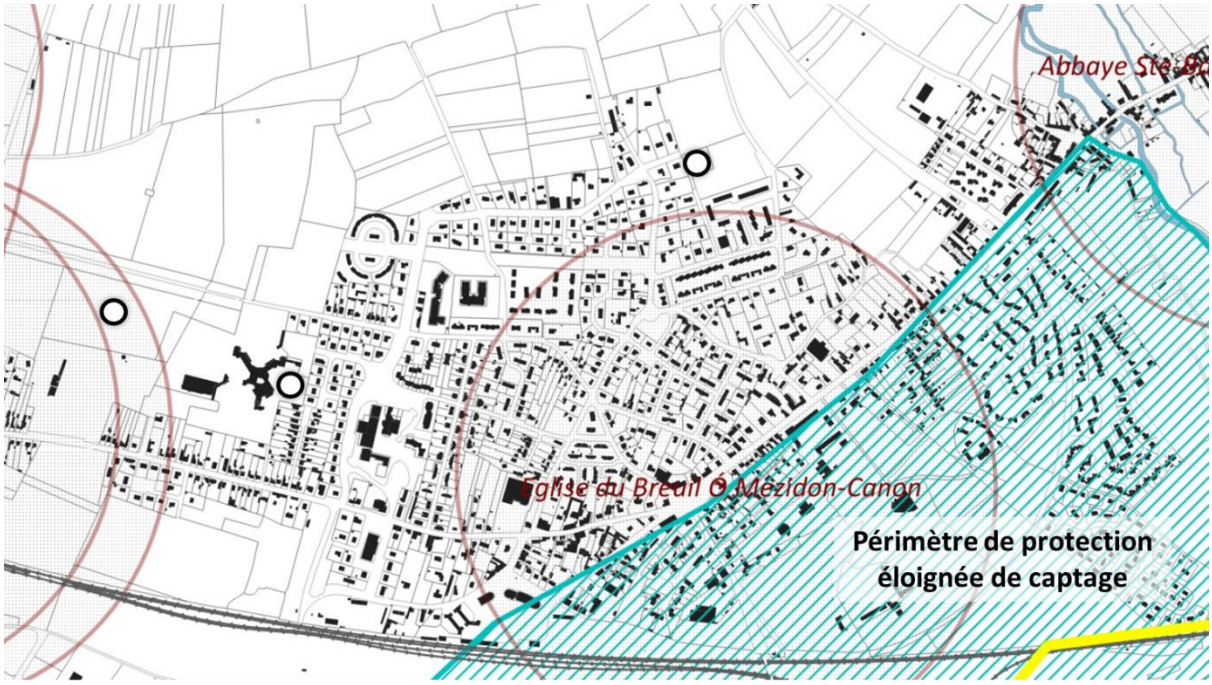
Il existe plusieurs points de captage d'eau potable sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge, regroupé sur deux grands secteurs : un premier secteur au sud de Mézidon-Canon, sur les communes déléguées de Mézidon-Canon, Percy-en-Auge et Magny-la-campagne. On dénombre sur ce secteur cinq points de captage, dont un seul n'est pas protégé par des périmètres de protection. L'ensemble des autres points de captage sont couverts par des périmètres de protection rapprochée et par des périmètres de protection éloignée, ces derniers se regroupant du fait de la proximité des points de forage, en un grand périmètre de protection éloignée.

Deux forages sont également présents au Nord-Est du territoire, sur la commune déléguée de Lécaude. Tous deux sont couverts par des périmètres de protection de captage.

On note par ailleurs, la présence de quatre forages à proximité du territoire de la Vallée d'Auge, dont les périmètres de protection jouxtent la limite territoriale.



Localisation des sites concernés par la RA1 par rapport aux points de captage d'eau potable et à leurs périmètres de protection – source : Annexes SUP PLUi de la Vallée d'Auge



Zoom sur les secteurs présents sur la commune déléguée de Mézidon-Canon – source : Annexes SUP PLUi de la Vallée d'Auge

Aucun des sites concernés par la révision allégée n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge ne se situe au sein d'un périmètre de protection de captage.

Eaux usées

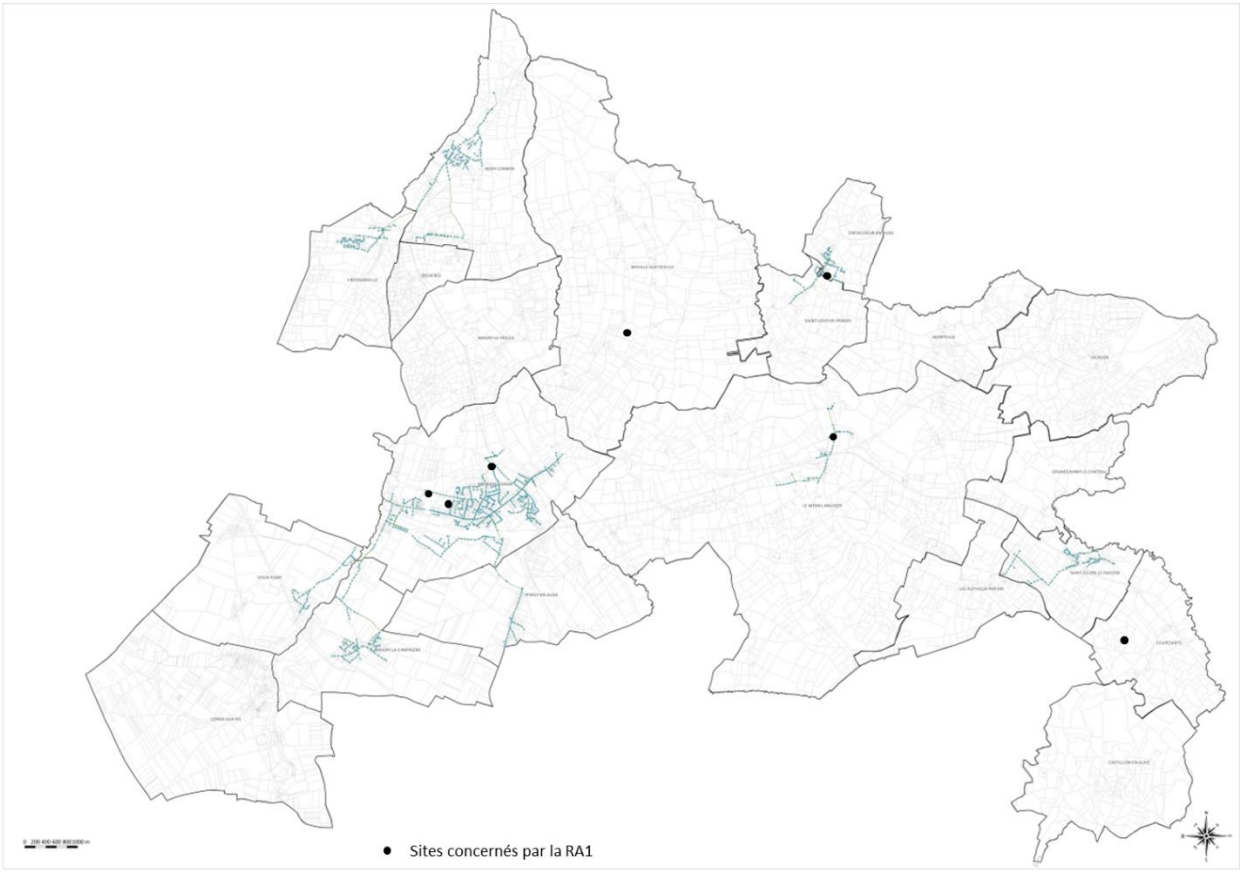
Le territoire de la Vallée d'Auge dispose de cinq stations d'épuration, auxquelles sont reliées, en partie, neuf des vingt communes du territoire. En 2019, la station de Saint-Loup-de-Fribois est la seule à présenter des non-conformités en équipement et en performance. Les STEP du territoire dans leur ensemble sont soumises à des charges bien inférieures à leurs capacités

Nom de l'ouvrage	Saint-Loup-de-Fribois	Mesnil-Mauger	Mézidon-Canon	Saint-Julien-le-Faucon	Méry-Corbon
Communes desservies	• Crèvecoeur-en-Auge • Saint-Loup-de-Fribois	• Mesnil-Mauger	• Mézidon-Canon • Magny-la-Campagne • Vieux-Fumé	• Saint-Julien-le-Faucon	• Méry-Corbon
Mise en service	31/12/1978	31/12/1994	01/01/1996	05/04/2011	31/12/1981
Capacité nominale (EH)	600 EH	500 EH	10000 EH	1000 EH	1200 EH
Charge maximale en entrée (EH)	346 EH	165 EH	3927 EH	425 EH	929 EH
Débit de référence (m^3/j)	297 m3/j	63 m3/j	1434 m3/j	348 m3/j	480 m3/j
Débit entrant moyen (m^3/j)	126 m3/j	30 m3/j	788 m3/j	162 m3/j	215 m3/j
Traitement	Prétraitements et boues activée aération prolongée	Lagunage naturel	Eau et boues activée aération prolongée	Prétraitement et disques biologiques	Prétraitements et boues activée aération prolongée
Destination	Bassin versant de la Dives	Bassin versant de la DIves	Bassin versant de la DIves	Bassin versant Seine Normandie	Bassin versant de la DIves
Conformité équipement	NON	OUI	OUI	OUI	OUI
Conformité performance	NON	OUI	OUI	OUI	OUI

Données 2019 – portail de l'assainissement

D'après le rapport de présentation du PLUi, aucun projet de STEP ou d'extension du réseau d'eaux usées n'est prévu sur le territoire du PLUi.

Les secteurs concernés par la RA1, sont localisés pour l'essentiel sur des communes disposant d'un système d'assainissement collectif et sont a priori reliés à ce réseau. Seuls les sites de Coupesarte et Biéville-Quétiéville sont isolés du réseau d'assainissement.



Localisation des sites concernés par la RA1 sur le plan du réseau d'assainissement de la Vallée d'Auge – source : PLUi Vallée d'Auge

Les enjeux de la RA1 sur la thématique de la ressource en eau sont relativement faibles. Le point de vigilance majeur concerne la station d'épuration de Saint-Loup-de-Fribois qui présente des signes de disfonctionnement.

B. SYNTHESE

Sobriété territoriale			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	La révision ne vise pas à la création ou l'extension de carrières. Aucun des sites concernés par la RA1 ne comporte de carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	Il n'y a pas de projet de nouvel établissement de traitement des déchets sur le territoire. Par contre un futur centre de tri des déchets à vocation interdépartemental est en projet à Colombelles.
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCAET) ?		X	D'après le rapport de présentation du PLUi, la qualité de l'air sur le territoire du PLUi de la VA est plutôt satisfaisante. L'agriculture est le principal secteur d'émission de CO2 sur le territoire, suivi par le transport et l'habitat. Sur le territoire, la question de la rénovation énergétique du patrimoine de la 1ère moitié du XXème siècle est central.
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		X	Aucun parc éolien ou parc photovoltaïque n'est en projet ou n'a de lien avec la révision allégée n°1.
Périmètre de protection *(immédiat, rapproché, éloigné)* d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun des sites concernés par la révision allégée n'est inclus dans un périmètre de protection de captage.
Captages prioritaires « Grenelle » ?		X	
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?			Les données fournies par le rapport de présentation ne permettent pas de se faire une idée de l'adéquation des ressources en eau potable par rapport aux besoins actuels et futurs de la population. Cependant, la RA1 ne permet pas une augmentation significative de la population : seules les modifications de zonage sur les secteurs du collège de Mézidon et de l'école à Mesnil-Mauger, ainsi que l'étoilage d'un bâtiment à Coupesarte permettrait l'accueil d'habitants supplémentaires, ce qui représente une augmentation marginale au vu des surfaces considérées.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	Le bassin de la Dives est concerné par une ZRE. L'ensemble des communes du PLUi sont concernées.
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?			L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	X		Globalement, les stations d'épurations du territoire sont en-deçà de leurs capacités. En 2019, seule la station de Saint-Loup-de-Fribois présente des non-conformités en équipement et en performance, qui peuvent s'avérer problématique.

L'impact des modifications prévues par la RA1 sur ces enjeux de sobriété territoriale est analysé au chapitre suivant.

VI. Conclusion et hiérarchisation des enjeux

Hiérarchisation des enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, à partir de l'état initial détaillé ci-dessus :
Enjeux
4. **Enjeux paysagers et patrimoniaux** en lien avec la modification de la règlementation des clôtures et certaines modifications graphiques (*modification de zonage Ap à Mézidon-Canon, modification de zonage à Mesnil-Mauger, changements de destination à Coupesarte et Biéville-Quétiéville).*
5. **Enjeux de biodiversité**, principalement en lien avec la modification de la règlementation des zones A et N.
6. Enjeux liés au risque inondation sur le territoire, notamment en lien avec la modification de règlementation des clôtures

APPRÉCIATION DES INCIDENCES DU DOCUMENT SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTÉ HUMAINE

Cette partie s'attache à la description des incidences des différentes modifications du règlement écrit et du règlement graphique du PLUi sur l'environnement et selon les différentes thématiques décrites précédemment, en particulier, sur celles présentant les enjeux les plus importants.

Il est rappelé que l'analyse des incidences sur l'environnement concerne :

- La suppression d'un emplacement réservé à Crèvecœur-en-Auge ;
- Une modification de zonage d'un secteur Ap à Mézidon-Canon pour permettre le développement des activités du complexe sportif ;
- Une modification de zonage d'un secteur UE pour permettre la construction de logements sur une parcelle attenant au collège Boris Vian ;
- Une modification de zonage pour autoriser annexes et extensions au Mesnil-Mauger ;
- Un déclassement d'une protection d'espace commun à Mézidon-Canon ;
- Une identification de bâtiments à Coupesarte et Biéville-Quétiéville pour changement de destination ;
- La modification de la règlementation des clôtures ;
- La modification du règlement de la zone A (hors secteurs Ah et A*) et de la zone N (hors secteurs Np, Np1 et Npf) sur la partie relative à l'implantation des annexes.

L'évaluation environnementale de la révision allégée a permis de relever et catégoriser les incidences potentielles de la procédure d'évolution du document d'urbanisme sur l'environnement. Le tableau ci-dessous les résume.

	Biodiversité	Paysage et patrimoine	Agriculture	Consommation d'espace	Risques et nuisances	Ressources en eau	Déplacements motorisés
Suppression d'un emplacement réservé à Crèvecœur-en-Auge	0	0	0	0	0	0	0
Modification de zonage d'un secteur Ap à Mézidon-Canon	0	-/0	0	0	-/0	0	0
Modification de zonage d'un secteur UE sur une parcelle attenant au collège Boris Vian	0	0	0	+	-/0	-/0	+
Modification de zonage UE au Mesnil-Mauger	0	-/0	0	0	-/0	0	0
Déclassement d'une protection d'espace commun à Mézidon-Canon	0	-/0	0	+	-	-/0	+

Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Coupesarte et Biéville-Quétiéville	0	+	-/0	0	0	-/0	-/0
Modification de la règlementation des clôtures pour permettre l'installation de clôtures pleines au sein des zones U et 1AU	-	-	0	0	-	0	0
Modification de la hauteur maximale des clôtures en zone urbaine	0	0	0	0	0	0	0
Modification de la règlementation des clôtures en zones A et N	-/0	0	0	0	0	0	0
Modification du règlement de la zone A (hors secteurs Ah et A*) et de la zone N (hors secteurs Np, Np1 et Npf) sur la distance d'implantation des annexes	-	0	-	0	0	0	0

0 : pas d'incidence

0/- : faible voire nulle

- : incidence potentielle négative faible

+ : incidence potentielle positive

Sur les pages suivantes, l'analyse des incidences est détaillée. A la suite de ces incidences sont exposées les mesures d'évitement (E), réduction (R) et compensation (C) du PLUi en vigueur ou mise en œuvre dans le cadre de la procédure qui permettent de limiter l'impact de ces incidences sur l'environnement.

I. Enjeux et principales incidences concernant la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques

La révision allégée affecte-t-elle la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques ?

Les modifications suivantes portent des enjeux sur la thématique milieux naturels et biodiversité :

- **Modification de la règlementation d'implantation des annexes en zones A et N par augmentation de la distance maximale à 40 mètres ;**
- **Modification de la règlementation des clôtures ;**
- **Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination à Coupesarte.**

Les autres modifications ne sont pas concernées.

Modification de la règlementation de l'implantation des annexes en zones A et N :

-	La plus grande souplesse accordée par la RA1 pour l'implantation des annexes a des incidences potentielles négatives directes sur les milieux naturels et la biodiversité, dans le sens où elle peut contribuer à la fragmentation des milieux, en permettant un plus grand éloignement des constructions entre elles. Cet impact peut être particulièrement important dans les secteurs de biodiversité riches, notamment les différentes ZNIEFF du territoire. Cet impact est toutefois limité à l'augmentation de la distance d'implantation des annexes en zones A et N : les implantations se feront en fonction du contexte de chaque propriété et selon les contraintes de chacune. Ainsi, les annexes pourront toujours être implantées à des distances inférieures aux 40m fixés par le règlement. Rappelons que la totalité du bâtiment devra être compris dans le périmètre de 40m de distance de l'habitation principale.
R	La révision allégée prévoit de faire passer l'éloignement maximal des annexes de 20 à 40 mètres par rapport à la construction principale, ce qui reste une adaptation mineure de la règlementation actuelle du PLUi.
R	Les autres règles d'implantation des annexes aux habitations restent inchangées et permettent de limiter les incidences sur les milieux agro-naturels : la superficie maximale d'une annexe à l'habitation est de 30 m² et la condition de non atteinte à l'activité agricole ou à l'activité agricole reste en vigueur pour la construction d'extension aux habitations existant ou la création d'annexe.
R	Cette modification de la règlementation ne concerne que les unités foncières déjà bâties et non pas des milieux entièrement agricoles ou des parcelles cultivées. En ce qui concerne particulièrement l'espace naturel sensible, celui-ci n'étant actuellement pas bâti, il n'est pas concerné par l'évolution de la règlementation de la zone N et ne sera pas impacté.
R	Le PLUi de la Vallée d'Auge a protégé les réservoirs et corridors de biodiversité via la trame des zones humides et certaines zones spécifiques au règlement (Nv, NV* et Nf). Les règles associées protègent ces secteurs à forte sensibilité.

Les incidences potentielles négatives sur la biodiversité de la modification de la règle d'implantation des annexes en zone A et N sont faibles et réduites par les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur.

Modification de la règlementation des clôtures :

La RA1 prévoit de modifier la règlementation des clôtures au sein de ces zones U (excepté UE) et 1AU afin de permettre l'implantation de clôtures pleines en limite avec le domaine public et en limites séparatives. Si d'une manière générale, en milieu urbain de centre-bourg, les impacts de cette mesure sur la biodiversité peuvent être minimes, sur des secteurs moins denses elles peuvent avoir des conséquences sur la fonctionnalité des continuités écologiques, de même en limite d'enveloppe urbaine (zone 1AU). L'implantation de clôtures pleines, pouvant atteindre une hauteur de 2 mètres, constitue en effet un obstacle potentiel à la mobilité de la faune. Les secteurs UH notamment, se retrouvent souvent dans des contextes à dominante rurale et se mêlent aux divers composants de la trame verte et bleue du territoire.

Les secteurs UB quant à eux, sont des zones d'habitat peu dense, avec des surfaces importantes de jardins et croisent certains secteurs d'importance majeure pour la biodiversité (exemple de la ZNIEFF II à Crèvecœur en Auge).



Limite ouest de zone UB à Magny-la-Campagne - Street View 2014



Croisement de la zone UB de Crèvecœur en Auge avec la ZNIEFF de type II – Street View 2018

-	Perturbation des continuités écologiques par l'édification d'obstacles supplémentaires à la mobilité de la faune (zones U et 1AU).
R	Par définition les zones U ne couvrent pas de milieux à dominante naturelle ou que très marginalement et sur de faibles surfaces. Les quelques espaces de ZNIEFF recouverts par un zonage U sont des secteurs bâtis : le zonage est adapté à la réalité de l'occupation du sol. Les continuités écologiques peuvent continuer à se faire via les secteurs non urbanisés et concernés par les zones A ou N.
R	D'une manière générale, l'implantation ponctuelle de murs de clôture a des effets qui restent limités sur les continuités écologiques, qui en milieu urbain sont contraintes par de nombreux autres facteurs.
R	Le règlement du PLUi prévoit une catégorie spécifique pour les clôtures qui se trouvent en contact avec un espace agricole ou naturel. Cette règlementation n'autorise pas l'édification de clôtures pleines, mais uniquement des clôture végétales ou « vivantes ». Les haies peuvent être doublées de grillage mais ceux-ci doivent présenter suffisamment de perméabilité pour permettre les déplacements de la petite faune.

0	La révision allégée prévoit de passer la hauteur maximale des murs de clôture en zone U de 1,80m à 2m. Cette modification règlementaire ne porte pas d'incidence sur les milieux naturels et les continuités écologiques.

Les incidences potentielles négatives sur la biodiversité de la modification de la règlementation des clôtures en zone U et 1AU sont faibles et réduites par les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur.

La modification de la règlementation des clôtures en zone A et N ne consiste qu'en la suppression d'un nombre minimal d'essences locales dans la composition des haies, tout en conservant la nécessité d'avoir « plusieurs essences locales ». **Cette modification de la règlementation des clôtures en zone A et N porte donc des incidences fortement limitées sur la biodiversité du territoire.**

<u>Identification d'un bâtiment pouvant changer de destination à Coupesarte</u>

Le site de modification de Coupesarte est concerné par la thématique zones humides : le bâtiment devant faire l'objet d'un repérage au titre des constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination jouxte en effet directement une zone humide avérée et se trouve sur un secteur fortement prédisposé à la présence de zones humides.

0	Le changement de destination de ces bâtiments n'a pas d'impact direct sur les zones humides. En effet, il s'agit de modifier les vocations de bâtiments existants : par changement de destination et non par modification de zonage. Ces évolutions ne menacent donc pas les zones humides potentiellement présentes sur les sites concernés, puisque l'on vise des éléments bâtis existants. Toutefois, dans l'hypothèse de constructions nouvelles qui pourraient être engendrées par ces modifications de statut, le code de l'environnement s'appliquera en phase permis. En fonction des seuils impactés, des études de sols pourront être nécessaires pour déterminer la présence ou non de zones humides et des mesures ERC à mettre en place le cas échéant.

	La révision allégée n'a donc pas d'incidence potentielle directe sur les zones humides concernant cette modification. *Des impacts indirects peuvent néanmoins être envisagés dans le cas de travaux d'extension réalisés sur le bâtiment ayant changé de destination.*
R	Les zones humides avérées sont reportées au règlement graphique et protégées par prescription graphique. Le règlement prévoit qu'en cas de projet à proximité immédiate ou chevauchant une zone humide identifiée au règlement graphique, il sera demandé de délimiter précisément la zone humide dégradée et d'estimer la perte générée en termes de biodiversité (disposition 78 du SDAGE). La dégradation de zones humides, lorsqu'elle ne peut être évitée, fera l'objet de compensations compatibles avec les modalités définies par le SDAGE et en proportion de leurs intérêts écologique et hydraulique, afin de rechercher une équivalence patrimoniale et fonctionnelle.

Les incidences potentielles négatives relevées pour la révision allégée sont faibles et les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur ou mises en place dans le cadre de la procédure permettent de les réduire.

II. Enjeux et principales incidences concernant la préservation des paysages, du patrimoine naturel et culturel

La révision allégée affecte-t-elle le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales ?

Les modifications suivantes portent des enjeux sur la thématique paysage et patrimoine :

- **Modification de la règlementation des clôtures ;**
- **Modification de zonage Ap vers UE à Mézidon-Canon ;**
- **Modification de zonage UE à Mesnil-Mauger ;**
- **Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Coupesarte et Biéville-Quétiéville ;**
- **Modification de la règlementation d'implantation des annexes en zones A et N par augmentation de la distance maximale à 40 mètres ;**
- **Déclassement d'un espace commun à Mézidon-Canon ;**

Les autres modifications ne sont pas concernées.

Modification de la règlementation des clôtures

Contrairement aux zones UA et UP où les murs de clôture sont autorisés en limite avec le domaine public au PLUi en vigueur, les secteurs UB, UH et UG se caractérisent par une implantation en retrait des constructions.

La possibilité d'implantation de clôtures pleines en limite avec le domaine public a des incidences potentielles négatives en termes de paysage, plus ou moins importantes en fonction de ces secteurs. :

-	En zone UG, les clôtures pleines ne correspondent pas à la typologie dominante et ni aux formes urbaines très caractéristiques de ce secteur construit dans la première moitié du XX^{ème} siècle suivant un schéma uniforme d'organisation : installation des constructions en retrait de la voie, derrière un petit jardin qui donne sur la rue et qui n'en est séparé que par une clôture ouverte de faible hauteur ou par un mur bahut (forme de clôture largement dominante). L'installation d'une clôture pleine en limite avec le domaine public, viendrait rompre la dynamique générale du paysage urbain de ces secteurs, **les incidences potentielles en zone UG sont donc particulièrement importantes.**
-	La zone UB correspond à des secteurs d'habitat peu denses, d'époques diverses, mais relativement récents dans leur majorité. Si l'implantation d'un mur de clôture en limite avec l'espace public ne correspond pas à l'image générale de ces quartiers, qui suivent le modèle pavillonnaire, les enjeux paysagers sont moindres par rapport à ceux de la zone UG et l'implantation des murs de clôture semble envisageable, sous réserve de mesures assurant leur intégration paysagère (hauteur limitée, mur doublé d'une haie, ruptures régulières, etc.). **Les incidences potentielles négatives sont donc plus faibles pour ce secteur.**
-	La zone UH présente des formes plus variées que les deux secteurs précédents et si l'on retrouve majoritairement un schéma d'implantation en retrait derrière des clôtures ouvertes

	ou végétales, certains murs de pierres délimitent des propriétés installées en secteur UH, sans que cela ne cause de préjudice au paysage de ces quartiers ou hameaux. Ces murs sont principalement des murs anciens, souvent accompagnés de végétation. Les incidences potentielles négatives paraissent ainsi également faibles sur ces secteurs.



Séparation avec le domaine public sous forme de mur de clôture en secteur UH à -Street View 2014

R	Le règlement des différentes zones U prévoit que les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Le PLUi prévoit par ailleurs que le choix entre les différents traitements des clôtures qu'il propose au sein de chacune des zones urbaines pourra être limité lorsque des caractéristiques particulières du site du projet ou la sensibilité environnementale ou patrimoniale du cadre bâti et paysager le justifie. A l'inverse, d'autres types de traitement pourront être autorisés lorsqu'ils sont justifiés et motivés en termes d'harmonie avec le paysage environnant et en termes de continuité avec le bâti que la clôture accompagne ».

0	L'augmentation de la hauteur maximale de 20 cm pour les clôtures en zone U ne porte pas d'incidence potentielle sur le paysage de ces secteurs.

Les incidences potentielles négatives liées aux modifications règlementaires des zones urbaines sont donc maîtrisées par le document d'urbanisme et son projet de révision allégée.

La modification de la règlementation des clôtures en zone A et N ne porte pas d'incidence sur le paysage.

<u>Modification du zonage Ap à Mézidon-Canon</u>

Cette modification de zonage s'inscrit dans un contexte paysager et patrimonial marqué par la proximité du château de Canon. Le zonage Ap constitue en lui-même une reconnaissance de l'intérêt paysager du secteur, puisqu'appliqué sur les zones agricoles à forte valeur paysagère, se caractérisant par un « dégagement visuel important, une proximité avec des monuments ou par un enjeu environnemental majeur ».

0	Les installations liées au complexe sportif ont déjà été réalisées et celles-ci impactent assez peu le paysage environnant. Il s'agit en effet d'installations sportives légères, de clôtures ajourées et de mâts d'éclairage. L'incidence pré-identifiée est donc annulée par le fait que les installations prévues soit déjà en place : la révision revient alors uniquement à mettre en cohérence le zonage avec l'occupation effective du sol.

Toutefois, le zonage UE permet des constructions, qui bien que non prévues aujourd'hui pourraient être envisagées à l'avenir sur un tel zonage.

Concernant les enjeux paysagers, le règlement de la zone UE prévoit tout de même :

R	L'implantation et la volumétrie des constructions seront étudiée pour permettre une insertion qualitative dans l'environnement bâti et paysager.
R	Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.
R	Le traitement des espaces extérieurs recherchera la limitation des espaces imperméabilisés et fera l'objet d'une approche paysagère globale et coordonnée avec les autres équipements du secteur.
R	Le site d'évolution de zonage se trouve en secteur de protection patrimoniale, couvert par le regard de l'ABF sur les évolutions du paysage des abords des Monuments Historiques.
R	La rue Edouard Vaillant, constituant l'allée principale vers le château de Canon, est protégée via son zonage (Np) et les arbres sont également protégés via un repérage du règlement graphique limitant ainsi les impacts sur l'allée des marronniers

Les incidences potentielles négatives liées à un hypothétique futur projet de construction sur ce secteur nouvellement aménagé sont donc prises en compte et maîtrisées par les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur.

Modification de zonage au Mesnil-Mauger d'une zone UE vers une zone Ah

Le site de Mesnil-Mauger est localisé dans une zone urbaine, mais dans un contexte paysager à dominante rurale. Il s'inscrit également dans un paysage patrimonial, puisque situé à proximité directe de deux Monuments Historiques et inclus dans les périmètres de protection.

Le règlement de la zone Ah offre néanmoins moins de possibilités de construction que la zone UE, puisqu'elle permet uniquement, l'extension de constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes, là où la zone UE autorise la construction d'équipements sans restriction spécifiques autres que les celles des dispositions générales.

-	La révision allégée, en prévoyant un changement de zonage permettant la création d'extensions et d'annexes sur le site porte ainsi des incidences potentielles négatives sur le paysage.
R	Cependant, ces incidences restent faibles, puisque le changement de zonage envisagé permettra uniquement l'extension limitée de constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes. Les modifications du paysage seront donc a priori très ponctuelles et concentrées sur les parcelles ciblées par le changement de zonage, voire même possiblement invisibles depuis l'extérieur du site.
R	Le règlement de la zone Ah prévoit que les constructions et installations ne porte pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels et urbaines, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
R	Les constructions doivent être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage, par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et les couleurs. L'ensemble d'une même construction doit être traité avec le même soin et présenter une harmonie d'ensemble. Elle devra présenter une simplicité des volumes

Les dispositions règlementaires de la zone Ah permettent de réduire les incidences potentielles négatives sur le paysage de l'évolution du bâtiment.

Identification d'un bâtiment à Coupesarte permettant son changement de destination

+	Le bâtiment ciblé par la RA1 est une construction à colombage, qui s'inscrit de façon pittoresque dans les collines bocagères du Pays d'Auge. Les incidences potentielles de la révision allégée sur ce secteur sont positives : elle va permettre de valoriser des éléments avec un intérêt paysager, puisque motif traditionnel du paysage du Pays d'Auge.
R	Le règlement écrit définit des dispositions générales portant sur la préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques s'appliquant à toutes les zones et protégeant ainsi le bâti ancien.
R	Le règlement des zones A et N impose des règles quant à la protection, à la mise en valeur et à la requalification du patrimoine culturel, historique et architectural en

Identification d'un bâtiment à Biéville-Quétiéville permettant son changement de destination

+	Le changement de destination de ce bâtiment va permettre de valoriser un élément patrimonial qui a perdu sa fonction initiale et éviter les dégradations potentielles liées à un éventuel abandon dans le cas où ce bâtiment perdrait son utilité.

Modification de la règlementation d'implantation des annexes en zones A et N par l'augmentation de la distance maximale à 40 mètres ;

-	La plus grande souplesse accordée par la RA1 pour l'implantation des annexes a des incidences potentielles négatives directes sur les paysages et le patrimoine. En effet, en éloignant ces annexes des bâtiments ces dernières peuvent impacter les paysages agricoles et naturels alentours. De plus, ces dernières peuvent impacter les cônes de vues et nuire aux façades des bâtiments patrimoniaux.
R	Le règlement écrit n'autorise pas la transformation d'annexes en logement, hors changement de destination repéré au règlement graphique.
R	La création d'annexes est encadrée dans le règlement écrit par des dispositions permettant d'assurer le respect de la typologie de l'habitation principale notamment dans les dispositions générales des zones A et N ainsi que dans les dispositions sur les interventions sur le bâti ancien.

Déclassement partielle d'une protection d'un espace commun à Mézidon-Canon

-	Le site est localisé en limite de l'enveloppe urbaine de Mézidon-Canon, il présente donc des enjeux d'intégration paysagère de la frange urbaine. Il s'agit ici de déclasser en partie (environ 2400m²) un espace commun d'1,3 ha, afin de permettre la construction de quelques logements sur ce secteur. Le fait de supprimer la servitude n'a pas d'incidence directe sur le paysage, mais des incidences potentielles indirectes liées à la possibilité de construction offerte par le déclassement de ce site en zone UB. L'enjeux paysager étant faible, les incidences négatives le sont également.
R	Le règlement de la zone UB prévoit que « les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de

	manière à s'insérer dans leur environnement quel que soit le vocabulaire architectural utilisé. La création architecturale, la qualité des constructions et de leurs matériaux, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public.
R	Le maintien de la végétation existante devrait réduire les impacts éventuels sur le paysage. Ce maintien est assuré par la protection de la haie masquant le site par une prescription linéaire au règlement graphique.



Prescription linéaire de protection des haies établie au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les incidences potentielles négatives de cette modification du règlement graphique sont réduites par les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur.

Les incidences potentielles négatives relevées pour la révision allégée sont réduites par les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur et par les choix opérés dans le projet de révision allégée.

III. Enjeux et principales incidences concernant la consommation d'espaces et les zones agricoles

Quels impacts de la révision allégée sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité ?

Les modifications suivantes portent des enjeux sur la thématique agriculture :

- **Modification de la règlementation de l'implantation des annexes en zones A et N ;**
- **Identification de bâtiments pouvant changer de destination à Coupesarte et Biéville-Quétiéville**

Les autres modifications ne sont pas concernées.

Modification de la règlementation d'implantation des annexes en zones A et N :

-	La révision allégée prévoit de porter à 40 mètres la distance d'implantation maximale des annexes par rapport à la construction principale. Cette modification de la règlementation des zones A et N concerne uniquement les unités foncières déjà bâties et habitées : en théorie, elle ne devrait pas impacter l'activité agricole. Le risque réside dans un rapprochement de constructions habitées par rapport aux exploitations agricoles, cependant, l'existence des périmètres de réciprocité garanti l'absence d'incidences de cette modification prévue par la RA1 sur l'activité agricole. L'incidence potentielle négative est donc faible.
R	En zone A, les aménagements, extensions et annexes sont autorisées sur les unités foncières accueillant une construction principale à usage d'habitation, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole.

Identification des bâtiments pouvant changer de destination à Coupesarte et à Biéville-Quétiéville :

0/-	Les bâtiments ciblés pour le changement de destination par la RA1 se trouvent dans des contextes ruraux, mais ne sont inclus dans aucun périmètre de réciprocité lié aux exploitations agricoles renseignés au PLUi en vigueur.
R	Le règlement de la zone A permet le changement de destination sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les incidences potentielles négatives relevées pour la révision allégée sont réduites par les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur.

Quels impacts de la révision allégée sur la consommation d'espaces agricoles et naturels ?

0	La révision allégée n°1 du PLUi n'a pas d'incidences potentielles négatives directes sur la consommation d'espace : en effet, le seul secteur pouvant porter éventuellement des enjeux sur cette thématique est celui en zonage Ap actuellement et qui doit faire l'objet d'une modification de zonage pour mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'usage actuel du sol. Les installations prévues ayant déjà été mises en place, la révision allégée ne consiste donc pas à artificialiser un secteur actuellement agricole ou naturel.

+	En revanche, la révision allégée à des incidences potentielles positives sur la consommation d'espace, puisqu'elle permet la densification de zones urbaines sur deux secteurs distincts à Mézidon-Canon : le site en lien avec le collège, devant faire l'objet d'une modification de zonage et le site qui doit faire l'objet d'une suppression de servitude.

IV. Enjeux et principales incidences concernant les risques et les nuisances

La révision allégée emporte-elle augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire ? de l'exposition aux risques des populations ? La révision allégée emporte-elle augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions ?

Les modifications suivantes portent des enjeux sur la thématique risques et nuisances sont :

- **Modification de la règlementation des clôtures ;**
- **L'ensemble des modifications graphiques sont concernées par des risques naturels.**

Modification de la règlementation des clôtures

-	La possibilité d'implantation de clôture pleine offerte par la RA1 au sein de ces zones U et 1AU réduit la perméabilité des espaces entre eux et forment des obstacles à l'écoulement des eaux. Or certaines de ces zones U sont inclues dans des secteurs inondables : **il existe donc une incidence potentielle négative directe par rapport à cette modification prévue par la RA1.** Les surfaces croisées des zones urbaines avec les secteurs soumis au risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Atlas des Zones Inondables, zones inondables identifiées par la DREAL) sont peu importantes. De plus, la création de mur de clôture devrait rester ponctuelle. L'incidence potentielle relevée est faible.
R	Le règlement du PLU prévoit qu'en toute zone, les nouvelles constructions et aménagements ne peuvent être autorisés qu'à condition d'être compatibles avec le risque d'inondation (dont clôture ne faisant pas entrave aux écoulement).

0	La différence de 20 cm de hauteur maximale des clôtures induite par la RA1 ne porte pas d'incidence potentielle en termes de risques et nuisances

Modifications graphiques :

Modifications graphiques	Incidences potentielles	
La suppression d'un emplacement réservé à Crèvecoeur-en-Auge	Pas d'incidence sur les risques et nuisances	0
Une modification de zonage d'un secteur Ap à Mézidon-Canon pour permettre le	Le matériel sportif léger installé sur le terrain en question n'augmente pas les risques, ni l'exposition des populations aux risques.	-/0

développement des activités du complexe sportif	Toutefois, le zonage UE permettant les constructions contrairement au zonage Ap, des incidences potentielles négatives sont relevées pour la RA1 vis-à-vis des risques naturels auxquels ce site est soumis Les incidences potentielles sont faibles au regard des risques en question. De plus, on notera que les installations engendrant la modification de zonage ont déjà été réalisées et qu'il s'agit d'installations légères peu sensibles aux risques naturels.	
Une modification de zonage d'un secteur UE pour permettre la construction de logement sur une parcelle attenant au collège Boris Vian	La RA1 offre la possibilité de construire quelques habitations sur ce secteur, qui est soumis à des risques naturels faibles. Elle porte donc des incidences potentielles négatives en termes de risques, mais ces incidences restent faibles, voire presque nulles, les constructions étant déjà permises sur ce secteur puisque zoné en UE.	-/0
Une modification de zonage pour autoriser annexes et extension au Mesnil-Mauger	La RA1 permet le développement limité d'habitations déjà existantes sur ce secteur, elle ne porte donc que des incidences potentielles négatives restreintes, concernant les risques et nuisances.	-/0
Un déclassement d'une protection d'un espace commun à Mézidon-Canon	La RA1 offre la possibilité de construire quelques habitations sur ce secteur, qui est soumis à des risques naturels faibles. Elle porte donc des incidences potentielles négatives en termes de risques, mais ces incidences restent faibles.	-
Une identification d'un bâtiment à Coupesarte pour changement de destination	La RA1 vise à accorder la possibilité de changement de destination pour un bâtiment existant, sur un secteur soumis à très peu de risques, qui de plus sont des risques faibles. Les incidences potentielles négatives liées à ce secteur sont donc très faibles, voire nulles.	0
Une identification d'un bâtiment à Biéville-Quétiéville pour changement de destination	La RA1 vise à accorder la possibilité de changement de destination pour un bâtiment existant, sur un secteur soumis à un aléa faible de retrait/gonflement des argiles et sur une zone potentiellement soumise aux inondations de cave. Les incidences potentielles vis-à-vis de ces risques naturels sont faibles, étant donné que le bâtiment est déjà existant.	0

R	Le règlement prend en compte les risques naturels présents sur le territoire du PLUi, notamment le risque inondation par remontée de nappe. Dans les secteurs exposés à un risque d'inondation par remontées de nappes, les projets pourront être refusés ou assortis de prescriptions particulières, en particulier pour les installations souterraines. Par ailleurs, il rappelle les principes à suivre pour construire sur les secteurs présentant un aléa de retrait/gonflement des argiles. La cartographie de cet aléa sur le territoire est annexée au PLUi et le document fait le lien avec le site du BRGM.

Les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur permettent de réduire les incidences potentielles négatives relevées vis-à-vis des risques et nuisances auxquels est soumis le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge.

V. Enjeux et principales incidences concernant les consommations énergétiques et le changement climatique

La révision allégée impacte-t-elle les ressources en eau du territoire ?

-	Certains sites de modifications graphiques vont permettre l'accueil d'une population plus importante (changement de zonage de la parcelle en lien avec le collège à Mézidon, Déclassement d'une parcelle en espace commun à Mézidon-Canon, éventuellement un changement de destination à Coupesarte). Cependant, cette augmentation de la population, au vu de la surface des sites concernés va rester marginale, ainsi **la révision allégée du PLUi porte des incidences potentielles négatives faibles sur la ressource en eau potable et sur l'assainissement collectif.** *On pourra noter, que le seul site de modification prévue par la RA1 en lien avec la station d'épuration de Saint-Loup-de-Fribois est le secteur de suppression d'un emplacement réservé sur la commune déléguée de Crèvecœur-en-Auge. Cette modification n'a pas de lien avec la problématique de l'assainissement.*
R	Les dispositions générales du règlement du PLUi prévoient que toute nouvelle construction ou installation nécessitant l'utilisation d'eau potable doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

La révision allégée permettra-t-elle de limiter les déplacements motorisés individuels ? Peut-elle favoriser l'utilisation des transports collectifs et les modes doux ?

-/0	La révision allégée n°1 en permettant l'accueil d'une population plus importante sur un territoire à dominante rurale a une incidence potentielle négative sur les déplacements motorisés. Cependant, comme vu précédemment, cette augmentation de population restant marginale, les incidences potentielles négatives qui lui sont liées restent faibles.
R	Les sites concernés par la RA1 pouvant mener à une augmentation de la population sur le territoire sont au sein de l'enveloppe de Mézidon-Canon, ce qui est favorable aux déplacements doux ou en transports en commun.

La révision allégée porte peu d'enjeux sur cette thématique. Les quelques incidences négatives relevées sont en lien avec une augmentation marginale de la population engendrant une augmentation des consommations et des déplacements. Ces incidences sont très faibles du fait du peu de variations engendrées. Certaines mesures du PLUi en vigueur permettent de les réduire.

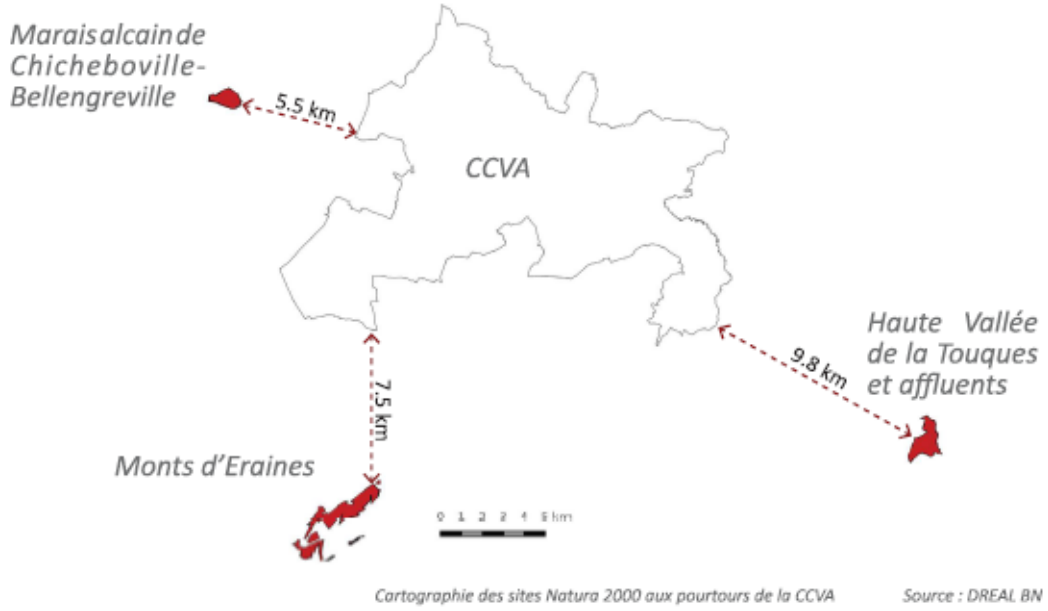
VI. Conclusion

Sur l'ensemble des thématiques environnementales, les dispositions règlementaires du PLU en vigueur ainsi que les choix réalisés dans le cadre du projet de révision allégée du document d'urbanisme permettent de limiter les incidences potentielles négatives légères des modifications règlementaires sur l'environnement.

INCIDENCES DE LA PROCEDURE SUR LES SITES NATURA 2000

Le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge n'est pas directement concerné par la présence de sites Natura 2000. Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- Le marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville ;
- Les Monts d'Eraines ;
- La Haute Vallée de la Touques et ses affluents ;



Source : PLUi Vallée d'Auge

Parmi ces sites, le plus proche se situe à plus de 5 kilomètres à l'ouest de la limite intercommunale au niveau de Croissanville. Il s'agit du site **ZSC FR2500094 « Marais Alcalin de Chicheboville-Bellengreville »,** dont la description est synthétisée dans le tableau ci-après.

NATURA 2000	Description Le marais Alcalin de Chicheboville Bellengreville couvre une surface de 99 hectares. Il se situe à l'extrémité occidentale du Bassin parisien et se compose en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. Installé sur les calcaires tendres du Jurassique, il s'intègre dans un vaste ensemble calcicole de même identité paysagère, géologique et bioclimatique. Le site est peu accessible. Il est composé d'une mosaïque de milieux : mares et fossés, vaste cladiaie, roselières et mégaphorbiaies. La majeure partie est occupée par des surface à dominante boisée, du fait notamment de la déprise agricole. Intérêt Le principal intérêt du marais de Chicheboville-Bellengreville, en termes de biodiversité et d'habitats, réside dans les milieux ouverts : mare à characées, gazon à rubanier nain et à petit souchet, tourbière basse alcaline, mégaphorbiaie et cladiaie. En dehors de quelques zones gérées, l'essentiel de ces espaces est aujourd'hui menacé par l'abandon des activités agro-pastorales. De ce fait, la dynamique de la végétation particulièrement forte dans le marais prend le dessus et le paysage se ferme peu à peu, entraînant ainsi la disparition des milieux ouverts au profit de formations arbustives de moindre intérêt Vulnérabilité En plus de l'enfrichement dû à la déprise agricole, le site est également menacé de dégradation par certaines activités de loisir (motocross) et par le dépôt sauvage de déchets.

Source : INPN

Au vu de la distance, de la nature du site Natura 2000 (marais alcalin) et des vulnérabilités qui y sont relevées (enfrichement, dégradation par la fréquentation et par le dépôt de déchets), la révision allégée n°1 du PLUi ne porte pas d'enjeux par rapport aux sites Natura 2000.

De la même manière, les autres sites environnants, d'autant plus distants et ne présentant pas de vulnérabilité en lien avec les objets de la révision allégée, aucun enjeu particulier n'est relevé.

Monts d'Eraines – FR2500096

	Description Au sein d'une campagne très artificialisée, les Monts d'Eraines constituent un ensemble remarquable de formations calcaires du Jurassique. Les expositions sud et sud-ouest sur des pentes souvent fortes déterminent un ensoleillement important. Il en résulte un couvert végétal typiquement calcicole en mosaïque et à forte diversité. Le vallon des Rouverets et le coteau de Mesnil-Soleil comptent parmi les plus riches pelouses calcicoles de Basse-Normandie. Vulnérabilité - Dynamique de fermeture des pelouses par le brachypode penné puis par les ligneux, préjudiciables à moyen terme à la préservation de la flore originale. - Transformation et artificialisation des espaces boisés (résineux).

Haute vallée de la Touques et affluents – FR2500103

	Description : Ce site regroupe dix 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 Cénomanien. Il s'agit donc d'un ensemble de boisements, de coteaux calcaires secs et de formations hygrophiles sur substrats sourceux ou de fonds de vallée qui renferme par ailleurs des grottes à chiroptères. Vulnérabilité : - Déprise agricole déjà bien amorcée par endroits sur les parcelles présentant de fortes contraintes (prairies humides et pelouses calcaires pentues). - 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.

L'évaluation environnementale du PLUi en vigueur conclut à l'absence d'impact de l'élaboration du document d'urbanisme sur les sites Natura 2000 environnant le territoire de la Vallée d'Auge, du fait de l'absence de relation directe du projet de l'intercommunalité avec ces sites.

Les modifications prévues par la révision allégée étant des objets mineurs avec des incidences limitées sur l'environnement, ne sont pas de nature à remettre en cause cette conclusion.

INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi des objectifs du PLUi de la Vallée d'Auge en lien avec les éléments de la révision allégée n°1 sont présentés dans le tableau ci-dessous.
Le suivi de ces indicateurs devra prendre en compte les évolutions engagées par la présente procédure :

Indicateur	Source	Périodicité
Surface nouvellement consommée à l'intérieur de l'enveloppe urbaine	Autorisation d'urbanisme	Bilan annuel
Evolution de la surface agricole	Recensement agricole, SIG, Photos aériennes, Autorisations d'urbanisme, PEAN	3 ans
Nombre de logements ayant fait l'objet d'un changement de destination	Autorisations d'urbanisme, Commune	Bilan annuel

LISIEUX NORMANDIE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION



planis
AMÉNAGEMENT · URBANISME · ENVIRONNEMENT

SIEGE
210 Rue Alexis de Tocqueville
Parc d'Activités du Golf
50 000 SAINT LO
Tel 02 33 75 62 40
Fax 02 33 75 62 47
contact@planis.fr

AGENCE Hérouville-Saint-Clair
4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

Département du Calvados

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20230126-2023-013-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception en préfecture 27/01/2023

Communauté d'agglomération

Lisieux Normandie

Modification de droit commun n°1

du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la Vallée d'Auge

Notice de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du 26 janvier 2023

SOMMAIRE

A. Contexte et objet de la modification n°1 3

1. Contexte 3

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs 6

3. Justification de la procédure de modification de droit commun 7

3.1. Choix de la procédure 7

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 10

5. Les grandes étapes de la procédure de la modification de droit commun 1 : 11

B. Présentation des éléments d'évolutions 12

1. Ouverture à l'urbanisation de zone 2AU pour permettre un projet à vocation économique et commerciale 12

1.1. Contexte local 12

1.2. Présentation du terrain et justification du projet 13

1.3. Une concertation publique engagée 14

2. Justification des modifications effectuées au PLUi 14

2.1. Changement de zonage de 2AU à 1AUZc (ouverture à l'urbanisation) 14

2.2. Evolutions du règlement écrit : zone 1AUZc 16

2.3. Adaptation de l'OAP « Entre Canon et Breuil » 18

3. Respect des objectifs du PLUi 20

4. Impact paysager et environnemental 21

5. Evolutions du PLUi avant/après modification 23

5.1. Extrait du règlement graphique 23

5.2. Extrait du règlement écrit 23

5.3. Evolutions de l'OAP 27

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION N°1

1. Contexte

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie est une intercommunalité créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion de cinq intercommunalités :

- La communauté de communes LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie ;
- La communauté de communes de la Vallée d'Auge ;
- La communauté de communes des Trois Rivières ;
- La communauté de communes du Pays de l'Orbiquet ;
- La communauté de communes du Pays de Livarot.

Le 1er janvier 2018, les 6 communes de l'ancienne communauté de communes de Cambremer rejoignent la communauté d'agglomération.

Elle est située à la limite Est du département du Calvados et regroupe 53 communes sur 951,6 km² et compte 74 369 habitants en 2017. L'intercommunalité est un territoire à dominante rurale où Lisieux, sous-préfecture du Calvados s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.



Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les 4 communes couvertes par le PLUi de la Vallée d'Auge.

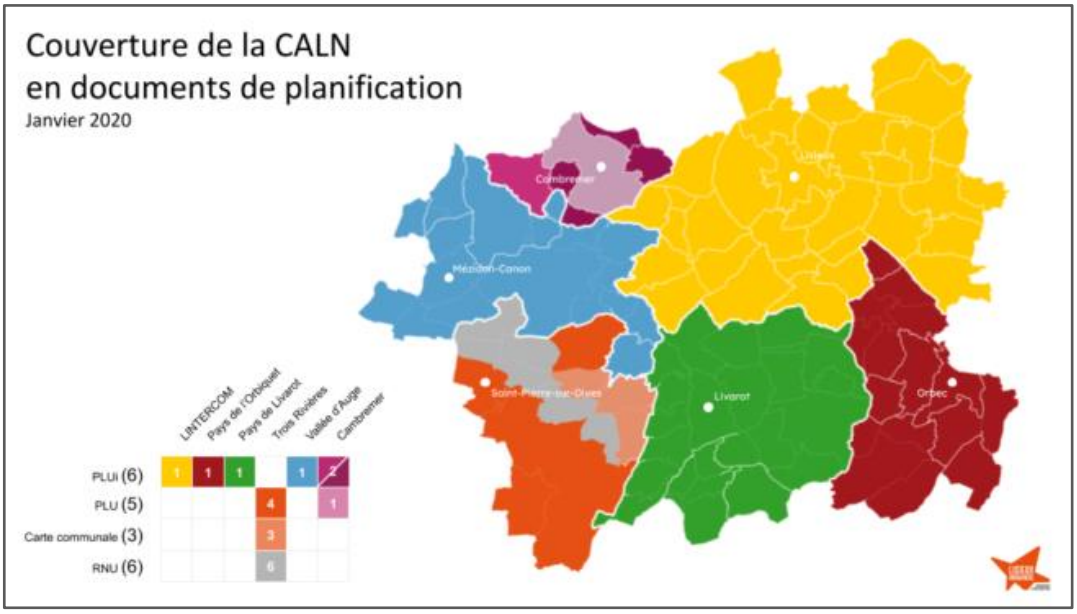
La communauté d'agglomération est compétente en matière d'aménagement de l'espace communautaire (Art. 5216-5 du CGCT). À ce titre, elle a en charge la modification, l'élaboration, la révision et le suivi des documents d'urbanisme sur son territoire.

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

- le **SCoT du Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;
- des **PLU, des PLUi et des cartes communales,** couvrant la presque totalité des communes du

territoire. Six communes déléguées de la commune nouvelle de St-Pierre en Auge sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme). Le 30 juin 2021, l'élaboration d'un PLUi d'Agglomération a été prescrit sur le périmètre des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

Ces documents ont été élaborés à des moments différents et ne prennent pas tous en compte les dernières évolutions législatives.



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le **Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge** a été prescrit le 24 juin 2013 et a été approuvé le 28 juin 2018 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. En parallèle de la présente modification de droit commun, le PLUi fait l'objet de deux procédures d'évolution :

- révision allégée n°1 prescrite en février 2020,
- révision allégée n°2 prescrite en février 2020,

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi de la Vallée d'Auge fixe plusieurs orientations majeures :

Axe introductif – Un développement territorial inscrit à la croisée de dynamiques complémentaires

- développer et organiser un territoire polarisé par les agglomérations Caennaise et Lexovienne
- préserver et valoriser un socle naturel, agricole et paysager complexe
- conforter et renforcer Mézidon-Canon comme pôle structurant

Axe 1 – Protéger et ménager le socle naturel et agricole, sa fonctionnalité, sa diversité et ses ressources

- développer un urbanisme plus économe des espaces naturels, agricoles et forestiers
- composer avec une urbanisation dispersée héritée d'un territoire d'élevage traditionnel, pour permettre son évolution en préservant les richesses du socle naturel et agricole
- protéger l'outil agricole et valoriser la diversité des pratiques agricoles
- conforter et mettre en valeur la Trame Verte et Bleue
- maintenir la qualité et la diversité des paysages à l'interface entre la plaine de Caen, les Marais de la Dive et les premiers contreforts du Pays d'Auge
- protéger et gérer durablement la ressource en eau potable

- permettre une exploitation des ressources naturelles compatible avec les sensibilités écologiques, environnementales et la proximité aux espaces habités

Axe 2 – Conforter et développer une économie locale, appuyée par le dynamisme démographique et les spécificités territoriales

- permettre le développement et le maintien d'une activité économique diversifiée en exploitant les potentiels d'accueils existants sur le territoire
- conforter et développer un pôle économique et d'emploi structurant à Mézidon-Canon en favorisant l'accueil de moyennes et grandes entreprises
- s'appuyer sur les ressources du socle naturel pour le maintien et la valorisation d'une économie endogène et locale

Axe 3 – Organiser un développement réparti et hiérarchisé du territoire, en phase avec sa capacité d'accueil

- organiser le territoire en affinant à l'échelle du PLUi les typologies de communes et différencier les vocations d'accueil des communes selon des critères géographiques, historiques et paysagers
- renforcer dans une logique de projet les liens naturels et les dynamiques transcommunales
- développer une offre d'habitat cohérente avec les objectifs d'accueil de population d'un territoire attractif et des équilibres territoriaux à l'échelles du bassin de vie du SCoT Sud Pays d'Auge
- permettre un développement réparti sur l'ensemble du territoire (en confortant l'armature territoriale, en utilisant en priorité le bâti existant, en localisant le potentiel d'extension urbaine en premier lieu autour du pôle structurant et des pôles de proximité, en adaptant l'échelle des secteurs de projet à la nature des pôles)
- coordonner le développement de l'habitat et la capacité des réseaux, la desserte numérique et l'alimentation énergétique en utilisant au mieux les capacités existantes et en les confortant ponctuellement si nécessaire
- veiller à la cohérence entre le niveau d'équipement, de services et d'espaces publics avec l'offre nouvelle en logements
- intégrer systématiquement la question des risques et nuisances existants et engendrés dans les choix d'aménagement

Axe 4 – Déployer une offre d'habitat diversifiée et de qualité au sein et en continuité des quartiers existants

- organiser le développement de l'offre de nouveaux logements sur le pôle structurant dans une réflexion d'ensemble sur l'espace d'une « ville poreuse »
- faire des nouvelles opérations d'habitat des leviers pour augmenter la qualité et la fonctionnalité des bourgs et relier entre eux les différents projets urbains
- trouver les sites de développement stratégiques et d'échelle adaptée pour valoriser et alimenter la trame des « bourgs distendus »
- faciliter l'accès au logement pour tous
- permettre la réutilisation du bâti existant et l'actualisation continue du parc de logements pour répondre à l'évolution des besoins des ménages et de la société

Axe 5 – Rechercher et impulser à travers l'aménagement de nouvelles formes de mobilité, de proximité et d'accessibilité des services

- améliorer l'accessibilité à la gare et à la multimodalité

- conforter un parc d'équipements d'envergure intercommunale autour du parc du château du Breuil et de la salle de la Loco à Mézidon-Canon
- renforcer les espaces de centralité des bourgs par une réflexion conjointe sur la mobilité, les équipements, et les espaces publics
- développer les liaisons douces à l'échelle de la Vallée d'Auge jusqu'à l'échelle infra-communale

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Le **24 septembre 2021, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a prescrit par un arrêté une procédure de modification de droit commun (n°1) du PLUi de la Vallée d'Auge** pour **ouvrir à l'urbanisation une partie de zone 2AU à vocation économique**. La commune de Mézidon Vallée d'Auge à sollicité par une **délibération du 29 juin 2021 cette ouverture de zone 2AU auprès de l'Agglomération.**

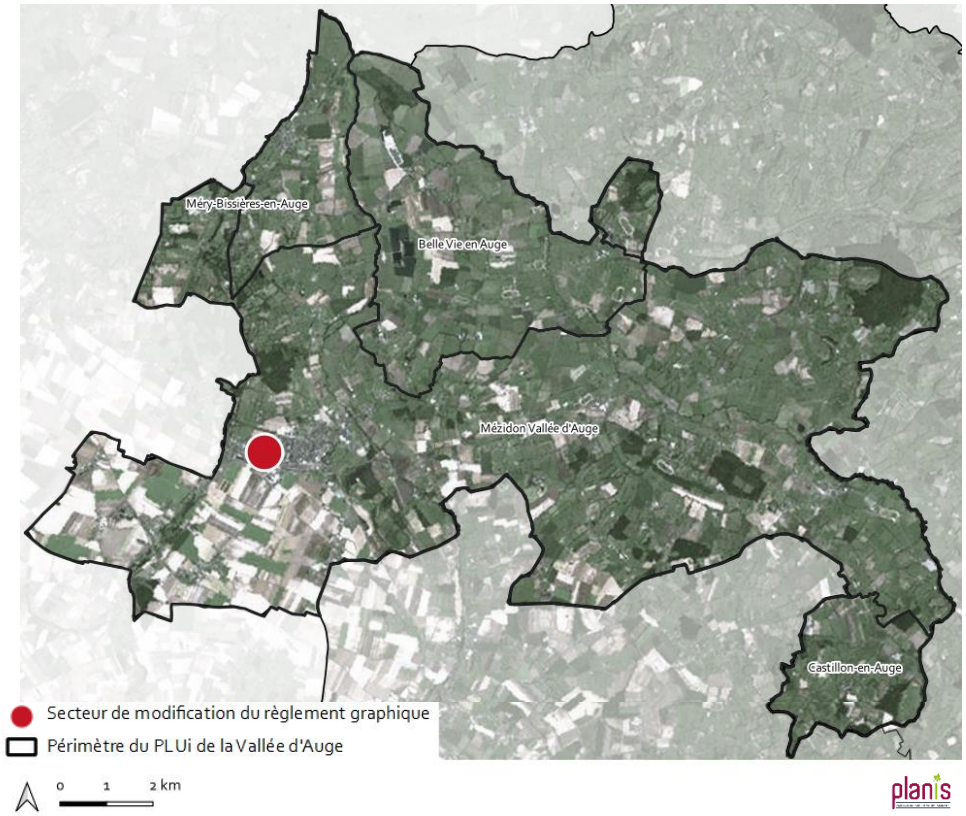
La procédure a pour objectifs :

-L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU du secteur de projet dit « Entre Canon et le Breuil » (parcelle n°133AO15), à vocation économique commerciale au règlement graphique ;

-L'évolution de toute disposition du PLUi (hors PADD) permettant la mise en œuvre du projet établi sur le secteur « Entre Canon et le Breuil » et le cas échéant toute correction d'erreur matérielle qui le justifierait.

L'Agglomération Lisieux Normandie a **motivée l'ouverture de la zone 2AU par une délibération en date du 30 septembre 2021.**

Seule la commune de Mézidon-Vallée-d'Auge est concernée par la présente modification, sur un secteur de projet de la commune déléguée de Mézidon-Canon.



Localisation du site à l'échelle du PLUi de la Vallée d'Auge. Réalisation : Planis. Source : PLUi de la Vallée d'Auge, IGN

3. Justification de la procédure de modification de droit commun

3.1. Choix de la procédure

La procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements **ne nécessitent pas une révision**, c'est-à-dire, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, lorsque la collectivité n'envisage pas :

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5. Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Les ajustements du PLUi ne viennent pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entrainent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages. Le changement de zonage ne réduit pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Une modification du PLUi s'impose donc si l'intercommunalité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (art. L153-36 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, **une délibération motivée du Conseil Communautaire, en date du 24septembre 2021**, a été prise pour **motiver l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU** au regard de l'analyse foncière des capacités d'urbanisation et du respect de la temporalité prévue par le PLUi.

Les **orientations du PADD ne sont pas remises en question** dans le cadre de la présente procédure. Les ajustements prévus lors de cette modification s'inscrivent au contraire dans ses orientations, car le projet du PADD vise à :

- **confirmer Mézidon-Canon comme principale polarité dans l'organisation territoriale à l'échelle intercommunale ;**

  ⇨ **Le changement de zonage pour permettre la réalisation d'un projet commercial d'envergure contribue à accroitre le rayonnement de Mézidon-Canon comme l'une des principales polarités de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.**

- **localiser sur Mézidon-Canon l'essentiel des nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique ;**

  ⇨ **La parcelle 133AO15 concernée par l'ouverture à l'urbanisation, en prolongation de la zone 1AUZc au Nord, est l'unique secteur d'extension d'urbanisation à vocation commerciale à l'échelle du PLUi de la Vallée d'Auge.**

- **conforter les espaces nus entre la voie ferrée et la RD47 comme secteurs préférentiels pour le développement de nouveaux quartiers ;**

  ⇨ **Les évolutions portées par la modification vont permettre la réalisation, sur le secteur Ouest, de l'OAP n°3 « Entre Canon et Breuil » qui dispose comme objectif principal le renouvellement et la densification du quartier gare.**

- **faire émerger un pôle gare par la reconquête des espaces délaissés et/ou sous utilisés à proximité de la voie de chemin de fer ;**

  ⇨ **Les évolutions portées par la modification vont permettre la réalisation de l'OAP n°3 « Entre Canon et Breuil », qui dispose comme objectif principal le renouvellement et la densification du quartier gare. Les orientations de l'OAP n°3 précisent les dispositions à suivre du point de vue des cheminements, du paysage et des formes urbaines. Elles visent un aménagement pertinent et qualitatif du secteur.**

- **organiser le territoire augeron autour du maillage d'équipements publics, de services, de commerces ;**

  ⇨ **L'ouverture à l'urbanisation du site va permettre l'aménagement d'un pôle commercial complémentaire à celui du centre-ville de Mézidon-Canon. En ce sens, l'ouverture de cette zone 2AU répond à des enjeux d'équilibre du territoire tout autant qu'aux enjeux économiques, et entre dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi de la Vallée d'Auge.**

Le projet d'évolution du PLUi de la Vallée d'Auge s'inscrit dans ces critères puisqu'il s'agit de permettre la réalisation de projets conformes aux objectifs du PADD, tout en générant des incidences mesurées sur l'environnement :

- changer le zonage d'une parcelle à vocation d'urbanisation future (de 2AU à 1AUZc) ;
- compléter l'écriture du règlement écrit de la zone 1AUZc ;
- adapter l'OAP « Entre Canon et le Breuil » en lien avec le projet porté sur le secteur.

Une délibération en date **du 07 avril 2022** a été prise pour **décider de réaliser une évaluation environnementale** dans le cadre de cette modification de droit commun n°1.

Le détail des éléments environnementaux sont donc présentés dans l'évaluation environnementale.

Tableau portant récapitulation des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge :

Zone / Secteur	Surface totale (hectare)	Nombre de zones de ce type
A	10300,3	11
Ap	167,7	18
Nv	2472,0	8
Nv*	39,4	15
Nf	603,4	28
TOTAL A/N protégées	13582,7	80
Ah	140,5	68
Np	77,2	26
Ne	11,0	12
TOTAL autres A/N	228,7	106
Ah*	18,9	3
Np1	5,7	3
Npf	6,0	1
Nz	5,4	5
Nzi	2,3	1
TOTAL STECAL	38,3	13
UA	29,7	7
UG	55,4	5
UH	55,8	23
UP	57,2	11
UB	185,0	28
UBa	14,1	2
TOTAL U résidentielles	397,2	76
UE	32,1	6
UZa	14,8	5
UZa*	6,1	1
UZi	57,6	2
TOTAL U spécialisées	110,5	14
1AU	38,7	22
1AUZc	~~1,6~~ 5,5 ha	1
1AUzi	10,5	1
2AU	~~25,5~~ 21,6 ha	5
TOTAL AU	76,2	29
Total général	14433,8	318

Source : PLUi de la Vallée d'Auge

Bilan des évolutions portées au pièces du PLUi concernées par la présente modification n°1 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation Evaluation environnementale complémentaire dédiée à la procédure
PADD	NON	
OAP	OUI	Modifications apportées aux écrits et au graphisme de l'OAP « Entre Canon et Breuil ».
Règlement écrit	OUI	Ajout de conditions concernant les règles d'occupation et d'utilisation du sol pour certaines sous-destinations en zone 1AUzc Complément d'écriture concernant la règle relative à la hauteur maximale des constructions en zone 1AUzc
Règlement graphique	OUI	Modification de zonage concernant la parcelle : - 133AO15 (Mézidon-Vallée-d'Auge, de 2AU vers 1AUzc)
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification de droit commun n°1 ne **modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire.** La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de la Vallée d'Auge :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	29-10-2009
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Non	/
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	Non	/
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET *(Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable à la procédure d'évolution)	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011 et intègre les autres documents supra-communaux, notamment relatifs à l'environnement (SDAGE,...). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables s'articule autour de 4 axes que le Document d'Orientations Générales décline en trois grandes orientations :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- De nouvelles politiques d'urbanisation, de nouveaux équilibres (de nouvelles politiques de l'habitat, des choix en faveur des déplacements sans voiture, une gestion économe de l'espace).

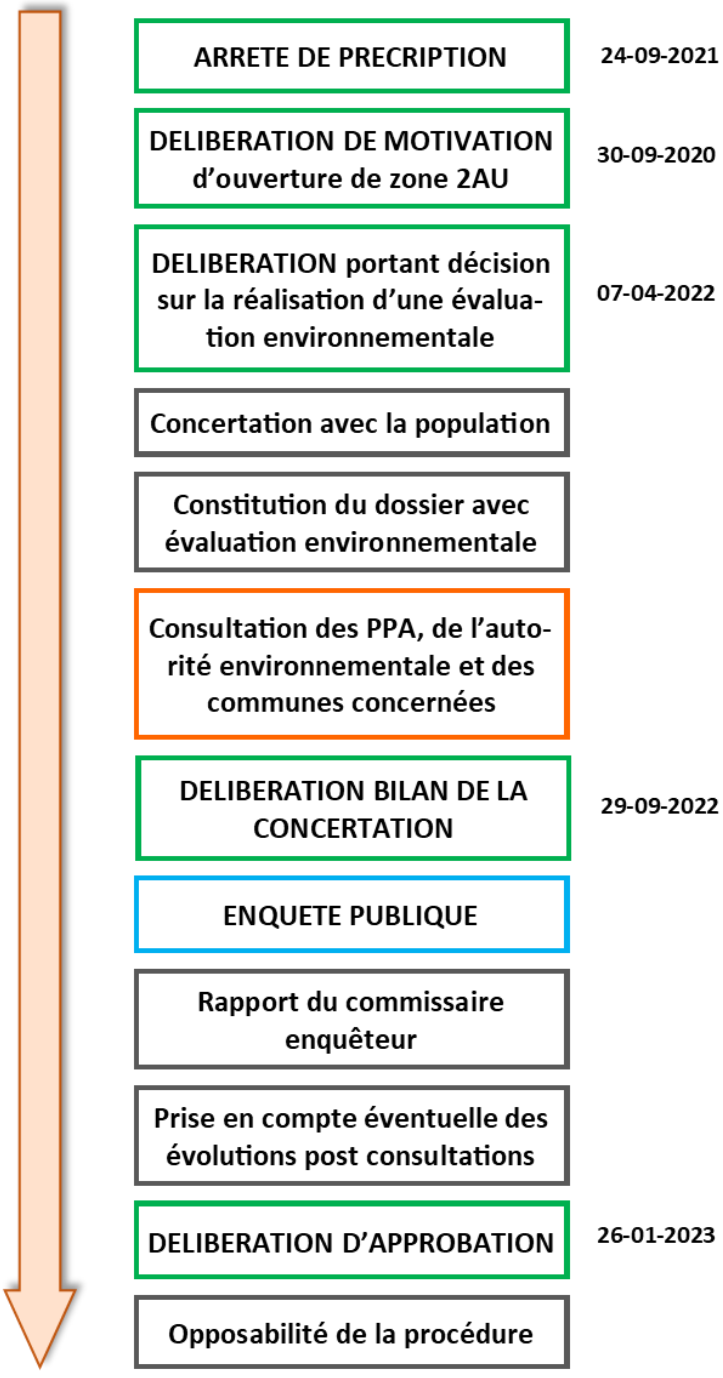
Le projet d'évolution du PLU s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

- La modification de droit commun n°1 contribue à conforter le développement économique du territoire, et l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge (commune déléguée de Mézidon-Canon, identifiée comme pôle urbain) en permettant la réalisation de ce projet commercial d'envergure ;
- La modification de droit commun n°1, en permettant la réalisation de l'OAP n°3 « Entre Canon et le Breuil » au cœur d'un vaste secteur de projet (sur la frange entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée), à proximité d'équipements déjà existants et du centre-ville, complétera l'offre de commerces existants du territoire et en permettra le développement économique.
- L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle concernée par le projet, va permettre l'aménagements de cheminements favorables aux mobilités actives.

- La procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU, toutefois, elle ne remet pas en question l'objectif de protection et de mise en valeur des espaces naturels et agricoles poursuivie par le SCOT. Des mesures sont prises dans le cadre de l'OAP notamment pour limiter les impacts et gérer la transition entre espaces urbanisés et espace agricole.

5. Les grandes étapes de la procédure de la modification de droit commun 1 :

Considérant les sensibilités environnementales et paysagères ainsi que l'existence d'incidences potentielles notables de la présente procédure, l'Agglomération Lisieux Normandie a délibéré le 7 avril 2022 pour décider de réaliser une évaluation environnementale en parallèle de la notice de présentation.



PPA : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Ouverture à l'urbanisation de zone 2AU pour permettre un projet à vocation économique et commerciale

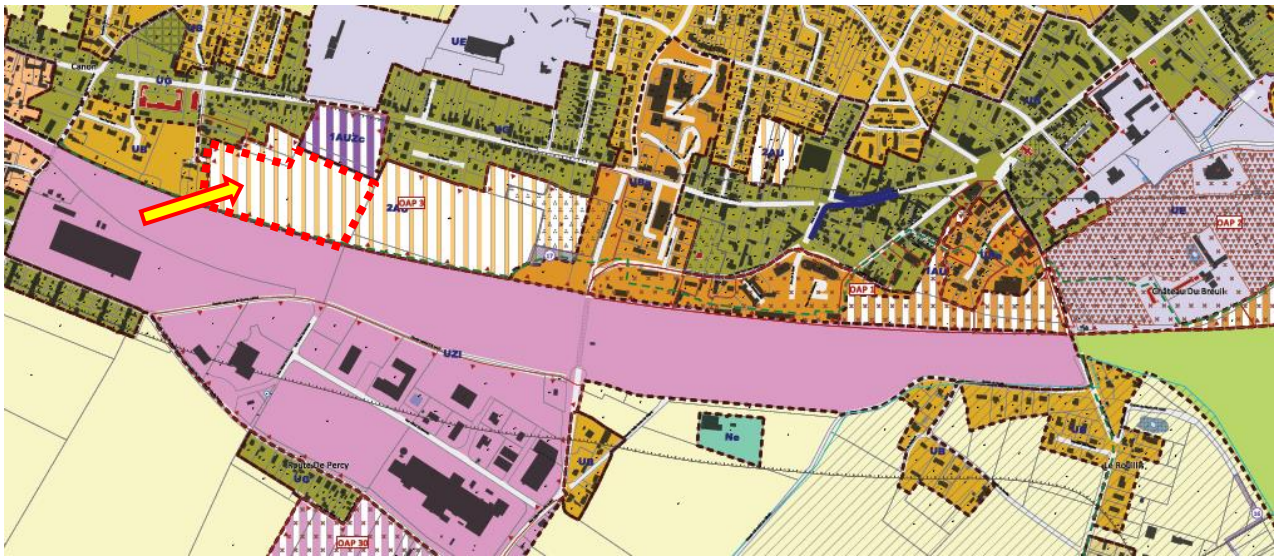
1.1. Contexte local

Mézidon-Vallée-d'Auge est une commune nouvelle crée au 1er janvier 2017 à l'issue de la fusion de 14 communes historiques et regroupant 9 586 habitants en 2019 (*INSEE*). La commune déléguée de Mézidon-Canon, située à 24 kilomètres à l'Est de Caen et 23 kilomètres à l'Ouest de Lisieux est identifiée comme pôle structurant dans le PLUi de la Vallée d'Auge. Comptant 4 826 habitants et près de la moitié de la population de la commune nouvelle, elle joue un rôle de centralité, du fait de sa position de carrefour ferroviaire notamment.

L'offre commerciale de Mézidon-Canon, relativement peu dense en comparaison de villes de tailles similaires, se concentre et s'étire le long d'un linéaire du centre-ville (avenue Jean Jaurès). Parmi les 53 locaux commerciaux actifs du centre-ville, 43, soit 85 % se situent en centre-ville[1]. Dans le cadre de l'étude de programmation commerciale et économique pour le réaménagement du pôle gare de Mézidon menée en 2019, il a été mis en exergue la concurrence de l'offre engendrée par la proximité avec Caen et Lisieux, la dispersion des locomotives commerciales rendant difficile l'identification du centre-ville et l'existence d'un potentiel de développement pour le renforcement de l'offre commerciale.

La collectivité, consciente des enjeux de confortement de la centralité commerciale et économique du pôle de Mézidon-Canon, s'inscrit dans **un projet global de revitalisation de son territoire et centre-ville**. La ville a signé son adhésion au programme Petites Villes de Demain le 15 juin 2021 intégrant différents volets de réflexion (habitat, commerces, mobilités…). Le centre-bourg de Mézidon-Canon, fait partie des secteurs d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) multi-sites, signée le 28 février 2022.

La municipalité de Mézidon-Canon projette ainsi l'aménagement d'un pôle commercial et économique complémentaire à celui du centre-ville, au sein du secteur de projet de l'OAP n° 3 du PLUi de la Vallée d'Auge.



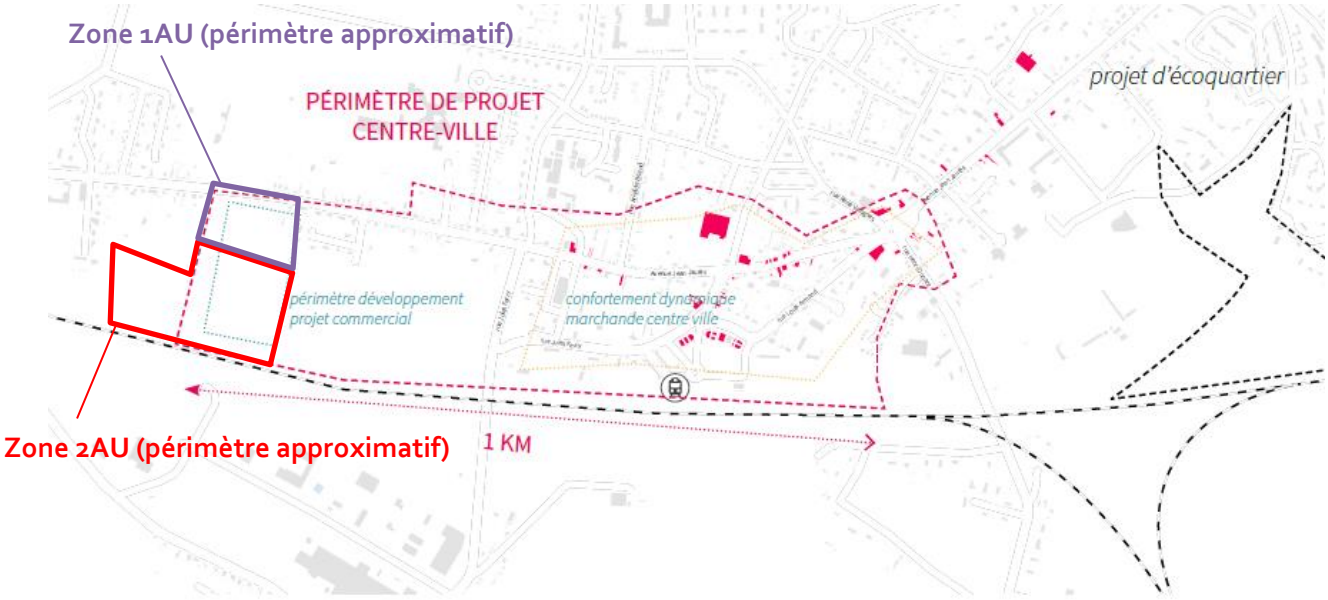
Localisation du site concerné par la modification de zonage sur la commune déléguée de Mézidon-Canon.

Source : Règlement graphique du PLUi de la Vallée d'Auge

1 Etude de programmation commerciale et économique dans le cadre du projet de réaménagement du pôle gare de Mézidon, Intencité, 2019.

1.2. Présentation du terrain et justification du projet

Le terrain, objet de l'ouverture de la 2AU en 1AU, est actuellement propriété d'un agriculteur qui l'exploite. Un porteur de projet est en entente avec le propriétaire pour la vente dudit terrain. Au nord de la parcelle, la zone 1AUzc est propriété de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie et sera vendue au porteur de projet. La parcelle concernée par la modification de zonage s'étend sur une superficie de 3,86 ha. La collectivité souhaite, à travers l'ouverture à l'urbanisation du secteur, permettre la création d'une offre commerciale complémentaire à celle du centre-ville en vue de conforter Mézidon-Canon comme pôle structurant du Sud Pays d'Auge.



Périmètre de projet en lien avec l'étude commerciale et économique - Mézidon-Canon

Source : Intencité, « Stratégie pour un centre-ville renouvelé », Etude de programmation commerciale et économique dans le cadre du projet de réaménagement du pôle gare de Mézidon, 2019.

Le projet, permettra :

- De compléter le tissu commercial existant à travers la création de plusieurs cellules commerciales, dont une surface alimentaire afin de renforcer la chalandise du centre-ville (Axe 1 de la stratégie retenue pour le projet de zone commerciale)[2] ;
- De créer sur ce secteur Ouest du périmètre d'intervention du centre-ville une destination autour du loisir, articulant le projet de la zone commerciale avec les équipements sportifs situés juste au nord de la zone 1AU, de l'autre côté de la rue (Axe 2 de la stratégie retenue pour le projet de zone commerciale)[3] ;
- Le déplacement d'activités du centre-ville, à l'étroit, sur le secteur de projet, et ainsi le renforcement de la dynamique économique du territoire (Axe 3 de la stratégie retenue pour le projet de zone commerciale)[4] ;
- De favoriser un parcours commercial à l'échelle du périmètre de projet du centre-ville ;
- De mutualiser le stationnement en répondant aux besoins du stade et de la nouvelle zone commerciale.

[2] Etude de programmation commerciale et économique dans le cadre du projet de réaménagement du pôle gare de Mézidon, Intencité, 2019.

[3] *Ibid.*

4 Ibid.

- De créer des cheminements doux dédiés (piétons et cyclables), en lien avec le souhait de la collectivité de créer un parcours vélo reliant les différents secteurs d'équipements et de commerces de la commune (lien avec l'éco-quartier, la ferme du Breuil, la gare).

1.3. Une concertation publique engagée

Fléché depuis plusieurs années, un précédent projet n'a pas abouti. La mise en place d'une **concertation** auprès des commerçants et de la population a permis d'anticiper des potentiels désaccords et de travailler conjointement sur les besoins de la population mais également des commerçants locaux.

Les élus de Mézidon Vallée d'Auge ont rencontré des riverains en lien avec la phase de concertation engagée.

Le bilan de la concertation sera arrêté par délibération conformément à l'article L103-6 du code de l'urbanisme.

2. Justification des modifications effectuées au PLUi

2.1. Changement de zonage de 2AU à 1AUZc (ouverture à l'urbanisation)

Pour que puisse advenir l'aménagement commercial du secteur de projet, le changement de zonage de la parcelle 133AO15 de 2AU vers 1AUZc est nécessaire.

Correspondant à une *« zone à urbaniser comprenant un projet de création de secteur commercial Entre Canon et le Breuil »*, le zonage 1AUZc a été identifié dès l'élaboration du PLUi comme zonage le plus pertinent pour l'urbanisation du périmètre de projet. En cohérence avec l'économie générale du PLUi de la Vallée d'Auge, la zone 1AUZc verrait sa superficie passer de 1,6 à 5,5 hectares.

- *Motivation d'ouverture partielle de la zone 2AU*

Tel qu'il a été présenté dans la délibération de motivation d'ouverture de la zone 2AU n°2021.094 du 30 septembre 2021, l'ouverture à l'urbanisation de la zone via son changement de zonage en 1AUZc se justifie en prenant en considération le fait que :

- cette zone 2AU est la seule du territoire permettant l'accueil d'un projet de pôle commercial complémentaire sur le pôle structurant de Mézidon-Canon ;
- la temporalité d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle est conforme avec le projet du PLUi : prévoyant une urbanisation à moyen-terme (2018).

Ainsi, il est avancé dans la délibération de l'Agglomération :

« 1. Analyse foncière des capacités d'urbanisation

La surface totale nécessaire à ce projet est estimée à 5,4 hectares. Cette surface correspond à la zone 1AUzc d'1,6 hectare comprise dans l'OAP n°3 (au Nord du site), unique secteur d'extension d'urbanisation à vocation commerciale à l'échelle du PLUi de la Vallée d'Auge, auquel s'ajoutent les 3,8 hectares correspondant à la parcelle n°133AO15, dans le prolongement de la zone 1AUzc. (…)

L'espace d'environ 5,4 hectares prévu par le règlement graphique pour établir ce projet commercial d'envergure intercommunale ne peut être trouvé dans une zone déjà urbanisée de type U. Les zones déjà urbanisées prévues pour accueillir de l'activité commerciale (zones UZa, représentant au total 20,9 ha) ne disposent pas de l'espace disponible pour accueillir un véritable « pôle commercial complémentaire ». Ce constat de l'indisponibilité du foncier en dehors de ce secteur est en partie fondé sur le diagnostic territorial du PLUi, qui identifie trois zones d'activités économiques principales sur son territoire :

- à Mézidon-Canon : la zone industrielle de Zuckerman, composée d'industries, d'entrepôts, d'activités artisanales et d'équipements, s'étend sur 19,64 ha en zone UZi, dont 1,7 ha encore disponible à la date d'approbation du PLUi et son prolongement en 1AUZi et 2AU (environ 20 ha)

- à Méry-Corbon : la zone d'activité du Lion d'Or (5,54 ha en zone UZa, plus d'espace disponible)

- à Saint-Julien-le-Faucon : la zone d'activité (1,2 ha en zone UZa, dont 0,2 encore disponible à la date d'approbation du PLUi)

Ces sites ne présentent pas la capacité d'accueil nécessaire pour accueillir un projet nécessitant 5,4 hectares.

De surcroît, du point de vue du règlement d'urbanisme, ces sites ne permettent la réalisation de commerce de détail que sous certaines conditions :

- Le sous-secteur UZi autorise « les locaux accessoires où s'effectue l'accueil d'une clientèle à destination de commerce ou d'activités de services, [...] à condition d'être liés et nécessaires à une activité autorisée dans la zone, d'être intégrés dans les bâtiments accueillant cette activité et de pas représenter plus de 20% de l'emprise totale des bâtiments. » Le projet commercial en projet ne remplit pas ces conditions et ne pourrait donc être envisagé sur le parc d'activités Zuckerman.

- Les sous-secteur UZa (principalement destiné aux activités artisanales) et UZa (activités artisanales et logements de fonction) autorisent le commerce de détail « sous réserve d'être compatible avec la vocation à dominante artisanale de la zone, sous réserve d'être adaptées par leur taille et leur activité à une implantation en périphérie des centres-bourgs. »

Le projet commercial en projet ne remplit pas ces conditions et ne pourrait donc pas être envisagé sur la zone d'activité du Lion d'Or ou de Saint-Julien-le-Faucon.

Au regard des zones « à urbaniser » (1AU) de type économique, il en existe deux catégories dans le PLUi de la Vallée d'Auge:

- un sous-secteur 1AUZi correspondant à l'extension du parc Zuckerman situé à Mézidon-Canon ;

- un sous-secteur 1AUZc correspondant à un projet de création de secteur commercial Entre Canon et le Breuil.

La zone 1AUzi (représentant 10,5 hectares) ne répond pas au besoin, car elle est orientée vers l'industrie et dédiée au prolongement de la zone industrielle de Zuckerman.

L'unique zone 1AUZc du PLUi est celle au Nord de l'OAP n°3 ; elle est comprise dans l'emprise foncière envisagée pour établir le projet commercial.

Enfin, au regard de l'aménagement du territoire, les autres sites examinés sont périphériques ou situés au- delà d'une coupure d'urbanisation. Le secteur « Entre Canon et le Breuil », au contraire, est situé au cœur du pôle structurant du territoire de la Vallée d'Auge, et plus particulièrement à proximité de la gare de Mézidon-Vallée-d'Auge. Son aménagement, tel que prévu par l'OAP n°3, permet de poursuivre l'objectif de faire émerger le pôle gare prévu au PADD du PLUi. En ce sens, l'ouverture de cette zone 2AU répond à des enjeux d'équilibre du territoire tout autant qu'aux enjeux économiques, et entre dans le cadre de la mise en œuvre du PLUi de la Vallée d'Auge. »

1. Respect de la temporalité de cette ouverture à l'urbanisation prévue par le PLUi

L'OAP n°3 indique que « le secteur compris entre Canon et Le Breuil n'a pas vocation à faire une urbanisation à court terme, à l'exception du secteur situé au bord de l'avenue Jean Jaurès » actuellement situé en zone 1AUz. D'après la nomenclature développée dans les OAP du PLUi de la Vallée d'Auge, la notion de « court terme » représente entre zéro et trois ans. Il est ainsi déduit qu'au-delà de trois ans l'urbanisation ne relève plus du court terme. Le PLUi de la Vallée d'Auge ayant été approuvé en juin 2018, l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 2AU située sur l'OAP n°3 est donc aujourd'hui envisageable.

Suivant les dispositions de l'article R151-20 du code de l'urbanisme, une parcelle ne peut être classée en 1AU que si « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». La parcelle n°133AO15 n'est actuellement pas viabilisée, mais le raccordement aux réseaux précédemment cités est réalisable. La commune de Mézidon-Canon s'est par ailleurs engagée à réaliser les travaux de viabilisation nécessaires

Extrait de la délibération n°2021.094 du 30 septembre 2021.

- <u>*Etude de capacité des réseaux du secteur de projet*</u>

La zone 2AU n'est aujourd'hui pas desservie par les réseaux, mais leur capacité a été étudiée via un Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CUb). La commune de Mézidon Vallée d'Auge s'est engagée à réaliser certains travaux pour desservir le sercteur (DECI, etc).

Synthèse des retours réseaux :

Type de réseau	Synthèse Avis	Réponse
Défense incendie (DECI).	Secteur mal desservi (poteaux incendies à proximité obsolètes, ou avec un potentiel hydraulique très faible).	La commune s'est engagée à réaliser les travaux nécessaires pour desservir le secteur.
Eau potable	Le réseau existant dispose des ressources et de la capacité suffisante pour desservir le secteur en eau potable, lorsque le branchement au réseau sera réalisé.	La canalisation F200 qui traverse la parcelle au Nord (1AUZc) sera à prendre en compte dans le projet.
Assainissement	Le projet pourra bénéficier de l'assainissement collectif, situé en limite de propriété sur le domaine public avenue Jean Jaurès.	/
Electricité	Une extension/renforcement du réseau sera nécessaire.	La commune s'est engagée à réaliser les travaux nécessaires pour desservir le secteur.

Il en ressort que, suite à la réalisation des travaux nécessaires, la **capacité des réseaux est jugée suffisante** pour accueillir un tel projet.

- *Les Mobilités*

Le secteur sera desservi au Nord à partir de l'avenue Jean-Jaurès par un nouvel aménagement (étude d'un aménagement d'un rond-point). Des échanges avec les services du Département sont d'ores et déjà entamés.

Les orientations d'aménagement prévoient d'augmenter la réalisation de voies de liaisons douces traversant Nord – Sud -Ouest -Est le futur secteur et permettant un accès en modes doux. Les raccordements vers les secteurs voisins sont intégrés même si la partie Est reste en zone 2AU donc non constructible dans l'immédiat.

2.2. Evolutions du règlement écrit : zone 1AUZc

- *Contexte des évolutions du règlement écrit*

Le PLUI de la Vallée d'Auge ne comprend qu'un seul secteur en zone 1AUZc, lieu du projet de la présente procédure. Il convient donc d'adapter le règlement de la zone 1AUZc en fonction du seul site de projet commercial. Les destinations / sous-destinations et dispositions complémentaires ont été étudiées en collaboration avec la commune de Mézidon-Vallée d'Auge qui a elle-même consulté les commerçants de Mézidon-Canon. Les évolutions sont donc la conclusion de réflexions partagées par les différents acteurs du territoire.
L'objectif est de créer une offre commerciale structurante, et complémentaire à celle du centre-bourg. En lien avec le programme Petites Villes de Demain et l'Opération de Revitalisation Territoriale (ORT), les dispositions sont conçues de tel sorte de maintenir le petit commerce en centre-bourg en intégrant des règles de superficies minimales pour certaines sous-destination. Le secteur commercial a vocation à diversifier l'offre d'enseignes qui n'existent pas sur le territoire de Mézidon-Canon et plus largement sur les communes environnantes (exemples de type d'enseignes manquante : jardinerie, loisirs, cuisinistes, autres).

- *La zone 1AUZc en vigueur*

Le règlement écrit de la zone 1AUZc, tel qu'il est en vigueur, est relativement très ouvert en termes de destinations et sous-destinations autorisées. A ce jour, seules les destinations « exploitation agricole et forestière », « habitation » et les sous-destinations « industrie » sont interdites.
La modification du règlement écrit de la zone 1AUZc vise à disposer d'un règlement écrit le plus adapté au projet défini pour le secteur et à interdire le développement d'activités non-désirées.

Concernant les règles relatives à l'occupation et utilisation du sol, il est ainsi prévu :

- D'interdire les sous-destinations « Hébergement hôtelier et touristique », « Cinéma », « Etablissements d'enseignement », « Salles d'art et de spectacles », « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », « Etablissements de santé et d'action sociale », « Equipements sportifs ».
- De maintenir l'autorisation sans conditions des sous-destinations « Restauration », « Commerce de gros », « Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés », « Autres équipements recevant du public ».

▪ *Présentation des évolutions de la zone 1AUZc*

Un travail de concertation avec l'union des commerçants de la commune de Mézidon-Canon a été mené afin de recueillir les attentes et potentiels retenus des commerçants. Comme expliqué précédemment, il est convenu d'autoriser les constructions répondants aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » sous condition que les cellules commerciales, y compris celles issues d'une subdivision soient d'une surface plancher supérieure ou égale à 200 m². Cette condition surfacique vise à interdire l'implantation de petites cellules commerciales comme il est possible d'en trouver en centre-ville permettant ainsi de favoriser l'installation de commerces de typologies différentes et nouveaux.

Les locaux accessoires à usage d'habitation de la sous-destination « logement » sont autorisés à condition d'être « nécessaires et directement liées à une activité présente sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière à la date d'approbation du PLU et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 80 m² et 20 % de la surface totale du bâtiment ».

La sous-destination « entrepôt » est également autorisée sous condition d'être « en lien direct avec une activité autorisée dans la zone, sans dépasser plus de la moitié de la surface plancher totale du projet autorisé ». Cela permettra l'implantation de commerces comprenant une partie entrepôts mais n'ayant pas cette vocation première.

Dans le cadre de la modification, la règle concernant la hauteur maximale des constructions est complétée d'une dérogation concernant la pose de panneaux photovoltaïques, éléments de plus en plus prégnants dans les projets d'ampleurs :

> *« La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au point le plus haut en 1AUZc et 12 mètres au point le plus haut en 1AUZi.*
>
> *Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur, panneaux phovoltaïques, etc ., ne sont pas pris en compte. »*
>
> Extrait du règlement écrit modifié du PLUi de la Vallée d'Auge.

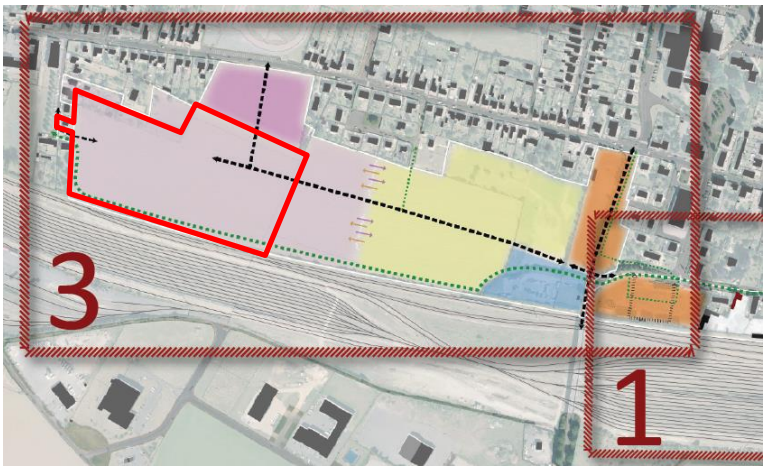
Suite à la réalisation de l'Evaluation Environnementale, des points complémentaires visant une meilleure prise en compte de l'environnement et des mobilités douces dans le cadre du projet ont été intégrés (OAP et règlement écrit). Ils concernent :

- La perméabilité des clôtures à la petite faune ;
- Renforcement des dispositions sur les stationnements vélos (nombre, sécurisation, emplacements) ;
- Une gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales à privilégier ;
- L'intégration d'une disposition sur un pourcentage minimal de surface d'espaces verts ou libre plantés sur l'unité foncière ;
- Des transitions végétales avec les espaces urbanisés et les espaces cultivés ;
- Une gestion des éclairages nocturnes optimisés et réduits.

2.3. Adaptation de l'OAP « Entre Canon et le Breuil »

- *Orientations initiales de l'OAP n°3*

En réponse à une orientation du PADD qui vise à « *conforter les espaces nus entre la voie ferrée et la RD47 comme secteurs préférentiels pour le développement de nouveaux quartiers* », le PLUi prévoit une OAP globale regroupant 3 secteurs de la ville-centre de Mézidon-Canon. Situés entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée, ces trois secteurs constituent des espaces de potentialités privilégiés pour faire aboutir un projet de renouvellement et de densification autour du quartier gare (couvert par l'OAP n°1), développer un pôle d'équipement public autour du parc du château du Breuil (couvert par l'OAP n°2) et structurer l'aménagement d'un pôle commercial et résidentiel Entre Canon et le Breuil (couvert par l'OAP n°3, objet de la modification).



Secteur couvert par l'OAP n°3. En rouge, la parcelle concernée par la modification
Source : OAP, PLUi de la Vallée d'Auge.

Dans le cadre de la modification de droit commun n°1 du PLUi, seule la parcelle 133AO15 (2AU) est concernée par une ouverture à l'urbanisation.

Un projet d'aménagement du secteur est aujourd'hui en étude, d'une ampleur plus conséquente que la zone 1AU, cela nécessite l'ouverture partielle de la zone 2AU et l'évolution des orientations d'aménagement programmées (OAP) ainsi que celle du règlement écrit. Les modifications apportées à l'OAP permettent notamment d'intégrer des dispositions de l'évaluation environnementale complémentaires favorisant une meilleure intégration paysagère du projet commercial.

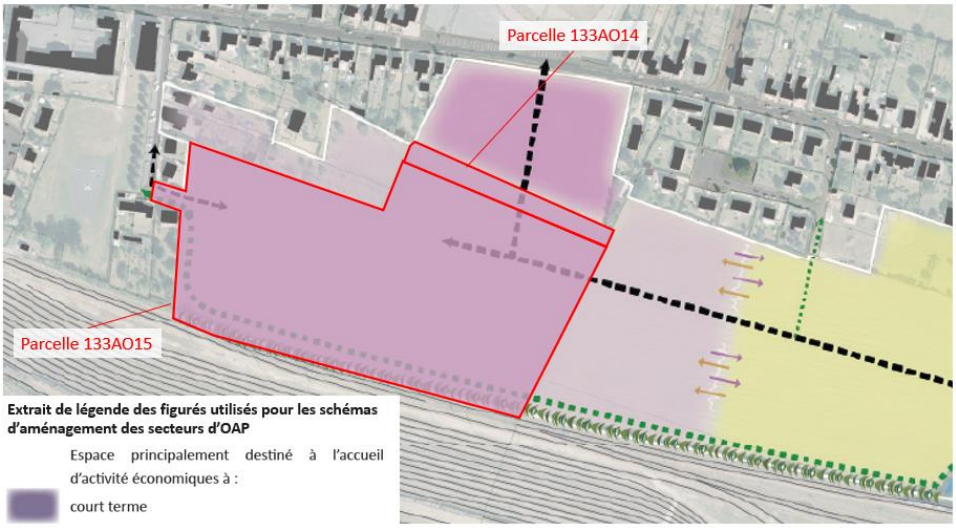
- *Présentation des évolutions de l'OAP « Entre canon et le Breuil »* : **partie schématique**

Lors de l'élaboration du PLUi, l'ouest de l'OAP n°3 « Entre Canon et le Breuil » a été identifié en tant que « *site d'urbanisation future à l'affectation non encore déterminée* » (cf légende des figurés des OAP ci-dessous).

Figurés des vocations de sites

Afin de mettre en cohérence les schémas de l'OAP n°3 avec la vocation de la parcelle 133AO15, la couleur de la parcelle se voit modifiée, pour correspondre, comme pour la parcelle 1AUZc, à un « *espace principalement destiné à l'accueil d'activité économiques* ».

Il est aussi corrigé une erreur matérielle de figuré de l'OAP ; en effet la parcelle 133AO14 est identifiée comme « *site d'urbanisation future à l'affectation non encore déterminée* » alors que son zonage 1AUZc, correspond à un « *espace principalement destiné à l'accueil d'activités économiques*".



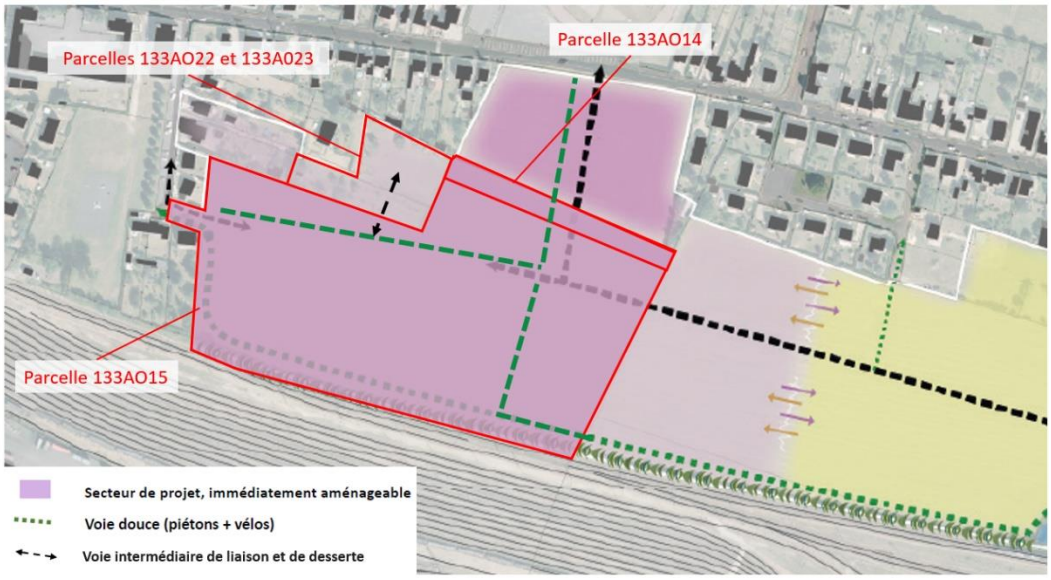
Représentation schématique des évolutions portées au schéma d'OAP en matière de vocation des sites.

Source : OAP, PLUi de la Vallée d'Auge.

Les parcelles situées au Nord-Ouest et là l'Est du secteur faisant l'objet de la modification voit leur vocation inchangée. Le travail sur la destination de ces sites sera effectué lors de leur changement de zonage en 1AU.

Figurés des orientations paysagères, des mobilités, des implantations

Les orientations du futur projet d'aménagement à vocation commercial donnent plus de place aux **cheminements doux (piétons et cyclistes)** via une traversée préférentielle en cœur de site, plutôt qu'uniquement le long de la frange ferroviaire *(cf schéma dessous)*.
Le repositionnement de la voie douce s'accompagne du **principe de traitement paysager associé** à cette voie. Il y a donc une augmentation à la marge de la végétalisation du secteur commercial. A l'échelle de la parcelle 133AO15 et la zone 1AUZc actuelle, les évolutions apportées permettront d'augmenter de + 30 % (d'environ 350 m de longueur à 460 m après modification) le linéaire de voies douces.

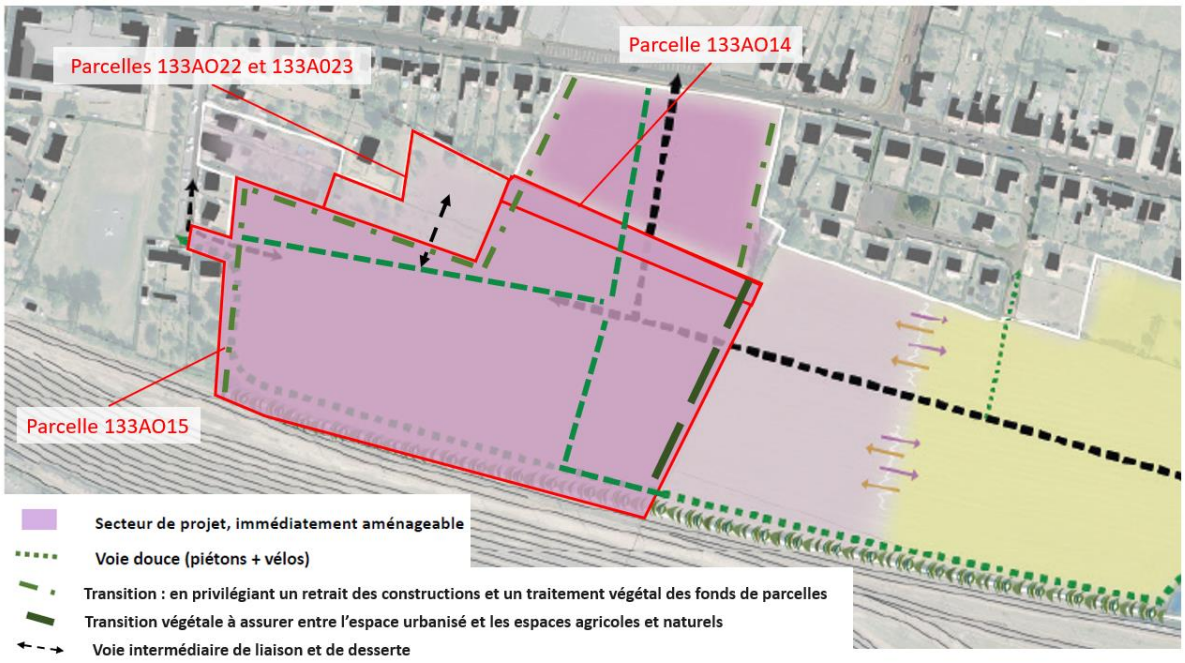


Représentation schématique des évolutions portées au schéma d'OAP en matière d'accès, desserte et stationnement.
Source : OAP, PLUi de la Vallée d'Auge.

En plus du maintien du principe de connexion Est/Ouest en voie douce de part et d'autre de la parcelle, la desserte par le cœur du secteur va permettre de créer une continuité et un accrochage en voie douce avec l'avenue Jean Jaurès, au nord de l'actuelle zone 1AUZc.

Par ailleurs, il est ajouté **un principe de « *voie intermédiaire de liaison et de desserte à créer / prolonger / maintenir* »** couvrant les parcelles 133AO22 et 133A023 (zone 2AU) afin de permettre leur urbanisation en densification sur le long-terme.

Suite à l'Evaluation Environnementale, il a été décidé d'introduire un principe de **traitement végétal des interfaces entre la zone commerciale et les espaces riverains résidentiels** au Nord-Est et au Nord-Ouest, avec le maintien de zones tampons végétalisées sur les arrières de parcelle.
A l'Est, en transition avec l'espace agricole, la transition végétale devra être plus "dense" que le traitement végétal des fonds de parcelles mentionné sur les secteurs de transition urbain-urbain (Cf schéma ci-dessous).



Représentation schématique des évolutions portées au schéma d'OAP en matière d'accès, desserte et stationnement, suite aux compléments de l'évaluation environnementale. Source : OAP, PLUi de la Vallée d'Auge.

- *Présentation des évolutions de l'OAP « Entre Canon et le Breuil » : **partie écrite***

Les écrits de l'OAP n°3 évoluent pour prendre en compte le projet commercial global (en enlevant les hypothèses de réalisation) et en intégrant les éléments complémentaires de l'évaluation environnementale.

Suite à l'Evaluation Environnementale, des préconisations concernant la gestion paysagère du projet, l'éclairage nocturne, le traitement des espaces de transition avec les riverains et la partie agricole sont complétées.

3. Respect des objectifs du PLUi

Les évolutions proposées s'inscrivent en réponse aux objectifs du PLUi et du SCoT, à savoir de conforter la commune déléguée de Mézidon-Canon comme centre d'équipements et de services à l'échelle du Sud Pays d'Auge, de développer son atout de carrefour ferroviaire, l'attractivité du territoire et la qualité de vie de ceux qui l'habitent.

Au regard de la dynamique de projet que connait la commune déléguée, de ses fonctions en matière d'équipements, commerces et services et de son rôle de centralité à l'échelle des communes rurales environnantes, **l'amélioration de sa capacité à rayonner constitue un enjeu d'intervention fort pour la collectivité**, comme cela transparait dans les orientations du PADD du PLUi :

- **confirmer Mézidon-Canon comme principale polarité dans l'organisation territoriale à l'échelle intercommunale**
- **localiser sur Mézidon-Canon l'essentiel des nouvelles surfaces dédiées à l'activité économique**

- **conforter les espaces nus entre la voie ferrée et la RD47 comme secteurs préférentiels pour le développement de nouveaux quartiers**
- **faire émerger un pôle gare par la reconquête des espaces délaissés et/ou sous utilisés à proximité de la voie de chemin de fer**
- **organiser le territoire augeron autour du maillage d'équipements publics, de services, de commerces**

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle n°133AO15, secteur dédié à la réalisation d'un projet commercial tel que défini à l'élaboration du PLUi de la Vallée d'Auge dans l'OAP « Entre Canon et Breuil » s'inscrit pleinement en adéquation avec les orientations suscitées. En lien avec le projet de redynamisation du centre-ville de Mézidon-Canon, l'aménagement de l'unique secteur en mesure de recevoir un tel projet sur le PLUI de la Vallée d'Auge permettra de **créer une offre commerciale complémentaire à celle déjà existante**, et de répondre aux attentes croissantes des habitants du territoire. L'avènement du projet commercial permettra d'atteindre l'esprit d'intensification urbaine sur le pôle de Mézidon-Canon, tel qu'inscrit au schéma directeur du projet de revitalisation de Mézidon Vallée d'Auge (article 4 de l'avenant à l'ORT multisites pour la commune de Mézidon Vallée d'Auge).

La possibilité d'urbanisation de ce secteur de Mézidon-Canon permettra de répondre aux objectifs du PADD du PLUi, tout en *« recherchant et impulsant, à travers l'aménagement, de nouvelles formes de mobilité, de proximité et d'accessibilité des services »*, en permettant la création d'une liaison piétonne et cyclable le long de la voie ferrée et au cœur du futur projet.

4. Impact paysager et environnemental

La réalisation d'une **évaluation environnementale « Plan et Programme »**, en parallèle de la notice de présentation, a permis de mettre en exergue les incidences et impacts potentiels de l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 133AO15 sur la biodiversité, les paysages, l'agriculture et la ressource en eau notamment.

D'un point de vue paysager, la localisation de la parcelle sur une topographie plane, bordée à l'Ouest et à l'Est par des espaces bâtis, limite par ces abords l'impact visuel de l'implantation d'un tel projet. Cependant, son accroche au Nord avec l'avenue Jean Jaurès, très fréquentée, suppose une très forte exposition aux vues sur cette frange. L'impact du futur projet sur le projet est donc important, nourrissant un **fort enjeu d'intégration au sein de l'existant**. A ce titre, plusieurs points du règlement écrit et de l'OAP permettent de s'assurer d'un travail en ce sens. Les règles relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère disposent de prescriptions relatives à la hauteur maximale des constructions, qui *ne « pourront pas excéder 10 mètres au point le plus haut en zone 1AUZc »*, et à la situation, au volume et à la dimension des constructions et installations *« ne devant pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales »*.

De plus, la parcelle étant située au sein du périmètre de protection du Château de Canon, classé Monument Historique, l'architecte des bâtiments de France veillera au bon respect des qualités paysagères du site.

L'OAP n°3 du PLUi projette des orientations relatives au paysage et aux formes urbaines sur le secteur qui, dans le cadre de la présente modification se voit étendues. Ainsi, la liaison cyclable faisant l'objet d'un traitement paysager (noue paysagère) permettra de connecter le cœur du site à sa frange Nord, au niveau de l'avenue Jean Jaurès.



Vue du site depuis l'avenue Jean Jaurès – source : Google maps, 2022

La parcelle faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation est aujourd'hui exploitée, mais présente des enjeux agricoles limités. La parcelle est en effet déconnectée des espaces « agro-naturels » alentours et est enclavée entre espaces urbanisés et voies ferrées.

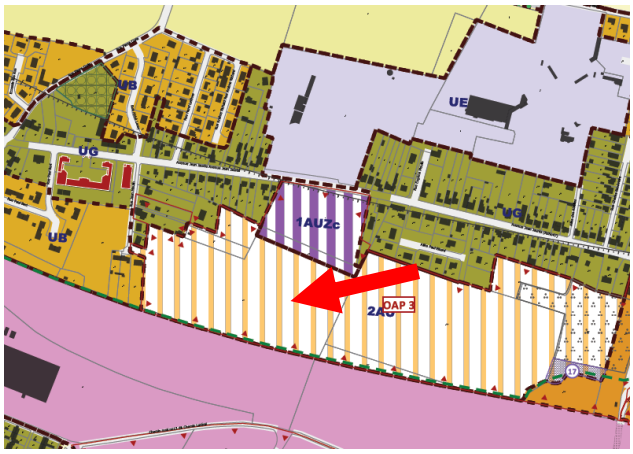
Du fait qu'elle n'entretient pas de lien hydrologique direct avec les cours d'eau et secteurs de marais (ZNIEFF), qu'elle soit occupée quasi-exclusivement par de la grande culture, qu'aucune zone humide ne sont identifiées et qu'aucun élément de la trame verte et bleue du PLUi ne sont identifiés sur ou à proximité du site, les enjeux de biodiversité apparaissent également limités.

L'urbanisation future de la parcelle se traduira bien par une artificialisation de sols, mais sur un secteur qui a été défini comme « à urbaniser » lors de l'élaboration du PLUi et dont **les impacts négatifs, présents, ne contredisent pas sa nécessité stratégique pour la commune de Mézidon-Vallée-d'Auge**. Le changement de zonage permettra la réalisation d'un équipement commercial adapté aux besoins de développement de la commune déléguée de Mézidon-Canon, tel qu'identifié au sein du PADD du PLUi de la Vallée d'Auge et en adéquation avec son inscription dans le programme « Petites Villes de Demain » et la volonté d'**affirmer son rôle de centralité à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie**.

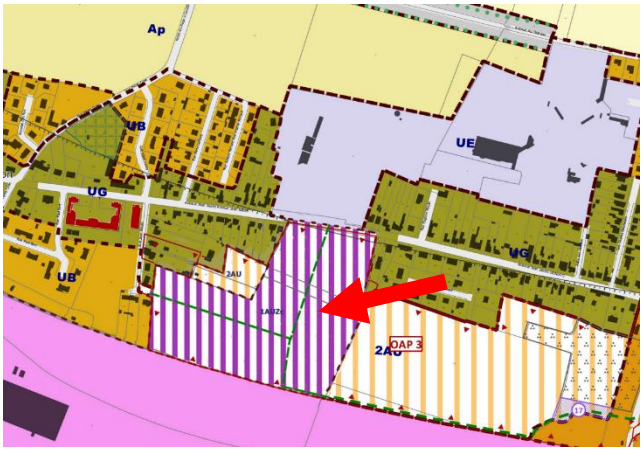
5. Evolutions du PLUi avant/après modification

5.1. Extrait du règlement graphique

Avant modification



Après modification



5.2. Extrait du règlement écrit

Avant modification

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination (1)**
Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Sous-secteur 1AUZc :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	X	Logement	X	Hébergement
	Commerce et activités de service		Artisanat et commerce de détail		Restauration
			Commerce de gros		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
			Hébergement hôtelier et touristique		Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
			Etablissements d'enseignement		Etablissements de santé et d'action sociale
			Salles d'art et de spectacles		Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt
			Centre de congrès et d'exposition		Bureau

Après modification

Les occupations et utilisations du sol interdites sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : **X Destination**

Les occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : * **Destination (1)**
Le numéro entre parenthèses renvoie aux conditions définies ci-après.

Les occupations et utilisations du sol autorisées sans conditions sont indiquées dans le tableau ci-dessous de la manière suivante : Destination

Sous-secteur 1AUZc :

Destinations des constructions		Sous-destinations			
	Exploitation agricole et forestière	X	Exploitation Agricole	X	Exploitation forestière
	Habitation	*	Logement (1)	X	Hébergement
	Commerce et activités de service	*	Artisanat et commerce de détail (2)		Restauration
			Commerce de gros	*	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (2)
		X	Hébergement hôtelier et touristique	X	Cinéma
	Equipements d'intérêt collectif et services publics		Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
		X	Etablissements d'enseignement	X	Etablissements de santé et d'action sociale
		X	Salles d'art et de spectacles	X	Equipements sportifs
			Autres équipements recevant du public		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	X	Industrie	*	Entrepôt (3)
		X	Centre de congrès et d'exposition		Bureau

En bleu, les ajouts. En rouge les suppressions.

Zone 1AUZc	
Avant modification	**Après modification**
Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions : **Dans l'ensemble de la zone 1AUZ** : Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels. Les utilisations du sol (ex : stockage, dépôts) sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière. Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (sauf logement), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement…). **Pas de dispositions spécifiques à la zone 1AUZc** (…) **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** (…) **2 – Hauteur maximale des constructions :** La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au point le plus haut en 1AUZc et 12 mètres au point le plus haut en 1AUZi. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation, les locaux techniques d'ascenseur, etc., ne sont pas pris en compte. (…) **5 – Dispositions particulières ou alternatives :** (…) **TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS** **1 – Clôtures** Les opérations d'aménagement d'ensemble prévoiront un traitement coordonné des clôtures au sein de l'opération. Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Dans tous les cas : o La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article	*Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :* **Dans l'ensemble de la zone 1AUZ** : Les **affouillements et exhaussements de sol** sont autorisés s'ils sont directement liés aux travaux des constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique, et sous réserve de ne pas porter atteinte au milieu environnant, ainsi qu'aux paysages naturels. Les utilisations du sol (ex : stockage, dépôts) sont autorisées sous réserve qu'elles soient liées à une activité économique existante et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour limiter leur perceptibilité depuis l'extérieur de l'unité foncière. Dans les secteurs concernés par un **aléa d'inondation**, les nouvelles constructions (sauf logement), les extensions et annexes des bâtiments existants (y compris logement) et les aménagements ne sont autorisés que sous réserve d'être compatibles avec le risque d'inondation (ex : planchers hors d'eau avec une marge de sécurité, distance minimum par rapport au cours d'eau, clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements, emprise minimum au sol, sens des constructions qui ne font pas obstacle à l'écoulement…). **Dans le sous-secteur 1AUZc** : Les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à condition : (1) – Les **locaux accessoires à usage d'habitation** ne sont autorisés qu'à condition d'être **nécessaires et directement liées à une activité présente** sur le site (gardiennage, local d'astreinte), dans la limite d'un local par entité foncière à la date d'approbation du PLUi et à condition d'être intégrés au bâtiment professionnel et de ne pas dépasser 80 m² et 20% de la surface de plancher totale du bâtiment. (2) – Les **constructions répondant aux sous-destinations « artisanat et commerce de détail »** et « **Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » sont autorisées à condition que les cellules commerciales soient supérieures ou égales à 200 m² de surface plancher, y compris celles issues d'une subdivision. (3) – Les **constructions répondant à la sous destinations « entrepôt »** sont autorisées à condition d'être en lien direct avec une activité autorisée dans la zone, sans dépasser plus de la moitié de la surface plancher totale du projet autorisé. (…) **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE** (…) **2 – Hauteur maximale des constructions :** La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au point le plus haut en 1AUZc et 12 mètres au point le plus haut en 1AUZi. Les ouvrages techniques de faible emprise tels que les souches de cheminée ou de ventilation, les locaux techniques

- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les teintes seront neutres ou identiques à celles de la construction
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit.
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec un minimum de 5 essences locales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.

En limite sur la voie publique, en face des accès et des stationnements liés à la construction, l'absence de clôtures est suggérée afin de créer une interface qualitative avec les voies du parc d'activités. Une haie basse ou un muret bas peuvent aussi être utilisés pour délimiter la propriété. Une noue permettant la gestion des eaux pluviales est également possible. Ils pourront être complétés par un dispositif bas permettant de condamner les accès véhicules en dehors des heures d'ouvertures. Une clôture plus haute pourra en revanche être prévue en retrait au niveau de la construction

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «Prescriptions relatives aux plantations» du Titre V.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en œuvre les espaces publics ou communs prévus dans le cadre des OAP et respecter les secteurs à maintenir en pleine terre et les transitions paysagères à créer.

Un soin particulier sera apporté à la marge de recul donnant sur l'espace public, notamment au niveau des revêtements de sols et des plantations. Une présence végétale sera recherchée dans cet espace (bande enherbée, noues, arbustes, etc.).

Les espaces extérieurs techniques et de stockage seront localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis l'espace public. Un accompagnement paysager et/ou architectural sera prévu pour cette raison si nécessaire.

d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, etc., ne sont pas pris en compte.

(…)

5 – Dispositions particulières ou alternatives :

(…)

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1 – Clôtures

Les opérations d'aménagement d'ensemble prévoiront un traitement coordonné des clôtures au sein de l'opération.

Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant. Dans tous les cas :

- La hauteur des clôtures de tout type est limitée à 2 mètres, sauf mention contraire dans le présent article
- L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates est interdit.
- Les teintes seront neutres ou identiques à celles de la construction
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (carreaux en plâtre, briques creuses, parpaings…) est interdit.
- Le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

En limite de zones naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec un minimum de 5 essences locales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.

En limite sur la voie publique, en face des accès et des stationnements liés à la construction, l'absence de clôtures est suggérée afin de créer une interface qualitative avec les voies du parc d'activités. Une haie basse ou un muret bas peuvent aussi être utilisés pour délimiter la propriété. Une noue permettant la gestion des eaux pluviales est également possible. Ils pourront être complétés par un dispositif bas permettant de condamner les accès véhicules en dehors des heures d'ouvertures. Une clôture plus haute pourra en revanche être prévue en retrait au niveau de la construction

Dans la zone 1AUZc

La clôture devra comprendre suffisamment de perméabilité pour laisser passer la petite faune.

2 – Obligations en matière d'espaces libres et de plantations

Les projets devront respecter les dispositions relatives aux plantations mentionnées dans la partie «Prescriptions relatives aux plantations» du Titre V.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront mettre en œuvre les espaces publics ou communs prévus dans le cadre des OAP et respecter les secteurs à maintenir en pleine terre et les transitions paysagères à créer.

Un soin particulier sera apporté à la marge de recul donnant sur l'espace public, notamment au niveau des revêtements de sols et

	des plantations. Une présence végétale sera recherchée dans cet espace (bande enherbée, noues, arbustes, etc.). Les espaces extérieurs techniques et de stockage seront localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis l'espace public. Un accompagnement paysager et/ou architectural sera prévu pour cette raison si nécessaire. **Dans la zone 1AUZc** La surface d'espaces verts ou libres plantées doit représenter au minimum 20 % de l'unité foncière. Les terrasses végétalisées et les surfaces artificialisées proposant des principes compensatoires (ex : evergreen, autres procédés perméables) constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces d'espaces verts ou libres plantées (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² de surfaces artificialisées perméables comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).
Titre V – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES **Règles relatives au stationnement** **2 – Stationnement des cycles et des poussettes** La possibilité de stationnement des cycles et des poussettes sera prévue. Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos : - Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m² - Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux. (…)	**Titre V – DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES** **Règles relatives au stationnement** **2 – Stationnement des cycles et des poussettes** La possibilité de stationnement des cycles et des poussettes sera prévue. Les projets suivants devront permettre le stationnement sécurisé des vélos : - Ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, à raison de 0,75m² par tranche commencée de 50m² de surface de plancher, avec un minimum de 3m² - Bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, à raison de 1,5 % de la surface de plancher affectée aux bureaux. - En zone 1AUZc, une place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher toutes destinations confondues, avec un minimum de 5 m². L'emplacement devra être sécurisé et situé à proximité de l'entrée des bâtiments.

5.3. Evolutions de l'OAP

- ***Evolutions des dispositions écrites de l'OAP :***

Page	Formulation avant modification	Formulation après modification
19	**SECTEUR 3 ENTRE CANON ET LE BREUIL** **[…]** Ce secteur a fait l'objet durant le temps d'élaboration du PLUi d'un projet de développement commercial, qui n'a pas abouti. Ce site reste cependant un secteur à préserver en grande partie pour un potentiel futur projet commercial.	**SECTEUR 3 ENTRE CANON ET LE BREUIL** **[…]** Ce secteur a fait l'objet durant le temps d'élaboration du PLUi d'un projet de développement commercial, qui n'a pas abouti. Ce site constitue un fort potentiel pour l'aménagement d'un futur projet commercial.
22	**VOCATION DES SITES** **[…]** Le secteur compris entre Canon et Le Breuil n'a pas vocation à faire une urbanisation à court terme, à l'exception du secteur situé au bord de l'avenue Jean Jaurès. Il a en revanche vocation à constituer un site stratégique d'urbanisation future nécessitant de préfigurer un certain nombre de connexions et de traitements paysagers.	**VOCATION DES SITES** **[…]** Le secteur compris entre Canon et Le Breuil ~~n'~~a ~~pas~~ vocation à faire une urbanisation à court terme, à l'exception des secteurs restant en 2AU au Nord-Ouest et à l'Est. ~~à l'exception du secteur situé au bord de l'avenue Jean Jaurès.~~ Il a ~~en revanche~~ donc vocation à constituer un site stratégique d'urbanisation future nécessitant de préfigurer un certain nombre de connexions et de traitements paysagers.
22	(2) - La partie du site directement accessible par l'avenue Jean Jaurès a vocation à accueillir un projet commercial d'ensemble, a priori organisé autour d'une grande surface alimentaire. D'autres types de projets commerciaux contribuant au rayonnement commercial de Mézidon-Canon peuvent cependant également être imaginés, en complémentarité avec l'offre existante dans les autres secteurs de la ville. Un accès fonctionnel au tènement agricole situé au-delà devra être maintenu.	(2) - La partie du site directement accessible par l'avenue Jean Jaurès (zoné en 1AUZc) a vocation à accueillir un projet commercial d'ensemble, a priori organisé autour d'une grande surface alimentaire. D'autres types de projets commerciaux contribuant au rayonnement commercial de Mézidon-Canon peuvent cependant également être imaginés, en complémentarité avec l'offre existante dans les autres secteurs de la ville. Un accès fonctionnel au tènement agricole situé au-delà devra être maintenu.
22	(3) - En cohérence avec le PADD, une emprise est réservée pour permettre si nécessaire le développement d'un projet commercial de plus grande ampleur ou d'activités économiques complémentaires. Une partie en logement pourra être envisagée à l'ouest. La vocation de ce secteur sera à préciser dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation, qui n'est pas prévue à court terme.	(3) - En cohérence avec le PADD, une emprise est réservée pour permettre si nécessaire ~~le~~ un développement complémentaire du ~~d'un~~ projet commercial ~~de plus grande ampleur~~ ou d'activités économiques complémentaires. (3') - Une partie en logement pourra être envisagée au Nord-Ouest ~~à l'ouest~~ pour une urbanisation future en densification. La vocation de ces secteurs sera à préciser dans le cadre de leur ~~son~~ ouverture à l'urbanisation, qui n'est pas prévue à court terme.
24	**ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS ET AU STATIONNEMENT** […] (6) - Un accès secondaire pourra également être prévu à l'Ouest.	**ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS ET AU STATIONNEMENT** […] (6) - Un accès secondaire pourra également être prévu à l'Ouest. Un accès aux parcelles au Nord-Ouest, à vocation future d'urbanisation, devra être laissé possible pour permettre un futur accrochage au secteur de projet.

27	**ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX FORMES URBAINES** […] La liaison cyclable prévue le long de la voie ferrée en frange de l'enclave agricole fera l'objet d'un traitement paysager homogène sur son linéaire. l'emprise sera d'une largeur suffisante pour permettre la création de la voie en elle même et de deux rangées plantées. Celle plus au sud pourra rester arbustive et permettre un corridor pour la petite faune le long de la voie ferrée. Celle plus au nord pourra être plus architecturée et préfigurera la limite future de l'urbanisation. La plantation d'un alignement d'arbres de haut jet pourrait être intéressante.	**ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX FORMES URBAINES** […] La liaison cyclable et piétonne prévue le long de la voie ferrée en frange de l'enclave agricole fera l'objet d'un traitement paysager homogène sur son linéaire. L'emprise sera d'une largeur suffisante pour permettre la création de la voie en elle-même et d'une ~~de deux~~ rangée~~s~~ plantée~~s~~. Elle ~~Celle plus au sud~~ pourra rester arbustive et permettre un corridor pour la petite faune le long de la voie ferrée ou ~~Celle plus au nord pourra~~ être plus architecturée et préfigurera la limite future de l'urbanisation. La plantation d'un alignement d'arbres de haut jet pourrait être intéressante. (1) - Il sera assuré un traitement végétal des interfaces, entre le secteur à vocation commerciale et les espaces riverains résidentiels, en privilégiant un retrait des constructions et un traitement végétal des fonds de parcelles. (2) - A l'Est, une transition végétale avec l'espace agricole devra être prévue avec un traitement paysager plus marqué que celui vis-à-vis des espaces résidentiels. Une attention sera apportée sur l'intégration de la zone commerciale vis-à-vis des vues venant du secteur Est, notamment de la rue Jules Ferry (vue tampon espace agricole et zone commerciale). En dérogation à ces dispositions, cette transition pourra être adaptée à la marge (exemple : bassin de rétention, circulation de véhicules, autres éléments justifiés) et reporté en immédiate proximité du linéaire supprimé concerné. Une gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales sera à privilégier. Il sera favorisé des bassins de rétention des eaux végétalisés (non-bâchés), afin de permettre l'infiltration des eaux. Les superficies correspondantes pourront être comptabilisées dans les pourcentages d'espaces verts du projet. Un éclairage nocturne réduit et optimisé sera recherché pour limiter la pollution lumineuse du site.

Nota : suite à la phase de consultation, l'OAP est complétée pour demander une validation préalable du projet par les services du Département.

- ***Evolutions des dispositions graphiques de l'OAP :***

Extrait de légende de l'OAP :

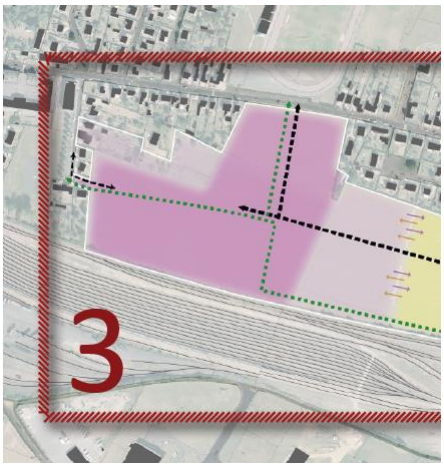


- ***SECTEUR 3 ENTRE CANON ET LE BREUIL (p18)***

Avant modification



Après modification



Localisation de l'OAP 3 dans la commune déléguée de Mézidon-Canon

- ***VOCATION DES SITES (p22)***

Avant modification



Après modification



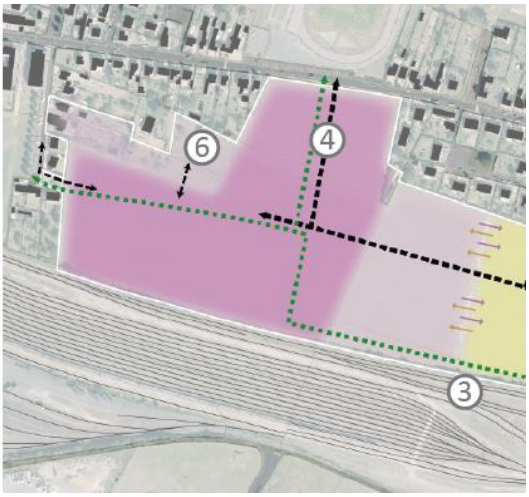
Représentation schématique des évolutions portées au schéma d'OAP en matière de vocation des sites.

- ***ORIENTATIONS RELATIVES AUX DEPLACEMENTS ET AU STATIONNEMENT (p24)***

Avant modification



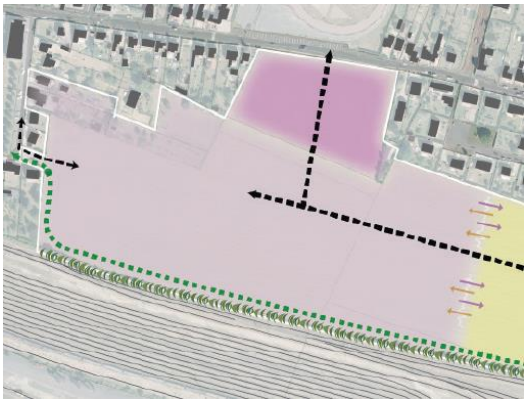
Après modification



Représentation schématique des évolutions portées au schéma d'OAP en matière d'accès, desserte et stationnement.

- ***ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE ET AUX FORMES URBAINES (p25)***

Avant modification



Après modification



Représentation schématique des évolutions portées au schéma d'OAP en matière de paysage et formes urbaines

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20230126-2023-013-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 07/02/2023

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LISIEUX NORMANDIE

Evaluation environnementale dans le cadre de la procédure de modification de droit commun (n°1) du PLUi de la Vallée d'Auge

Dossier d'approbation du 26 janvier 2023

GAMA Environnement

Grégory GARNIER & Bastien MARQUIER
57-59 Avenue de la Côte de Nacre
Péricentre 5 — Bâtiment D
14 000 CAEN
Tél : 09 50 34 61 26
contact@gama-environnement.fr

TABLE DES MATIERES

A. Résumé non technique 3

a. Pourquoi une modification de droit commun ? 3

b. Pourquoi une évaluation environnementale ? 3

c. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale. 4

d. Etat Initial de l'Environnement (EIE) 5

e. Analyse des incidences de la modification 8

f. Étude d'incidences Natura 2000 18

g. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure 19

h. Indicateurs de suivi 19

B. Contexte et objet de la modification 20

a. Éléments de contexte 20

b. Pourquoi une modification de droit commun ? 20

c. Pourquoi une évaluation environnementale ? 21

d. Ce que dit le PLUi 22

C. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale 23

a. Méthode et rendu 23

D. État Initial de l'Environnement 25

a. Topographie / hydrographie 25

b. Un contexte environnemental sans sensibilité particulière à proximité directe 28

c. Paysage et patrimoine : le cadre de la zone de projet 39

e. Transports et mobilités : des voies à repenser 44

f. Un site globalement peu soumis aux risques 45

g. Un terrain valorisé par l'agriculture 53

h. La gestion de la ressource en eau 55

i. Climat, air et énergie 58

E. Analyse des incidences de la modification de droit commun n°1 sur l'environnement 60

F. Étude d'incidences Natura 2000 71

a. Présentation du site Natura 2000 72

b. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000 72

G. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure 73

a. SCoT Sud Pays d'Auge 74

H. Indicateurs de suivi 77

Conclusion 78

A. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend la structure du rapport d'évaluation environnementale. Sont donc reprises ci-dessous, de manière synthétique, les différentes parties du rapport, avec la possibilité pour le lecteur de s'y rapporter afin de disposer d'informations plus précises.

a. Pourquoi une modification de droit commun ?

Le 28 septembre 2021, la CALN a prescrit une procédure de modification de droit commun (n°1) du PLUi de la Vallée d'Auge à la suite d'une délibération du conseil municipal le 29 juin 2021, sollicitant la CALN pour l'ouverture de la zone 2AU dans le prolongement de la zone 1AU existante.

Cette procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision du plan d'urbanisme. Cela peut être le cas, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme lorsqu'une commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet ne faisant pas partie de ces cas de figure, une révision n'est pas nécessaire.

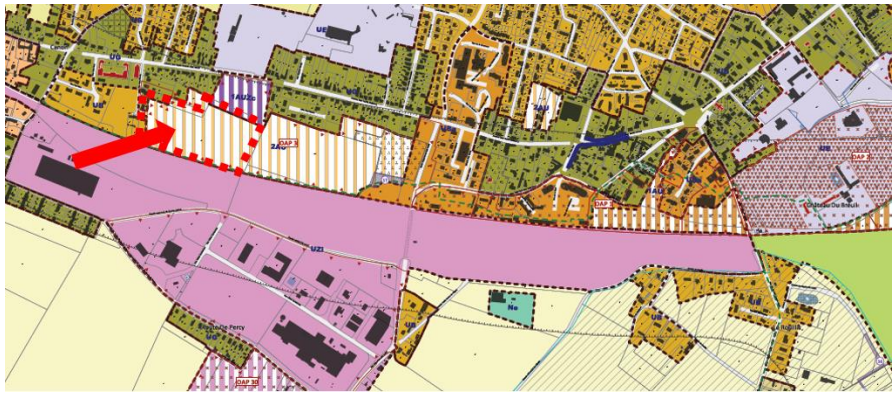


Figure 1- Emprise de la zone 2AU. ***Source : PLUi de la Vallée d'Auge***

b. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La modification de droit commun est selon le cas soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique soit au cas par cas. Considérant l'ampleur et le contenu de la procédure, la CALN a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnement, une démarche d'évaluation environnementale.

Le secteur nécessitera une étude d'impacts « projet » qui viendra en complément de cette évaluation environnementale.

c. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2.Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3.Une analyse exposant :

a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4.L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5.La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6.La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7.Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Rappelons que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale sont proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2018.

d. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Les grandes thématiques de l'EIE ainsi que les principaux constats et enjeux sont repris dans le tableau synthétique suivant. Pour de plus amples informations et disposer du contenu graphique illustrant les propos, le lecteur peut se reporter à la partie *C. Etat Initial de l'Environnement* déclinant l'évaluation environnementale dans le détail.

Constats	Enjeux
Topographie : - Une localisation entre trois grandes entités topographiques - Un terrain plat d'un point de vue de la topographie - Une diversité de paysages à l'échelle du territoire avec des milieux humides de marais, une trame sylve bocagère au nord du site et des espaces de plaines	- Enjeu limité sur la parcelle d'étude. Les enjeux se situent davantage sur les marges du site (jardins privés, talus planté de la voie ferrée…). À ce titre, une étude d'impact « projet » en phase pré-opérationnelle devra apporter des précisions.
Biodiversité / TVB : - Pas de continuités écologiques avec les sites Natura 2000 et ZNIEFF identifiés à proximité - Une parcelle agricole déconnectée des espaces « agronaturels » alentour du fait de son intégration dans l'enveloppe bâtie - Aucun élément de TVB n'est identifié par le PLUi (2018) sur ou à proximité du site de projet	- Maximiser la biodiversité ordinaire en faisant « la part belle » au végétal (en lien avec les enjeux paysagers) - Soigner le traitement des espaces libres, des clôtures (végétales et perméables…) - S'assurer que le développement n'exerce pas de pression sur les milieux et les ressources de nature à les dégrader.
Paysage et patrimoine : - Une parcelle de projet qui offre un des derniers espaces de respiration le long de l'avenue Jean Jaurès - Une position de « vitrine » en raison de sa location et de son exposition au trafic de l'avenue Jean Jaurès - Une visibilité depuis l'habitat présent autour du secteur de projet en raison d'une frontière végétale assez poreuse - Une visibilité depuis la voie ferrée sur la parcelle pour les usagers du train	Veiller à la greffe du projet avec l'existant : - Assurer une bonne couture / transition avec les espaces bâtis riverains - Soigner la perception de la zone depuis l'avenue Jean Jaurès - Favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles installations dans un contexte proche et lointain en jouant sur les volumes, les formes, l'accompagnement végétal, le traitement des limites parcellaires… - Saisir le potentiel de biodiversité urbaine avec la plantation de végétaux

Constats	Enjeux
<u>Transport et mobilités :</u> - Une zone facilement accessible, mais desservie par l'avenue Jean Jaurès très fréquentée, dont la sécurité est à assurer - Une volonté de repenser les déplacements à l'échelle de la commune par le biais d'une voie cyclable	- Sécuriser l'accès à la nouvelle zone - Profiter du positionnement de la nouvelle zone pour favoriser les modes actifs par rapport à la voiture : - Assurer une bonne cohabitation des différents modes de déplacements en donnant la priorité aux modes actifs.
<u>Risques :</u> - Une zone de projet assez peu exposée aux risques - Un trafic routier conséquent sur l'avenue Jean Jaurès - Des nuisances alentour peu impactantes pour un projet à vocation de zone commerciale - Mais des nuisances en provenance de la zone commerciale pouvant toucher les secteurs résidentiels riverains (travaux, augmentation de la fréquentation, impact visuel et lumineux…)	- Assurer l'acceptabilité du nouveau projet par un travail de concertation - Maîtriser les nuisances induites pour les riverains en : *Prévoyant des zones tampons ou interfaces aménagées passagèrement, *Prenant garde aux destinations autorisées et à la localisation des activités source de nuisances. - Mettre en niveau la desserte incendie en compatibilité avec les besoins d'un tel projet - Anticiper l'augmentation du trafic routier sur l'avenue Jean Jaurès et l'augmentation du risque accidentogène
<u>Occupation des sols et consommation :</u> - Une consommation notable de terres productives et une artificialisation importante (emprises bâties, parkings, dessertes, aires de dépôt et de retournement…) à prévoir - Un projet prévu depuis longtemps, inscrit au PLUi et qui trouve des justifications récentes dans une réflexion plus globale de revitalisation du centre-bourg (cf. ORT)	- Maintenir un accès pour l'exploitation des terres agricoles restantes à l'est du secteur - Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…) - Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace - Evaluer les opportunités de compensation dans un cadre élargi

Constats	Enjeux
<u>La gestion de la ressource en eau :</u> - Une STEP largement en capacité de faire face à de nouveaux effluents - Une STEP et des eaux en sortie de STEP jugés conformes (bon fonctionnement) - Un réseau séparatif qui limite les problèmes de charge hydraulique en entrée de STEP - Une gestion des eaux à la parcelle ou aux alentours de prévue (rétention d'eau, création de noues) - Un réseau de distribution des eaux de bonne qualité	- Favoriser une gestion des eaux pluviales sur site, au plus proche du « point de chute », préférentiellement par infiltration (selon les besoins), puis par du tamponnage via une gestion paysagère des eaux de pluie (hydraulique douce) - Prendre en charge les eaux usées en essayant de limiter le recours à une pompe de relevage et en prévoyant la possibilité d'un prétraitement sur site en fonction du type de rejet (hors domestique). - Rechercher l'exemplarité dans la gestion de la ressource en eau par des prescriptions ambitieuses de collecte-réutilisation des eaux de toiture par ex.
<u>Climat, air, énergie :</u> - Déstockage du carbone contenu dans les sols (en fonction des besoins de terrassement) - Consommation énergétique et dégagements de GES potentiellement importants en lien avec les nouvelles activités, le trafic généré, la conception des aménagements (matériaux, éclairage public…)	- Equilibrer et limiter l'impact énergétique des constructions en favorisant l'implantation de photovoltaïques (toitures, ombrières de parking) - Limiter la formation d'îlots de chaleur liés au taux de minéralisation des sols en instaurant un taux de végétalisation minimum à la parcelle

e. Analyse des incidences de la modification

Les incidences probables doivent être appréciées au regard des sensibilités environnementales sur ou proche du site (présentées dans le EIE) et des solutions réglementaires et techniques pour les éviter, les réduire, ou (en dernier recours) les compenser.

En croisant l'EIE et les outils réglementaires mobilisés par la collectivité, l'analyse des incidences a permis de mettre en exergue les principaux résultats présentés dans le tableau pages suivantes :

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Biodiversité et milieux naturels	
Enclavé au sein de l'enveloppe bâtie, le secteur de projet ne présente pas de lien fonctionnel avec les espaces agronaturels alentours. Les enjeux de biodiversité sur la parcelle restent limités (culture intensive). Le potentiel se situent davantage sur les abords du site (jardins privés, talus planté de la voie ferrée etc…). Les enjeux de biodiversité sur et aux abords du site pourront faire l'objet d'investigations complémentaires dans le cadre d'une étude d'impact projet. Les principaux impacts attendus sont inhérents à ce type de projet : - Artificialisation des sols avec des incidences sur la trame brume, - Réduction progressive de la trame noire L'enjeu est donc à la fois de réduire au maximum ces impacts et de maximiser la biodiversité ordinaire en faisant la part belle au végétal. Plusieurs principes sont déjà inscrits aux PLUi ou ont été retenus dans le cadre de la présente procédure pour favoriser la biodiversité au sein de l'opération, parmi lesquels : - La perméabilité des clôtures à la petite faune, - Le traitement préférentiellement végétal des clôtures (essences locales), - La plantation des espaces de stationnement, - L'accompagnement paysager de la nouvelle voie cyclable, - La gestion paysagère des eaux pluviales, - Une transition paysagère avec les espaces riverains de l'opération… **Dans le cas d'un respect des principes réglementaires ci-dessus et d'une traduction fidèle de l'OAP, le projet visé pourrait être l'occasion de réintégrer une biodiversité ordinaire (à confirmer en phase opérationnelle).**	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Paysage et patrimoine	
Etant localisé sur une parcelle ouverte, le long d'un axe très fréquenté, le projet va de fait impacter la perception du paysage depuis l'avenue Jean Jaurès et les espaces bâtis riverains. A ce stade l'enjeu est donc de maitriser l'impact paysager du projet en favorisant sa bonne intégration dans son environnement proche et lointain. Des principes réglementaires sont d'ores et déjà prévus dans le PLUi pour améliorer l'intégration des nouvelles constructions sur cette zone : - Hauteur maximale des nouvelles constructions de 10 mètres, - Volumes simples, adaptés à la parcelle et respectant l'échelle des constructions environnantes, - Couleurs vives autorisées sur des surfaces limitées pour les enseignes… S'ajoutent à cela des dispositions en faveur d'un accompagnement végétal des futurs aménagements (cf. page précédente). **Les principes réglementaires ne pouvant anticiper l'ensemble des impacts paysagers sur ce type de zone commerciale particulièrement exposée, il est donc recommandé de rester vigilant en phase opérationnelle, pour un projet de qualité qui ne dénature pas le paysage et la perception de la commune.** **Rappelons à ce titre que l'Architecte des Bâtiments de France sera associé en phase projet (terrain concerné par un périmètre de Monument Historique).**	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Gestion de la ressource en eau	
Le terrain visé n'est pas concerné par des problématiques de ruissellement en raison de sa topographie plane et de l'absence de zone drainée en amont. L'absence d'eau superficielle, de zones humides et de nappes affleurantes sur le site limite le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource. L'imperméabilisation d'une surface potentiellement importante (emprise des bâtiments, voiries, parkings…) générera néanmoins un volume d'eau pluviale (EP) conséquent à gérer. Pour limiter les impacts induits, deux grands principes sont retenus : - Une gestion in situ des eaux pluviales (à la parcelle), voire à l'opération, - Une gestion paysagère des EP, en lien avec les enjeux de maximiser la biodiversité ordinaire et de favoriser la qualité paysagère de l'opération. **Ces principes devront trouver une traduction concrète dans la conception de l'opération, notamment via la réalisation d'un dossier loi sur l'eau.** Par ailleurs, et pour préserver au maximum la ressource, l'évaluation environnementale recommande en phase de conception, d'accompagner les porteurs de projets (en fonction des besoins) vers des solutions hydro-économes et de récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs, voire intérieurs.	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Consommation agricole / artificialisation	
Le projet entraîne la consommation de 5,4 ha de terres agricoles, dont 1,6 ha urbanisable immédiatement au PLUi et le reste inscrit en zone 2AU La collectivité justifie la procédure du fait qu'il s'agisse de la seule parcelle prévue pour l'accueil d'un projet de pôle commercial complémentaire sur Mézidon-Canon, et que la temporalité d'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle est conforme avec le projet du PLUi (prévoyant une urbanisation à moyen terme). Par ailleurs, rappelons que : - Le projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion élargie à l'échelle de l'ensemble du bourg et au-delà, - La procédure ne mobilise pas l'entièreté de la zone 2AU, - Le projet ne contraint pas la valorisation agricole du reste des terrains cultivés à l'est, - Les terrains visés font l'objet d'une promesse de vente avec le propriétaire-exploitant, - La procédure tente de mobiliser les leviers réglementaires à disposition pour limiter l'artificialisation de la zone (emprise en sol, surfaces perméables à la parcelle…) **A ce stade, et au regard de l'incertitude quant aux activités qui viendront s'installer sur la zone, les leviers réglementaires mobilisés semblent appropriés. Cependant, l'évaluation environnementale invite à travailler avec les futurs porteurs de projets pour optimiser l'utilisation du foncier mobilisé (juste dimensionnement des parcelles au regard des besoins).**	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Transport et mobilité	
Le terrain est facilement accessible au nord depuis l'avenue Jean Jaurès. La zone commerciale va entrainer une augmentation de la fréquentation sur cet axe déjà très fréquenté, avec des impacts potentiels en matière de nuisances (bruit) et de sécurité. Par ailleurs, la localisation de la zone (dans le tissu bâti existant) la rend accessible en modes actifs depuis le bourg et les zones résidentielles autours. L'enjeu est donc double : - Maitriser le flux de voiture sur l'avenue Jean Jaurès, au niveau de l'entrée de la zone et à l'intérieur, - Profiter du projet pour favoriser les modes actifs (dans la continuité de ce que prévoit déjà l'OAP du PLUi en vigueur) Ce dernier point trouve une traduction à 2 niveaux dans le document d'urbanisme avec : - Le prolongement d'une piste cyclable en site propre qui doit à terme relier le cœur de la zone commerciale au centre-ville de la commune - Une place de stationnement vélo (5m^2 minimum) sécurisée et accessible, pour 200m^2 de surface de plancher toutes destinations confondues A l'inverse, l'OAP n'intègre pas d'orientations claire quant à une limitation de la place de la voiture ou à une gestion sécurisée laissant la priorité aux modes doux. **Sans conclure à un impact négatif, l'évaluation environnementale recommande de mieux intégrer dans une phase avancée du projet la nécessaire bonne cohabitation entre les différents modes de déplacement.**	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Risques et nuisances	
Le secteur de projet est globalement peu soumis aux risques naturels et technologiques. A noter toutefois la desserte incendie qui est obsolète et qui devra être mise à niveau. Les nuisances liées au trafic routier sur l'avenue Jean Jaurès et ou au passage de trains sur la voie ferrée en limite sud semblent également limitées au regard de la vocation de la zone. En revanche le projet peut être source de nuisances multiples pour les riverains, en phase travaux et en phase d'exploitation : - Bruits générés par un trafic automobile accru sur des plages horaires allongées (samedi), - Nuisances sonores, olfactives, visuelles… potentielles liées à la qualité des aménagements et aux activités (stockage par exemple) L'enjeu réside donc dans un aménagement qui doit anticiper et maitriser ces nuisances. A ce titre, les transitions paysagères voulues sur les franges de la zone doivent permettre de limiter les nuisances subies ou perçues par les riverains. Les destinations autorisées sur la zone ont été choisies (aussi) pour limiter les nuisances induites. Enfin, le schéma de desserte vise à ne pas accentuer le trafic sur la rue Jean Moulin pour ne pas impacter les habitations concernées. La collectivité est consciente de l'enjeu de maitriser les nuisances, notamment pour favoriser l'acceptabilité du projet par la population. A ce titre, l'évaluation environnementale invite à poursuivre les efforts engagés, en phase projet, en travaillant avec les futurs porteurs de projets. Sur l'aspect « santé », sera ajouté au règlement écrit des préconisations sur les espèces allergènes d'après le référentiel des plantes allergènes mis à disposition par l'ARS Normandie.(cf liste ci-dessous)	

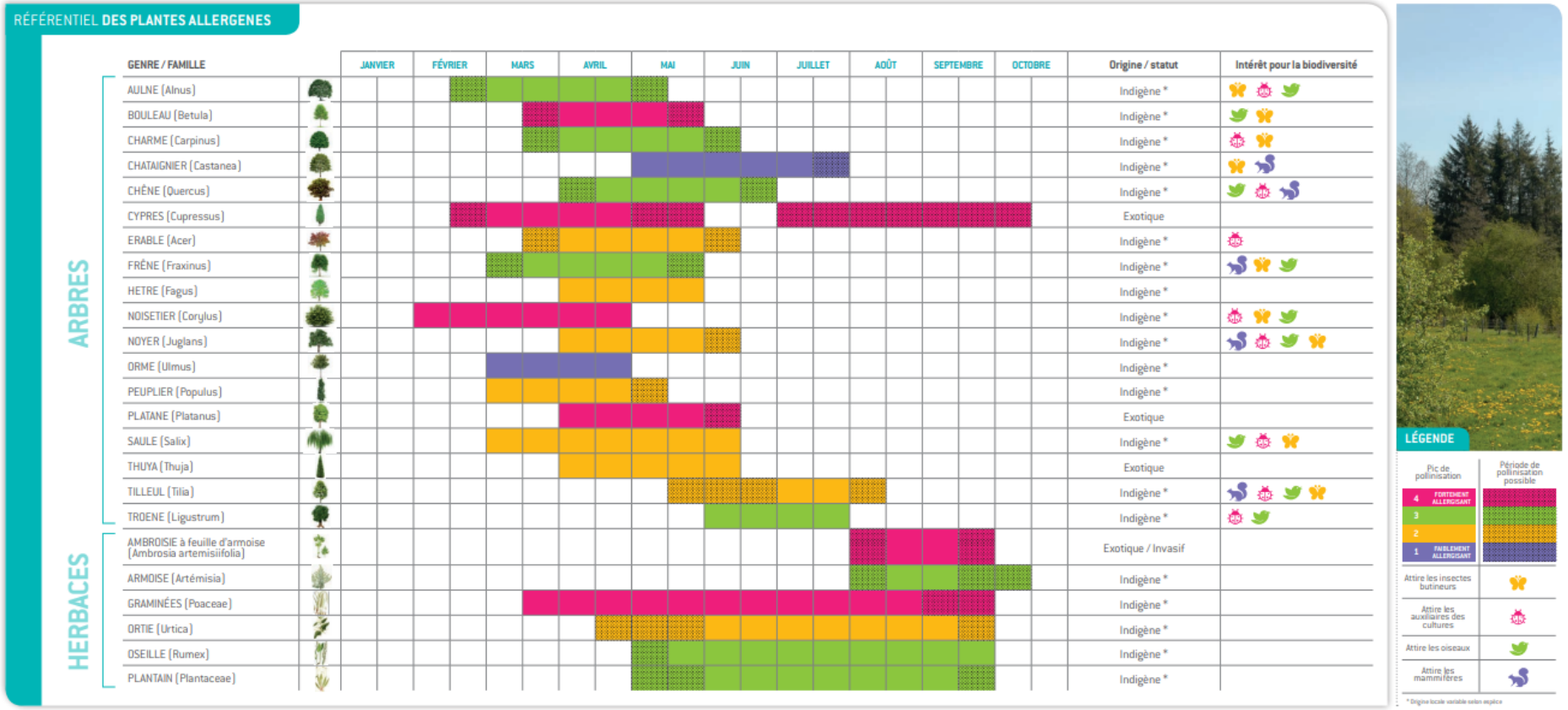


Figure 2- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source: normandie.ars.sante

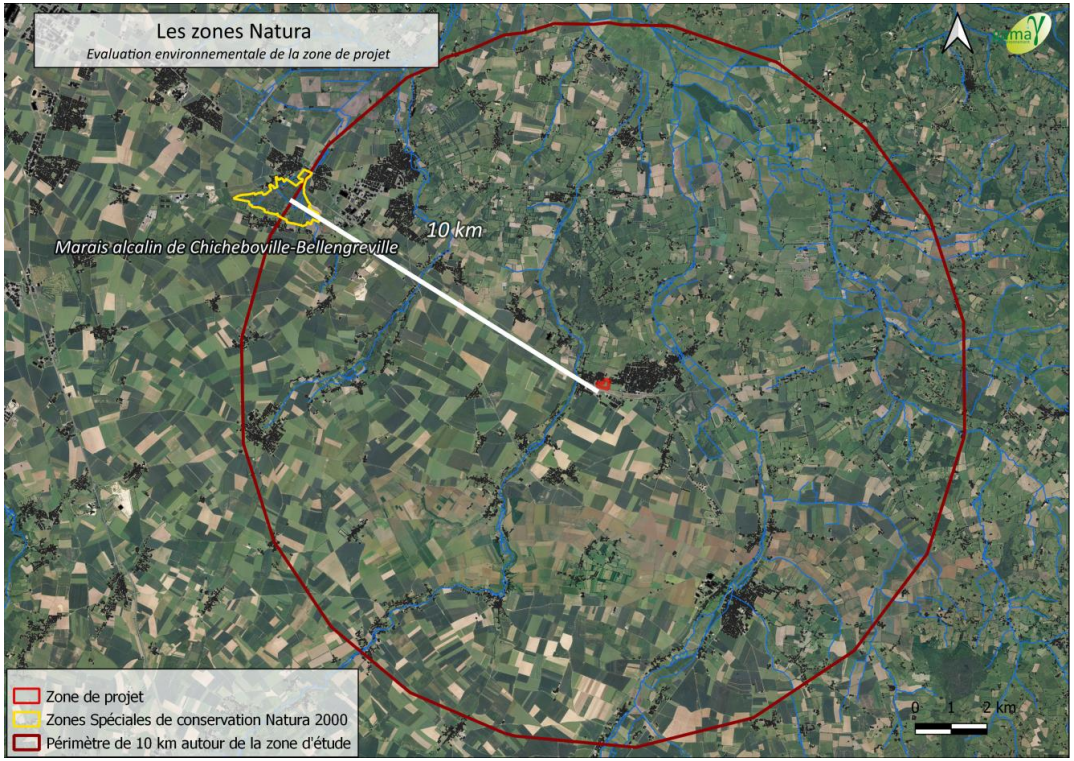
Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Climat-Air-Energie	
La création d'une nouvelle zone commerciale représente une consommation énergétique et des dégagements de gaz à effet de serre (GES) potentiellement importants en fonction des activités, du trafic généré et de la conception des aménagements (matériaux utilisés, éclairage public, décaissement-artificialisation des sols…) A ce stade, le PLUi modifié prévoit assez peu de dispositions en faveur d'une maîtrise des consommations d'énergie, des dégagements de gaz à effet de serre, de production d'énergie renouvelable en dehors : - De dispositions particulières de non prise en compte des panneaux solaires pour le calcul de la hauteur, - D'un principe général de limitation du besoin en éclairage nocturne, Sur ce sujet, la collectivité pourra accompagner les porteurs de projet pour favoriser une meilleure prise en compte des questions énergétiques, en s'appuyant notamment sur les propositions formulées dans le cadre de la présente évaluation : - Conception bioclimatique des bâtiments (orientations, ouvertures, prise en compte des ombrages…) - Incitation à la mise en œuvre de dispositifs de production d'ENR, - Végétalisation et juste dimensionnement des surfaces minéralisées pour limiter la formation de petits îlots de chaleur…	

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

Thème	***Niveau d'incidence***
Intégration paysagère	Incidences notables
Biodiversité – Trame Verte et Bleue (TVB)	Incidences négligeables à positives (selon mise en œuvre du projet)
Ressource en eau	Incidences maitrisées
Consommation agricole / artificialisation	Artificialisation inhérente au projet
Climat-air-Energie	Incidences notables
Transport et mobilité	Incidences maitrisées
Risques et nuisances	Incidences potentielles pour les riverains

f. Étude d'incidences Natura 2000

Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.Un seul site Natura 2000 se trouve dans un périmètre de 10 kilomètres autour de la zone d'étude ; il s'agit du marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville.



Au vu de l'éloignement de la zone de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexion écologique directe ou indirecte, le projet n'aura pas d'influence sur le site Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de l'aménagement de la zone 1AUZc sur le réseau Natura 2000, pour les principales raisons suivantes :

- **L'éloignement**
- **L'absence de connexion écologique directe ou indirecte**

g. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

Documents-cadres	Date d'approbation	Rapport avec la modification du PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

À la lecture de cette analyse (à laquelle peut se reporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par la modification de droit commun n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge sur le secteur de Mézidon Vallée d'Auge sont compatibles avec les objectifs du SRADDET Normandie et du SCoT Sud Pays d'Auge.

h. Indicateurs de suivi

Si la présente évaluation vise à anticiper au maximum les impacts induits par la modification de droit commun n°1, il est primordial d'assurer un suivi dans le temps. A ce titre, sont proposés ci-dessous quelques indicateurs de suivi au regard des enjeux et incidences éventuelles mis en exergue dans la présente évaluation.

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de voies douces en site propre aménagé sur l'opération.	m	Interne
Linéaire de haies crées	m	Interne
Consommation d'eau potable à l'échelle de l'opération	m^3/an	Interne
Nombre de stationnements cyclables (couverts / non couverts)	Nb	Interne
Trafic automobile sur l'avenue Jean Jaurès	Véh/jour	Conseil départemental
Surface de panneaux solaires installées (ombrière, toiture…)	m^2	Interne / porteurs de projet

B. Contexte et objet de la modification

a. Éléments de contexte

Mézidon-Canon (4826 habitants) est une commune déléguée, intégrée en 2017 à la commune nouvelle Mézidon Vallée d'Auge. Cette dernière est issue de la fusion de 14 communes historiques et compte 9 586 habitants en 2019 (INSEE). Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la Vallée d'Auge, approuvé le 28 juin 2018 par l'Agglomération Lisieux Normandie, couvre quatre communes dont Mézidon-Vallée-d'Auge.

L'offre commerciale de Mézidon-Canon, est relativement peu dense en comparaison de villes de tailles similaires.

Dans le cadre de l'étude de programmation commerciale et économique pour le réaménagement du pôle gare de Mézidon menée en 2019, il a été mis en exergue, entre autres, la concurrence de l'offre engendrée par la proximité avec Caen et Lisieux, la dispersion des « locomotives » rendant difficile l'identification du centre-ville et l'existence d'un potentiel de développement pour le renforcement de l'offre commerciale.

Avant la crise ferroviaire des années 1980, la gare de Mézidon-Canon était la 3ème gare de triage française. Si cela confère à la commune une histoire ferroviaire riche à valoriser, l'essoufflement de l'activité ferroviaire se traduit aujourd'hui par une place de la gare sous-exploitée et non appropriée par les habitants.

La collectivité, consciente des enjeux de confortement de la centralité commerciale et économique du pôle de Mézidon-Canon, s'inscrit dans un projet global de revitalisation de son territoire et de son centre-ville. La ville a signé son adhésion au programme Petites Villes de Demain le 15 juin 2021 intégrant différents volets de réflexion (habitat, commerces, mobilités…). Le centre-bourg de Mézidon-Canon fait partie des secteurs d'intervention de l'Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) multi-sites, signée le 28 février 2022.

b. Pourquoi une modification de droit commun ?

Le 28 septembre 2021, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a prescrit une procédure de modification de droit commun (n°1) du PLUi de la Vallée d'Auge à la suite d'une délibération du conseil municipal le 29 juin 2021, sollicitant la CALN pour l'ouverture de la zone 2AU dans le prolongement de la zone 1AU existante.

Cette procédure de modification est utilisée dans les cas où les changements ne nécessitent pas une révision du plan d'urbanisme. Cela peut être le cas, conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme lorsqu'une commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le projet ne faisant pas partie de ces cas de figure, une révision n'est pas nécessaire.

Pièces du PLUi	*Ajustements*	*Nature des ajustements*
Rapport de présentation	OUI	-Notice explicative complémentaire -Evaluation Environnementale complémentaire dédiée à la procédure
PADD	NON	
OAP	OUI	-Modifications apportées aux écrits et au graphisme de l'OAP entre « Canon et le Breuil »
Règlement écrit	OUI	-Ajout de conditions concernant les règles d'occupation et d'utilisation du sol pour certaines sous-destinations en zone 1AUZc Complément d'écriture concernant la règle relative à la hauteur maximale des constructions en zone 1AUZc
Règlement graphique	OUI	-Modification de zonage concernant la parcelle : 133AO15 (Mézidon-Vallée-d'Auge, de 2AU vers 1AUZc)
Annexes	NON	

c. *Pourquoi une évaluation environnementale ?*

La modification de droit commun est selon le cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique soit au cas par cas. Considérant l'ampleur et le contenu de la procédure, la CALN a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnement, une démarche d'évaluation environnementale. Le décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020 modifie le régime applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme. Le texte élargit le champ d'application de l'évaluation environnementale à de nombreuses procédures d'évolution des SCoT et des PLU. Désormais, la plupart de ces procédures sont obligatoirement soumises à évaluation environnementale.

Le secteur nécessitera une étude d'impacts « projet » qui viendra en complément de cette évaluation environnementale, avec des investigations supplémentaires de type Dossier Loi sur l'Eau et inventaires « faune-flore ».

d. Ce que dit le PLUi

La zone de projet fait partie de l'OAP n°3 du PLUi, faisant elle-même partie de la catégorie d'OAP « ville-centre », spécifique à Mézidon-Canon, qui consiste à :

- Faire émerger un pôle gare
- Conforter les espaces nus entre la voie ferrée et la RD47
- Organiser le développement du secteur du Vivier



Figure 3-Secteur de l'OAP n°3 "entre le Breuil et Canon". ***Source : PLUi de la Vallée d'Auge -2018***

Les projets de renouvellement et de densification du quartier de la gare (OAP n°1), de développement d'un pôle d'équipement public autour du parc du château du Breuil (OAP n°2, à l'Est du secteur n°1) et de structuration d'un pôle commercial et résidentiel entre le Breuil et Canon (OAP n°3), s'inscrivent dans un vaste projet d'ensemble, permettant une requalification de l'espace entre la voie ferrée et l'avenue Jean Jaurès. Ces trois secteurs, réunis dans une seule OAP peuvent se lire dans sa globalité ou par secteurs.

Les OAP mises en place sur ce secteur suivent les choix définis dans le PADD :« *Conforter les espaces nus entre la voie ferrée et la RD47 comme secteurs préférentiels pour le développement de nouveaux quartiers* » et « *faire émerger un pôle gare par la reconquête des espaces délaissés et/ou sous- utilisés à proximité de la voie de chemin de fer* » (Axe 4).

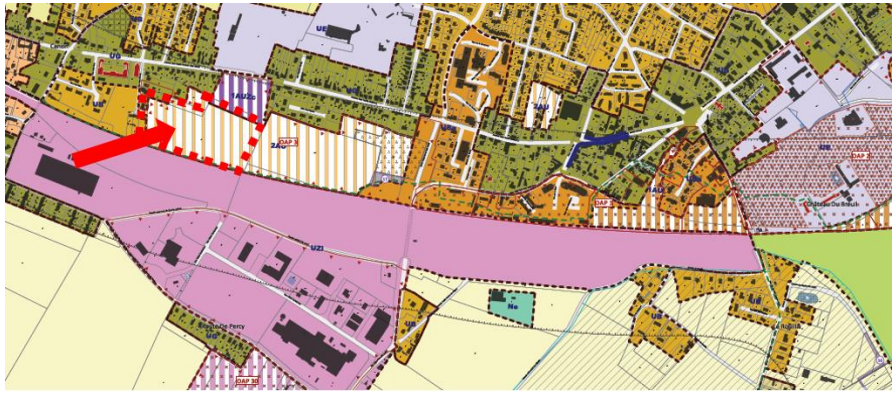


Figure 4- Emprise de la zone 2AU visée par la procédure. ***Source : PLUi de la Vallée d'Auge -2018***

Actuellement identifié en zonage 2AU, le terrain de 10,21 ha est aujourd'hui propriété de l'agriculteur qui l'exploite. Au nord de la parcelle, la zone 1AUZc (correspondant au projet de création d'un secteur commercial « entre le Breuil et Canon » - OAP n°3) est propriété de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie et sera vendue au porteur de projet.

La parcelle de projet est donc concernée par la modification de zonage en 2AU (zone d'urbanisation future) vers 1AUZc (zone d'extension ou de création de parcs d'activités). Le sous-secteur « c » correspondant au secteur commercial qui s'étend entre le Breuil et Canon.

Le projet, fléché depuis plusieurs années, d'importance économique et commerciale pour le territoire, vise à compléter le tissu commercial existant et permettre le déplacement d'activités (Renault, Tout Faire Matériaux…) hors du centre-ville. Il est prévu l'accueil de plusieurs cellules commerciales (restauration, commerce de gros…) ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

C. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale

a. Méthode et rendu

Dans une logique itérative et d'amélioration continue, le présent rapport est la résultante de plusieurs échanges avec les services de la CALN.

Pour une **lecture avertie du présent rapport**, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale type « plan et programme » dans le cadre d'une modification de droit commun. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer des mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale « projet » type « étude d'impacts ». Cependant, et en fonction des informations mises à disposition, le présent rapport s'attachera à anticiper les incidences du projet et à proposer des solutions techniques et réglementaires adaptées.
- La surface totale nécessaire à ce projet est estimée à 5,4 hectares. Cette surface correspond à la zone 1AUZc de 1,6 hectare comprise dans l'OAP n°3 auquel s'ajoutent les 3,8 hectares correspondant à la parcelle n°133AO15, en zone 2AU.
- La partie Est de la parcelle de projet reste pour le moment en parcelle agricole classée 2AU et représente une surface de 4,81 ha. L'État Initial de l'Environnement s'attachera à zoomer sur les enjeux en lien avec le site pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent **rapport environnemental comprend :**

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :
   c) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
   d) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2018.

D. État Initial de l'Environnement

a. Topographie / hydrographie

Le projet se situe sur le PLUI de la Vallée d'Auge de la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie (CALN), qui tient sa particularité de son implantation entre trois grandes entités topographiques :

- La plaine de Caen qui s'amorce au sud-ouest du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge
- Les marais de la Dives au nord du territoire du PLUi de la Vallée d'Auge
- L'escarpement occidental du Pays d'Auge aux reliefs dit montueux. Les avant-buttes qui séparent la basse vallée de la Dives de la plaine de Caen constituent la séparation géographique la plus flagrante en termes paysager et naturel.

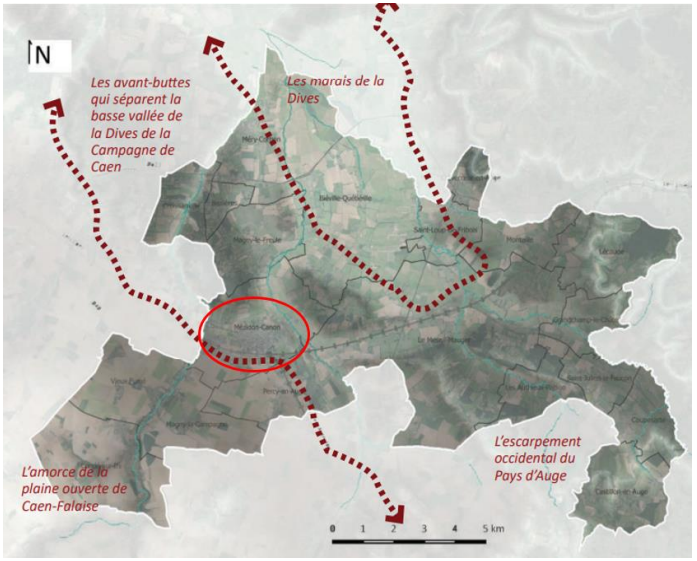


Figure 5- Les entités topographiques et paysagères de la CCVA. *Source : PLUi de la Vallée d'Auge*

Mézidon-Canon se situe à l'interface entre le pays d'Auge, la plaine de Caen et les marais de la Dives qui recouvrent des attraits paysagers avec des secteurs reconnus pour leur richesse et leur sensibilité environnementale. À l'échelle de la commune historique, la topographie est assez faible (aux alentours des 25/30 mètres). Au nord de la zone de projet, le Bois de Canon culmine à 62 mètres d'altitude.



Figure 6- Situation topographique du secteur d'étude dans un contexte élargi

Concernant la topographie du terrain d'étude, ce dernier se situe aux alentours des 30 mètres d'altitude. La topographie aux abords et sur le site du projet est globalement plane. Un relevé topographique permettra de préciser le profil altimétrique du terrain.



Photo 1- Vue sur la topographie de la zone de projet. ***Source : Gama Environnement***

Concernant l'hydrographie, le secteur se situe sur le bassin versant de la Dives. Ce dernier se compose de la Dives et de ses principaux affluents, dont le Laizon, situé à quelques centaines de mètres à l'ouest de la zone de projet. Le Laizon se caractérise par une vallée très étroite et peu ramifiée ce qui en fait un couloir peu perceptible depuis les larges dégagements visuels de la plaine cultivée.

La Dives quant à elle est un fleuve côtier qui prend sa source dans le département de l'Orne et traverse le calvados sur 105 kilomètres avant de se jeter dans la Manche.

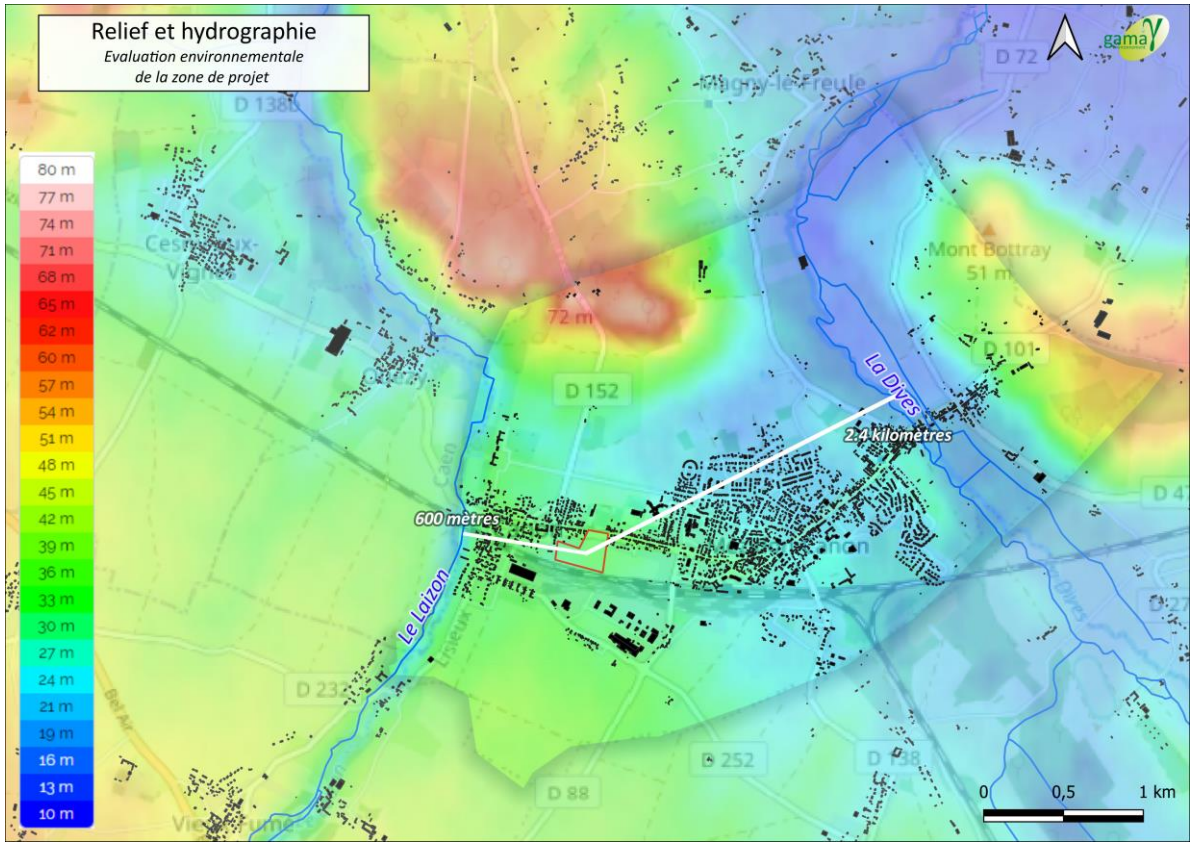
Le territoire est couvert par le SDAGE Seine-Normandie (2022-2027). Ce document planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin qu'il couvre. En revanche, aucun SAGE ne couvre le territoire.



Photo 2- Vue sur le Laizon. ***Source : Street View***



Photo 3- Traversée de la Dives à Mézidon-Canon. ***Source : Street View***



Constats :

- Une localisation entre trois grandes entités topographiques
- Un terrain plat d'un point de vue de la topographie
- Une diversité de paysages à l'échelle du territoire avec des milieux humides de marais, une trame sylve bocagère au nord du site et des espaces de plaines

b. Un contexte environnemental sans sensibilité particulière à proximité directe

Dans une logique de prise en considération du contexte environnemental de manière élargie, il convient de s'intéresser au patrimoine naturel qui entoure la zone de projet.

Le réseau Natura 2000 : une réglementation au service du patrimoine naturel

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Il a été mis en place par l'application de la directive « Habitats », du 21 mai 1992 et la directive « Oiseaux », du 2 avril 1979. Ce réseau écologique européen comprend deux types de sites :

- **Les Zones Spéciales de Conservation (Z.S.C)** qui vise à la conservation des types d'habitats et des espèces animales et végétales figurant aux annexes I et II de la Directive "Habitats". Les Z.S.C sont désignées par un arrêté du Ministre en charge de l'environnement, suite à la notification (pS.I.C) puis à l'inscription du site par la Commission Européenne sur la liste des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C).
- **Les Zones de Protection Spéciale (Z.P.S)** visent quant à elles à la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la Directive "Oiseaux" ou des zones qui servent d'aires de reproduction, de mue, d'hivernage ou de zones de relais à des oiseaux migrateurs. Les Z.P.S sont préalablement identifiées au titre de l'inventaire des Z.I.C.O (Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux).

Le site Natura 2000 le plus proche de la zone d'étude se situe à une dizaine de kilomètres. Il s'agit de marais de Chicheboville-Bellengreville identifié par la carte ci-dessous.



Figure 7- Les zones Natura 2000 à proximité de la zone de projet

Nom	Type	Caractère	Enjeu
Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville	Zones spéciales de conservation Natura 2000	Le site est composé en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. La majeure partie est occupée par des surfaces à dominante boisée.	Déprise agricole au niveau des prairies humides relictuelles. Quelques dépôts sauvages sont à noter en bordure du marais.

Constats :

- Pas de sites Natura 2000 à proximité de la zone de projet
- Pas de connexion écologique entre le marais alcalin de Chicheville-Bellengreville et la zone de projet (distance, discontinuité écologique en raison du tissu bâti)
  - ➔ **Pas de continuités de milieu avec le site Natura 2000 identifié**

Les ZNIEFF : Un inventaire du patrimoine naturel

Une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique, abrégée par le sigle ZNIEFF, est un espace naturel inventorié en raison de son caractère remarquable. Il ne s'agit pas d'un dispositif juridique, mais plutôt d'un outil de connaissance scientifique permettant de protéger l'environnement. Les forêts, étangs et parcelles forestières peuvent être concernés par ce dispositif. La désignation d'une ZNIEFF repose sur la présence d'au moins une population d'espèce déterminante permettant de définir et de délimiter l'espace à protéger au sens des directives européennes ou de la loi française. On distingue deux types de ZNIEFF :

- **Les ZNIEFF de Type I** sont des secteurs de grand intérêt biologique et écologique
- **Les ZNIEFF de Type II** sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

Un certain nombre de ZNIEFF sont présentes aux alentours du site d'étude (cf. carte suivante).

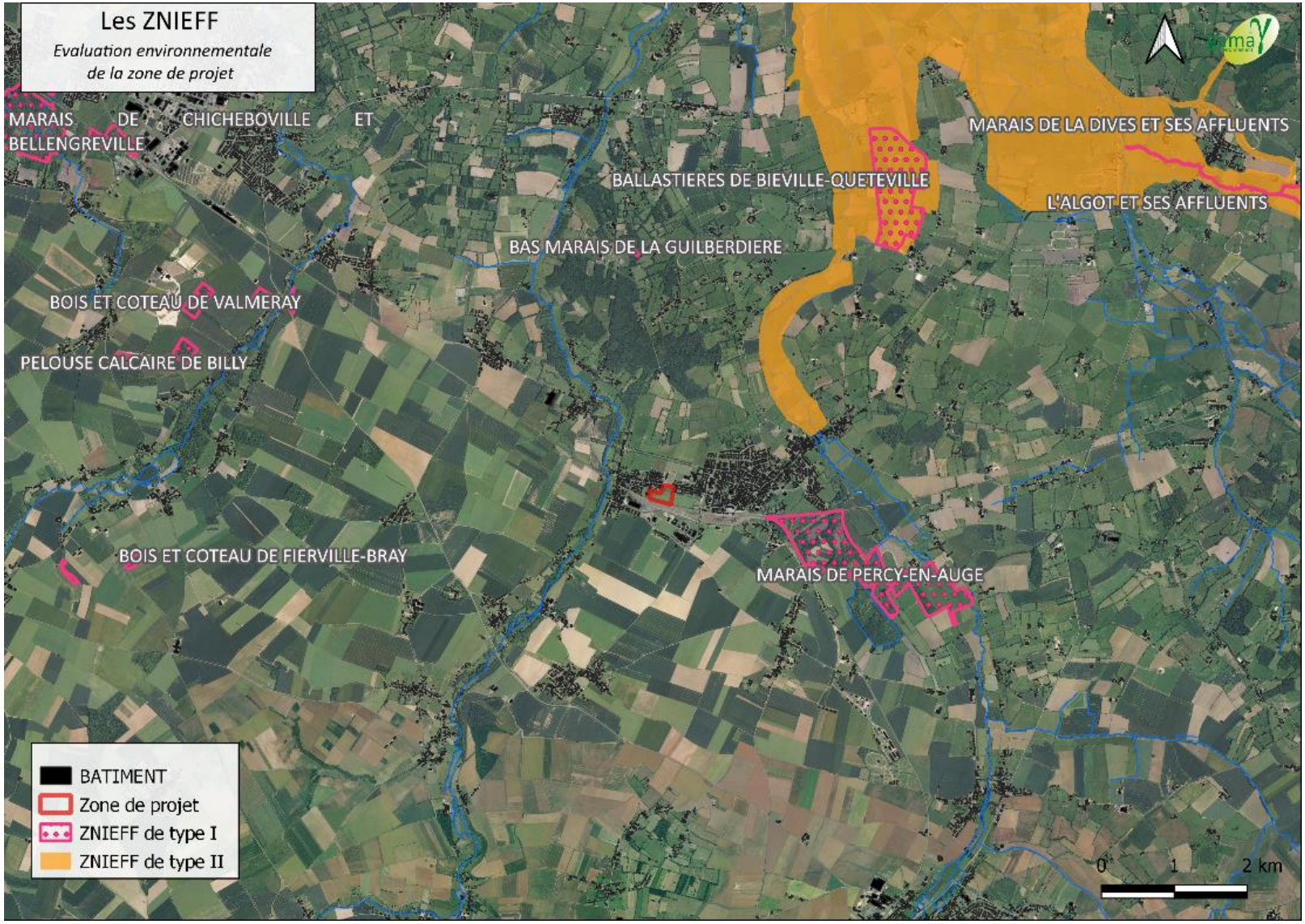
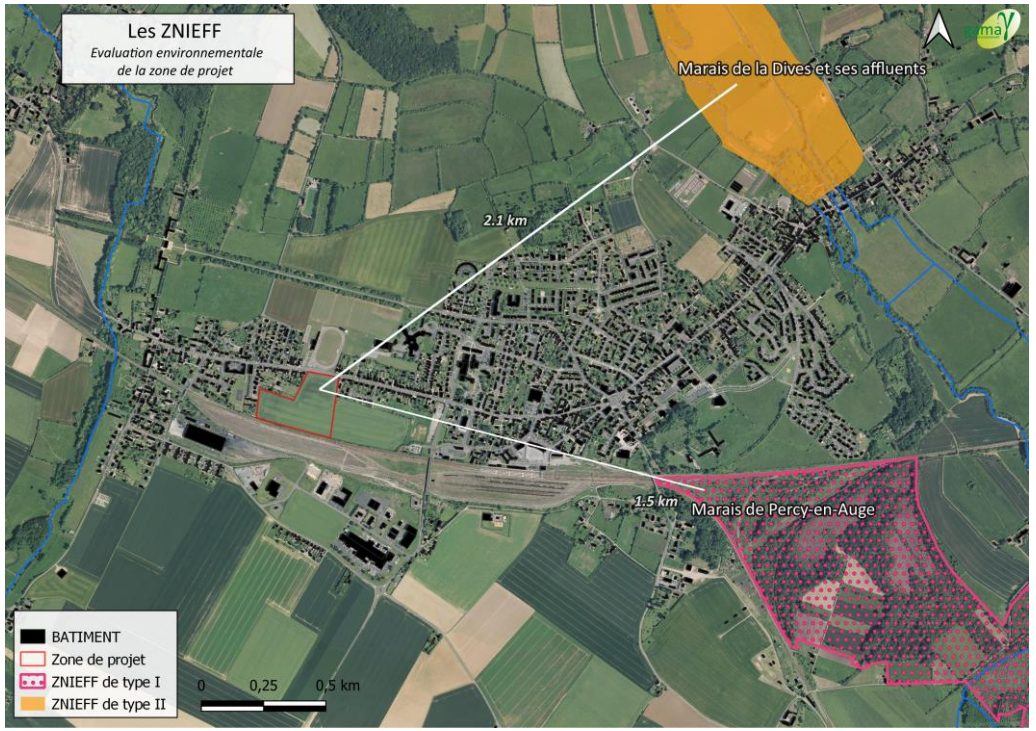


Figure 8- Présence de ZNIEFF sur le territoire

Nom	Type	Caractère	Enjeu
Marais de Percy-en-Auge	ZNIEFF de Type 1	Le site est composé en grande partie d'un marais tourbeux alcalin. La majeure partie est occupée par des surfaces à dominante boisée.	-Fermeture du milieu -Abandons de systèmes culturaux et pastoraux, apparition de friches -Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides -Implantation, modification ou fonctionnement d'infrastructures et aménagements lourds
Marais de la Dives et ses affluents	ZNIEFF de Type 2	Vaste zone inondable renfermant des espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.	- Dépôts de matériaux, décharges - Rejets de substances polluantes dans les eaux - Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides
Bas-Marais de la Guilberdière	ZNIEFF de Type 1	Zone « en cuvette » de bas-marais alcalin, de faible superficie (un quart d'hectare), mais présentant des formations et espèces végétales à forte valeur patrimoniale	-Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides -Modification du fonctionnement hydraulique -Suppression ou entretien de végétation
L'Algot et ses affluents	ZNIEFF de Type 1	Réseau hydrographique de type calcaire, au débit soutenu et à l'amplitude thermique faible.	- Rejets de substances polluantes dans les eaux - Modification des fonds, des courants - Modification du fonctionnement hydraulique
Ballastière de Biéville-Quieteville	ZNIEFF de Type 1	Une zone intéressante au niveau ornithologique, car on peut y observer de nombreuses espèces, à différentes époques de l'année	- Rejets de substances polluantes dans les eaux - Création ou modification des berges et des digues, îles et îlots artificiels, remblais et déblais, fossés - Aménagements liés à la pisciculture ou à l'aquaculture
Bois et coteau de Fierville-Bray	ZNIEFF de Type 1	Présence d'espèces rares et/ou protégées au niveau régional	- Dépôts de matériaux, décharges - Mises en culture, travaux du sol - Fermeture du milieu
Pelouse calcaire de Billy	ZNIEFF de Type 1	Pelouse calcicole, habitat présentant un intérêt patrimonial élevé au regard des espèces qu'il abrite.	- Dépôts de matériaux, décharges - Pratiques agricoles et pastorales
Bois et coteau de Valmeray	ZNIEFF de Type 2	Bois et pelouse calcaires riches en espèces botaniques remarquables.	- Dépôts de matériaux, décharges - Abandons de systèmes culturaux et pastoraux, apparition de friches - Traitements de fertilisation et pesticides

Deux ZNIEFF sont identifiées à proximité de la zone de projet, cependant elles n'entretiennent pas de lien hydrologique direct avec les cours d'eau et les secteurs de marais :

- Marais de la Dives et ses affluents (ZNIEFF de Type 2)
- Marais de Percy-en-Auge (ZNIEFF de Type 1)



Constats :

- Un inventaire ZNIEFF riche aux alentours de la zone de projet
- 2 ZNIEFF à proximité de la zone de projet : Marais de Percy-en-Auge et Marais de la Dives et ses affluents, **mais sans connexion écologique avec la zone de projet (distance, discontinuité en raison du tissu bâti)**

➔ **Pas de continuités de milieu avec les ZNIEFF identifiées**

- Les zones humides

Comme évoqué précédemment, le secteur de projet est situé entre le ruisseau « le Laizon » et « la Dives ». Les marais à proximité participent au paysage de zones humides, très présentes sur la commune de Mézidon-Canon. La loi sur l'eau de 1992 définit les zones humides comme « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. » La présence d'une nappe souterraine, l'imperméabilité du sol, la présence de source participent à rendre un sol humide.

Les données utilisées pour la carte ci-dessous proviennent de la DREAL Normandie. Ces données permettent d'identifier les zones humides inventoriées par le biais d'inventaires terrain ou de photo-interprétation ainsi que les milieux prédisposés à la présence de zones humides.

Les milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides correspondent à des espaces où le modèle prédit la présence d'une nappe à faible profondeur en hiver (moins de 50 cm) et où, a priori, les sols sont hydromorphes.

Les milieux faiblement prédisposés à la présence de zones humides correspondent à des espaces où la nappe est plus profonde, mais où, en fonction des incertitudes liées à la modélisation, la présence de zones humides ne peut être écartée.

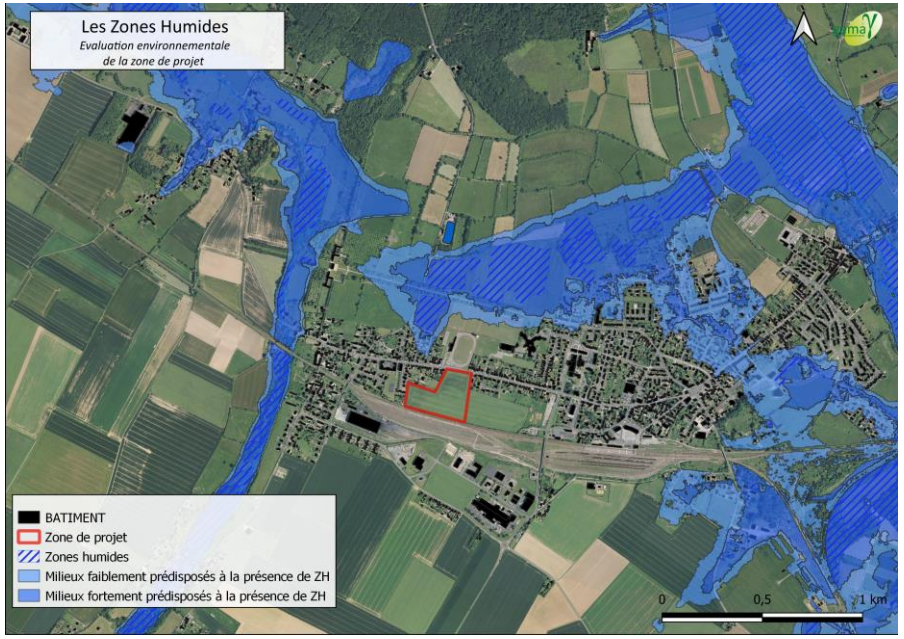


Figure 9- Les zones humides à proximité de la zone de projet

Aucune zone humide n'est répertoriée par les données DREAL sur le terrain. Toutefois, comme on peut le constater sur la carte, il y a un enjeu assez important en termes de zones humides à l'échelle de la commune et à proximité immédiate de la zone de projet.

La présence d'une zone humide sur le terrain n'est pas à exclure totalement. Cette question pourra être approfondie par la réalisation d'un DLE -dossier loi sur l'eau- qui doit être demandé pour tout projet d'installations, ouvrages, travaux, ou activités risquant d'avoir un impact sur les milieux aquatiques et la ressource en eau.

Aucun inventaire zones humides n'a été réalisé dans le cadre du PLUi. On note toutefois que la zone du Breuil (au nord de la zone de projet, autour du château) faisant l'objet d'un secteur OAP a été répertoriée comme zone de forte prédisposition humide par la DREAL, sur la base d'une photo-interprétation. Suite à une étude précise de la CALN entre l'arrêt et l'approbation du PLUi, il s'avère que le secteur n'est pas considéré comme humide au regard des articles L24-7.1 et R.211-108 du code de l'environnement.
Une vérification similaire sera nécessaire en phase pré-opérationnelle du projet pour le secteur de projet.

Aucun autre outil de protection n'est présent sur le territoire (Arrêtés Préfectoraux de Protection des Biotopes, Forêt de protection, réserves biologiques…), de fait, il n'y a pas d'alertes environnementales supplémentaires concernant la zone de projet.

- **La Trame Verte et Bleue**

La trame verte et bleue (TVB) est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer… et assurer ainsi leur cycle de vie. L'approche TVB vise à recenser les différents corridors et réservoirs de biodiversité et à évaluer la qualité des connexions entre ces éléments. En effet, dans cette vision dynamique de la biodiversité, les éléments constitutifs de la TVB doivent permettre d'assurer une matrice écologique fonctionnelle au sein du territoire.
Elle inclut une composante verte qui fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et une composante bleue qui fait référence aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, canaux, étangs, milieux humides…). Ces deux composantes se superposent dans des zones d'interface (milieux humides et végétation de bords de cours d'eau notamment) et forment un ensemble destiné à assurer le bon état écologique du territoire.
Le SRCE de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le conseil régional par délibération en séance du 16 octobre 2015.
Le SRCE présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de trame verte et bleue. Présenté au 1/100 000 ème, il ne permet pas une lecture fine des enjeux à une échelle fine.
Approuvé en juin 2018, le PLUi a donc pris en compte les orientations du SRCE dans son élaboration.

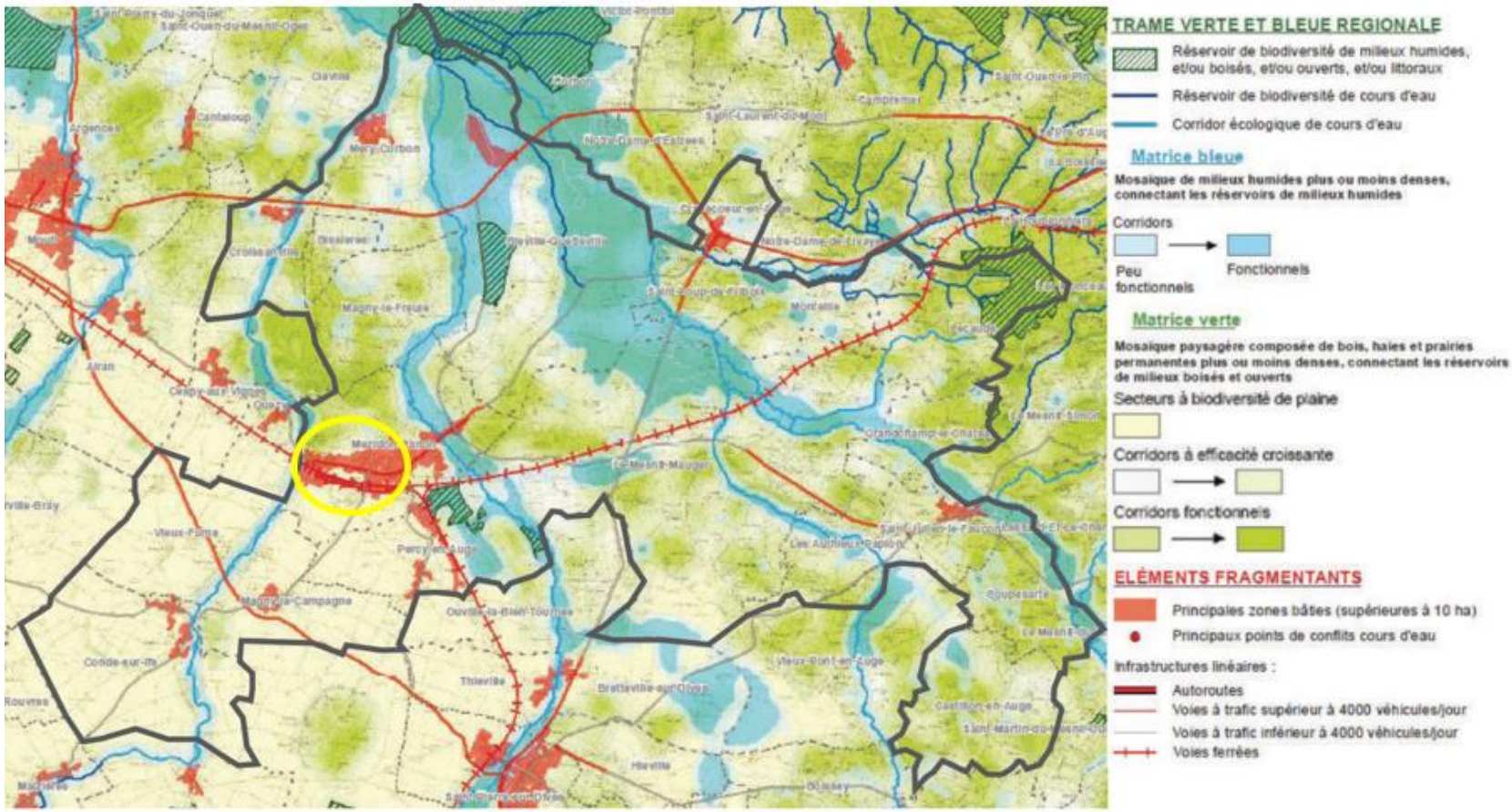


Figure 10- Trame verte et bleue régionale définit par le SRCE

La Trame noire

La Trame noire est un réseau formé de corridors écologiques caractérisé par une certaine obscurité. Son objectif est de protéger la biodiversité nocturne de la pollution lumineuse. La CALN a réalisé un Schéma des trames écologiques qui intègre une trame noire.

Mézidon-Canon est identifiée dans la cartographie suivante comme un élément fragmentant en « zone urbaine avec une qualité du ciel mauvaise ».

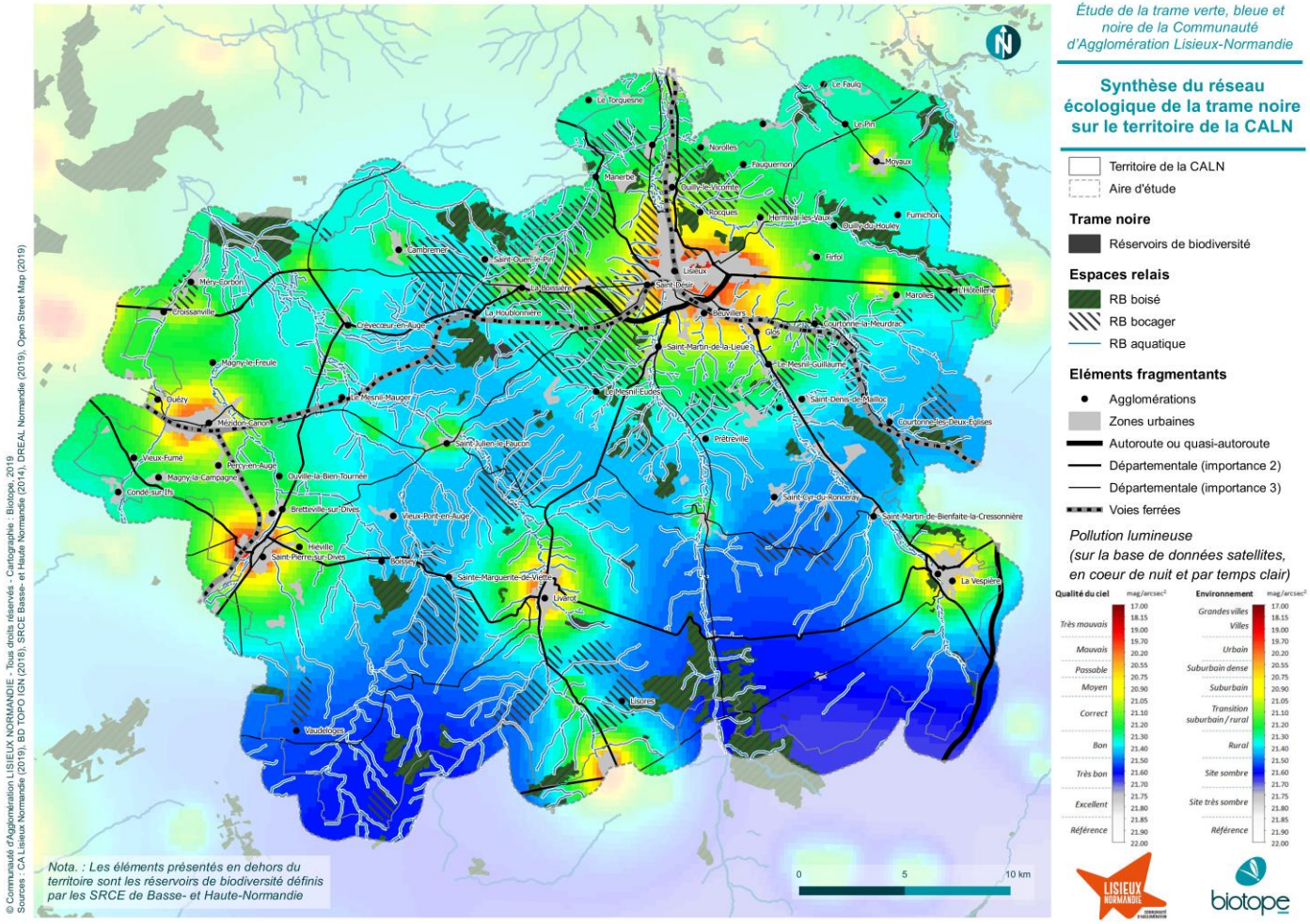


Figure 11- Synthèse du réseau écologique de la trame noire sur le territoire de la CALN. ***Source: CALN***

Comme on peut le constater sur la cartographie issue du SRCE Basse-Normandie, la zone de projet est identifiée comme « secteurs à biodiversité de plaine ». On remarque également l'importance des éléments fragmentant identifiés en rouge avec le passage de la voie ferrée et le tissu bâti. **La zone de projet est enclavée dans un tissu urbain identifié comme élément fragmentant en termes de déplacement des espèces.** Du fait de son intégration dans l'enveloppe bâtie, elle est donc déconnectée des espaces « agronaturels » situés aux alentours.
Pour rappel, le secteur de projet a été identifié par le PLUi comme une zone à urbaniser avec la partie nord de la parcelle de projet classé en « 1AUZc » à urbaniser à court terme et la partie sud en « 2AU » à urbaniser à moyen terme.



Figure 12- Parcelle identifiée comme zone de projet. *Source : PLUi de la Vallée d'Auge. 2018*

La carte suivante est une déclinaison de la TVB à l'échelle de la zone de projet réalisée à partir des données de la DREAL. Elle prend en comptes les cours d'eau, les zones humides inventoriées, les boisements et les haies afin d'identifier les potentiels corridors de déplacements. Les routes, la voie ferrée et le tissu bâti sont considérés comme des éléments fragmentant.

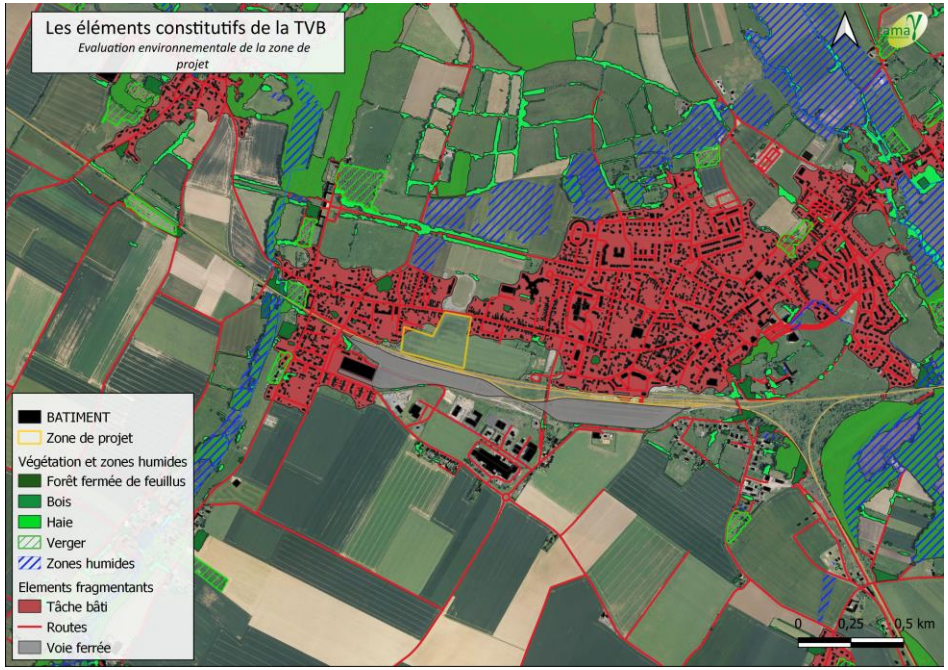


Figure 13- Déclinaison de la TVB à l'échelle locale

On remarque davantage sur cette carte l'enclavement de la zone de projet englobée dans le tissu urbain. Les corridors aquatiques n'ont pas de connexion avec la zone de projet. La végétation autour de la zone de projet est quant à elle très éparse. La parcelle en elle-même ne présente pas ou peu de végétation spontanée dans la mesure où il s'agit de culture intensive. L'étude d'impact « projet » devra affiner ce constat par des inventaires dédiés.

Constats :

- Un territoire situé à l'interface de la plaine de Caen et du Pays d'Auge, recouvrant des attraits paysagers avec des secteurs reconnus pour leur richesse / sensibilité environnementale (ZNIEFF de type 1 et 2).
- La parcelle agricole visée par le projet est identifiée au SRCE bas normand comme « secteur à biodiversité de plaine », mais déconnectée des espaces « agronaturels » du fait de son intégration dans l'enveloppe bâtie
- Pas de liens hydrologiques directs avec les cours d'eau et les secteurs de marais
- La DREAL ne recense pas de milieux humides sur le terrain (à confirmer en phase préopérationnelle par la réalisation d'un DLE obligatoire),
- Le PLUi (récent) n'identifie aucun élément de TVB (haies, mares…) à sur ou à proximité du site.
-

- ***Enjeux :***

- Enjeu limité sur la parcelle d'étude. Les enjeux se situent davantage sur les marges du site (jardins privés, talus planté de la voie ferrée…). À ce titre, une étude d'impact « projet » en phase préopérationnelle devra apporter des précisions.
- Maximiser la biodiversité ordinaire en faisant « la part belle » au végétal (en lien avec les enjeux paysagers) = traitement des espaces libres, des clôtures (végétales et perméables…)
- S'assurer que le développement n'exerce pas de pression sur les milieux et les ressources de nature à les dégrader.

c. Paysage et patrimoine : le cadre de la zone de projet

Une activité ferroviaire qui continue de marquer le paysage

Le train est pour l'ensemble du territoire, le fil conducteur qui a organisé et polarisé le développement autour de la ville-centre de Mézidon-Canon. En effet, le développement de l'activité ferroviaire dès les années 1850 a engendré le développement de Mézidon-Canon et son émergence en tant que pôle central.

Avant la crise ferroviaire des années 80, Mézidon-Canon était la troisième gare de triage française, stratégiquement placée entre les lignes Paris-Cherbourg et Caen-Tours.

La moitié des communes de la CCVA ont été ou sont encore traversées par une ligne et gardent un patrimoine ferroviaire lié aux gares de haltes, aux maisons de passage à niveau et à un habitat ouvrier.

C'est d'ailleurs ce type d'habitat qui entoure la zone de projet : un habitat individuel composé de maisons pour la plupart héritées de la période ouvrière datant du début du XXe siècle.



Photo 4- Vue sur le type d'habitat depuis l'avenue Jean Jaurès. *Source : Street View*

La voie ferrée au sud de la parcelle fait partie intégrante du paysage et se distingue depuis l'avenue Jean Jaurès par le biais de la parcelle de projet.



Photo 5- Vue depuis la parcelle de projet sur les infrastructures ferroviaires en arrière-plan. *Source : Gama Environnement*

Un patrimoine bâti qui entoure la zone de projet

Situé à proximité de certains équipements et éléments patrimoniaux majeurs de la ville, le site de projet a pour vocation de devenir la nouvelle vitrine active de la commune. On trouve aux abords deux monuments historiques :

- Le groupe scolaire Jean Jaurès et la mairie annexe de Canon
- Le château de Canon

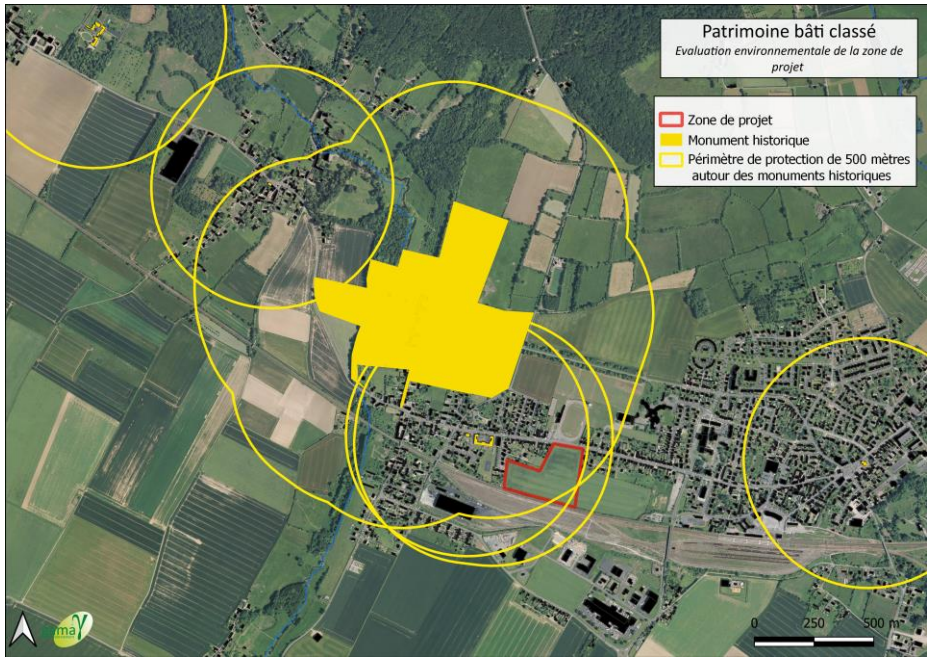


Figure 14- Monuments historiques et périmètre de protection les entourant. *Source: Atlas des patrimoines*

La carte ci-dessus a été réalisée à partir des données du ministère de la Culture qui répertorie sur le territoire, les monuments historiques ainsi que le périmètre de protection qui les entourent. La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques.

Une parcelle de projet valorisée par l'agriculture qui offre une ouverture visuelle depuis l'avenue Jean Jaurès

Comme nous l'avons évoqué précédemment, la parcelle de projet est aujourd'hui valorisée par l'agriculture. Entourée par de l'habitat et des infrastructures, le site constitue aujourd'hui un des derniers espaces de respiration non bâtie à l'entrée du bourg de Mézidon-Canon. De plus, sa localisation, le long de l'avenue Jean Jaurès en fait également un espace fortement exposé au vu du trafic sur cet axe (+ de 4000 véhicules par jour en 2016).



Photo 6- Vue aérienne sur la parcelle de projet

Du fait de la faible topographie du secteur, la parcelle offre une vue dégagée sur la voie ferrée en arrière-plan.



Photo 7- Vue sur la parcelle de projet depuis l'avenue Jean Jaurès. Source : Gama Environnement

L'intégration visuelle d'une zone commerciale sur un secteur visuellement exposé, en entrée de bourg

La localisation du projet le long d'un axe très passant, en entrée de bourg, bordé par de l'habitat pose la question de son intégration visuelle dans le paysage. L'enjeu de son intégration s'effectue donc à différents niveaux :

- Depuis l'avenue Jean Jaurès : l'urbanisation de cette parcelle va venir fermer cet espace de respiration et offrir un front bâti quasi continu le long de l'avenue avec une confrontation des volumes vis-à-vis du bâti existant. La configuration en ville « rue » de Mézidon-Canon et la localisation de la parcelle aux abords du bourg participent à l'effet « vitrine ». L'aménagement de la parcelle joue donc un rôle sur l'image que renvoie la commune pour toute personne qui la traverse.
- Depuis l'habitat environnant : Comme évoqué précédemment, le site est encadré par des constructions datant essentiellement du développement en lien avec l'activité ferroviaire de la commune datant de la 1re moitié du 20e siècle. La photo aérienne nous permet de constater la présence de bâti au nord-est de la parcelle et sur tout le flanc ouest. L'ouverture à l'urbanisation est également prévue par l'OAP n°3 à moyen /long terme à l'est de la parcelle sur la zone 2AU restante. Le bâti qui borde le terrain est peu dense avec des jardins privés (plantés) en transition. On constate que la frontière végétale qui délimite les habitations et la parcelle de projet à l'Ouest est assez poreuse avec un végétal épars ou des murets de faible hauteur. Sur la partie nord/est de la parcelle, la végétation est plus fournie avec une haie continue, mais dont la hauteur offre une visibilité directe sur la parcelle.
- Depuis la voie ferrée : la question de l'intégration visuelle du projet pose moins de question dans la mesure où il s'agit d'une zone occupée par de nombreuses infrastructures avec une zone d'activités de l'autre côté de la voie ferrée la question de la « vitrine » sur l'image de la commune se pose toutefois afin d'offrir une façade urbaine valorisante depuis la voie ferrée aux usagers du train.



Photo 8- Vue depuis l'avenue sur la partie Ouest de la zone de projet. *Source : Gama Environnement*



Photo 9- Vue depuis l'avenue sur la partie est de la zone de projet. *Source : Street View*

Constats :	***Enjeux :***
- Une parcelle de projet qui offre un des derniers espaces de respiration le long de l'avenue Jean Jaurès - Une position de « vitrine » en raison de sa location et de son exposition au trafic de l'avenue Jean Jaurès - Une visibilité depuis l'habitat présent autour du secteur de projet en raison d'une frontière végétale assez poreuse - Une visibilité depuis la voie ferrée sur la parcelle pour les usagers du train	Veiller à la greffe du projet avec l'existant : - Assurer une bonne couture / transition avec les espaces bâtis riverains - Soigner la perception de la zone depuis l'avenue Jean Jaurès - Favoriser une intégration harmonieuse des nouvelles installations dans un contexte proche et lointain en jouant sur les volumes, les formes, l'accompagnement végétal, le traitement des limites parcellaires… - Saisir le potentiel de biodiversité urbaine avec la plantation de végétaux

e. *Transports et mobilités : des voies à repenser*

L'OAP n°3 qui concerne le secteur accorde une place importante à l'accessibilité et la desserte du projet. La question de la mobilité sera abordée dans le Programme Petite Ville de Demain ainsi qu'à travers une étude mobilité réalisée par la commune fin d'année 2022.

Une zone de projet facilement accessible

Le terrain est facilement accessible au Nord depuis l'avenue Jean Jaurès. Des dessertes sont également possibles à l'est par la rue Jules Ferry et à l'ouest par la rue Jean Moulin.

Un projet de nouvelle voie pour structurer le secteur de la gare

Une volonté de création d'un parcours vélo reliant les différents secteurs d'équipements et de commerce a été exprimée par la commune. L'ancienne voie ferrée a vocation à être réutilisée en voie cyclable structurante. L'OAP « centre-ville » prise en compte dans sa globalité prévoit sur la partie ouest, à terme, une alternative à l'avenue Jean Jaurès à la fois pour les véhicules motorisés et pour les modes actifs (vélos, piétons) avec :

- Une grande liaison cyclable mise en place entre la gare et Canon le long de la voie ferrée. À proximité de la gare, elle empruntera un itinéraire sécurisé le long de la rue Jules Ferry.
- Le long de la grande enclave agricole, la liaison cyclable sera l'occasion de préfigurer un aménagement paysager pour les futures opérations d'urbanisation que ce site à vocation d'accueillir.

Un trafic important qui pose la question de la sécurité des accès

Dans le cadre de ses missions de gestion, entretien du réseau routier et de ses compétences de police pour réglementer la circulation sur les routes départementales hors agglomération, le Département du Calvados programme des campagnes annuelles de comptages sur son réseau routier départemental. Les dernières données de comptages pour Mézidon-Canon datent de 2016. Ces données sont un peu vieillissantes, mais nous permettent tout de même d'avoir un indicateur de la fréquentation sur l'avenue Jean Jaurès. Sur la journée du 5 mai 2016, ce sont 4288 véhicules qui ont été comptés, dont 3% de poids lourds (le point de comptage se trouvant à côté de la zone de projet.) Concernant l'accidentologie de l'avenue, un seul accident (blessé léger) entre 2012 et 2016 sur la portion de l'avenue Jean Jaurès entre l'intersection avec la RD 138 et la sortie d'agglomération à l'ouest. Une emprise reste disponible le long de l'avenue Jean Jaurès (actuellement occupée par des stationnements), pour faciliter l'aménagement d'un accès sécurisé à la zone.

Constats :

- Une zone facilement accessible, mais desservie par l'avenue Jean Jaurès très fréquentée, dont la sécurité est à assurer
- Une volonté de repenser les déplacements à l'échelle de la commune par le biais d'une voie cyclable

Enjeux :

- Sécuriser l'accès à la nouvelle zone
- Profiter du positionnement de la nouvelle zone pour favoriser les modes doux par rapport à la voiture
- Assurer une bonne cohabitation des différents modes de déplacements en donnant la priorité aux modes actifs.

f. Un site globalement peu soumis aux risques

Afin de prendre en considération les risques pouvant avoir un impact sur le territoire, le tableau suivant balaie un large éventail des risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant avoir des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Type de risque	*Présence du risque*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavité	Non	
Chute de bloc	Non	
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	
Glissement de terrain	Non	Des prédispositions faibles à modérées au nord de la commune. Pas d'impacts sur la zone de projet
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Non	
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Commune concernée par le risque de remontée de nappes
Risque incendie	Oui	Une desserte incendie obsolète et sous-dimensionnée sur le secteur
Sismicité	Oui	Sismicité faible
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	
Terrains prédisposés aux marnières	Non	
Atlas des Zones inondables inventoriées (AZI) par débordement de cours d'eau	Oui	Périmètre autour du Laizon identifié comme zone inondable (état de la connaissance au 03/11/2021)
Aléas miniers	Non	
ICPE	Oui	Installations ICPE aux abords de la zone de projet
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Faible

Le secteur est donc peu concerné par les risques. Toutefois, on constate la présence de certains risques potentiels qu'il convient d'analyser dans le détail.

Le risque inondation :

On distingue différents types d'inondations :

- Crue ou débordement de cours d'eau
- Ruissellement
- Remontée de nappes phréatiques
- Rupture d'ouvrage
- Débordement de réseaux d'eau pluviale, etc.

À l'origine de ces phénomènes se trouve un aléa météorologique comme de fortes pluies en intensité ou en durée pouvant causer le ruissellement et les crues, ainsi que des remontées de nappes. Les inondations peuvent également être très variables en extension, allant d'une commune à l'ensemble d'un ou de plusieurs grands bassins hydrographiques.

Comme le mentionne le SCoT Sud Pays d'Auge, l'ensemble du territoire est concerné « directement ou indirectement par les risques inondation » que ce soit par la présence « directe » du risque inondation sur le territoire ou par l'influence de la gestion en amont des zones inondables sur les zones en aval.

- Débordement de cours d'eau

Le territoire ne fait pas l'objet d'un PPRI. L'Atlas régional des zones inondables permet de constater que peu d'espaces urbanisés sur le territoire du PLUi sont concernés par le risque inondation.

Le Laizon est répertorié par l'atlas comme zone inondable. Au vu de la carte qui suit, issue de l'atlas des zones inondables (état de la connaissance au 03/11/2021), la probabilité d'une crue atteignant la zone de projet est faible.

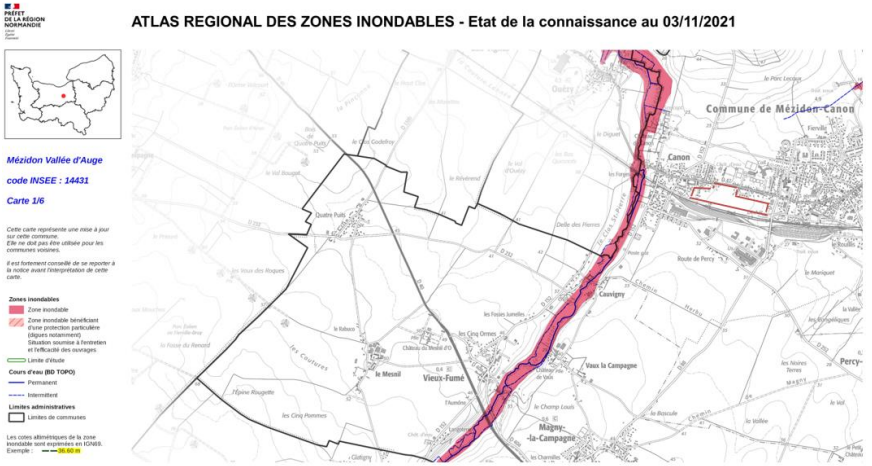


Figure 15- Atlas des zones inondables sur le cours du Laizon. *Source : DREAL Normandie*

- Remontée de nappes

Le risque de remontée de nappes est un risque fortement présent sur le territoire en lien avec la présence des zones de marais. Il entraîne de nombreuses contraintes pour le bâti comme l'interdiction de sous-sol dans les constructions (hors dispositions spéciales) ou encore des difficultés pour l'assainissement individuel.

La DREAL a réalisé une cartographie de la profondeur des nappes phréatiques qui décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappe. La cartographie produite décrit une situation proche de celle d'avril 2001 soit de hautes eaux phréatiques. Elle permet de cerner les territoires où la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides.

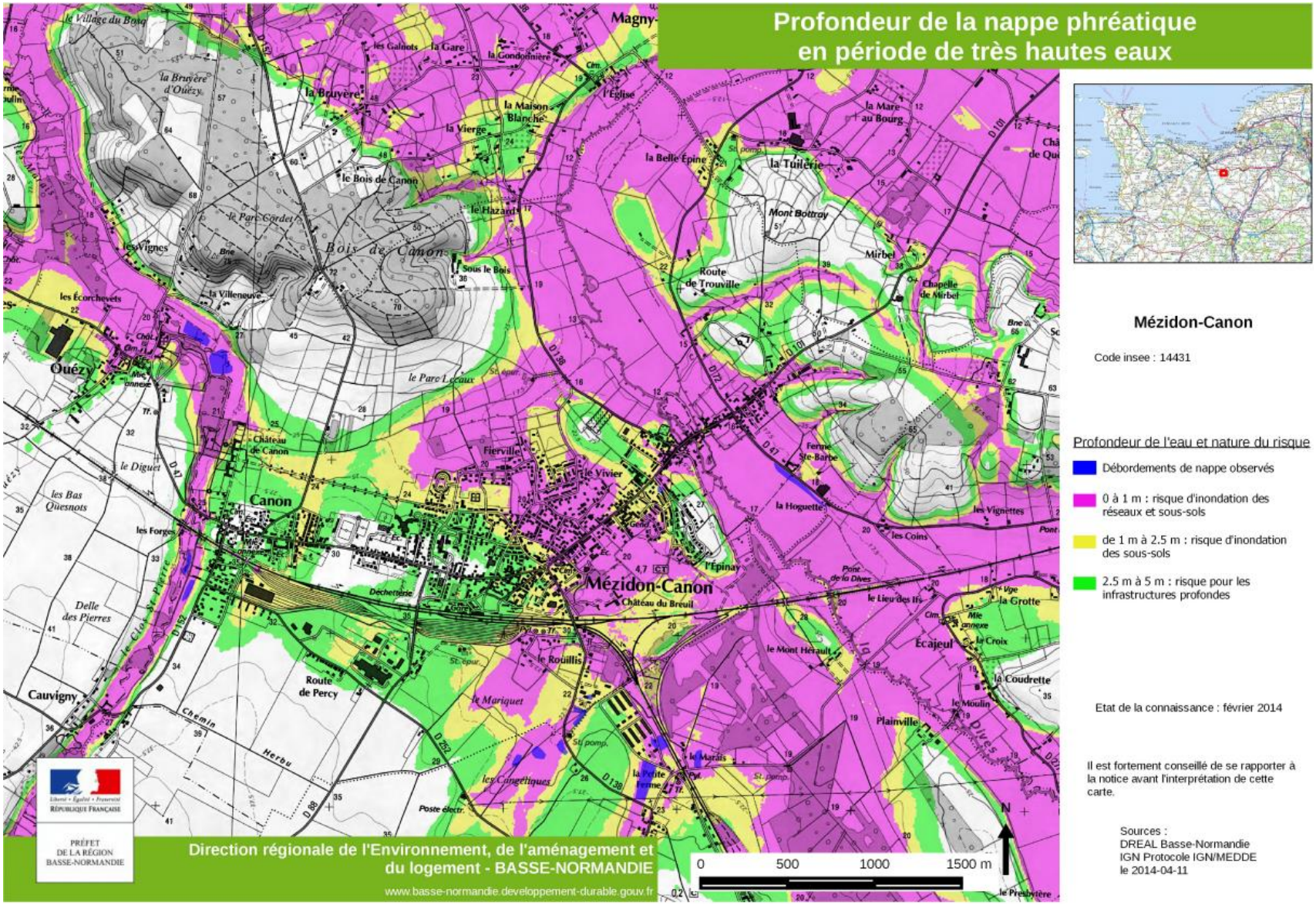


Figure 16- Cartographie de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. ***Source : DREAL Normandie***

Quatre classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en bleu : les zones où le débordement de la nappe a été observé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proche du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées ; les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent
- en rose : les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux, mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers ;
- en jaune : les terrains susceptibles d'être inondés durablement, mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;
- en vert : les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (parkings souterrains) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;

C'est donc cette dernière catégorie qui retient ici notre attention concernant la zone de projet puisqu'une partie du terrain est répertorié en vert. Un risque d'inondation peut être présent pour les sous-sols et notamment les parkings souterrains. Ce risque est donc à prendre en compte au vu des projets d'aménagements qui pourraient nécessiter des zones de stockage en sous-sols.

- *Ruissellement*

Le risque de ruissellement est lui aussi limité sur le secteur de projet. En effet, la topographie plane de la zone d'étude ne constitue pas un terrain propice au ruissellement.

Les mouvements de terrain

En préambule, notons que le territoire n'est concerné par aucun Plan de Prévention des Risques de mouvement de terrain.

La base de données « info terre », du BRGM, identifie des mouvements de terrain potentiels, mais non localisés à l'échelle de la commune de Mézidon-Canon. Un risque de coulée de boue a été identifié suite à un constat de catastrophe naturelle déclaré en 2002 entre la rue Émile Zola et la rue Jules Guesde.

Aucune cavité souterraine abandonnée sur ou à proximité du terrain visé n'est à constater. Ceci n'exclut pas totalement la présence d'un risque, mais nous indique l'absence de connaissance, à ce jour.

Les données BRGM place le terrain d'étude en aléa faible de retrait gonflement des argiles avec des zones à risque moyen au Nord de la commune.

La carte est produite à partir du croisement entre :

- La carte de susceptibilité réalisée par le BRGM à l'issue du programme de cartographie départementale de l'aléa retrait-gonflement des argiles conduit de 1997 à 2010 ;
- Les données actualisées et homogénéisées de la sinistralité observée, collectées par la Mission Risques Naturels (MRN)

Le degré d'exposition des zones au phénomène de retrait-gonflement est le produit de leur susceptibilité et de la sinistralité effectivement observée, comme suit :

- Exposition faible = susceptibilité faible x sinistralité faible ;
- Exposition moyenne = Susceptibilité faible x sinistralité moyenne ou forte ;
- Exposition forte = Susceptibilité moyenne x sinistralité forte ;

Là encore, le résultat est à interpréter avec le recul nécessaire. Au regard de la méthode et des données utilisées (carte géologique au 50 000e), le BRGM juge « limité » le degré de précision et de fiabilité de la carte de susceptibilité. À noter que l'aléa retrait gonflement des argiles est répertorié comme étant faible sur la zone de projet.

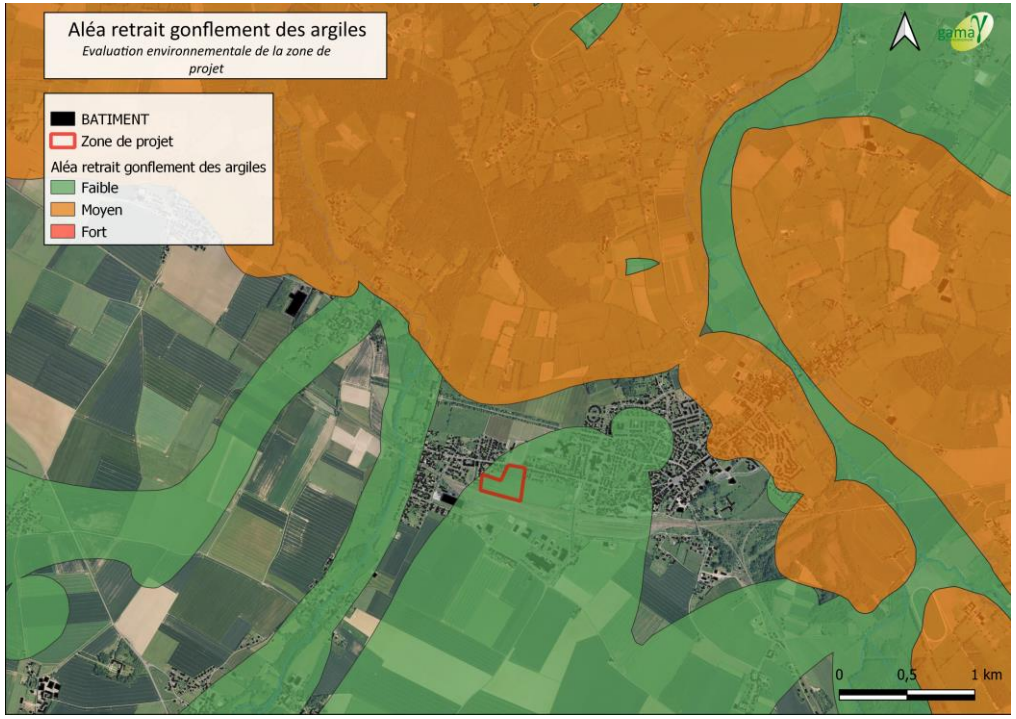


Figure 17 : Aléa retrait gonflement des argiles autour du secteur d'étude

Sismicité

Concernant le risque de sismicité, la zone est classée comme étant en risque « faible » c'est-à-dire que le risque est négligeable, mais non nul. Il ne présente donc à priori pas de danger particulier.

Les nuisances et les risques technologiques

La voie ferrée fait l'objet d'un classement en catégorie 2 en raison des nuisances liées au bruit.

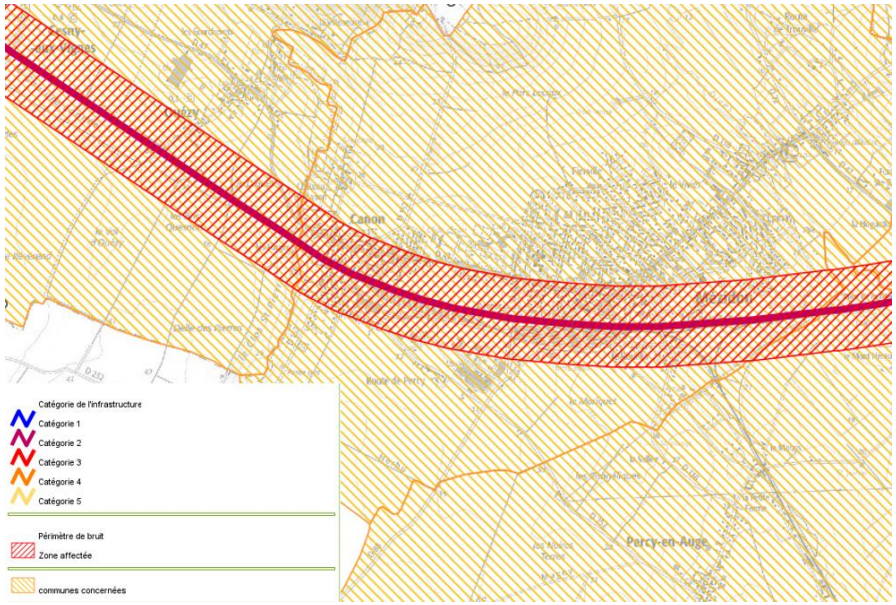


Figure 18 : Classement sonore de la voie ferrée en catégorie 2. ***Source : Calvados.gouv.fr***

Les niveaux sonores sont calculés sur la base des caractéristiques des voies (trafics, vitesses, allures, pourcentage de poids lourds, revêtement de la chaussée, géométrie de la voie : profil, largeur, rampe) selon des méthodes normalisées.

À partir de ces données, les infrastructures sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent. Puis à chaque catégorie d'infrastructure est associé un « secteur affecté par le bruit » de part et d'autre de la voie, en fonction de niveaux sonores de référence.

Niveau sonore de référence LAeq (6h-22h) en dB (A)*	Niveau sonore de référence LAeq (22h-6h) en dB (A)	Catégorie de classement de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
L > 81	L > 76	1	300m
76 < L ≤ 81	71 < L ≤ 76	2	250m
70 < L ≤ 76	65 < L ≤ 71	3	100m
65 < L ≤ 70	60 < L ≤ 65	4	30m
60 < L ≤ 65	55 < L ≤ 60	5	10m

Figure 19: Tableau des catégories de classement des nuisances sonores. ***Source : calvados.gouv***

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés au règlement graphique, les constructions à usage d'habitation doivent respecter les normes d'isolement acoustique.

La RD 47 qui longe la parcelle au Nord ne fait pas l'objet d'un classement sonore. Toutefois, il s'agit d'un axe très fréquenté qui constitue un élément de nuisances à prendre en considération dans la mise en place du projet.

Concernant les risques industriels, notons que les bases de données Basias et Basol ne recensent aucun site aux alentours de la zone de projet.

On retrouve cependant 3 ICPE sur la commune. Une ICPE est une **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement**.

Il peut s'agir de toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de provoquer des risques de pollutions ou des nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les ICPE sont régies par le livre V du Code de l'environnement.

Les activités soumises à la législation des ICPE sont listées dans une nomenclature établie par décret en Conseil d'État qui détermine si elles sont soumises à un régime de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation. C'est notamment le cas des élevages agricoles, des entreprises agroalimentaires, des industries textiles ou chimiques.

Une conduite de gaz à moins de 1 kilomètre à vol d'oiseau au sud de la zone de projet est également à prendre en compte dans les risques potentiels qui entourent la zone d'étude.

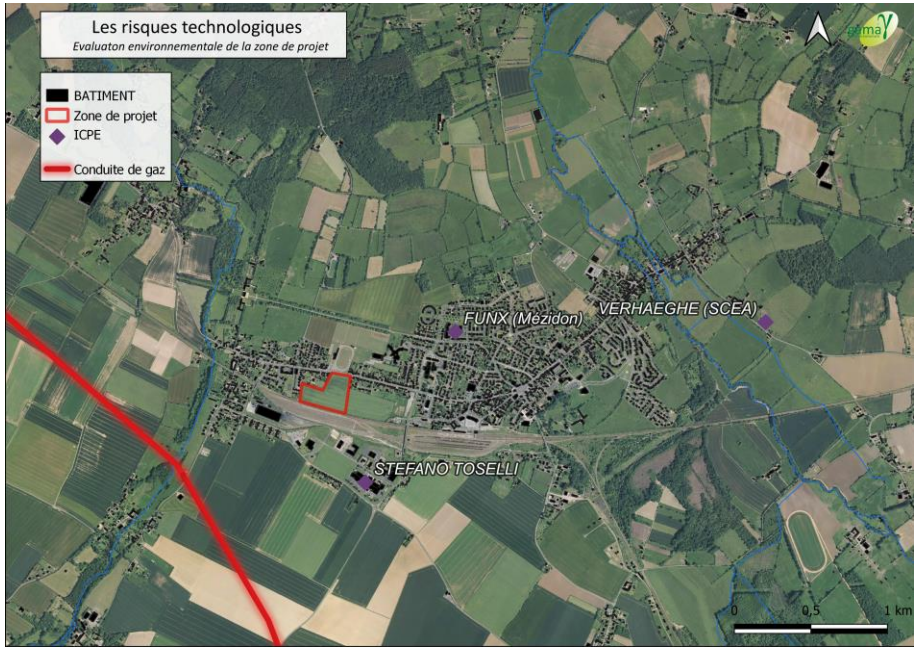


Figure 20- Les risques technologiques autour de la zone de projet

NOM DE L'ENTREPRISE	REGIME	SEVESO	DOMAINE
STEFANO TOSELLI	Autorisation	Non	Alimentaire
FUNX	Autre	Non	Collecte, traitement, élimination des déchets
VERHAEGHE	Autre	Non	Agricole

Une déchetterie est également présente à l'est de la zone de projet. Cette dernière a vocation à déménager. Des échanges sont actuellement en cours avec la commune de Saint-Pierre en Auge.

Concernant le **risque incendie**, d'après les données du SDIS Calvados, la desserte incendie est actuellement obsolète et sous-dimensionnée sur le secteur de projet. En effet, le secteur est très mal desservi par la D.E.C.I (défense extérieure contre l'incendie). Les poteaux incendie les plus proches sont, soit obsolètes, soit disposent d'un potentiel hydraulique très faible (31 m3/h). La commune s'est engagée à réaliser les travaux nécessaires pour desservir le secteur.

Constats :	*Enjeux :*
- Une zone de projet assez peu exposée aux risques - Un trafic routier conséquent sur l'avenue Jean Jaurès - Des nuisances alentour peu impactantes pour un projet à vocation de zone commerciale - Mais des nuisances en provenance de la zone commerciale pouvant toucher les secteurs résidentiels riverains (travaux, augmentation de la fréquentation, impact visuel et lumineux…)	- Assurer l'acceptabilité du nouveau projet par un travail de concertation - Maîtriser les nuisances induites pour les riverains en : Prévoyant des zones tampons ou interfaces aménagées passagèrement, Prenant garde aux destinations autorisées et à la localisation des activités source de nuisances. - Mettre en niveau la desserte incendie en compatibilité avec les besoins d'un tel projet - Anticiper l'augmentation du trafic routier sur l'avenue Jean Jaurès et l'augmentation du risque accidentogène

g. Un terrain valorisé par l'agriculture

Le terrain ciblé pour le projet est actuellement valorisé par une agriculture de type intensive (alternance entre orge, blé, colza…). Il est renseigné au recensement parcellaire graphique de 2020 en culture de colza d'hiver et est valorisé actuellement par du blé.



Photo 10- Vue sur la parcelle de projet valorisée par l'agriculture. ***Source : Gama Environnement***

L'assiette du projet ne concerne pas la totalité de la parcelle. La surface totale du projet représente une enveloppe de 5,4 ha (1.6 ha en 1AUZc et 3.8 ha actuellement en 2AU) sur un total de 10,21 ha couverts par la parcelle exploitée.

Le projet commercial prévu au nord et à l'ouest du site avait déjà fait l'objet d'un permis de construire pour une opération similaire, déposé en 2013 et délivré en 2014 sous le régime du précédent PLUi (PLU de Mézidon-Canon, Magny-la-Campagne, Percy-en-Auge) ; mais ce projet n'a finalement pas vu le jour suite au retrait du porteur de projet.

La consommation de foncier agricole se justifie dans la délibération communautaire du 30 septembre 2021 du fait que ce soit la seule parcelle sur le territoire prévu pour l'accueil d'un projet de pôle commercial complémentaire sur Mézidon-Canon et que la temporalité d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle est conforme avec le projet du PLUi (prévoyant une urbanisation à moyen terme). Les zones déjà urbanisées prévues pour accueillir de l'activité commerciale (zones UZa, représentant au total 20,9 ha) ne disposent pas de l'espace disponible pour accueillir un véritable « pôle commercial complémentaire ».

À ce stade, notons simplement que :

- Le secteur de la zone 2AU appartenant à l'agriculteur-exploitant a fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente (PUV) chez le notaire. Tous les détails de recours devront être levés avant la fin de la PUV pour assurer la vente du terrain.
- Un accès pour l'exploitant agricole sera à maintenir pour la partie est (2AU). Cet élément est à justifier dans le dossier de planification vis-à-vis de la Chambre d'Agriculture.



Figure 21- Extrait du RPG 2020 indiquant la parcelle de projet comme en culture de colza d'hiver

Constats :	*Enjeux :*
- Un projet prévu depuis longtemps, inscrit au PLUi et qui trouve des justifications récentes dans une réflexion plus globale de revitalisation du centre-bourg (cf. ORT) - Une consommation notable de terres productives et une artificialisation importante (emprises bâties, parkings, dessertes, aires de dépôt et de retournement…) à prévoir	- Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…) - Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace - Maintenir un accès pour l'exploitation des terres agricoles restantes à l'est du secteur - Évaluer les opportunités de compensation dans un cadre élargi ?

h. La gestion de la ressource en eau

Comme évoqué précédemment, le territoire est couvert par le SDAGE Seine Normandie pour la période 2022 à 2027, mais n'est couvert par aucun SAGE. Le territoire se situe sur le bassin versant de la Dives, milieu récepteur des eaux usées et pluviales.

Assainissement des eaux usées

Au Nord de Mézidon-Canon se trouve la station d'épuration qui dessert Mézidon Canon ainsi que Magny-la-campagne et le Vieux-Fumé. La station a été mise en service en 1996 et présentait une conformité au 26/05/21 au niveau local et national.

Il s'agit d'une station d'épuration du type boue activée à aération prolongée qui offre une capacité nominale de 10 000 équivalents habitants (EH) soit une charge organique de 540 kg/j de DBO5 avec la Dives comme milieu récepteur. Les eaux en sortie de STEP ont-elles aussi été jugées conformes.

En 2020, la charge organique traitée était de 190 kg/j de DBO5 soit moins de la moitié de la capacité organique de la station. Cette charge organique correspond environ à 3182 équivalents habitants (EH).

Dans sa notice sanitaire datant de 2016, le PLUi présente un scénario d'augmentation des besoins pour les stations d'épurations en regardant le potentiel maximal de logements permis par le PLUi. Pour Mézidon-Canon, ce scénario prévoit une augmentation potentielle de 540 logements sur la station soit une augmentation de l'ordre de 1 270 équivalents habitants.

Ce scénario porterait la charge en EH à 4 452, soit moins de la moitié de la capacité nominale de la STEP située à Mézidon-Canon.

La capacité restante semble donc offrir une marge a priori confortable pour recevoir de nouveaux effluents.

À noter toutefois que pour 25% des bilans de la STEP, le rapport DCO (demande chimique en oxygène) /DBO (demande biochimique en oxygène) est supérieur à 3 (gamme usuelle entre 2 et 2.5), signes d'eaux usées difficilement biodégradables pour lesquelles des conventions doivent être établies dans le but de réduire leur apport à la STEP. En fonction des orientations des différents projets de la zone commerciale, une convention similaire pourrait être mise en place.

À l'échelle du site, le secteur est facilement raccordable à l'assainissement collectif sur la STEP de Mézidon-Canon via une canalisation située avenue Jean Jaurès. En fonction de l'altimétrie, un poste de relèvement pourrait toutefois d'avérer nécessaire. Le règlement d'assainissement précise bien que « seules eaux usées domestiques ou assimilables peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif ».

Typologie STEP	Milieu récepteur	Année de mise en service	Capacité nominale 2020 (EH)	Nombre raccordé 2020	Capacité restante	Projection évolution habitant	Capacité restante
Boue activée aération prolongée	La Dives	1 996	10 000	3 182	6 818	1 270	5 548

Gestion des eaux pluviales

Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'a été réalisé sur le territoire du PLUi de la Vallée d'Auge. Cependant, des outils ont été mis en œuvre dans le PLUi pour gérer les eaux pluviales.
Le règlement indique que « les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telle que le stockage, l'infiltration, ou la réutilisation pour des usages domestiques devront être privilégiées. » L'excès de ruissellement doit quant à lui être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales.
De façon générale, les OAP précisent que « l'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisée, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales… »
À l'échelle du projet, le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte des eaux pluviales. À noter également l'absence d'eaux superficielles (cours d'eau, mares) sur ou à proximité du site. Selon les données de la DREAL, aucune zone humide ni de nappe affleurante ne sont présentes ce qui réduit le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource.
Un DLE obligatoire ainsi que le relevé topographique en cours permettront de mieux dimensionner les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

L'alimentation en eau potable

L'eau distribuée sur la commune historique de Mézidon-Canon provient de la station de pompage du Tannet située à Saint Pierre sur Dives, alimentée par 7 forages.
Le volume annuel produit au Tannet est d'environ 3,3 millions de m^3, soit un volume journalier moyen de 9 000 m^3. Le débit maximal de prélèvement journalier sur l'ensemble des 7 ouvrages ne doit pas dépasser 12 000 m^3/jour en moyenne et 13 000 m^3/jour en pointe.
Sur certains ouvrages, le thallium (pour lequel il n'y a pas de norme à ce jour pour les eaux destinées à la consommation humaine) et le fer sont naturellement présents dans l'eau de plusieurs des captages : un des 7 forages est bridé en débit et l'eau de 2 forages est traitée par une unité de déferrisation.

Toutes les analyses physico-chimiques et bactériologiques réalisées en sortie de station dans le cadre du contrôle sanitaire sont toutefois conformes aux exigences de qualité, en 2021.
Le réservoir de Mézidon alimente en gravitaire la commune de Mézidon Canon et certains hameaux situés en hauteur sont alimentés par l'ex-syndicat du Mesnil Mauger.
À Mézidon-Canon, environ 250 000 m^3/an d'eau potable sont mis en distribution par Eaux sud Calvados.
Au vu de la taille de la zone commerciale et des activités potentielles, une importante consommation d'eau est à prévoir. Le réseau présent et la proximité du château d'eau permettent à priori un bon niveau de pression. Une attention doit être portée à la présence d'une canalisation F200 alimentant la commune, qui traverse la parcelle en phase de conception et de travaux pour ne pas l'endommager.

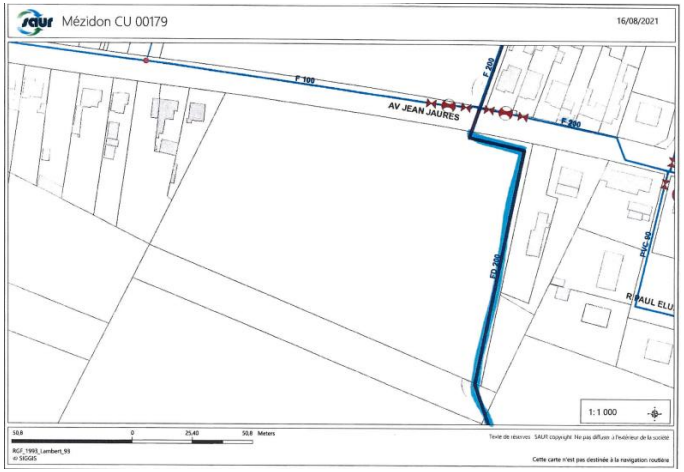


Figure 22- Localisation de la canalisation traversant le projet d'étude. ***Source : Eau Sud Calvados***

Constats :	***Enjeux :***
- Une STEP largement en capacité de faire face à de nouveaux effluents - Une STEP et des eaux en sortie de STEP jugés conformes (bon fonctionnement) - Un réseau séparatif qui limite les problèmes de charge hydraulique en entrée de STEP - Une gestion des eaux à la parcelle prévue sur la zone (rétention d'eau, création de noues)	- Favoriser une gestion des eaux pluviales sur site, au plus proche du « point de chute », préférentiellement par infiltration (selon les capacités du sol), puis par du tamponnage via une gestion paysagère des eaux de pluie (hydraulique douce) - Prendre en charge les eaux usées en essayant de limiter le recours à une pompe de relevage et en prévoyant la possibilité d'un prétraitement sur site en fonction du type de rejet (hors domestique). - Rechercher l'exemplarité dans la gestion de la ressource en eau par des prescriptions ambitieuses de collecte-réutilisation des eaux de toiture par ex.

i. Climat, air et énergie

Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur en aménagement.
Les documents supra-communaux viennent donner des directives en matière de consommation d'énergie.

Le SRADDET Normandie préconise dans son Objectif n°2 d'« Agir en recherchant la sobriété dans nos consommations d'énergie et de ressources. Tous les secteurs d'activités sont concernés : industrie, agriculture, transport, habitat... chaque secteur doit travailler à une meilleure efficacité énergétique et privilégier l'utilisation des énergies renouvelables en substitution des énergies fossiles. »

Le SCoT Sud Pays d'Auge souhaite conforter l'identité paysagère du territoire, mais suppose d'accepter les nouveaux modes de constructions ou de mise en valeur des énergies renouvelables. Le SCoT invite à rechercher des règles qui permettent une évolution harmonieuse des paysages et concilient conservation du patrimoine et modernité technique et architecturale.
Un PCAET est en cours de finalisation par la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

L'article 47 de la loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat a créé une nouvelle obligation d'installation de procédés de production d'énergies renouvelables ou de procédés de végétalisation sur les toitures pour certains projets de construction. Cela concerne les constructions répondant aux 3 critères cumulatifs suivants : Construction nouvelle, emprise au sol supérieure à 1000,00m² et répondant à un usage particulier (magasin de commerce, entrepôts…) Ces seuils et critères évolueront à compter du 01/07/2023 avec l'entrée en vigueur ultérieure de certaines dispositions de la loi Climat et Résilience.

À l'échelle du projet, on peut noter à ce stade que :

- Les sols et la végétation du terrain agricole recouvrent un potentiel de stockage carbone de 50 tC/ha.
- Concernant le recours à l'énergie solaire, le terrain est bien exposé et sans masque.

Le terrain peut être desservi par le réseau Enedis, avec la possibilité de mettre à niveau la desserte au moment du permis d'aménager en fonction de la puissance nécessaire estimée (650 kVA). La commune s'engage à réaliser les travaux nécessaires pour desservie le secteur.
Comme évoqué dans la partie risque, aucun enjeu radon n'est présent concernant la qualité de l'air intérieur.

Constats :	***Enjeux :***
- Déstockage du carbone contenu dans les sols (en fonction des besoins de terrassement) - Consommation énergétique et dégagements de GES potentiellement importants en lien avec les nouvelles activités, le trafic généré, la conception des aménagements (matériaux, éclairage public…)	- Équilibrer et limiter l'impact énergétique des constructions en favorisant l'implantation de photovoltaïques (toitures, ombrières de parking) - Limiter la formation d'îlots de chaleur liés au taux de minéralisation des sols en instaurant un taux de végétalisation minimum à la parcelle

E. Analyse des incidences de la modification de droit commun n°1 sur l'environnement

Comme évoqué ci-dessus, la modification de droit commun concerne uniquement l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle n°33AO15 de 3,8 ha en prolongement de la zone 1AUZc de 1,6 hectare.

Cette procédure vise à permettre la mise en œuvre d'un développement commercial sur cette zone.

L'objectif du travail suivant est d'évaluer les incidences potentielles pour l'environnement de l'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle.

Le tableau, pages suivantes, vise à mettre face à face, par grands thèmes de l'Etat Initial de l'Environnement, les impacts potentiels et les réponses apportées selon la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser », avec :

- *Dans la première colonne*, une analyse / caractérisation des impacts potentiels de la mise en œuvre de la procédure, négatifs et positifs ;
- *Dans la deuxième colonne*, les réponses apportées dans le PLUi actuel ou proposées dans le cadre d'une 1ère version de modification ;
- *Dans la troisième colonne*, les propositions de mesures complémentaires faites dans le cadre de l'évaluation environnementale. Pour retracer l'historique des choix, sont présentées dans cette colonne :
    - En police verte, les propositions retenues dans la version de PLUi modifié pour arrêt,
    - En police noire, les propositions qui ont fait l'objet d'échanges, mais qui n'ont pas trouvé de traduction réglementaire à ce stade.

  Ceci ne veut pas dire que ces propositions ne seront pas mises en œuvre. Le parti pris de la collectivité est de mieux évaluer la faisabilité des actions proposées en phase projet, sur la base d'études techniques avancées. Ainsi, il est prévu que les propositions concernées soient remises à l'ordre du jour des échanges qui auront lieu avant dépôt du permis de construire.
- *Dans la quatrième colonne*, un code couleur conclusif pouvant être traduit comme suit :

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable, voire positif
	Niveau d'incidence négative moyen ou potentiel, nécessitant une vigilance en phase opérationnelle.
	Niveau d'incidence négative élevée

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Comme évoqué ci-dessus, la parcelle de projet ne présente pas de sensibilités environnementales particulières. Du fait de son intégration dans le tissu bâti, la parcelle identifiée par le SRCE comme « secteur à biodiversité de plaines » est aujourd'hui déconnectée des espaces agronaturels alentours. Valorisée par une agriculture « intensive », elle ne présente pas ou peu de végétation spontanée. Les enjeux de biodiversité se situent donc davantage sur les abords du site de projet à savoir les jardins privés, le talus planté de la voie ferrée, etc.
L'enjeu est donc de maximiser la biodiversité ordinaire en faisant place au végétal et de s'assurer que le développement n'exerce pas de pression sur les milieux et les ressources de nature à les dégrader.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
→ La création d'une zone commerciale entrainera une artificialisation des sols notable sur une surface de 5,4 ha. Cette artificialisation aura une incidence à long terme et difficilement réversible sur la vie et la qualité du sol (réduction de la trame brune).
→ La vocation commerciale de la zone de projet pourrait entrainer une pollution lumineuse par le biais de l'éclairage public, des enseignes commerciales… À noter que Mézidon-Canon est déjà identifiée par la trame noire comme ayant une mauvaise qualité du ciel en raison de la pollution lumineuse.
→ Possible disparition de la végétation spontanée présente sur les franges du secteur (à confirmer ou à infirmer dans le cadre d'un inventaire faune – flore en phase préopérationnelle)

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
→Un traitement végétal adapté peut être une possibilité de réintégrer une biodiversité ordinaire sur un terrain agricole aujourd'hui quasi dénué de végétation.</td><td>Ce que dit le règlement écrit :
→ En limite de zone naturelle et agricole, les clôtures doivent obligatoirement être constituées de haies vives denses avec un minimum de 5 essences locales, doublées ou non d'un grillage vert ou gris.
→ Un soin particulier sera apporté à la marge de recul donnant sur l'espace public, notamment au niveau des revêtements de sols et des plantations. Une présence végétale sera recherchée dans cet espace (bande enherbée, noues, arbustes, etc.).
→ La plantation d'un arbre pour 6 places de stationnement est imposée

De manière générale, le règlement de PLUi impose la plantation d'essences locales et donne des préconisations techniques en matière de plantation. Les haies monospécifiques sont interdites, tout comme les plantes invasives dont la liste figure au règlement.

Ce que dit l'OAP :
→ Le repositionnement de la voie douce en cœur de secteur s'accompagne d'un principe de traitement paysager associé (plantations).</td><td>→ Prolonger dans la mesure du possible le principe d'un accompagnement paysager de la voie cyclable sur le linéaire hors emprise du projet.

→ Intégrer à l'OAP graphique des principes de traitement des interfaces avec une « bande tampon végétale » sur les contours du projet (hors accès nord et sud). (cf. partie paysage et patrimoine).

→ Marquer dans l'OAP écrite, en orientation, la nécessité d'une gestion paysagère des espaces de stationnement qui va au-delà de l'obligation minimale de plantation d'arbres inscrite au règlement écrit en vigueur. Envisager l'intégration d'une proportion de stationnement perméable sur la surface de projet. (Pris en compte via les dispositions du point suivant)

→ Intégrer au règlement écrit une disposition sur l'espace vert de pleine terre à l'échelle du projet global (non de la parcelle) : <u>20 % minimal de l'unité foncière</u>, comprenant les bassins de rétention et espaces « communs » du projet. Les terrasses végétalisées et les surfaces artificialisées proposant des principes compensatoires (ex : evergreen, autres procédés perméables). Ajouter une <u>dérogation</u> : Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces d'espaces verts ou libres plantées (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² de surface artificialisée perméable comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).</td></tr>
</table>

		→ Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune (clôtures). →Préconiser, en phase projet dans l'OAP écrite, le principe d'un éclairage nocturne réduit et optimisé pour limiter la pollution lumineuse (nombre de points lumineux, intensité, orientation…) en lien avec la trame noire.	

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Localisé en entrée de bourg le long de l'avenue Jean Jaurès, très passante, le projet va de fait, impacter notablement le paysage de la commune. Le terrain est également bordé par des espaces bâtis peu denses avec des jardins plantés en transition ce qui pose la question de la couture à l'existant (greffe du projet). La zone de projet est également située dans le périmètre de protection des 500 mètres qui entoure deux patrimoines bâtis : le groupe scolaire Jean Jaurès et le château et parc du Canon.
À noter également que la commune ne dispose pas de RLP(i) pour réglementer la bonne intégration de la publicité et des enseignes.
Les enjeux paysagers et patrimoniaux résident donc dans la bonne couture paysagère des nouvelles constructions avec une attention particulière à porter sur les volumes, l'aspect extérieur des constructions, la gestion des franges, etc., mais également dans la prise en compte de l'impact visuel potentiel sur les monuments historiques à proximité.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
→ La localisation de la zone de projet sur une parcelle très exposée aux vues entraine un impact visuel indéniable. Le changement d'occupation du sol avec une imperméabilisation de la zone ainsi que la construction de bâtis au volume important auront un impact direct sur la qualité paysagère de la zone.
→ La position en entrée de bourg de la parcelle a une fonction de « vitrine » et joue un rôle sur la perception de la commune.</td><td>→ La hauteur maximale des constructions ne pourra pas excéder 10 mètres au point le plus haut avec dispositions particulières pour les panneaux photovoltaïques (non comptés)
→ Les constructions et installations, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent être conçues de manière à s'insérer dans leur environnement, quel que soit le vocabulaire architectural utilisé.
→ Les volumes sont simples, adaptés à la parcelle et respectent l'échelle des constructions environnantes. L'extérieur des façades devra présenter un aspect soigné et témoigner d'une recherche dans le choix et la mise en œuvre de matériaux valorisants. Les couleurs vives ne seront autorisables que pour des surfaces limitées (volumes entrées, enseignes, etc.).
→ Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public</td><td>→ Insister sur l'intégration soignée des enseignes depuis l'avenue Jean Jaurès en laissant plus de marge à l'intérieur de la zone.
→ Intégrer à l'OAP graphique un espace de transition avec la partie agricole afin d'assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et les espaces agricoles et naturels. La transition végétale n'imposera pas une haie bocagère mais devra être plus « dense » que le traitement végétal des fonds de parcelles mentionné sur les secteurs de transition urbain-urbain.
→ Pour les espaces de transition avec les riverains, intégrer à l'OAP graphique un figuré « souple » mais imposant un traitement paysager (sans obliger de haie bocagère)</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
→ Possible co-visibilité de la zone commerciale depuis les arrières de l'école classée Monument Historique
→ Les destinations autorisées (commerce de gros par exemple) peuvent nécessiter des espaces de stockage plus ou moins bien intégrés dans le paysage

<u>Les impacts positifs :</u>
Idem ci-dessus en fonction de la place laissée au végétal.</td><td>→ En limite sur la voie publique, en face des accès et des stationnements liés à la construction, l'absence de clôtures est suggérée afin de créer une interface qualitative avec les voies du parc d'activités.
→Les espaces extérieurs techniques et de stockage seront localisés de manière à limiter leur perceptibilité depuis l'espace public. Un accompagnement paysager et/ou architectural sera prévu pour cette raison si nécessaire.
→ Les clôtures, ainsi que leurs portails et portillons, devront toujours être en harmonie et en continuité avec le bâti qu'elles accompagnent, ainsi qu'avec le paysage environnant le long de la voie ferrée, les clôtures sont obligatoires pour les parcelles bâties. Elles auront une hauteur comprise entre 2 m et 2,5 m et pourront être pleines.

Commentaires :
Les dispositions présentées ci-dessus pour la thématique « biodiversité » répondent aussi aux enjeux paysagers
Les dispositions du règlement de PLUi relatives aux volumes et à l'aspect extérieur sont intéressantes et constituent des garde-fous nécessaires. Elles laissent néanmoins une large place à l'interprétation ce qui nécessitera une vigilance du service instructeur pour être bien traduites.</td><td>→Intégrer une souplesse dans l'OAP écrite pour permettre des dérogations ponctuelles des transitions végétales en fonction des aménagements (voie d'accès, parkings, autres).</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le territoire est couvert par le SDAGE Seine Normandie pour la période 2022 à 2027, mais n'est couvert par aucun SAGE. Il se situe sur le bassin versant de la Dives (milieu récepteur).
Concernant les eaux usées, une station d'épuration jugée conforme se trouve au nord de Mézidon-Canon. Sa capacité de traitement offre une marge confortable pour recevoir de nouveaux effluents. Le secteur est facilement raccordable à la STEP même si un poste de relèvement pourrait s'avérer nécessaire en fonction de l'altimétrie.
Concernant les eaux pluviales, le PLUi incite à une gestion à la parcelle ou aux alentours. Le secteur est facilement raccordable au réseau séparatif de collecte.
Concernant l'alimentation en eau potable, le projet de zone commerciale pourrait représenter une consommation notable. Le château d'eau à proximité permet à priori un bon niveau de pression et le réseau semble en capacité de desservir le secteur. Les besoins en eau potable de la zone commerciale devront être précisés (volume journalier et débit de pointe). Les enjeux sont de favoriser une gestion des eaux pluviales sur le site au plus proche « du point de chute » ainsi que de rechercher une exemplarité dans la gestion de la ressource en eau par des prescriptions ambitieuses de collecte-réutilisation des eaux. La prise en charge des eaux usées devra se faire en essayant de limiter le recours à une pompe de relevage et en prévoyant la possibilité d'un prétraitement sur site en fonction du type de rejet.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr>
<td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
→ Au regard de la destination commerciale de la zone, l'artificialisation (parkings, desserte…) sera notable entrainant un volume d'eau pluviale conséquent à gérer à l'échelle de la parcelle ou de l'opération.
→ Un remaniement des sols est à prévoir en fonction de la nécessité de stocker temporairement des eaux pluviales selon le volume à prendre en charge et les capacités d'infiltration
→ L'absence d'eau superficielle, de zone humide et de nappe affleurante sur le site limite le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource. Un point de vigilance est toutefois à observer en fonction du type d'activité sur la zone.
→ Le besoin en eau potable est à anticiper à une échelle élargie et à estimer en phase de projet (volume journalier, débit de pointe, type d'activités)
<u>Impacts positifs potentiels</u>
Une gestion aérienne et paysagère des EP peut contribuer à répondre aux enjeux « biodiversité et paysage » cités ci-dessus.</td>
<td>Dans le règlement de PLUi :
→ Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques, devront être privilégiées. L'excès de ruissellement doit être rejeté dans un réseau collectif spécifique apte à recueillir les eaux pluviales lorsqu'il existe. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

Ce que dit l'OAP :
L'aménagement devra chercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales.</td>
<td>→ Imposer dans le règlement écrit une obligation de gestion à la parcelle ou dans l'environnement proche (avec dérogation en cas d'impossibilité avérée)
→ Intégrer à l'OAP écrite la gestion aérienne et paysagère des eaux pluviales.
→ Préconiser dans l'OAP écrite l'emploi de matériaux perméables pour le stationnement (selon l'usage) et intégrer des bassins végétalisés sans bâches noires.
→ Inscrire la possibilité d'un prétraitement des eaux pluviales en fonction des surfaces collectées (parking, déshuileur, centre commercial…)
→ Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs.</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le terrain est facilement accessible au nord depuis l'avenue Jean Jaurès. Des dessertes sont également possibles à l'est par la rue Jules Ferry et à l'ouest par la rue Jean Moulin. L'OAP « centre-ville » prévoit sur la partie est, à terme, une alternative à l'avenue Jean Jaurès à la fois pour les véhicules motorisés et pour les modes actifs (piste cyclable adossée à la voie ferrée).
L'importance du trafic en niveau de l'avenue Jean Jaurès est à prendre en compte pour une gestion sécurisée des entrées-sorties de la nouvelle zone commerciale. Les comptages effectués par le conseil départemental sur l'avenue en 2016 font état d'un trafic de 4 424 véhicules par jour, dont 3 % de poids lourds.
La sécurisation de l'accès à la zone est un enjeu important. En lien avec l'OAP n°3, la mise en place de la zone commerciale peut-être une occasion à saisir pour repenser et structurer les déplacements en favorisant les modes doux par rapport à la voiture. Cela nécessite une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements. La question du stationnement pour répondre aux besoins actuels et futurs et de son dimensionnement se pose également.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
→ Une accentuation du trafic sur l'avenue Jean Jaurès accompagnée d'une augmentation des nuisances sonores et du risque accidentogène est à anticiper en phase de conception (le projet de zone commerciale cible une aire de chalandise de 22 000 habitants qui dépasse largement les limites du territoire communal)
→ Le besoin de desserte, de stationnement, d'aires de manœuvre pour certains véhicules risque d'entrainer une imperméabilisation du sol potentiellement importante
→ Une ouverture à l'ouest par la rue Jean Moulin entrainerait la mise en circulation d'une rue actuellement en impasse avec un dérangement pour les riverains.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
→ La zone commerciale offre une possibilité de déployer les mobilités douces et de donner une alternative à l'avenue Jean Jaurès, notamment pour les cycles. Le principe de liaison</td><td>→ Un accès secondaire est prévu à l'ouest rue Jean Moulin dans l'OAP du PLUi opposable. Cet accès offre la possibilité d'un bouclage pour « soulager » l'accès principal. Pour autant, une solution devra être trouvée pour maitriser les « entrées-sorties » au niveau de l'accès secondaire, en cohérence avec le dimensionnement de la rue Jean Moulin, et avec l'enjeu de limitation de nuisances subies pour les riverains.
→ Un accès aux parcelles situées au nord-ouest à vocation future d'urbanisation devra être laissé possible pour permettre un futur accrochage de projet.
→ Le tracé de la voie cyclable et piétonne a été revu pour irriguer le cœur de la zone, plutôt que de rester le long de la voie ferrée sur les arrières de parcelles. Cela permet notamment :
- Un accès plus direct aux futurs magasins et une plus grande visibilité des modes actifs pour inciter à leur utilisation
- L'introduction de végétal en cœur de zone en accompagnement des linéaires cyclables (cf. OAP)
→Le règlement écrit intègre un nombre de stationnements pour les vélos avec un minimum d'une place vélo pour 200m² de surface plancher toutes</td><td>→ Figurer clairement sur l'OAP le principe d'une gestion sécurisée de l'entrée de la zone par un aménagement dédié.

→ Inscrire le principe d'une gestion sécurisée des modes actifs dans la zone (site propre)</td></tr>
</table>

douce est inscrit dans l'OAP, mais doit être renforcé en conception du projet.	destinations confondues. L'emplacement doit être sécurisé et proche des entrées des bâtiments. Minimum de 5 m² de surface de plancher.		

Incidences directes et indirectes			**Niveau d'incidence**
Risques et nuisances			
Le secteur de projet est globalement peu soumis aux risques naturels et technologiques. Il est en revanche soumis aux nuisances sonores en raison de l'avenue Jean Jaurès très passante et de la voie ferrée, qui fait l'objet d'un classement. Les nuisances émises par la future zone commerciale sont à prendre en compte, notamment pour les habitations alentours et futures. Afin d'assurer l'acceptabilité du projet, un travail de concertation avec les riverains semble nécessaire. La desserte incendie est aujourd'hui obsolète et nécessite d'être remise aux normes et dimensionnée pour le projet.			
Impacts pressentis ou potentiels	*Réponses apportées*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	
Les impacts négatifs potentiels → Les pollutions sonores (liées au trafic), visuelles (espaces de stockage), lumineuses (éclairage) sont autant de nuisances potentielles pour les riverains actuels et futurs (cf. pages précédentes). → L'augmentation du trafic routier et la cohabitation entre différents modes de transports sur la zone peuvent être des facteurs accidentogènes **Au-delà des nuisances potentielles ci-dessus, l'aménagement de la zone ne semble pas de nature à générer ou accentuer des risques nouveaux ou existants.** Un point de vigilance est néanmoins soulevé sur la bonne gestion quantitative des eaux de pluie dans un contexte de changement climatique.	→ Afin d'éviter des nuisances émises, subies ou perçues, le règlement de la zone 1AUZc interdit l'implantation d'usine de certaines activités incompatibles avec le voisinage ou la destination commerciale de la zone (industrie notamment). Les logements sont interdits sauf logements de fonction indispensables à l'activité, intégrés au bâtiment principal et sur une superficie limitée. → Les terrains doivent être desservis par des voies répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées et dont l'édification est demandée. À ce titre, les caractéristiques des voies créées doivent répondre aux critères d'accessibilité de la défense incendie et protection civile. *À noter qu'un travail de concertation avec l'union des commerçants de Mézidon-Canon a eu lieu. Les choix de destination de la zone émanent notamment de cette concertation. Une concertation va également être réalisée avec la population directement impactée par le projet. Deux permanences ont été prévues à cet effet.*	Le site de projet présente peu d'enjeux sur les « risques naturels et technologiques » avec toutefois un point de vigilance concernant la desserte incendie → Les questions de nuisances visuelles ou liées au trafic sont abordées dans les parties « paysage » et « mobilité » (transitions paysagères, intégration des espaces de stockage, maîtrise du trafic au niveau de l'accès secondaire…) →Intégrer dans l'OAP graphique un éclairage nocturne limité et optimisé afin de réduire les nuisances lumineuses → Sur l'aspect « santé », sera ajouté au règlement écrit des préconisations sur les espèces allergènes d'après le référentiel des plantes allergènes mis à disposition par l'ARS Normandie (liste à disposition ci-dessous)	

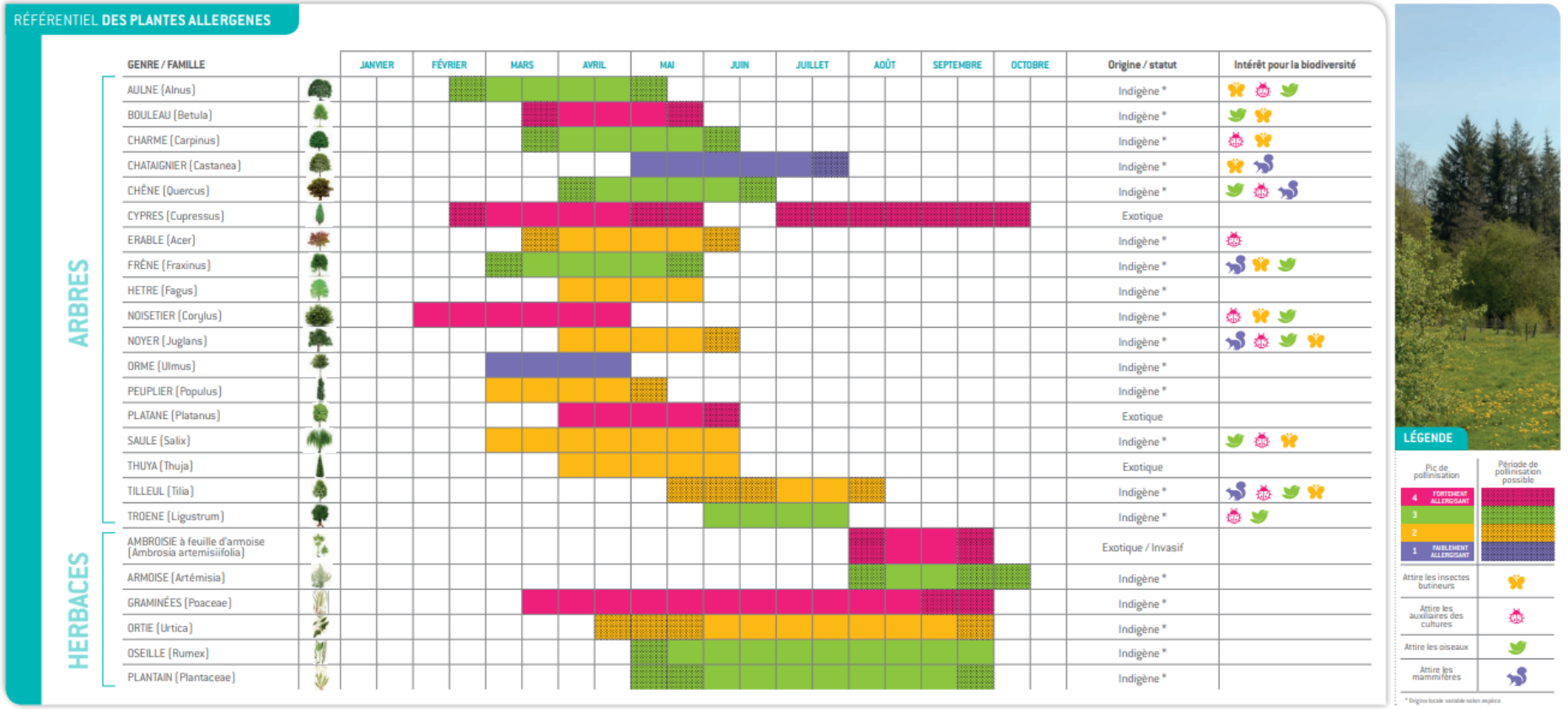


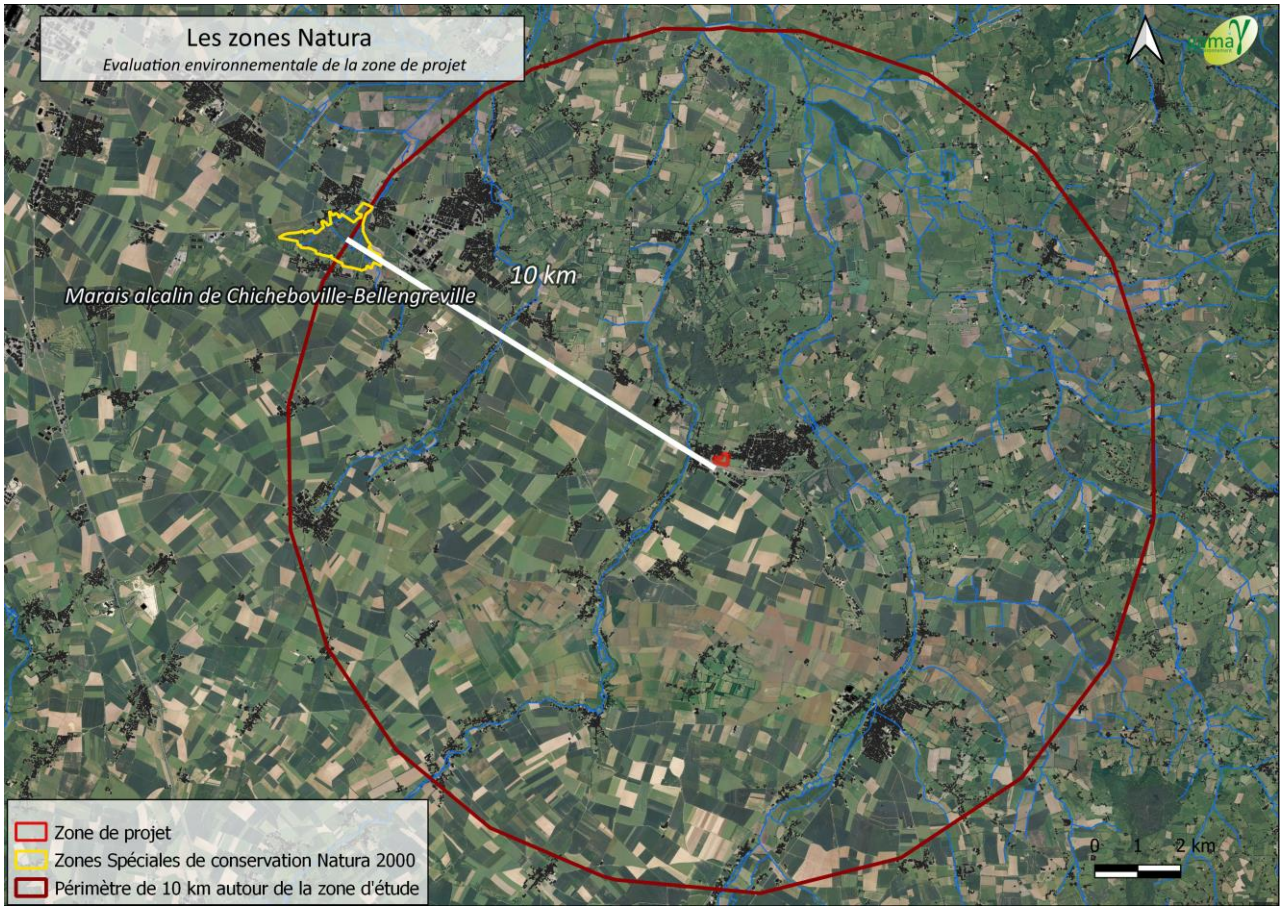
Figure 23- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source: normandie.ars.sante

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière / sols</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur du projet est aujourd'hui valorisé par de l'agriculture de type intensive avec une exploitation céréalière. L'assiette du projet ne concerne pas la totalité de la parcelle. La surface totale du projet représente une enveloppe de 5,4 ha (dont 1,6 ha déjà urbanisable et 3,8 ha ouverts à l'urbanisation) sur un total de 10,21 ha.
La consommation de foncier agricole se justifie dans la délibération du 30 septembre 2021 du fait que ce soit la seule parcelle sur le territoire prévu pour l'accueil d'un projet de pôle commercial complémentaire sur Mézidon-Canon et que la temporalité d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle est conforme avec le projet du PLUi (prévoyant une urbanisation à moyen terme).
Une partie de la parcelle à l'Est reste en zone agricole (2AU). Le maintien d'un accès pour l'exploitant à la parcelle est nécessaire. Une optimisation de l'espace afin de limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols est préconisée.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
→ La construction d'une zone commerciale entraine une consommation notable de terres agricoles productives ainsi qu'une artificialisation potentiellement importante qui dégrade la qualité des sols (impact de long terme difficilement réversible).
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
/</td><td>→ Le secteur de la zone 2AU appartenant à l'agriculteur-exploitant à fait l'objet d'une promesse unilatérale de vente (PUV) chez le notaire. L'échéance de cette PUV a été fixée à novembre 2023. Tous les détails de recours devront être levés avant cette date pour assurer la vente du terrain</td><td>→ Figurer un accès pour les engins agricoles dans l'OAP</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Climat -Air-Energie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Le terrain du projet, actuellement valorisé par l'agriculture, représente un potentiel de stockage carbone de 50 tc/ha. Au vu de son exposition, le terrain est favorable à l'exploitation de l'énergie solaire. Il est également desservi par le réseau électrique et ne présente pas d'enjeu radon concernant la qualité de l'air intérieur.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées par le règlement</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
→ Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement
→ La création d'une nouvelle zone commerciale représente une consommation énergétique et des dégagements de gaz à effet de serre potentiellement importants en fonction des activités, du trafic généré et de la conception des aménagements (matériaux utilisés, éclairage public…)
→ L'imperméabilisation du sol peut participer à la formation de petits îlots de chaleur en période chaude
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
/</td><td>→ Une disposition particulière concernant la hauteur maximale du bâti (10 mètres) est prévue en cas de pose de panneaux photovoltaïques (non comptés)
→ Les toitures seront traitées avec le même soin que les façades des bâtiments. Les ouvrages techniques (climatisation, panneaux solaires, groupes d'extraction d'air, etc.) devront faire l'objet d'un traitement architectural visant à les intégrer à la volumétrie et à limiter leur perceptibilité depuis les espaces accessibles au public.</td><td>→ Obligation de faitage « est-ouest » si toits en pente.
→ Obligation de dimensionnement de la structure des bâtiments pour permettre une surcharge liée à l'installation de panneaux.
→ Incitation à l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les surfaces de parking imperméables.
→ Justifications obligatoires quant à la prise en compte du contexte bioclimatique lors du dépôt de permis de construire (ouvertures, prospects…).
→ Hors toiture végétalisée, prescrire ou recommander des couleurs pâles pour les toitures-terrasses (fort albedo)</td></tr>
</table>

F. Étude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée sur le réseau Natura 2000 à proximité du site.
Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.
Un seul site Natura 2000 se trouve dans un périmètre de 10 kilomètres autour de la zone d'étude ; il s'agit du marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville.



a. Présentation du site Natura 2000

- **Zone spéciale de conservation « Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville »**

Le site occupe une surface de 154 hectares de marais composée de prairie humide, de bois ou de tourbière. Bien que proche de l'agglomération caennaise, le marais de Chicheboville-Bellengreville est l'un des plus riches du département du Calvados, notamment du fait de sa composition particulière, puisqu'il s'agit d'un marais alcalin, milieu naturel très rare en Normandie. Il est d'ailleurs connu depuis longtemps pour la diversité des écosystèmes remarquables qu'il abrite. Trois communes composent le marais : Moult-Chicheboville, Bellengreville et Vimont.
La diversité des biotopes (tourbière, mare, prairie, boisement, phragmitaie, cladiaie, etc.) ont permis de classer ce marais dans le réseau Natura 2000 depuis 2001.
Outre les nombreux milieux naturels importants, trois espèces communautaires attirent particulièrement notre attention :

- Une libellule, l'Agrion de Mercure
- Deux escargots, Le Vertigo de Des Moulins et le vertigo étroit



Photo 11- Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville. Source : CEN Normandie

Vulnérabilité :
Ce site subit peu de pression anthropique dans la mesure où il est en grande partie boisé. On note toutefois une déprise agricole au niveau des prairies humides relictuelles. Quelques dépôts sauvages sont à noter en bordure du marais.

b. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Au vu de l'éloignement de la zone de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexion écologique directe ou indirecte, le projet n'aura pas d'influence sur le site Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de l'aménagement de la zone 1AUZc sur le réseau Natura 2000, pour les principales raisons suivantes :

- **L'éloignement**
- **L'absence de connexion écologique directe ou indirecte**

G. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter la compatibilité du PLUi avec les documents-cadre. Il s'agira uniquement de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure. Pour ce faire, l'analyse ci-dessous porte simplement sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de révision peut interférer.

Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :

✓ Le projet de révision ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure

! Point de vigilance et / ou compléments à apporter dans le cadre du projet pour garantir la compatibilité avec le document de portée supérieure

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

a. SCoT Sud Pays d'Auge (analyse par rapport au DOG)

Chapitre	Orientation	Objectifs	Compatibilité de la modification de droit commun n°1du Plui de la Vallée d'Auge	
1 Les orientations générales de l'organisation de l'espace	1.1.1De nouvelle politique de l'habitat à mettre en œuvre	L'objectif est de renforcer la croissance démographique. Cette croissance sera mise en œuvre par chacune des six communautés de communes en proportion de son attractivité et des perspectives de développement de son économie. Mézidon-canon représente un atout à court et moyen terme de par sa desserte ferroviaire.	La modification de droit commun n°1, en permettant la réalisation de l'OAP n°3 « Entre Canon et le Breuil » au cœur d'un vaste secteur de projet (sur la frange entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée), à proximité d'équipements déjà existants et du centre-ville, complétera l'offre de commerces existants du territoire et en permettra le développement économique.	✓
	1..1.4 Des pôles d'activités secondaires qui renforcent l'armature urbaine	Chaque communauté de communes se dotera de capacités d'accueil (pour le commerce, l'artisanat, les bureaux, les entrepôts, …) proportionnées à ses besoins et à ceux des unités de production ou de transformation que comprend son territoire.	La modification de droit commun n°1 contribue à conforter le développement économique du territoire, et l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge (commune déléguée de Mézidon-Canon, identifiée comme pôle urbain) en permettant la réalisation de ce projet commercial d'envergure	✓
	1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières	Le SCoT oriente ses actions sur les espaces les plus stratégiques. Dans les secteurs situés à l'interface avec les zones urbanisées, les potentiels d'urbanisation définis dans les documents de planification seront ajustés au potentiel de croissance de chaque strate de l'armature urbaine (en matière d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements). Leur phasage sera précisé pour donner à la profession agricole une visibilité quant à la vitesse d'urbanisation retenue	L'ouverture en 1AUZc ne mobilise pas l'ensemble de la parcelle agricole dont la partie est reste valorisée par l'agriculture. Enclavée dans l'enveloppe bâtie, la parcelle de projet est déconnectée des espaces agronaturels alentours et ne présente pas de sensibilité particulière. Le projet visé pourrait être l'occasion de réintégrer une biodiversité ordinaire. La parcelle agricole ne se situe pas sur un secteur défini comme stratégique par le SCoT.	✓
	1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt	L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux est une opportunité pour compléter et préciser, à l'échelle communale, l'identification de ces principaux éléments (que l'on désignera par « noyaux écologiques »)	La zone de projet est enclavée dans un tissu urbain identifié comme élément fragmentant en termes de déplacement des espèces. Du fait de son intégration dans l'enveloppe bâtie,	✓

	écologique à l'échelle locale	qui fondent le patrimoine biologique et servent les fonctionnalités écologiques, ainsi que des espaces ou réseaux qui assurent leur mise en connexion. Elle se fera sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique.	elle est donc déconnectée des espaces « agronaturels » situés aux alentours. Les corridors aquatiques n'ont pas de connexion avec la zone de projet. La végétation autour de la zone de projet est quant à elle très éparse. La parcelle en elle-même ne présente pas ou peu de végétation spontanée dans la mesure où il s'agit de culture intensive. L'étude d'impact « projet » devra affiner ce constat par des inventaires dédiés.	
2 L'attractivité du territoire	2.1.5 Mise en valeur des paysages perçus depuis les voies et entrées de ville	Faire du paysage un des principaux atouts de l'image du Sud Pays d'Auge et de son attractivité, c'est accorder une importance toute particulière à la qualité des paysages qui sont perçus depuis les principaux axes qui traversent le territoire, à ceux des entrées de ville et à la préservation depuis ces axes structurants des vues majeures sur les éléments remarquables du patrimoine local.	Localisé en entrée de bourg le long de l'avenue Jean Jaurès, très passante, le projet va de fait, impacter notablement le paysage de la commune. Le terrain est également bordé par des espaces bâtis peu denses avec des jardins plantés en transition ce qui pose la question de la couture à l'existant (greffe du projet). La zone de projet est également située dans le périmètre de protection des 500 mètres qui entoure deux patrimoines bâtis : le groupe scolaire Jean Jaurès et le château et parc du Canon. À noter également que la commune ne dispose pas de RLP(i) pour réglementer la bonne intégration de la publicité et des enseignes.	!
3. Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	3.2.3 Aménager les espaces urbaines et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture	Pour limiter le recours à la voiture lors des déplacements sur de courtes distances, le réseau viaire des opérations d'aménagement ou de rénovation des espaces urbains intégrera la mise en place de circuits pour les piétons et les cyclistes. Ils permettront des parcours courts, lisibles et continus, à travers les quartiers, vers les équipements et services collectifs et le cas échéant vers les pôles d'emplois voisins.	Le terrain est facilement accessible au nord depuis l'avenue Jean Jaurès. La zone commerciale va entrainer une augmentation de la fréquentation sur cet axe déjà très fréquenté, avec des impacts potentiels en matière de nuisances (bruit) et de sécurité. Par ailleurs, la localisation de la zone (dans le tissu bâti existant) la rend accessible en modes actifs depuis le bourg et les zones résidentielles autours. Le projet prévoit des nouvelles voies de circulation favorisant les mobilités actives.	✓

	3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole	Le SCoT se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20%, soit une consommation annuelle moyenne pour les dix prochaines années inférieures à 75 ha. Celle-ci s'applique à une croissance de la population plus forte que celle qui a prévalu dans la période précédente. Elle prend en compte les surfaces qui seront nécessaires aux pôles économiques majeurs qui portent l'ambition économique du territoire et sont aujourd'hui occupés en grande partie par des terres agricoles.	L'assiette du projet ne concerne pas la totalité de la parcelle. La surface totale du projet représente une enveloppe de 5,4 ha (1.6ha en 1AUZc et 3.8ha actuellement en 2AU) sur un total de 10,21 ha couverts par la parcelle exploitée. La consommation de foncier agricole se justifie dans la délibération communautaire du 30 septembre 2021 du fait que ce soit la seule parcelle sur le territoire prévu pour l'accueil d'un projet de pôle commercial complémentaire sur Mézidon-Canon et que la temporalité d'ouverture à l'urbanisation de la parcelle est conforme avec le projet du PLUi (prévoyant une urbanisation à moyen terme). Les zones déjà urbanisées prévues pour accueillir de l'activité commerciale (zones UZa, représentant au total 20,9 ha) ne disposent pas de l'espace disponible pour accueillir un véritable « pôle commercial complémentaire ».	!
	3.3.3 Contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse	Le SCoT favorisa densification au sein des secteurs urbanisés ainsi que l'extension maîtrisée des villes, villages ou hameaux, en renonçant à la prééminence de l'urbanisation progressive et diffuse.	La mise en place d'une zone commerciale représente une consommation de terres valorisées par de la céréaliculture. Toutefois, la parcelle agricole s'insère dans un environnement urbain. En effet, la zone de projet est enclavée dans un tissu urbain. Située le long d'une voie passante et entre des habitations, la mise ne place de la zone commerciale s'intègre dans un environnement d'ores et déjà urbain.	✓

H. Indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification de droit commun n°1 du PLUi de la Vallée d'Auge. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la modification 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.

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de voies douces en site propre aménagé sur l'opération	m	Interne
Linéaires de haies crées	m	Interne
Consommation d'eau potable à l'échelle de l'opération	m^3/an	Interne
Nombre de stationnements cyclables (couverts / non couverts)	Nb	Interne
Trafic automobile sur l'avenue Jean Jaurès	Véh/jour	Conseil départemental
Surface de panneaux solaires installées (ombrière, toiture…)	m^2	Interne / porteurs de projet

Conclusion

L'ouverture de la parcelle 2AU en 1AUZc se justifie dans le cadre d'un projet réfléchi à une échelle élargie, depuis plusieurs années, de zone commerciale pour compléter le tissu commercial existant et permettre le déplacement d'activités hors du centre-ville.
En conformité avec le SCoT, ce projet vise également à conforter l'armature urbaine du sud Pays d'Auge. Le projet de zone commerciale vise une aire de chalandise de 22 000 habitants offrant la possibilité de renforcer Mézidon-Canon comme pôle urbain.
Le projet s'inscrit dans le cadre d'une réflexion globale de requalification de la frange située entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée avec notamment la structuration d'un pôle commercial et résidentiel entre le Breuil et Canon.
Situé sur une parcelle valorisée par des cultures intensives, le projet entrainera une consommation de 5,4 hectares de foncier agricole. Cette consommation foncière agricole se justifie par le fait qu'il s'agisse de la seule parcelle prévue pour l'accueil d'un projet de pôle commercial complémentaire sur le PLUi de la Vallée d'Auge et que la temporalité d'ouverture à l'urbanisation de cette parcelle est conforme avec le projet du PLUi.
Toutefois, l'ouverture en 1AUZc ne mobilise pas l'ensemble de la parcelle agricole dont la partie est reste valorisée par l'agriculture.
Enclavée dans l'enveloppe bâtie, la parcelle de projet est déconnectée des espaces agronaturels alentours et ne présente pas de sensibilités particulières. Le projet visé pourrait être l'occasion de réintégrer une biodiversité ordinaire.
Etant localisé sur une parcelle ouverte, le long d'un axe très fréquenté, le projet va de fait impacter la perception du paysage depuis l'avenue Jean Jaurès et les espaces bâtis riverains. L'enjeu est donc de maitriser l'impact paysager du projet en favorisant sa bonne intégration dans son environnement proche et lointain.

Le terrain visé n'est pas concerné par des problématiques de ruissellement en raison de sa topographie plane et de l'absence de zone drainée en amont.
L'absence d'eau superficielle, de zones humides et de nappes affleurantes sur le site limite le risque de pollution directe ou diffuse de la ressource.
L'imperméabilisation d'une surface potentiellement importante générera néanmoins un volume d'eau pluviale (EP) conséquent à gérer.
Le secteur de projet est globalement peu soumis aux risques naturels et technologiques. En revanche le projet peut être source de nuisances multiples pour les riverains, en phase travaux et en phase d'exploitation.
L'enjeu réside donc dans un aménagement qui doit anticiper et maitriser ces nuisances.

En conclusion :

- Considérant la compatibilité de la procédure avec les documents-cadres,
- Considérant l'enjeu de développement économique et commercial du projet,
- Considérant le zonage en 2AU de la parcelle qui prévoyait une ouverture à l'urbanisation,
- Considérant la réflexion globale de requalification de la frange entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée,
- Considérant l'absence d'impact fort et la maitrise des incidences potentielles au travers d'un règlement écrit et d'une OAP adaptée,
- Considérant l'absence d'incidences sur le réseau Natura 2000,

L'Évaluation Environnementale conclut à un impact maitrisé ne remettant pas en cause la procédure. L'Évaluation Environnementale invite simplement la collectivité à rester vigilante sur la bonne traduction des principes d'aménagement prévu et sur l'intégration paysagère du projet dans son environnement.

Tables des figures

Figure 1- Emprise de la zone 2AU. Source : PLUi de la Vallée d'Auge 3
Figure 2- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source: normandie.ars.sante 15
Figure 3-Secteur de l'OAP n°3 "entre le Breuil et Canon". Source : PLUi de la Vallée d'Auge -2018 22
Figure 4- Emprise de la zone 2AU visée par la procédure. Source : PLUi de la Vallée d'Auge -2018 22
Figure 5- Les entités topographiques et paysagères de la CCVA. Source : PLUi de la Vallée d'Auge 25
Figure 6- Situation topographique du secteur d'étude dans un contexte élargi 25
Figure 7- Les zones Natura 2000 à proximité de la zone de projet 28
Figure 8- Présence de ZNIEFF sur le territoire 30
Figure 9- Les zones humides à proximité de la zone de projet 33
Figure 10- Trame verte et bleue régionale définit par le SRCE 35
Figure 11- Synthèse du réseau écologique de la trame noire sur le territoire de la CALN. Source: CALN 36
Figure 12- Parcelle identifiée comme zone de projet. Source : PLUi de la Vallée d'Auge. 2018 37
Figure 13- Déclinaison de la TVB à l'échelle locale 37
Figure 14- Monuments historiques et périmètre de protection les entourant. Source: Atlas des patrimoines 40
Figure 15- Atlas des zones inondables sur le cours du Laizon. Source : DREAL Normandie 46
Figure 16- Cartographie de la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. Source : DREAL Normandie 47
Figure 17 : Aléa retrait gonflement des argiles autour du secteur d'étude 49
Figure 18 : Classement sonore de la voie ferrée en catégorie 2. Source : Calvados.gouv.fr 50
Figure 19: Tableau des catégories de classement des nuisances sonores. Source : calvados.gouv 50
Figure 20- Les risques technologiques autour de la zone de projet 51
Figure 21- Extrait du RPG 2020 indiquant la parcelle de projet comme en culture de colza d'hiver 54
Figure 22- Localisation de la canalisation traversant le projet d'étude. Source : Eau Sud Calvados 57
Figure 23- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie.Source: normandie.ars.sante 68

Tables des photographies

Photo 1- Vue sur la topographie de la zone de projet. Source : Gama Environnement 26
Photo 2- Vue sur le Laizon. Source : Street View 26
Photo 3- Traversée de la Dives à Mézidon-Canon. Source : Street View 26
Photo 4- Vue sur le type d'habitat depuis l'avenue Jean Jaurès. Source : Street View 39
Photo 5- Vue depuis la parcelle de projet sur les infrastructures ferroviaires en arrière-plan. Source : Gama Environnement 39
Photo 6- Vue aérienne sur la parcelle de projet 40
Photo 7- Vue sur la parcelle de projet depuis l'avenue Jean Jaurès. Source : Gama Environnement 41
Photo 8- Vue depuis l'avenue sur la partie Ouest de la zone de projet. Source : Gama Environnement 42
Photo 9- Vue depuis l'avenue sur la partie est de la zone de projet. Source : Street View 42
Photo 10- Vue sur la parcelle de projet valorisée par l'agriculture. Source : Gama Environnement 53
Photo 11- Marais alcalin de Chicheboville-Bellengreville. Source : CEN Normandie 72