



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Secteur du Pays du camembert

Document n°1 : Rapport de présentation

PHARO architectes associés – Mandataire
Architecture et Urbanisme
63 boulevard OYON 72100 LE MANS

EDATER
Stratégie territoriale
34 avenue du 6 juin 14000 CAEN

GAMA Environnement
Démarche environnementale - Concertation
57-59 Avenue de la Côte de Nacre 14000 CAEN

AVL Avocats
Cabinet d'Avocats spécialistes en droit de l'urbanisme
19 avenue de l'Hippodrome 14000 CAEN

Architour & Pièces Montées devient

PHARO
architectes et urbanistes

edater

gama
environnement

AVL
Avocats associés

Dossier d'arrêt de projet

Vu pour être annexé à la délibération du
11 février 2020

Sommaire général

A. Présentation générale.....	3
B. Etat initial de l’environnement.....	12
C. Occupation humaine du territoire.....	86
D. Activités humaines.....	183
E. Parti d’aménagement et justifications.....	295
F. Evaluation environnementale.....	346

A. Présentation générale

A. PRESENTATION GENERALE	3
1. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIF	4
2. APPARTENANCES INTERCOMMUNALES.....	6
2.1. Les compétences intercommunales	6
2.2. Les structures à l’échelle supra-communale	6
3. DOCUMENTS D’URBANISME EXISTANTS ET EN COURS D’ELABORATION	7
3.1. Le PLU de Vimoutiers	7
3.2. Le POS de Pontchardon	7
3.3. Les Cartes communales de Sap en Auge, et de Ticheville	8
3.4. Le SPR de Sap en Auge	8
4. LA PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS SUPERIEURS.....	8
4.1. Le SCOT	9
4.2. Le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique	10
4.3. Le SDAGE.....	11
4.4. Les PCET et PCAET	11
4.5. LE SRCAE.....	11
4.6. LE SRADDET	11

1. Contexte géographique et administratif

La Communauté de communes du Pays du camembert s’est engagée dans la démarche d’élaboration de son Plan Local d’Urbanisme Intercommunal par délibération en date du 10 décembre 2012.

Par l’élaboration de ce document, elle souhaitait s’inscrire dans une démarche de construction d’un véritable projet de territoire visant un aménagement durable fondé notamment sur les spécificités et atouts du territoire.

Le Plan Local d’Urbanisme intercommunal constitue, autour d’une vision partagée du devenir du territoire communautaire, un document prospectif et réglementaire visant à organiser un développement durable et harmonieux du territoire.

Dans cette perspective, les élus de la Communauté de communes avaient pour objectif général « d’accueillir de nouveaux habitants en permettant à chacun de trouver un logement, de vivre dans un cadre agréable et de disposer de services ».

Le 1er janvier 2017, la communauté de communes du Pays du camembert fusionne avec la communauté de communes de la Région de Gacé et la communauté de communes des Vallées du Merlerault pour former la communauté de communes des Vallées d’Auge et du Merlerault.

Le PLUi porte désormais sur un secteur de la nouvelle Communauté de communes des Vallées d’Auge et du Merlerault.

Le Plan Local d’Urbanisme s’inscrit dans le prolongement des schémas de développement mis en œuvre aux échelles supra communautaire (SCoT, SDAGE et SRCE de la Basse-Normandie...) dans des objectifs de développement durable.

Parallèlement à l’élaboration du PLUi, et suite au nouveau cadre réglementaire issu du Grenelle II, le conseil communautaire a décidé d’élaborer de façon conjointe le Règlement Local de Publicité (finalement non mené à terme) et la révision de la ZPPAUP de Sap en Auge par la création d’un site patrimonial remarquable régi par une AVAP.

La commune du Sap-en-Auge est issue de la fusion des communes d’Orville et du Sap au 1er Janvier 2016. La fusion étant particulièrement récente, certaines cartes d’analyses et/ou chiffres INSEE plus anciens dissocient les deux entités administratives.



Figure 1 : carte du territoire (avant fusion)

Le territoire du Pays du camembert est situé dans le département de l’Orne et se positionne également en limite des départements de l’Eure et du Calvados.

Le Pays du camembert est à la jonction de deux pays : le Pays d’Auge (ornais et calvadosien) qui s’étend géographiquement au nord jusqu’à la mer et le Pays d’Ouche qui se développe largement dans l’Eure et la région de l’Aigle.

Image emblématique du Pays d’Auge, la commune de Camembert est située sur le territoire à seulement quelques kilomètres de Vimoutiers.

Au 1er Janvier 2013, la population du Pays du camembert en vigueur selon l’INSEE est estimée à 7 551 habitants dont près de 50% à Vimoutiers, pôle urbain du territoire, qui compte 3 828 habitants et seulement 12,5% sur le pôle secondaire du Sap qui comptabilise 947 habitants.

Le Pays du camembert n’est traversée par aucun axe majeur, ni équipée d’un réseau routier performant. Malgré tout, le territoire dispose d’un contexte géographique, physique et patrimonial intéressant, porteur de développement résidentiel et pouvant être vecteur de développement économique et touristique (agritourisme, etc.).

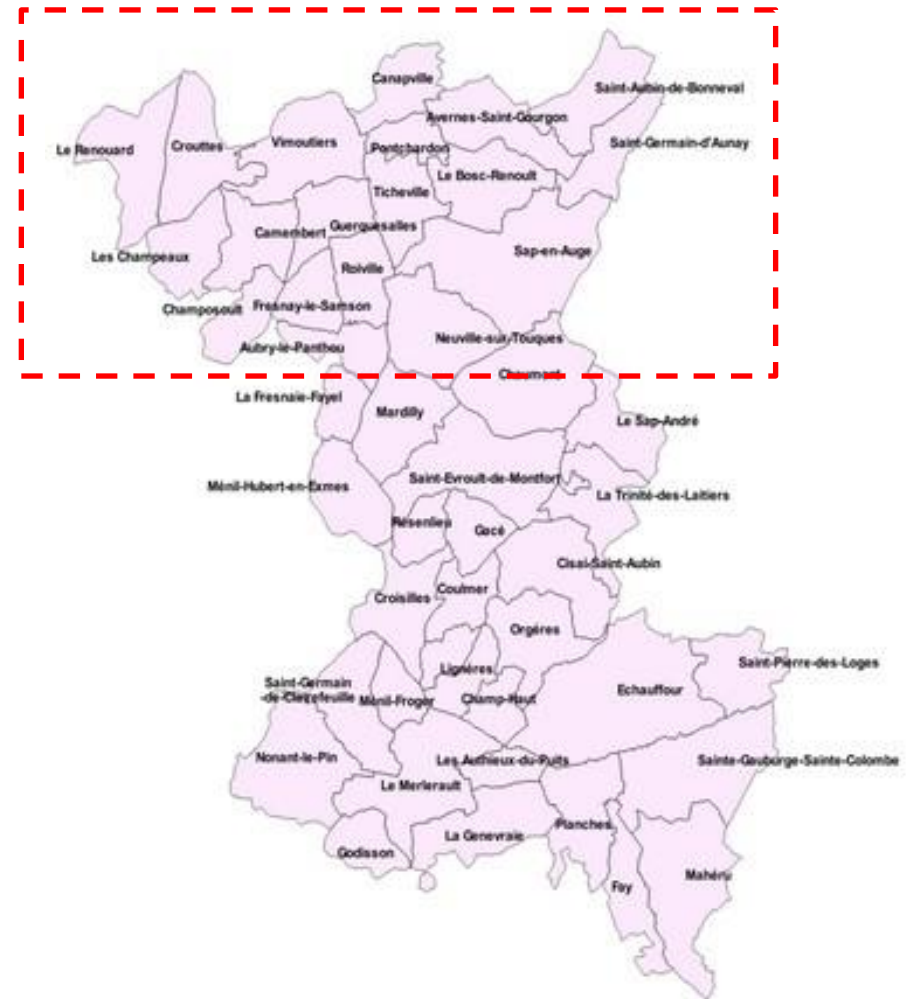
Les routes principales sont exclusivement des voies départementales :

- La D579 est un axe reliant Lisieux à Vimoutiers en passant par Livarot.
- La D979 est un axe reliant Vimoutiers à Gacé.
- La D916 reliant Vimoutiers à Argentan en passant par Trun.
- La D12 reliant Vimoutiers à L'Aigle en passant par Le Sap.

La D579 et la D979 constituent l'épine dorsale du développement économique du nord vers le sud Pays d'Auge calvadosien et ornais.

L'échangeur de l'A 28 situé à Gacé est à environ 20 km de Vimoutiers.

L'échangeur de l'A 88 situé à Argentan est à environ 30 km de Vimoutiers.



Périmètre du SCoT du PETR Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche
(Sources : BD Topo, CLC 2012, traitement EAU)

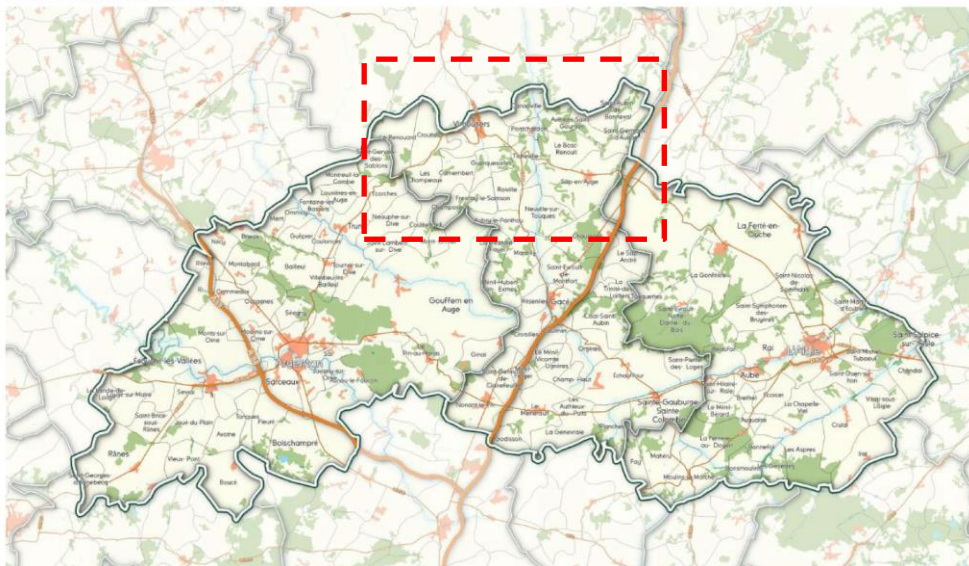


Figure 2 : Localisation du Pays du camembert : source SCOT PA20

2. Appartenances intercommunales

2.1. Les compétences intercommunales

La Communauté de communes des Vallées d’Auge et du Merlerault exerce les compétences suivantes :

- Aménagement de l’espace
- Assainissement non collectif
- Equipements sportifs et culturels
- Gestion des cours d’eau
- Petite enfance
- Voirie
- Economie
- Restauration scolaire
- Scolaire
- Tourisme
- Urbanisme - PLUI - RLPI- AVAP

2.2. Les structures à l’échelle supra-communale

2.2.1. Le Pôle d’Equilibre Territorial Rural (PETR), PA20 / Pays d’Argentan, d’Auge et d’Ouche :

La Communauté de commune fait partie du Pôle d’Equilibre Territorial Rural (PETR), du Pays d’Argentan d’Auge et d’Ouches (PA20), né du regroupement entre le PAPA0 et le Pays d’Ouche en 2014.

Pour renforcer la cohérence territoriale, le PETR exerce la compétence Schéma de Cohérence Territoriale et mène sur le même périmètre les missions des Pays, et les programmes de développement qui découlent de la stratégie commune pour la période 2014 – 2020, à travers notamment le nouveau contrat territorial avec la Région Basse-Normandie, et le nouveau programme européen LEADER 2014-2020.

Jusqu’à la création du PETR, la Communauté de commune faisait simplement partie du Pays d’Argentan-Pays d’Auge (PAPA0) depuis sa création en 1997, situé dans le Nord-Ouest du département de l’Orne et étendu sur 1217 km² (soit 20% de la surface du département). Il regroupait 119 communes, réparties dans 9 communautés de communes, et 1 commune n’appartenant pas à un EPCI (Établissement Public de Coopération Intercommunale), pour un total de 49 485 habitants en 2007 et une densité de 41 habitants au km². Pour ses actions, le PAPA0 s’appuyait sur sa Charte de Pays élaborée en 2001 et revue en 2007.

En 2013, le PAPA0 et le Pays d’Ouche proposent à leurs Communautés de communes la création d’un Syndicat Mixte de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) sur un périmètre regroupant 161 Communes et 77 333 habitants. Ce territoire comprend deux villes pôles de taille moyenne (Argentan et l’Aigle) qui exercent une attraction forte sur une large zone rurale et qui présentent des problématiques de développement similaires, ainsi qu’un maillage de pôles intermédiaires.

Le périmètre du SCOT et la création du Syndicat Mixte du SCOT PAPA0 – Pays d’Ouche ont été officialisés par deux arrêtés préfectoraux le 6 novembre 2013.

Suite à la loi MAPTAM de janvier 2014 qui crée le PETR et qui donne aux Pays la possibilité d’un nouveau cadre législatif et juridique, **les élus du PAPA0 et du Pays d’Ouche décident de transformer le Syndicat Mixte du SCOT et de regrouper les deux Pays au sein d’un Pôle d’Equilibre Territorial et Rural.**

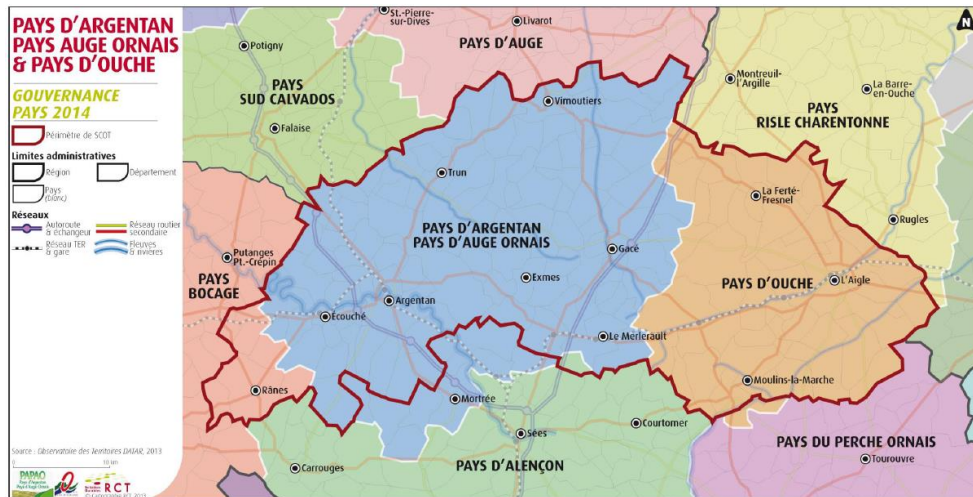


Figure 3 : Situation du PETR, du PAPA0 et du Pays d'Ouche

2.2.2. Syndicats de bassin

Le territoire est couvert par deux Syndicats Mixte de Bassin Versant :

Le Syndicat mixte du Bassin Versant de la Touques :

Créé le 31 décembre 2007, le syndicat dispose de la compétence « gestion des cours d'eau », déléguée par les CdC et communes adhérentes au syndicat. Concrètement, il s'agit de réaliser des études diagnostics qui sont des états des lieux par bassin versant, par sous-bassin, par territoire ou par cours d'eau afin d'identifier les points noirs (piétinement du bétail, absence ou dégradation de la ripisylve, présence d'embâcles perturbateurs, érosions, rejets, ouvrages sur les cours d'eau (barrage, buse...) mais aussi les points positifs afin de lancer à terme, si nécessaire, des travaux de restauration et / ou d'entretien. Le syndicat s'engage à assurer le suivi de ces travaux et l'évaluation de leurs effets sur le milieu.

Le Syndicat Mixte du bassin de la Dives

Créé au 1er janvier 2013, le Syndicat Mixte du Bassin de la Dives est issu de la fusion de trois syndicats de rivière et d'une communauté de communes. Le Syndicat gère environ 340 km de cours d'eau principaux (600 km avec les cours d'eaux secondaires) et couvre un territoire de 700 km². Son programme d'actions est centré autour de la Dives et de ses principaux affluents, notamment la Vie. Le syndicat a mis en place un programme d'entretien et de restauration sur la Dives, la Vie et l'Oudon ainsi qu'un programme de restauration de la continuité écologique sur la Dives et la Vie.

3. Documents d'urbanisme existants et en cours d'élaboration

Le Pays du camembert dispose de plusieurs documents de planification à l'échelle locale sur son territoire :

- Le PLU de Vimoutiers
- Le POS de Pontchardon
- La Carte communale de Sap en Auge (du Sap avant fusion)
- La ZPPAUP de Sap en Auge
- L'étude concernant la carte communale de Ticheville

3.1. Le PLU de Vimoutiers

Le conseil communautaire du 29 septembre 2014 a adopté le Plan Local d'Urbanisme de Vimoutiers, conformément à ses statuts. Un droit de préemption urbain a également été instauré pour les zones U et 2 AU.

Ce document répond par ailleurs aux dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain et aux dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement.

3.2. Le POS de Pontchardon

Le POS de Pontchardon a été adopté en 1987. Au regard des dernières avancées législatives, et plus précisément de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), le document risque la caducité si le débat sur le PADD du PLUi n'a pas eu lieu avant le 27 mars 2017.

3.3. Les Cartes communales de Sap en Auge, et de Ticheville

La commune de Sap-en-Auge dispose d'une carte communale sur la commune déléguée du Sap. Cette carte communale a été approuvée le 19 octobre 2004. Le document délimite ainsi les zones constructibles et inconstructibles du territoire.

Sur Ticheville, la procédure d'élaboration d'une carte communale en 2012 a été arrêtée, la collectivité souhaitant s'insérer dans la démarche globale du PLUi.

3.4. Le SPR de Sap en Auge

La commune de Sap-en-Auge est également dépositaire d'une ZPPAUP, Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager datant de 1995, sur la commune déléguée du Sap. Une procédure de révision de ce document et de sa transformation en AVAP a été conduite parallèlement à l'élaboration du PLUi et a conduit à l'adoption du site patrimonial de Sap en Auge par délibération du conseil communautaire en date du 9 avril 2019.

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) emporte par son article 162 la modification du délai de transformation des ZPPAUP en AVAP initialement prévu par la loi Grenelle 2 à l'échéance de 5 ans à compter de son entrée en vigueur (14 juillet 2015). Désormais, l'article L.642-8 du code du patrimoine reporte d'un an cette échéance, soit au 14 juillet 2016.

4. La prise en compte des documents supérieurs

Documents avec lesquels les SCOT et PLU doivent être compatibles ou qu'ils doivent prendre en compte

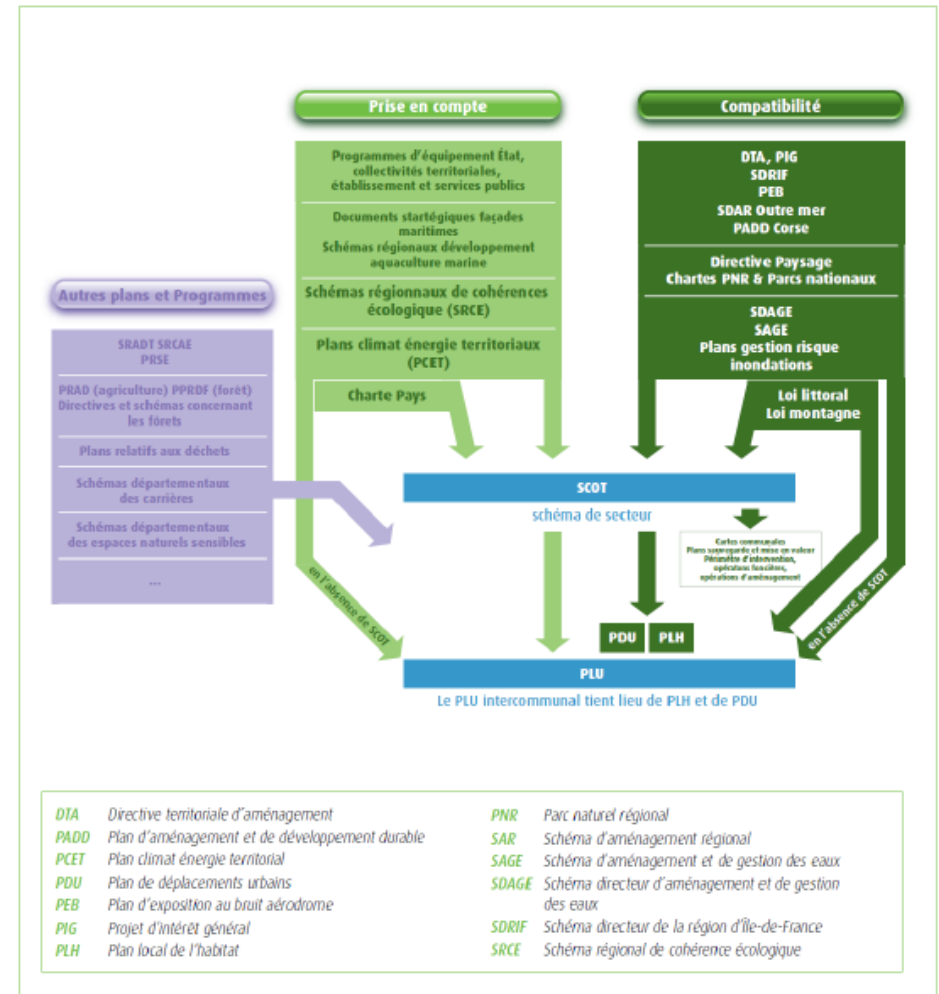


Figure 4: Ministère de l'Ecologie du Développement Durable, des transports et du logement

4.1. Le SCOT

La Communauté de Communes fait partie intégrante du Schéma de Cohérence Territoriale PA20. Ce SCOT élaboré par le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural a été approuvé le 18 décembre 2018.

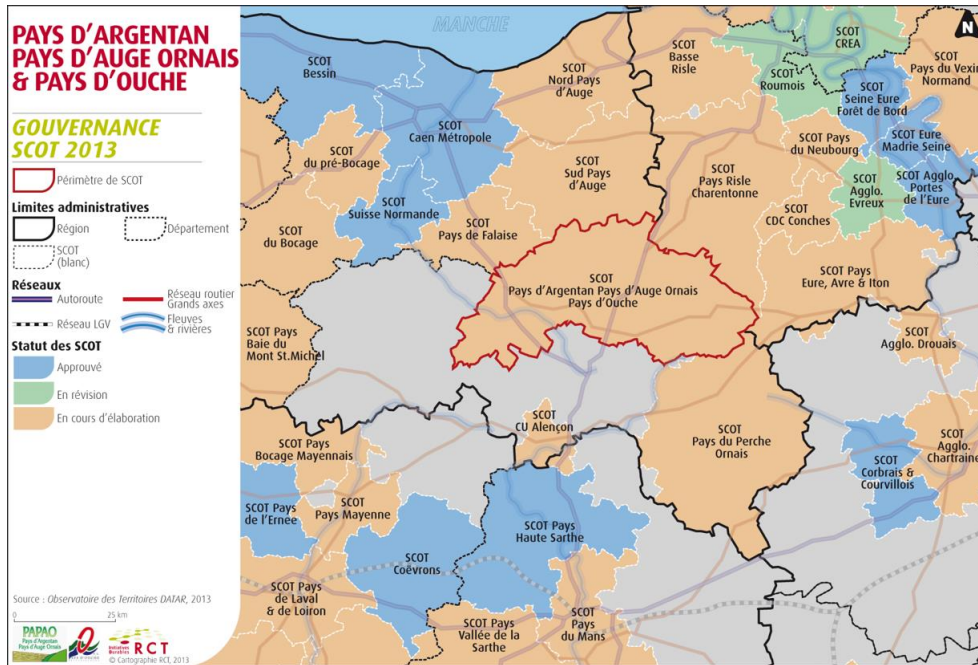


Figure 5 : Localisation du SCOT PA20, source : site Internet PA20

Plus généralement, le SCOT est un document de planification stratégique du territoire qui exprime un projet global cohérent en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipements commerciaux et de protection de l'environnement.

Le SCOT fixe les orientations de développement, avec lesquelles les documents d'urbanisme, tel que le PLUi, devront être compatibles. Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) détaille les possibilités de déclinaison des dispositions du SCOT dans les PLU et PLUi.

Les principales orientations du SCOT visent à :

- Garantir les grands équilibres écologiques et le respect des unités paysagères,
- Aller vers un développement de l'habitat équilibré et durable,
- Assurer le dynamisme du tissu économique en favorisant synergies et complémentarités entre secteurs.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 renforce la volonté d'un SCOT « intégrateur » des documents de planification supérieurs. Le document permettra de passer d'un aménagement stratégique du territoire à un aménagement opérationnel au sein des PLU et PLUi.

4.2. Le SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le projet de SRCE a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

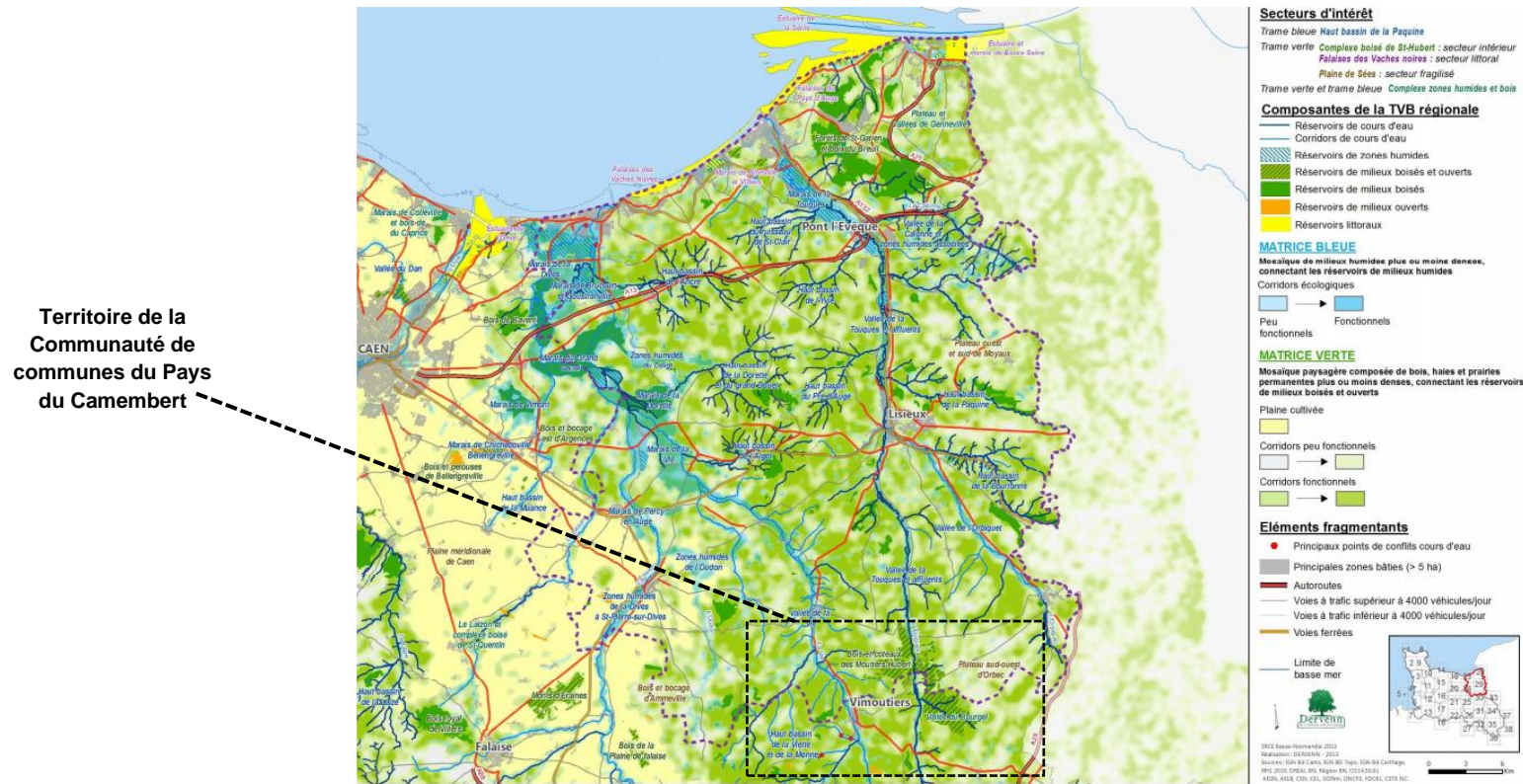


Figure 6 Trame verte et Bleue du Pays d'Auge

Le SRCE définit différents enjeux à l'échelle du territoire : L'un des principaux est le maintien de la qualité globale du paysage de bocage avec tous les éléments fins qui l'accompagnent : vergers, mares, micro zones humides, bosquets... Le Pays d'Auge constitue l'archétype de l'image de la Normandie avec ses maisons à colombages, ses vergers de pommiers, ses vaches laitières et ses productions locales fromagères et cidricoles. L'attrait touristique de ce territoire est fortement corrélé à ce paysage vallonné et façonné par l'agriculture. En effet, à l'échelle de l'ensemble du territoire du Pays d'Auge, de grandes tendances se font sentir :

- les élevages laitiers régressent au profit des élevages de chevaux,
- les vergers basse-tige prennent de plus en plus la place des vergers de pommiers traditionnels or, la préservation et le renouvellement des vergers haute-tige constituent un enjeu pour la biodiversité du territoire qu'il convient de croiser avec le développement de l'activité cidricole.
- Enfin, le réseau hydrographique doit également être pris en compte car les enjeux en matière de trame bleue sont très importants. De nombreux petits cours d'eau de tête de bassin sont des réservoirs de biodiversité, notamment dans la moitié nord du territoire.

4.3. Le SDAGE

Dans une volonté de garantir une gestion équilibrée de la ressource en eau, la loi sur l'eau du 3 Janvier 1992 a instauré un outil de planification des usages de l'eau :

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Ce schéma directeur est un document de planification qui fixe pour une période de 6 ans « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et de quantité à atteindre concernant les milieux aquatiques ». Ce document définit les périmètres qui peuvent faire l'objet d'un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Il est établi par le Comité de Bassin pour les très grands bassins hydrographiques. Il fixe les orientations fondamentales et les actions structurantes à mettre en œuvre pour la préservation et l'amélioration des ressources en eau et des milieux aquatiques. En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine-Normandie, a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique " ; sur les deux tiers des cours d'eau et sur un tiers des eaux souterraines, ceci compte tenu des efforts importants à réaliser.

4.4. Les PCET et PCAET

Le Conseil Départemental de l'Orne a adopté son Plan Climat Énergie Territorial (PCET) le 4 avril 2014. Celui vise une réduction de 30% des gaz à effet de serre d'ici 2020.

Le programme d'action opérationnel, plan d'actions pour 7 ans (2014 /2019) du Conseil Départemental de l'Orne comporte deux objectifs :

- Le volet atténuation, c'est-à-dire la réduction des émissions de gaz à effet de serre associées au fonctionnement des services et à la mise en œuvre des compétences du Conseil Départemental de l'Orne,
- Le volet adaptation, c'est-à-dire de permettre au Conseil Départemental d'appréhender les changements à venir en anticipant l'augmentation des coûts de l'énergie et les nombreuses conséquences qu'aura la hausse des températures moyennes à l'échelle du territoire de l'Orne.

4.5. LE SRCAE

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), créé par la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite « Loi Grenelle 2 », constitue un document stratégique fixant les orientations régionales en matière de maîtrise des consommations d'énergie, de développement des énergies renouvelables, d'amélioration de la qualité de l'air, d'atténuation des effets du changement climatique et d'adaptation.

Il vise à accompagner les acteurs du territoire en déclinant à l'échelle de la région les objectifs nationaux et en fournissant un cadre pour les politiques et les actions dans les domaines de l'énergie, de l'air et du climat, traitées jusqu'à présent de manière distincte (Plan Régional pour la Qualité de l'Air, Schéma Régional Éolien...). Ce document a été approuvé par le Conseil Régional le 26 septembre 2013, puis arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013.

4.6. LE SRADDET

Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), l'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Normandie (SRADDET) fixe des objectifs de moyen et long termes en matière d'aménagement du territoire.

Il s'agit à la fois d'un document :

- prescriptif en matière d'aménagement et d'urbanisme (il s'imposera en particulier aux SCoT et PLUI).
- intégrateur par l'intégration de différents schémas existants en matière d'environnement, de transports, etc. dans un même document
- prospectif, puisqu'il doit fixer des objectifs de moyen et long terme et vise l'égalité des territoires

L'enjeu est d'aboutir à un projet de territoire partagé par la population et l'ensemble des acteurs régionaux, publics et privés. Avec, pour fils conducteurs, la simplification et la mise en cohérence des politiques publiques, ainsi que le développement durable du territoire.

Le projet de SRADDET normand, a été arrêté par le Conseil régional de Normandie lors de l'Assemblée plénière du 17 décembre 2018.

Les prochaines étapes :

- 1er semestre 2019 : Consultation des personnes publiques associées et de l'autorité environnementale
- Décembre 2019 : Adoption définitive du SRADDET