

PLUI du secteur du pays du camembert Modification simplifiée n°2

*Demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur
l'absence de nécessité de réaliser une évaluation
environnementale*

AUTO-EVALUATION

SOMMAIRE

I. Eléments de la modification simplifiée non concernés par la saisine de la MRAe.

- A.** Commune de Roiville : Erreur matérielle de positionnement au règlement graphique d'une zone naturelle.
- B.** Correction d'une erreur de surface dans le tableau de programmation en logements
- C.** Ajout d'articles du Code de l'urbanisme dans le règlement écrit.
- D.** Ajout du droit de préemption urbain dans les « dispositions particulières » applicables à toutes les zones dans le règlement écrit
- E.** Ajout d'un renvoi à l'orientation d'aménagement et de programmation B3c
- F.** Ajout de définitions dans le lexique du règlement écrit
- G.** Précision dans les zones agricoles (Az) : 150m² d'emprise au sol
- H.** Ajout de la sous-section NL dans le descriptif des zones

II. Eléments donnant lieu à la saisine de la MRAe.

- A.** Commune de Sap-en-Auge : Prise en compte de l'extension du réseau public d'eau usées.
- B.** Ajout d'une dérogation à l'obligation de créer une place de stationnement pour chaque création de logement en zone UAcv
- C.** Ajout d'une disposition concernant l'implantation des extensions réalisées dans le prolongement d'une construction existante dans les zones agricoles
- D.** Ajout de dispositions concernant les abris pour animaux pour les exploitations agricoles
- E.** Prise en compte des arrêtés de captage d'eau potable à Vimoutiers

I. Éléments de la modification simplifiée non concernés par la saisine de la MRAe.

Les éléments présentés dans cette première partie ont été considérés sans aucune incidence et par conséquent ne donnent pas lieu à saisine de la MRAe. Une justification est apportée pour chacun de ses éléments démontrant en quoi ils ne donnent pas lieu à saisine.

Ainsi, ne sont pas concernés par la saisine, l'erreur matérielle de positionnement d'une zone naturelle à Roiville (A), la correction d'une erreur de surface dans le tableau de programmation en logements (B), l'ajout dans le règlement écrit d'articles du Code de l'urbanisme (C), du droit de préemption urbain (D), du renvoi à l'orientation d'aménagement et de programmation B3c (E), des définitions dans le lexique (F), l'ajout d'une précision dans les zones Az (G) ainsi que l'ajout de la sous-section NL dans le descriptif des zones (H).

A. Commune de Roiville : Erreur matérielle de positionnement au règlement graphique d'une zone naturelle.

Lors de l'élaboration du PLUI, et notamment du règlement graphique, le zonage de Roiville autour de l'exploitant agricole (GAEC DE L'AUNEY) a repris les délimitations parcellaires. C'est pourquoi les parcelles D195, D 107 et D106, dans un souci de continuité de l'exploitation sont en zone agricole.

Le siège de l'exploitation agricole et ses alentours sont donc en zone agricole.

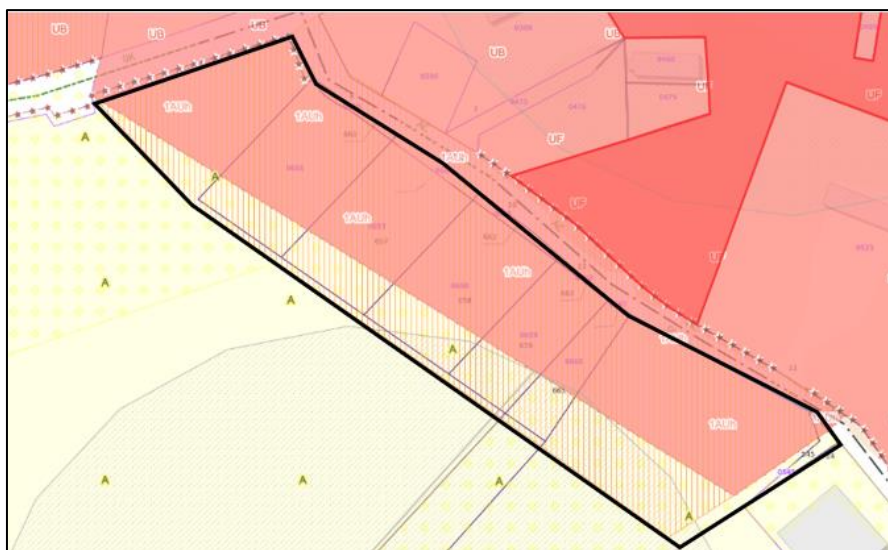
En revanche, comme indiqué dans le rapport de présentation, l'extension de l'exploitation n'a pas été classée dans son intégralité en zone agricole. En effet, les bâtiments ont été classés en zone agricole mais sur la parcelle voisine (D196), des silos étaient déjà présents et n'ont pas été pris en compte. Cette partie de parcelle aurait dû être intégrée à la zone agricole puisqu'elle était déjà utilisée en tant que telle.

Il n'y a donc aucune incidence sur l'environnement ni aucun autre effet notable puisque l'utilisation de la parcelle reste inchangée. Les silos étaient déjà présents avant que la parcelle ne soit classée en zone naturelle alors qu'elle aurait dû, étant donné son utilisation par l'exploitant agricole être classée dans la continuité de la zone agricole dans cette même zone.

C'est pourquoi cette modification du règlement graphique relève d'une erreur matérielle et n'affecte pas un site Natura 2000, ni un espace naturel sensible, ni une zone humide et n'a pas non plus pour effet une consommation d'ENAF.

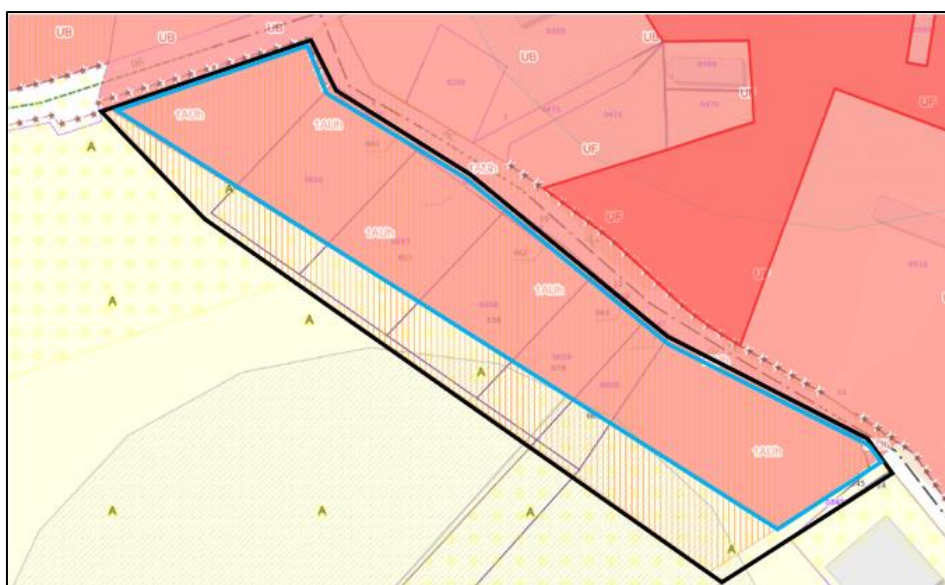
B. Correction d'une erreur de surface dans le tableau de programmation en logements

Lors de l'élaboration de l'OAP n°56, la surface a été calculée à la parcelle, comme indiqué en noir ci-dessous :



Il a été constaté que le périmètre de l'OAP ne concernait pas les parcelles dans leur entièreté. Par conséquent, la mesure de la surface dans le tableau de programmation en logement est fautive.

Le calcul a été effectué de nouveau comme ceci (zone bleue) :



Sur ce point, la modification ne concerne donc que la modification de la surface de l'OAP n°56 (cf. Rapport de présentation). C'est lors du recensement dans le tableau de programmation que la mesure a mal été effectuée, ce n'est pas une réduction de la surface de l'OAP.

C. Ajout d'articles du Code de l'urbanisme dans le règlement écrit.

Le règlement écrit a fait l'objet d'un ajout de quatre articles du Code de l'urbanisme. Les éléments concernant ces articles ainsi que leurs définitions étaient déjà inscrits dans le règlement écrit. Seul l'article visé est ajouté entre parenthèses, dans un souci de clarté du document et de facilité de lecture pour le public.

D. Ajout du droit de préemption urbain dans les « dispositions particulières » applicables à toutes les zones dans le règlement écrit.

Par une délibération en date du 17 Mai 2021, le conseil communautaire a instauré un droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines du territoire.

En application des articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'urbanisme, la procédure d'ajout d'annexes au PLUI telles que les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain est la procédure de mise à jour du PLUI.

En raison de l'élaboration de la modification simplifiée n°2, le PLUI n'a pas fait l'objet d'une mise à jour après la mise en place du droit de préemption urbain. C'est pourquoi cet élément, sans incidence sur l'environnement, est ajouté à la procédure de modification simplifiée.

E. Ajout d'un renvoi à l'orientation d'aménagement et de programmation B3c.

Le règlement écrit a fait l'objet d'un ajout d'un renvoi à l'orientation d'aménagement et de programmation B3c. Les éléments concernant ce renvoi étaient déjà inscrits dans le règlement écrit. Seul le renvoi visé est ajouté entre parenthèses, dans un souci de clarté du document, de facilité de lecture et de recherche d'informations pour le public.

F. Ajout de définitions dans le lexique du règlement écrit.

L'ajout de ces trois définitions dans le lexique (annexe, agrivoltaïsme et accès) du règlement écrit du PLUI permet une meilleure lisibilité du document pour le public. Les termes étaient déjà présents dans le règlement, seules leurs définitions ont été ajoutées.

G. Précision dans les zones agricoles (Az) : 150m² d'emprise au sol

Dans le règlement écrit et plus particulièrement dans les dispositions particulières au secteur Az, il est prévu que « *les nouvelles constructions à usage d'artisanat ou de services sont tolérées dans la limite d'une nouvelle construction par STECAL : le cumul de la superficie en destination de l'activité doit être inférieur ou égal à 150 m²* ».

Les dossiers ont toujours été instruits en considérant que le cumul de la superficie doit être inférieur à 150m² d'emprise au sol.

Par conséquent, dans un souci de meilleure compréhension du règlement par le pétitionnaire, la précision a été ajoutée.

H. Ajout de la sous-section NL dans le descriptif des zones.

Dans la section « Zone naturelle » du règlement écrit, les sous-sections suivantes sont définies : Nf, Nz, Nt et NL.

ZONE NATURELLE
N
<hr/>
Caractère de la zone
La zone N comprend les secteurs naturels ou forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, ou de la présence de risques naturels.
La zone N comprend un secteur Nf naturel forestier comprenant les principaux ensembles boisés.
La zone N comprend également 3 secteurs de taille et de capacité d'accueil limités définis en application des dispositions de l'article L. 151-13 :
<ul style="list-style-type: none">- Nz : secteur naturel d'activités. Il comprend les artisans et activités de service actuellement présents au sein de la zone naturelle et pour lesquels le règlement permet une évolution modérée de leurs activités, en équilibre avec les objectifs de protection des activités agricoles.- Nt : secteur naturel de tourisme ou de loisirs. Il comprend les sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique actuellement existant ou en projet sur le territoire et non liés à l'activité agricole, pour lesquels le règlement permet un développement modéré, en équilibre avec les objectifs de protection des espaces naturels et des activités agricoles.- NL : secteur naturel de loisirs. Il comprend les espaces de loisirs et les jardins ouvriers. Le règlement y autorise des installations légères en lien avec la vocation de la zone.
La zone N comprend des bâtiments identifiés par une étoile au règlement graphique, pour lesquels un changement de destination est admis, sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature des Sites et des Paysages.

En revanche, lorsque des dispositions s'adressent à toutes les zones, la zone NL n'est pas indiquée, ce qui peut porter à confusion pour le pétitionnaire. C'est pourquoi la sous-section NL a été ajoutée avec les autres sous-sections pour les dispositions applicables à toutes les zones.

Ci-joint un exemple :

Dans l'ensemble de la zone :	
<p>Equipements publics et installations</p> <p>N-Nz-Nt-Nf-NL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Les affouillements et exhaussements du sol s'ils ont un rapport direct avec les ouvrages, travaux, aménagements, constructions et installations autorisés dans la zone ; • Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes sauf dans le secteur Nf, diverses méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole ; les choix d'implantation des éoliennes devront être compatibles avec les principes exposés à <u>l'orientation d'aménagement et de programmation B3f</u>. • Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée des ouvrages et coffrets techniques.
<p>Evolution des habitations</p> <p>N-Nz-Nt-Nf-NL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La réhabilitation et l'extension des constructions à usage d'habitation à conditions que les extensions : <ul style="list-style-type: none"> ○ soient limitées à +30% de surface de plancher, par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi, ○ ou soient limitées à +50 m² de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi. <p style="text-align: center;">Suivant les cas, on retiendra la possibilité d'extension la plus favorable.</p> ○ Et que le projet ne crée pas plus d'un logement maximum par bâtiment sauf dans le cas d'un hébergement touristique.

CONCLUSION : Après analyse des éléments susmentionnés, ces éléments ne semblent pas devoir faire l'objet d'une saisine de la MRAE pour avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

II. Éléments donnant lieu à la saisine de la MRAe

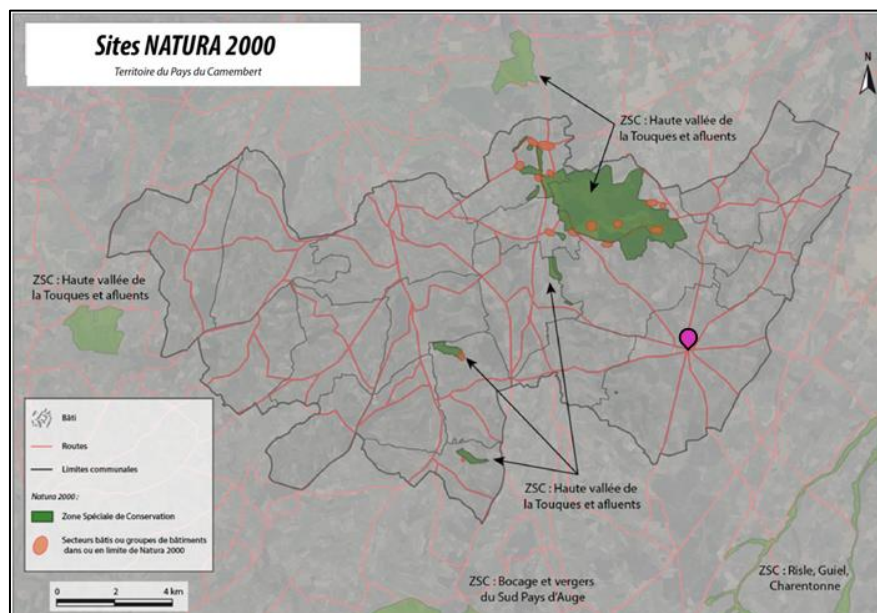
En raison d'un éventuel impact sur l'environnement, certaines des modifications du PLUI donnent lieu à la saisine de la MRAe.

Ainsi sont concernés par la saisine, la prise en compte de l'extension du réseau public d'eau usées de Sap-en-Auge (A), l'ajout d'une dérogation à l'obligation de créer une place de stationnement pour chaque création de logement en zone UAcv (B), l'ajout d'une disposition concernant l'implantation des extensions réalisées dans le prolongement d'une construction existante dans les zones agricoles (C), l'ajout de dispositions concernant les abris pour animaux pour les exploitations agricoles (D) ainsi que la prise en compte des arrêtés de captage d'eau potable à Vimoutiers (E).

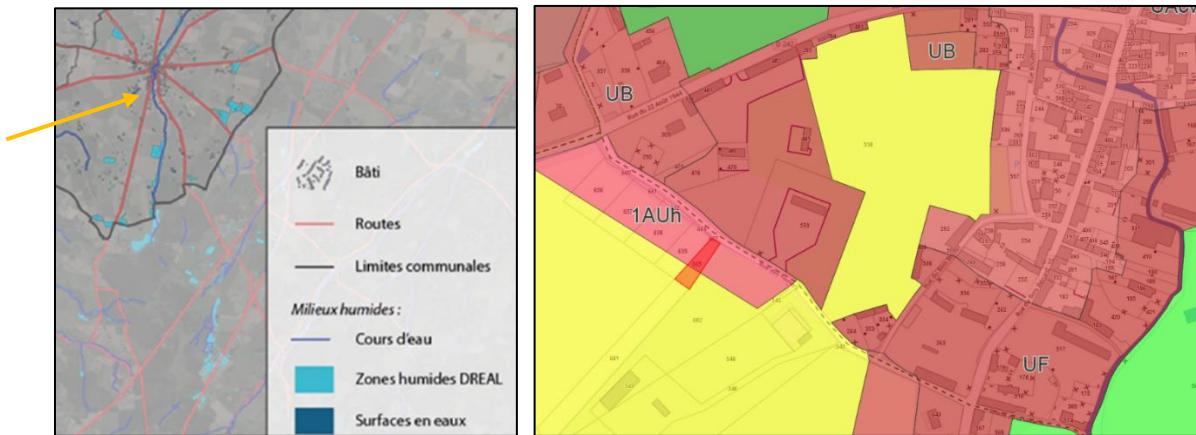
A. Commune de Sap-en-Auge : Prise en compte de l'extension du réseau public d'eau usées.

Dans la continuité de la zone urbaine du centre-ville de Sap-en-Auge, le PLUI a défini une zone à urbaniser (1AUh) pour de l'habitat. Une OAP sectorielle a d'ailleurs été élaborée pour ces parcelles.

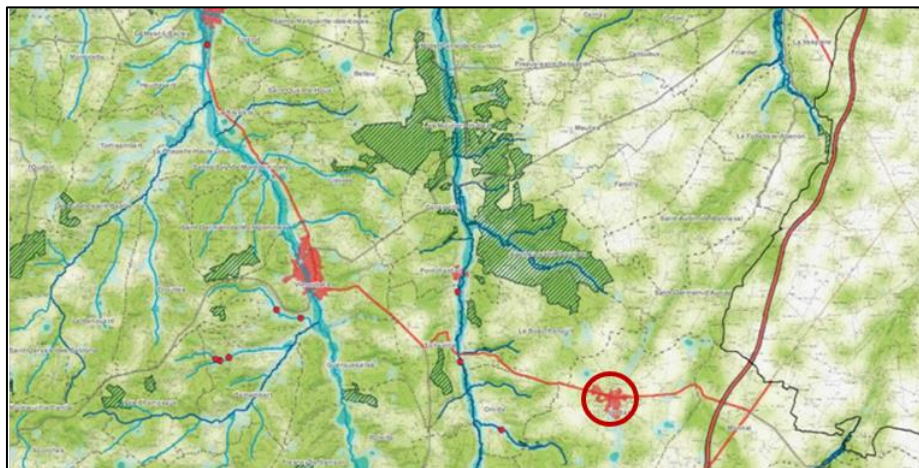
L'extension n'est pas située dans un site Natura 2000 :



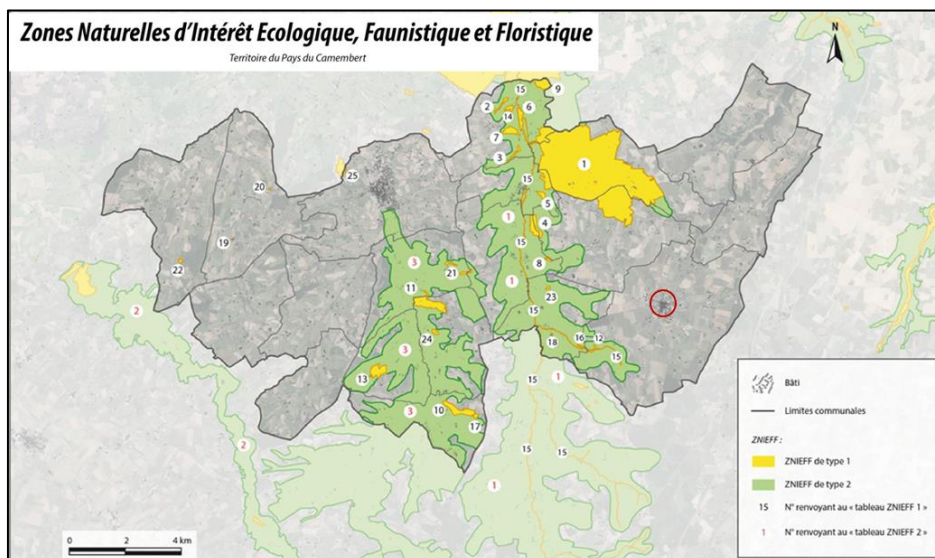
L'extension ne se situe pas dans une zone humide. Un cours d'eau traverse Sap-en-Auge mais il ne passe pas dans la zone d'extension du réseau d'eau potable comme indiqué ci-dessous :



La trame verte et bleue n'est pas présente sur la commune (Sap-en-Auge entouré en rouge) :



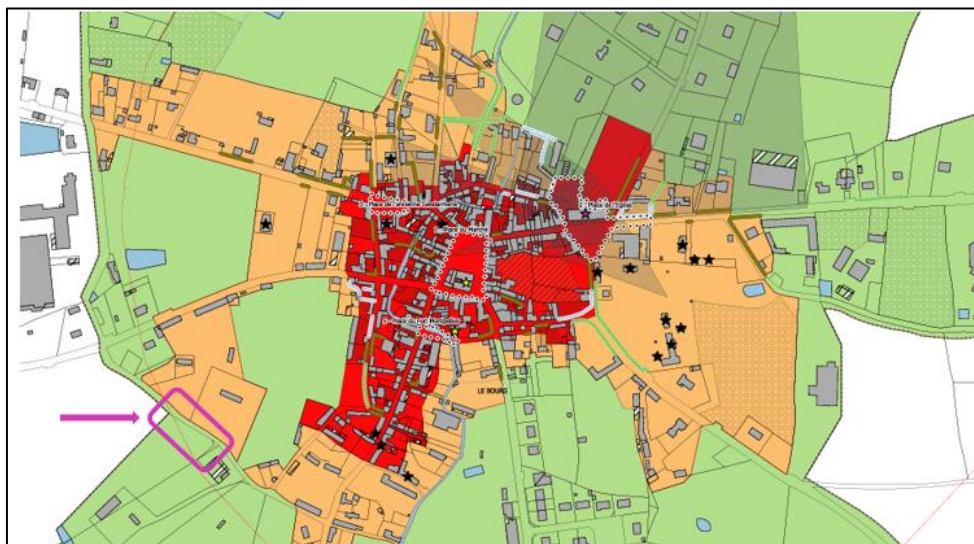
Aucune ZNIEFF n'est présente sur la zone d'extension du réseau (Sap-en-Auge entouré en rouge) :



Les espaces naturels sensibles sur le territoire sont présents à Aubry-le-Panthou, Canapville et Ticheville. Par conséquent, aucun espace naturel sensible n'est présent sur la commune de Sap-en-Auge.

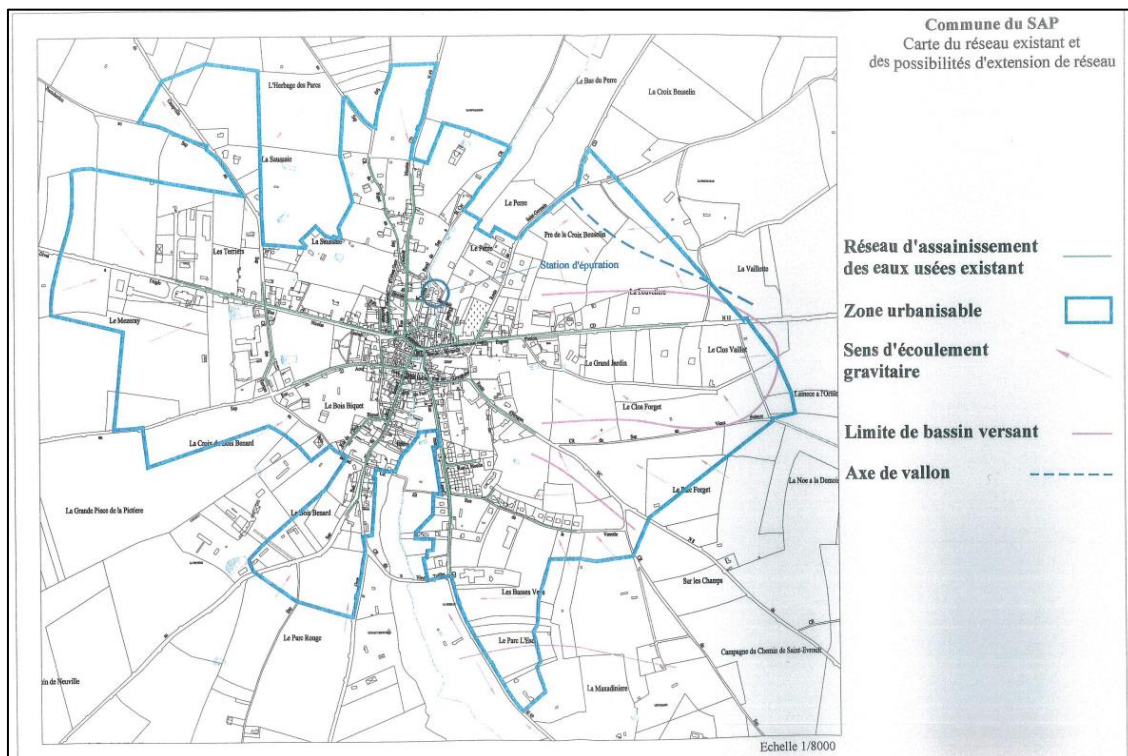
L'extension du réseau n'est pas non plus la conséquence d'une consommation d'ENAF car elle dessert une zone 1AUh.

Concernant le site patrimonial remarquable de Sap-en-Auge, l'extension du réseau d'eau usées est située dans la zone verte : Paysages et Vallée du grand fossé. La zone 1AUh n'est pas dans la zone des points de vue à préserver. Par conséquent, la construction des futurs logements n'aura pas d'impact sur les éléments paysagers (zone 1AUh en rose) :



Concernant les conséquences de l'extension du réseau d'eaux usées sur la station d'épuration, la SAUR a transmis à la commune le dernier plan d'assainissement des eaux usées (février 2024) dans lequel on retrouve la zone 1AUh dans la zone urbanisable. Sur le plan, la station d'épuration de la commune est également indiquée par un cercle bleu. La SAUR n'a pas émis d'avis défavorable concernant une potentielle saturation de la station d'épuration de Sap-en-Auge.

La station d'épuration sera donc en mesure de faire face à l'augmentation des quantités d'eaux usées produites liées à la construction des logements dans la zone 1AUh.



B. Ajout d'une dérogation à l'obligation de créer une place de stationnement pour chaque création de logement en zone UAcv

Cette modification dans le règlement écrit ne concerne uniquement que les centres-villes des communes de Vimoutiers et de Sap-en-Auge. Ce sont les deux seules communes du PLUI qui ont dans leur zonage une zone UAcv.

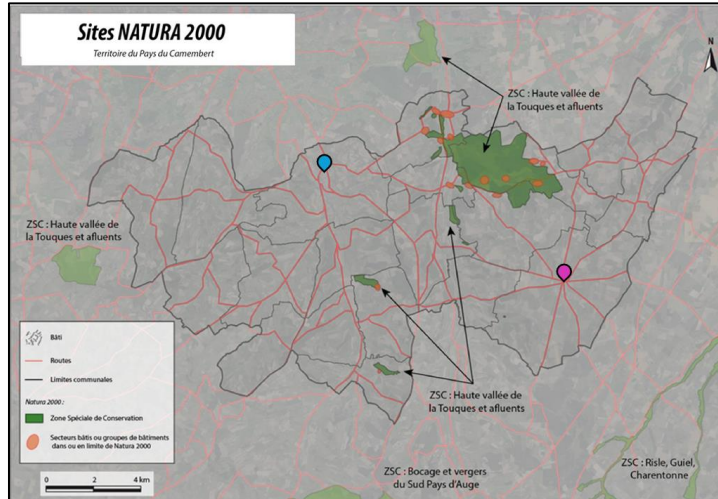
Dans le PLUI actuel, il est prévu que dans toutes les zones une place de stationnement soit créée pour chaque création de logement. Or, les centres-villes de Vimoutiers et de Sap-en-Auge font face à une difficulté. D'anciens commerces ont été revendus et ont été divisés pour obtenir un commerce et un logement à l'étage.

En revanche, les dossiers se sont vu recevoir un refus en raison de l'absence de création d'une place de stationnement pour la création du logement au premier étage du commerce.

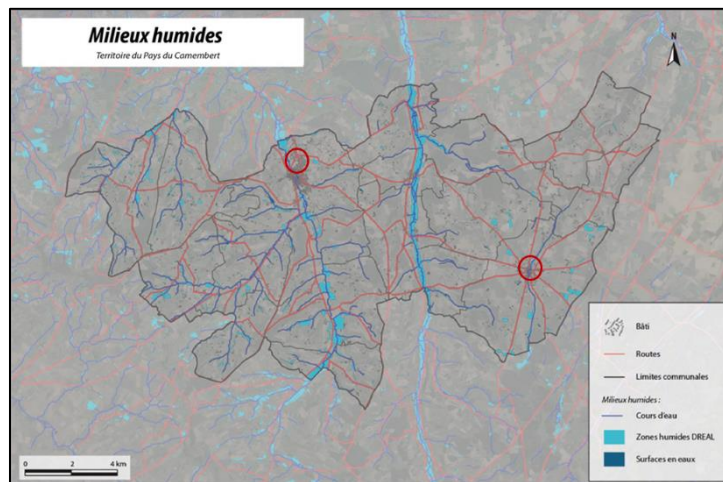
Les centres-villes de Vimoutiers et de Sap-en-Auge sont très denses et aucun espace ne permet aux futurs propriétaires de créer une place de parking.

Par conséquent, dans un objectif de lutte contre les logements vacants, il a été envisagé de supprimer l'obligation de créer une place de stationnement dans les zones UAcv de Vimoutiers et de Sap-en-Auge.

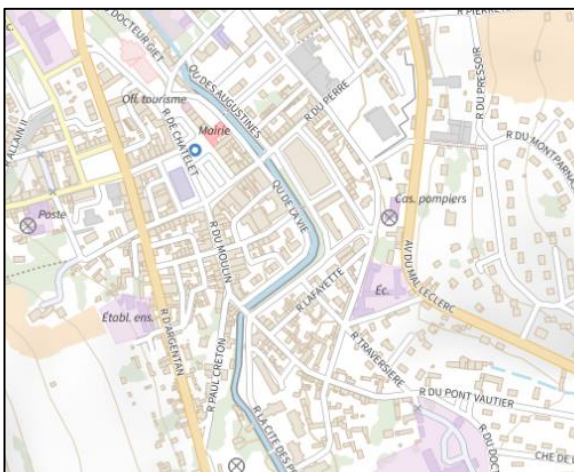
Les zones UAcv de Vimoutiers et de Sap-en-Auge ne sont pas en zone Natura 2000 (Sap-en-Auge en rose et Vimoutiers en bleu) :



Les zones UAcv de Vimoutiers et de Sap-en-Auge ne sont pas concernées par des zones humides telles que définies par la DREAL (les communes sont encadrées de rouge) :



Le cours d'eau « La Vie » traverse la zone UAcv de Vimoutiers :



Le Syndicat Mixte du bassin de la Dives 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.

Pour Sap-en-Auge, seul le ruisseau de la Bigotière traverse la zone UAcv :



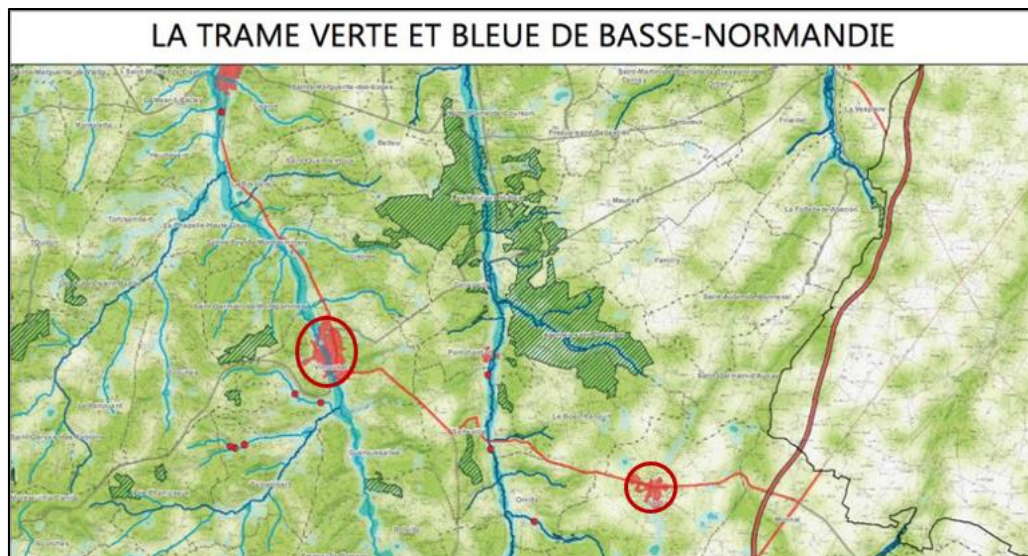
A la suite de l'épisode d'inondations de 2021, le syndicat mixte du bassin-versant de la Touques est intervenu au niveau du ruisseau de la forêt de Chaumont, à Sap-en-Auge (Orne), pour éviter de nouvelles inondations. Une revue des travaux a eu lieu, mardi 30 avril 2024.

Conscients des inondations qu'ont subies les habitations, l'objectif n'est pas d'aggraver le nombre de logements à risque mais de permettre à d'anciens commerces de pouvoir être réouverts avec un logement à l'étage.

Par conséquent, il ne peut y avoir d'augmentation du risque si aucun logement n'est construit en rez-de-chaussée. La suppression de cette dérogation en zone UAcv permet essentiellement une redynamisation des centres-villes par la réouverture des commerces.

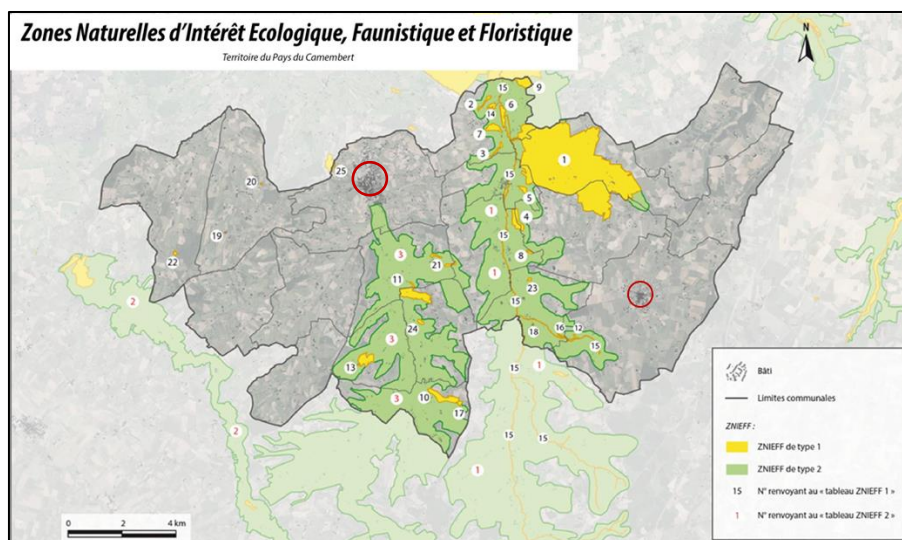
Concernant la trame verte, Sap-en-Auge et Vimoutiers ne sont pas concernés.

Concernant la trame bleue, Sap-en-Auge n'est pas concerné mais Vimoutiers étant traversé par La Vie, il y a un corridor écologique fonctionnel.



La suppression de la dérogation en zone UAcv de créer une place de parking pour chaque logement créé n'entraîne pas une augmentation du nombre de bâtiment puisqu'il s'agira de réhabilitation ou de changement de destination. Par conséquent, cette dérogation n'aura pas d'incidences sur la trame bleue et verte.

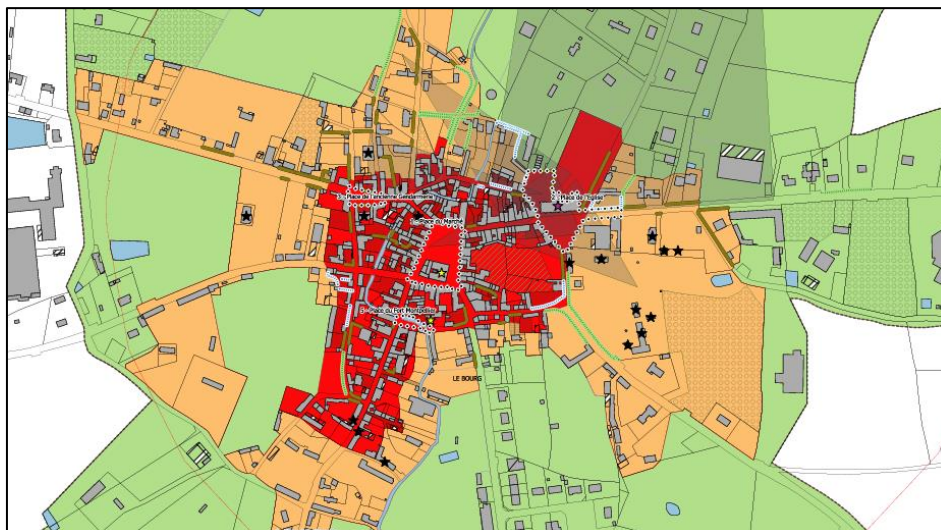
Aucune ZNIEFF n'est présente sur les zones UAcv de Sap-en-Auge et de Vimoutiers (Les communes sont entourées en rouge) :



Les espaces naturels sensibles sur le territoire sont présents à Aubry-le-Panthou, Canapville et Ticheville. Par conséquent, aucun espace naturel sensible n'est présent sur la commune de Sap-en-Auge, ni sur celle de Vimoutiers.

La dérogation n'est pas non plus la conséquence d'une consommation d'ENAF puisque cela ne concerne que les centres-villes, zones urbanisées.

Concernant le site patrimonial remarquable de Sap-en-Auge, la zone UAcv est située dans la zone rouge : bourg et faubourg denses.



Si un logement est créé en zone UAcv, les règles du SPR lui seront alors imposées. En revanche, aucune disposition n'oblige à la création d'une place de stationnement pour chaque création de logement.

Par conséquent, la dérogation dans les zones UAcv ne va pas à l'encontre des règles édictées par le SPR. Le règlement du SPR oriente d'ailleurs vers une limitation de la présence de l'automobile en zone rouge.

C. Ajout d'une disposition concernant l'implantation des extensions réalisées dans le prolongement d'une construction existante dans les zones agricoles

Le règlement prévoit que les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3m. Or, certaines constructions sont implantées avec un recul plus important. Par conséquent, lorsqu'une extension est prévue sur ces constructions, le recul par rapport à la limite séparative se trouve entre 0 et 3m, actuellement interdit au règlement.

C'est pourquoi il est ajouté au règlement que ces dispositions ne s'appliquent pas aux extensions, quel que soit le côté de la maison par lequel l'extension est faite.

Cette modification concerne toutes les zones agricoles du territoire. Par conséquent, elle touche les sites Natura 2000, la zone humide, la trame verte et bleue, les ZNIEFF, les espaces naturels sensibles ainsi que les espaces concernés par un arrêté de protection de biotope sur le territoire. En revanche, les impacts de l'ajout de cette disposition au règlement écrit sur les éléments à protéger ne sont pas susceptibles de leur porter atteinte.

Concernant la consommation d'ENAF, le règlement écrit autorise déjà les extensions des constructions en zone agricole. En revanche, la disposition imposant d'être en limite séparative ou en recul de 3m empêche la faisabilité de certains projets d'extension.

D. Ajout de dispositions concernant les abris pour animaux pour les exploitations agricoles

Dans le règlement écrit actuel, les dispositions concernant les abris pour animaux en zone naturelle ne sont réglementées que dans le cas d'une annexe à une habitation.

Aucune disposition n'est prévue pour les cas d'abris pour animaux pour une exploitation agricole. Or, certaines exploitations du territoire ont des parcelles situées en zone naturelle.

En l'état actuel du PLUI, les demandes de constructions de plusieurs abris pour chevaux en zone naturelle sont interdites en raison de la condition de limite d'une construction par unité foncière.

C'est pourquoi il a été prévu que, pour les exploitations agricoles uniquement, la condition de « limitation d'une construction par unité foncière » sera supprimée et remplacée par la condition que les abris « ne soient pas définitifs ». Cela permettra une remise en l'état du terrain en zone naturelle lorsque les abris pour animaux n'auront plus d'utilité sur la parcelle.

Anciennes conditions	Nouvelles conditions pour les exploitations agricoles exclusivement
Présenter une emprise au sol maximum de 50m ²	Présenter une emprise au sol maximum de 50m ²
Être aisément démontable	Être aisément démontable
Être ouvert sur au moins un côté	Être ouvert sur au moins un côté
Limite d'une construction par unité foncière	Ne pas être définitif

En ajoutant l'obligation de ne pas être définitifs, les conséquences environnementales de cette modification ne sont pas significatives. Les incidences probables sur l'environnement sont négligeables.

E. Prise en compte des arrêtés de captage d'eau potable à Vimoutiers

Trois arrêtés de captage d'eau ont été pris en Mars 2023 sur la commune de Vimoutiers.

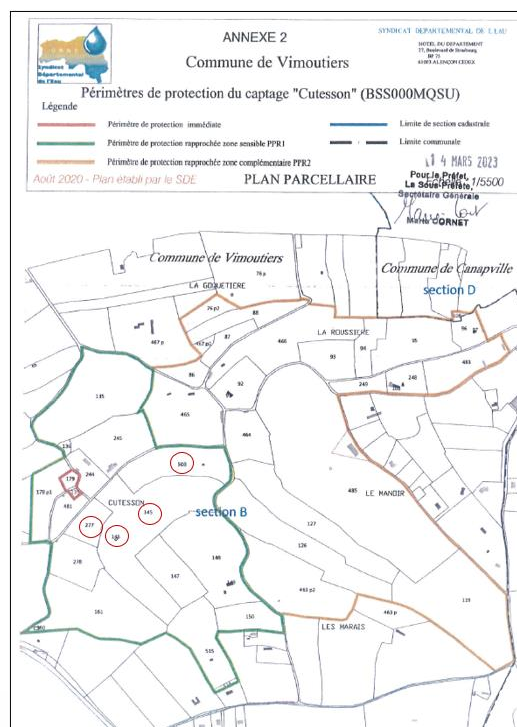
Les captages d'eau potable de MILLAUBOURG et LE HOME n'ont pas dans leur périmètre d'espaces boisés. En revanche, dans le périmètre de protection du captage de CUTESSION se trouve un espace boisé (zonage Nf).

En application de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés doivent être protégés par le classement en espaces boisés classés (EBC) lorsqu'ils sont dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

En revanche, la prise en compte des captages n'engendre pas d'effets notables sur l'environnement, elle implique même une protection plus accrue de l'espace naturel boisé dans le périmètre de CUTESSION et n'aura donc qu'un impact positif sur cette zone forestière.

La procédure n'engendre aucune consommation d'ENAF, n'a pas d'incidence ni sur une zone humide, ni sur une ZNIEFF et ne concerne pas un espace naturel sensible.

Ci-joint le périmètre du captage CUTESSION (parcelles en zones Nf indiquées d'un cercle rouge) :



CONCLUSION : Après analyse des éléments susmentionnés, ces éléments ne semblent pas devoir faire l'objet d'une évaluation environnementale en raison de leur faible incidence sur l'environnement.