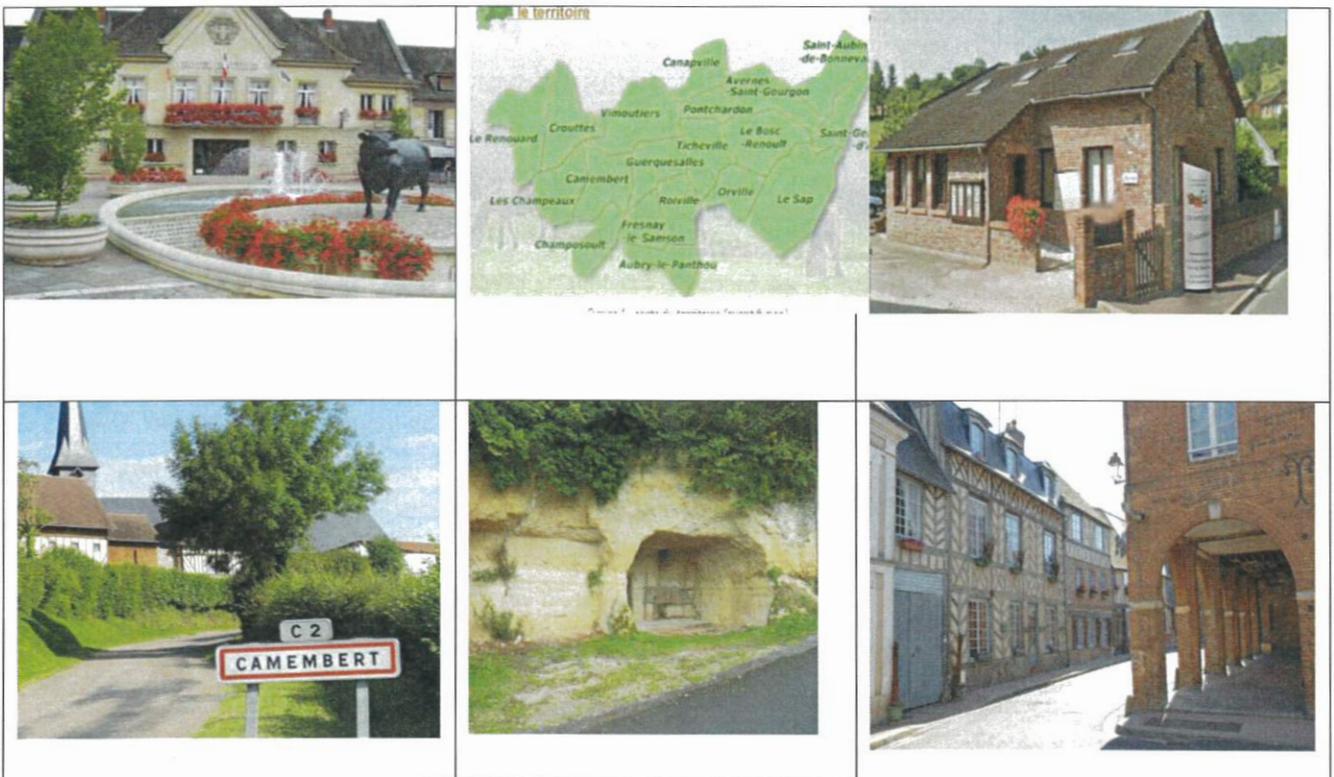


Département de l'Orne

C d C des Vallées d'Auge et du Merlerault (CdC-VAM)

15- rue Pernelle- 61120- Vimoutiers

Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal secteur Pays du Camembert



*Enquête publique
du lundi 21 octobre au jeudi 21 novembre 2019*

Conclusions

Commission d'enquête:

Pierre Guinvarc'h – Président.

Muriel Bansard – Membre.

Jean-Paul Madelaine – Membre

- * le développement encadré par la valorisation rurale, environnementale et paysagère ;
- * l'aménagement qui prend en compte les trames verte et bleue et les continuités écologiques ;
- * l'aménagement qui prend en compte la ressource en eau ;
- * l'aménagement qui diminue l'exposition aux risques.

Il comprend également un zonage de l'utilisation des sols (*document graphique*), un règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui deviennent la règle commune en matière d'urbanisme en s'appliquant à l'ensemble des 18 communes du territoire.

3- Déroulement de l'enquête

la préparation et la mise en place de l'enquête

Les 10 juillet et 10 septembre 2019, la commission d'enquête a rencontré les porteurs du projet du PLUi. A ces occasions, le projet de PLUi lui a été présenté ainsi que les différentes composantes du dossier. Les modalités de l'organisation de l'enquête ont également été conjointement déterminées et une visite du territoire a été organisée sous la conduite de Mme Karine Présier, responsable du dossier et interlocutrice privilégiée de la commission.

le dossier d'enquête

Un dossier d'enquête complet et correctement développé a été mis à la disposition du public. Il a été consultable en ligne sur le site de la CdC-VAM et sous forme papier au siège de la CdC-VAM et dans les mairies et où avaient lieu les permanences. Les autres mairies du territoire ont disposé dossier sur un support " clé USB " ou par accès au site de la CdC-VAM.

les registres

Deux formes de registres ont été retenues, le registre papier et le registre dématérialisé. Au nombre de 7, les registres papier ont été mis à disposition du public dans les mairies où avaient lieu les permanences ainsi qu'au siège de la CdC-VAM. Ces registres ont été particulièrement sollicités en fin de la période d'enquête.

la publicité

Par l'affichage de l'avis d'enquête dans les mairies, les insertions dans la presse, les panneaux aux entrées de bourg, la distribution de flyers, la mise en ligne sur les site de la CdC-VAM et du registre dématérialisé, le public a été en mesure de s'informer sur la période d'ouverture de l'enquête du PLUi, la teneur du projet, de formuler ses remarques ou contrepropositions et de faire éventuellement valoir ses intérêts.

les permanences

Au nombre de 9, elles ont été organisées dans les principales communes ainsi qu'au siège de la CdC-VAM. Elles ont toutes accueilli du public en petit nombre, hormis à Vimoutiers et à la CdC-VAM où l'affluence a été particulièrement soutenue lors des dernières séances.

Avis de la commission d'enquête

Les conditions matérielles, offertes sur les différents lieux de permanence, ont été satisfaisantes et ont permis leur déroulement dans les meilleures conditions possibles. La Commission d'enquête estime que les dispositions pu-

blicitaires engagées, le nombre de permanences retenues, leur localisation et leurs horaires d'ouverture ont paru suffisantes pour permettre au public de rencontrer, s'il le souhaitait, la commission sans aucune difficulté.

la participation du public

La participation du public a été modérée. 42 observations ont été recueillies par une transcription directe sur le registre papier mis à disposition du public, par le biais du registre dématérialisé et accessoirement par envoi de courrier ou de mail.

le climat général de l'enquête

.La consultation s'est déroulée, sans incident dans une ambiance sereine et courtoise, sur une période de 32 jours du lundi 21 octobre à partir de 9 h00 au jeudi 21 novembre 2019 à 12 h 00 inclus.

4-Argumentaire sur le projet du PLUi

-le contenu du dossier

Sous l'égide de la CdC-VAM, le dossier du PLUi du secteur du Pays du Camembert a été étudié et co-construit par un groupe de bureaux d'experts en matière d'urbanisme :

- * Architour –architectes Associés spécialisé en urbanisme qui en a été le coordonnateur de son élaboration,
- * Edater-au domaine de la Stratégie Territoriale.
- * Gama – Environnement sur la démarche environnementale et la concertation
- * AVL –Avocats spécialistes en droit de l'urbanisme sur l'aspect juridique.
- * Peter Stalegger – consultant en Environnement pour l'analyse spécifique des zones humides.

Il a été arrêté par la délibération du Conseil communautaire de la CdC-VAM en date du 18 juin 2019.

Pour s'être attachée des services d'experts spécialisés en différent domaine de l'urbanisme, la CdC-VAM s'est confortée, sur la durée du projet, à l'égard d'une réglementation complexe et évolutive à laquelle elle a dû s'astreindre ou se mettre en compatibilité A ce propos, la commission d'enquête considère que le dossier a été construit avec le respect des prescriptions édictées par l'ensemble des règles en vigueur et rédigé d'une manière illustrative, pédagogique, facilement lisible par une personne non initiée à l'urbanisme, hormis les plans de zonage par manque d'éléments de localisation.

Sans remettre en cause le fondement de l'étude construite sur une situation en date de 2012, la commission d'enquête regrette que le dossier n'ait pas été depuis réactualisé depuis cette date, ne serait-ce qu'à titre indicatif, sur des données essentielles à porter à connaissance A titre d'exemple, une récente situation démographique aurait permis de situer la tendance à l'égard de l'état initial de 2012 pris en référence pour la projection en 2030.

le contexte réglementaire

Au regard du scénario retenu par la CdC-VAM, les rédacteurs du dossier ont fait en sorte d'adapter le dossier aux nouvelles règles apparues au cours de la période de l'étude :

- * les Loi ALUR et Loi Notre,
- * la recodification du code de l'urbanisme et de la réforme du contenu du PLUi avec une nouvelle structure du règlement,
- * le SCoT, élaboré par le PETR du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (P2AO) approuvé le 18 décembre 2018, qui

définit les objectifs et principes à mettre en œuvre pour assurer un développement plus cohérent et plus solidaire du territoire,

* les prescription du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité du Territoire (SRADET) de Normandie en cours d'approbation.

En raison de ces nombreuses évolutions réglementaires qui se sont imposées au projet du PLUi au cours de l'étude et par crainte de le voir être invalidé, la collectivité a choisi de s'attacher les services d'une équipe d'experts au domaine de l'Urbanisme pour conduire ce projet en interaction avec la CdC-VAM, les élus, les acteurs économiques du secteur, les Personnes Publiques Associés (PPA). La commission d'enquête estime la démarche opportune, ce qui a le mérite d'être souligné.

la concertation lors de l'élaboration du projet de PLUi

Le projet de PLUi a fait l'objet d'une importante consultation avec la population, les acteurs économiques, les exploitants agricoles, les élus et les Personnes Publiques Associés ou Consultées. Les modalités de cette consultation ont été fixées par la délibération du conseil communautaire de l'ex-CdC du Pays du Camembert en date du 10 décembre 2012.

La CdC-VAM a pris de nombreuses initiatives pour que la concertation soit la plus large possible à travers les nombreux articles parus dans la presse locale ainsi que dans les bulletins municipaux, la mise en ligne sur le site de la CdC-VAM des informations dédiées à l'état d'avancement du projet du PLUi régulièrement mis à jour et une exposition itinérante a été mise en place.

En outre le public a pu compléter cette information en participant aux réunions publiques proposées ou en se rendant aux permanences tenues par les élus. Il a pu exprimer ses observations ou requêtes grâce à la mise à disposition d'un registre papier au siège de la CdC-VAM et dans chacune des communes du périmètre concerné.

Concernant les Elus, les Personnes Publiques Associés ou Concertés et les acteurs économiques, leur consultation a été effective au regard des nombreuses réunions ou rencontres organisées au cours de la procédure de l'élaboration du PLUi et des contacts informels initiés durant cette période.

Au cours de cette démarche, s'affirmant comme interactive et fédératrice, la concertation a permis de dégager un consensus sur le projet arrêté par la délibération du 18 juin 2019 ainsi qu'en témoignent tous les avis favorables des conseils municipaux du territoire concerné.

Le public ayant ainsi pu bénéficier d'une information permanente, actualisée et de qualité, la commission d'enquête considère que la concertation a été large et exemplaire. Les maires et leurs conseillers ont été moteurs pour véhiculer l'information et aller à la rencontre de leurs administrés pour les questionner et confirmer ce qui devait être inscrit au zonage du PLUi. Répondant aux dispositions du code de l'urbanisme, la prise en compte des observations de tous a été effective, ce qui peut traduire la participation modérée du public à l'enquête

les enjeux et objectifs du Projet du PLUi du Pays du Camembert

• la démographie

Parmi les scénarii étudiés, en se basant sur les projections établies par l'INSEE, la collectivité s'est fixée pour objectif de stabiliser la population d'ici 2030 à la hauteur de 7012 habitants, alors que le SCoT –P2AO a projeté une croissance

Fait en 3 exemplaires

Signature et cachet
le 20/11/2019

- le rapport de l'enquête publique,
 - les conclusions et l'avis motivé concernant le projet de PLU,
 - les registres papier mis aux dispositions du public.
 - le dossier de présentation soumis à l'enquête publique au siège de la CdC-VAM.
- d'enquête :
- certifie avoir reçu, le vendredi 20 décembre 2019, de M. Pierre Guinvarc'h, Président de la commission

Je soussigné
Philippe Touchard

Récapitulé de remise de documents

du lundi 21 octobre au jeudi 21 novembre 2019

Enquête publique

secteur Pays du Camembert

Projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal

(CdC-VAM)

Communauté de communes - Vallées d'Auge et du Merleraut

Département de l'Orne

modeste de 0.23%/an sur le territoire. Il s'agit de la meilleure configuration car elle nécessite déjà d'enrayer les causes d'une diminution constante de la population depuis 40 ans. Ce scénario est cohérent avec le projet du territoire du Pays du Camembert ainsi que du PLU de Vimoutiers. Ce choix de stabilisation se fait dans l'optique d'une nouvelle attractivité fondée sur la valorisation du paysage et du patrimoine.

Compte tenu du constat de la diminution constante de la population depuis 40 ans, l'objectif retenu par la collectivité, optimiste et ambitieux, relève de la gageure. Pour qu'il se réalise, la commission d'enquête estime que des moyens d'accompagnement, à la mesure de l'enjeu, devront être mis en œuvre. Pour mesurer leur efficacité, des indicateurs de suivi pertinents, fiables et lisibles de tous doivent être mis en place et dotés d'actions correctives en cas de dérive significative.

• *les règlements du PLUi*

Les OAP thématiques et spatialisées concourent à la mise en œuvre du PADD en poursuivant les mêmes objectifs, en encadrant les opérations de renouvellement urbain, en prescrivant une densité minimale. Elles énoncent des principes d'aménagement et de programmation, indiquent pour certaines zones urbaines des orientations visant à intégrer une certaine mixité sociale et fonctionnelle, tendent à imposer une urbanisation de qualité qui intègre les caractéristiques paysagères locales pour éviter la banalisation.

Le règlement écrit et graphique a établi les normes spécifiques à appliquer sur chacune des zones identifiées du PLUi.

La commission d'enquête constate que le PLUi, par ses règlements, est le document d'urbanisme qui va permettre aux communes la mise en œuvre d'une stratégie d'aménagement à l'échelle intercommunale dans un objectif de développement durable et d'utilisation économe de l'espace.

• *le besoin en logements du PLUi - Nombre de logements offert par le zonage du PLUi*

Pour respecter l'objectif d'une population à hauteur de 7012 habitants sur le secteur du pays du Camembert à horizon 2030, et pour tenir compte des phénomènes du desserrement des ménages, du vieillissement de la population et de l'installation des jeunes, le projet a fixé à 338 le nombre de logements à produire entre 2012 et 2030 - 71 ont déjà été construits entre 2012 et 2018. Un besoin global de 267 logements est donc à prévoir pour la période 2019-2030.

Il y a lieu de noter que :

* sur les 86 bâtiments présentant un potentiel de création de logements recensés par la collectivité sur la base de différents critères préétablis, 12 pourront être transformés vers une vocation d'habitat et viendront en déduction des logements à produire.

* la collectivité retient une volonté d'intervention forte sur la vacance, nécessitant une action sur les logements actuellement vacants ainsi que sur le parc actuellement occupé qui pourrait basculer vers la vacance. Sur les 168 logements vacants identifiés, l'objectif retenu est de réduire leur nombre de 54 unités.

* en renouvellement urbain (densification, réhabilitation, mutabilité), le nombre de logements possibles par le zonage du PLUi est de 160 soit 56,6 % du total, pour un nombre de 109 envisagé par le SCoT du P2AO, soit 51 logements en plus.

* en extension, le nombre de logements offerts par le PLUi est de 123 soit 53.4 %, pour un nombre de 178 envisagés par le SCoT, soit 55 logements en moins.

Au global, la différence entre le nombre de logements offerts par le PLUi (283) et envisagés par le SCoT (287) s'équilibre.

La Commission d'enquête constate, qu'au final, la répartition des logements offerts entre la densification et l'extension présentées par le PLUi et les projections du SCoT, reste équilibrée dans son ensemble. La divergence notable observée entre les 2 entités semble être due au caractère paysager et rural de l'habitat du territoire que les élus tiennent à préserver pour renforcer son attractivité.

• L'urbanisation

L'urbanisation se fera en priorité en densification là où :

* Les réseaux sont suffisants pour accueillir de nouvelles constructions avec la présence de la collecte des eaux usées en assainissement collectif.

* Les équipements, les commerces, l'emploi sont censés correspondre aux besoins de la population afin de limiter l'usage de la voiture.

Cette urbanisation se fait en couronne autour des zones déjà urbanisées et en densification. Elle répond aux nouvelles données démographiques (*deserrement des ménages, allongement de la durée de vie, familles monoparentales*) en proposant des logements de typologie et de statut plus variés (*petits logements de plain-pied, accessibles, proches des services des pôles, à destination de personnes seules et/ou personnes âgées*) et des zones urbaines mixtes. Elle impose une densité logements plus stricte afin de limiter la consommation foncière.

La répartition urbaine envisagée se fera en s'appuyant sur les niveaux de polarité définis par le SCoT :

* 50 à 60% des nouveaux logements sur le pôle de Vimoutiers,

* 15 à 20 % sur le pôle de Sap-en-Auge,

* 20 à 30% sur le reste du territoire.

La logique de renforcement des pôles de Vimoutiers et de Sap en Auge, poursuivie par le SCoT-du P2AO, est globalement respectée. Elle participe à l'objectif de maintien d'une dynamique économique à l'échelle de l'ensemble du territoire du Pays du Camembert.

La commission d'enquête considère que ces nouvelles formes d'urbanisation sont de nature à répondre aux besoins de la population et à créer un cadre de vie plus agréable. Le projet du PLUi du secteur du Pays du Camembert permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire la consommation énergétique, de redynamiser les centres villes et bourgs, de bénéficier d'une gestion raisonnée des ressources (*desserte en transport en commun, animation, vie sociale, ...*), de lutter contre l'étalement urbain et de créer les conditions favorables au développement des modes doux de déplacement et limiter l'usage de l'automobile, soit de '*construire plus et mieux*'.

Le règlement permet à l'ensemble des zones urbaines d'accueillir à la fois des constructions à usage d'habitat, d'activité ou d'équipements compatibles avec la proximité d'habitations. Pour la commission d'enquête, cette prescription marque la volonté du porteur de projet d'encourager la mixité sociale et fonctionnelle

Le projet du PLUi propose de poursuivre le développement du numérique, équipement jugé essentiel, entre autre, pour l'essor du territoire, au développement du travail à domicile et, de ce fait, de réduire notablement les déplacements domicile-travail.

Par ailleurs, la commission a disposé de peu d'éléments pour se forger une opinion sur le développement des emplois à proximité des nouveaux lieux de résidence.

les activités et le tissu économique.

• l'industrie et commerce

Le développement économique est orienté vers le tissu urbain existant. 2 sites d'extension sont définis à Vimoutiers et à Sap en Auge, couvrant une superficie totale de 3.79 ha.

Le PLUi détermine aussi des STECAL (*Secteur de Taille et de capacité limités*) autour des activités économiques, principalement artisanales et de loisirs, existantes en zone agricole A ou naturelle N de manière à préserver un tissu économique de proximité et encadrer leur aménagement.

• le tourisme

Le 1^{er} site du territoire tant en matière de renommée que de fréquentation est le village de Camembert.

L'activité touristique est centrée sur le tourisme vert et de loisirs, 18 circuits de randonnée et 13 circuits de VTT parcourent le territoire, d'autres sont en projet.

Des événements touristiques ou sportifs jalonnent l'année, parmi lesquels la foire de Pâques, la foire de la pomme, les 24 heures à pédale à Vimoutiers, la course cycliste Paris-Camembert, la fête du cidre à Sap en Auge etc...

• l'agriculture

Le territoire du secteur du Pays du Camembert a des dispositions favorables à l'élevage du bovin lait et viande. Le secteur est inclus dans une aire de production AOP pour le Camembert et AOC pour le cidre et pour le Calvados.

L'activité agricole se diversifie en offrant des services qui animent le territoire rural : vente de produits fermiers, hébergement, ateliers de transformation,...

La commission d'enquête constate que le développement de l'activité artisanale, touristique et agricole a plutôt une tendance à conforter des emplois non délocalisables sans en créer massivement dans ce territoire du pays du Camembert qui en aurait besoin pour réduire le taux de chômage notablement élevé, 19% sur le territoire du Pays du Camembert, 25.4% à Vimoutiers, chômage source potentielle d'oisiveté, d'errance, de délinquance ou de conduites répréhensibles,....

Au domaine du tourisme vert et de loisirs, plusieurs STECAL permettent ce développement à titre privé à la faveur d'un patrimoine culturel, naturel et paysager exceptionnel associé à la renommée internationale du secteur du Pays du Camembert réputé pour son fromage.

Le PLUi évoque la production d'un projet d'ensemble sur le site du "Vitou" à Vimoutiers, site remarquable à vocation de loisirs et de détente actuellement en sommeil, pour qu'il retrouve son dynamisme d'antan devant être source de création d'emplois.

Au regard de l'agriculture, le territoire du secteur a des dispositions favorables à l'élevage du bovin lait et viande. Il y a lieu de noter que l'élevage équin tend à se développer porté par la présence à Vimoutiers d'une section de formation au métier du cheval, activité créatrice d'emplois.

La commission d'enquête constate que l'activité industrielle est peu représentée sur le territoire du Pays du Camembert, domaine qui pourrait apporter des emplois en plus grand nombre.

Elle note qu'un "nouvel" animateur économique est actuellement en poste au pôle économique, ce qui témoigne l'intérêt porté par la CdC-VAM au regard du développement des activités et du tissu économiques

...

• les équipements

Les équipements relatifs à l'éducation, à la culture, au sport, à la santé, à l'accueil des malades et des personnes âgées sont déjà en place. Les services à la personne sont appelés à se développer.

Il s'agira à l'avenir de renforcer l'attractivité du territoire en maintenant et développant le niveau de service et d'équipement en relation avec l'évolution de la population, de déployer l'accès internet Très Haut Débit par l'installation d'équipements appropriés et de développer une mobilité adaptée entre les espaces ruraux et les pôles principaux : navettes, co-voiturage...

le réseau viaire.

Il n'est pas constaté de problème de congestion sur les routes principales du territoire intercommunal. De manière générale, les routes départementales qui traversent le territoire sont touchées par une forte pression des poids-lourds. Un maillage très étroit de voies communales parfois très étroites et accidentées relie les axes principaux. La traversée du centre-ville de Sap en Auge est particulièrement dangereuse du fait de l'étroitesse et la sinuosité de sa voie principale.

Il s'agira de positionner la desserte des transports en commun en lien avec le développement de l'habitat, de favoriser, voire organiser le co-voiturage, permettre aux personnes isolées non motorisées de se déplacer notamment avec l'extension du transport à la demande.

La traversée du centre-ville de Sap en Auge, par une rue étroite et sinueuse, est problématique pour les usagers en raison du passage des poids lourds en particulier. La commission d'enquête regrette qu'aucune disposition n'ait pu être engagée pour prévenir tout risque d'accident. (*ce point a été l'objet d'une réunion récente du conseil de la CdC-VAM*)

la consommation de l'espace agricole

Le PLUi réorganise l'espace autour d'une armature territoriale claire et assez cohérente en fonction des interactions des communes, du niveau de leurs équipements. Il met fin au phénomène de mitage et tend à redonner aux bourgs leur vocation de lieu de vie. Cet aménagement est indispensable pour préserver l'espace agricole.

La réglementation à l'échelle supra communale impose de définir les objectifs en termes de localisation et de densité de logements.

Le PADD a pour objectif de réduire la consommation foncière sur le territoire. Ainsi le zonage du PLUi s'est attaché à réduire les zones à urbaniser AU, identifiées dans les anciens documents communaux, Vimoutiers et Sap en Auge, et à rendre leur vocation agricole à certains espaces urbanisables.

Pour limiter la consommation foncière, chaque OAP spatialisée impose un objectif de nombre de logements à réaliser sur chaque secteur urbanisables avec, s'agissant d'une volonté politique de la collectivité, une densité malgré tout inférieure aux recommandations du SCoT, ce, pour conserver un attrait de la qualité paysagère à certains espaces du territoire

Le projet de PLUi prévoit d'utiliser ;

*39.05 ha pour l'urbanisation destinée à l'habitat: (19.26 ha en densification d'espaces actuellement bâtis et 19.79ha en extension urbaine) entre 2019 et 2030 pour 67.3 ha consommés entre 2003 et 2013 soit une modération notable de 53 %, par rapport à la période précédente.

*3.79ha pour l'urbanisation à vocation économique pour 5 ha au SCoT

Par rapport à la période précédente, la consommation d'espace constructible est en baisse très nette.

La commission d'enquête constate que le PLUi va avoir une réelle efficacité en matière de réduction de la consommation foncière telle qu'elle est prescrite par la réglementation en vigueur.

la qualité paysagère du territoire

Les espaces naturels, agricoles et paysagers, les cônes de vues, les corridors écologiques, les réserves de biodiversité, la trame verte et bleue, le patrimoine rural, le bâti traditionnel caractéristique du Pays d'Auge et du Pays d'Ouche sont des leviers essentiels pour le développement du territoire. À ce titre, ils sont protégés par les OAP et le règlement.

La commission d'enquête note que la préservation de la biodiversité, de l'environnement et du cadre de vie est un élément clé sur lequel s'est construit le projet. Les enjeux ont bien été appréhendés et les mesures proposées seront améliorées par l'intégration des avis des personnes publiques associées (PPA) et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe.)

La délibération communautaire de la CdC-VAM, en date du 18 juin 2019, a décidé de créer une commission "Mare-Bocage" sur l'ensemble de son territoire ayant pour rôle principal d'évaluer les demandes d'arrachage de haies et les propositions de compensation et de suivre l'inventaire des mares. Cette décision est le gage de la volonté de la CdC-VAM de préserver et la mise en valeur la qualité paysagère du secteur du Pays du Camembert.

le patrimoine architectural

Les spécificités architecturales du territoire intercommunal qui caractérisent le patrimoine bâti local, sont définies par :

- * l'architecture en pan de bois (*pays d'auge/pays d'Ouche -datant du moyen âge au XVIIIème siècle*),
- * l'architecture en brique du XVIIIème et XIXème siècle,
- * le bâti de la reconstruction,
- * les formes urbaines respectant les couleurs et volumétries de l'habitat traditionnel

Le Site Patrimoine Remarquable (SPR) de SAP en Auge a été créé par délibération intercommunale le 9 avril 2019.

La commission suggère d'intégrer les périmètres de protection dans le règlement graphique et de recenser les éléments du patrimoine rural qui pourraient être mis en valeur.

Il est également important d'assurer une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et le bâti traditionnel pour affirmer l'identité du territoire.

Elle note que de nombreux cônes de vue préservent la perception lointaine des éléments bâtis ou paysagers fortement identitaires du territoire

le site Natura 2 000

L'évaluation environnementale du PLUi du secteur du Pays de Camembert se justifie par la présence d'un réseau Natura 2000 d'envergure recensé sur le territoire : la ZSC "Vallées de la Touques et ses Affluents" La démarche à l'intérieur du PLUi vise à garantir la qualité environnementale du projet d'urbanisme intercommunal au regard des sensibilités de cette entité. : A ce propos le PLUi met en place sur le site Natura 2000 le zonage :

- * **N** et **Nf**, qui couvre 98% de la superficie, permet l'interdiction de délivrer un permis de construire.

* A qui est le règlement le moins adapté pour la protection de son environnement, toutefois les exploitations agricoles concernées ne posent pas de problèmes directs sur le site

Au-delà du PLUi, le site Natura 2000 est protégé par le SCoT du P2AO puisque ce dernier, dans son volet environnemental, l'identifie comme étant un réservoir de biodiversité de la trame verte bocagère, de la sous-trame milieux humides et de cours d'eaux adoube de règles à respecter

Le règlement écrit et graphique ne prévoit pas d'opérations ou de projets à proximité du site.

L'évaluation environnementale qui a été conduite arrive à la conclusion que le PLUi du secteur du pays du Camembert n'aura pas d'incidence notable sur le site Natura 2000 et n'est donc pas susceptible d'impacter l'état de conservation des espèces animales d'intérêt communautaire de son périmètre.

la ressource en eau potable

Aucun problème quantitatif connu d'approvisionnement en eau potable en période climatique défavorable, n'a été constaté jusqu'à présent malgré son approvisionnement, en majeure partie, à partir de sources. Au domaine qualitatif et environnemental, seul le captage de "l'Ortier" au Renouard est couvert par un périmètre de protection approuvé par l'AP en date du 14 juin 2016, les autres, au nombre de 8, ne disposent d'aucune servitude de protection opposable aux tiers par Déclaration d'Utilité Publique. (DUP)

La population restant stable à son niveau 2012 et l'activité évoluant faiblement, la consommation d'eau potable ne devrait pas subir une augmentation inconsidérée. Néanmoins, des mesures d'économie peuvent être engagées par l'amélioration de certains réseaux de distribution d'un taux de rendement plutôt faible et par l'usage domestique de l'eau de pluie, une alternative partielle, écologique et économique, à l'usage de l'eau du réseau public. La commission déplore l'absence de servitudes de protection opposables au tiers sur la quasi-totalité des captages en activité et invite la PLUi d'inciter les gestionnaires compétents à procéder à leur mise en œuvre ainsi que d'envisager la mutualisation des réseaux de distribution du secteur afin de prévenir toute interruption sectorielle du service de distribution. La lecture du bulletin "l'eau potable en Normandie 2019" diffusé par l'ARS fait apparaître un retard significatif de l'Orne dans les procédures de protection des captages au regard des autres départements de Normandie.

l'assainissement et gestion des eaux usées

Le projet de PLUi priorise l'urbanisation dans les secteurs équipés de réseaux, là où les capacités des stations d'épuration (STEP) sont jugées de capacité satisfaisante pour une prise en charge des rejets domestiques et d'activités. Le recouvrement des périmètres des zonages d'assainissement collectif et des zones à urbaniser ont été vu par "Gama-Environnement".

Le bilan 2018 du fonctionnement des STEP établi par la "SATESE" du département de l'Orne ne souligne aucun dysfonctionnement majeur, les entretiens recommandés lors des précédentes vérifications ont été exécutés. Il y a lieu de noter toutefois que la STEP de Crouettes arrivera en limite de sa capacité d'ici 2030 si les constructions prévues sont réalisées

Le territoire compte aussi de nombreux secteurs où il n'existe pas de réseau d'assainissement collectif. 50 % des installations d'assainissement non collectif (ANC) ont subi, depuis 2017, un contrôle de la part service publique d'assainissement non collectif (SPANC). Ce contrôle est renouvelé tous les 6 ans.

Les créations ou rénovations des installations sont systématiquement validées par le SPANC

La commission considère que le problème du traitement des eaux usées est traité et suivi à la hauteur de son enjeu par le PLUi.

les mesures envisagées au titre de la transition énergétique et le réchauffement climatique

Le PLUi comprend de nombreuses dispositions au sens de la transition énergétique et du réchauffement climatique.

L'OAP Thématique A2a recommande :

* La mobilité douce en prévoyant de développer les voies dédiées à ces modes de déplacement.

* l'orientation du bâtiment en fonction de l'ensoleillement (*ouverture orientation sud*), l'agencement des différentes pièces en fonction des usages et des apports solaires souhaités, de couvrir les besoins en énergie, dans la mesure du possible, par des sources d'énergies renouvelables

Le PLUi autorise les installations de production d'énergie renouvelable sous conditions, notamment de respecter la qualité des paysages et du patrimoine.

La priorisation des constructions à proximité des équipements, des commerces, des axes routiers, l'encouragement du travail à domicile, permettront de limiter l'usage de la voiture contribuant ainsi à la réduction des gaz effet de serre et du réchauffement climatique

Le PLUi a bien pris en compte l'enjeu de la performance énergétique des bâtiments. Malgré que la transition énergétique n'est pas absente du projet, la commission d'enquête considère que l'urgence de la situation justifie que l'ensemble des acteurs se mobilise au plus vite autour des deux axes qui animent cette thématique : le développement des ressources d'énergie renouvelable et la réduction des gaz à effet de serre

les risques naturels et technologiques

Les risques naturels et technologiques : inondation, marnières ou cavités, mouvement de terrain, nuisances sonores ...ont été considérés dans le dossier.

Pour maintenir la sécurité et la qualité de vie de la population du secteur du Pays du Camembert, une attention particulière doit être apportée au recensement et au traitement de ces risques naturels ou technologiques.

les indicateurs de suivi

Des indicateurs ont été définis pour permettre de suivre l'impact de la mise en œuvre du PLUi. Ceux retenus concernent : le défrichement sur le territoire, la préservation du bocage, la création de pistes cyclables, le nombre d'accidents enregistré sur le territoire, la population, les logements, le nombre d'entreprises et/ou actifs travaillant sur le territoire, évolution de la vacance de logements, la consommation foncière, la ressource en eau.

Les indicateurs retenus apparaissent appropriés. Pour être efficace, un indicateur de suivi doit être fiable et précis, ne pas être sujet à interprétation et doté de mesures d'alerte en cas de dérive. Régulièrement mis à jour, son calcul se devra donc être simple, lisible par tous et reposer sur des sources de données pérennes.

5- Synthèse des observations

* Observations des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA – PPC) - MRAe

Parmi les avis exprimés par les PPA et PPC , il apparaît utile de citer :

les services de l'État :

- émettent un avis favorable avec demande de corrections, d'ajustements ou d'ajouts (DDT, ARS, DREAL, DRAC...)

A l'examen du dossier, les services de l'État ont recensé de nombreux points, non rédhibitoires, qui sont pris en compte positivement dans le mémoire en réponse de la CdC-VAM contribuant ainsi à l'amélioration du projet. Les sujets les plus significatives concernent:

- * la protection de la ressource en eau contre les pollutions locales, diffuses, ponctuelles ou accidentelles (périmètre de protection des captages), la sécurisation de son approvisionnement (mutualisation des réseaux) et le dispositif de défense incendie.

- * les problèmes de dépassement du débit nominal sur la STEP de Sap en Auge et de Vimoutiers.

- * le non-respect de la densification de l'habitat recommandée par le SCoT – P2AO.

la CDPENAF émet :

- * un avis défavorable sur l' STECAL Ah, non justifié, au Val Pien sur la commune de Bosc-Renoult,

- * 8 favorables sous conditions au motif de réduire la surface retenue, de préserver l'activité agricole,

- * le reste favorables ,

les chambres consulaires

la Chambre d'Agriculture de l'Orne, émet un avis favorable avec 3 réserves :

- * classer les corps de ferme en activité en zone A,

- * limiter le nombre et la superficie des STECAL qui entraîne une consommation d'espace et un mitage de l'espace rural et agricole,

- * limiter le classement des terrains agricoles en zone naturelle N.

la CCI-Ouest-Normandie , donne un avis favorable en suggérant transformer le site des anciennes fonderies de Pontcardon en village de d'artisans avec le soutien de l'EPF-Normandie ;

les Chambres des Métiers et de l'Artisanat Calvados- Orne émet un avis favorable

l'Institut National de l'Origine et de la qualité (INAO) n'a pas de remarque à formuler sur le projet, rappelle que le territoire appartient à des aires de production répertoriée sous des signes officiels d'origine et de qualité.

les autres personnes ou services consultés

ENEDIS déclare ne pas avoir d'observation et propose de remettre un '' plan matérialisant les tracés HTA/BT.

-le Conseil Départemental de l'Orne fait quelques demandes de rectifications du texte,

le Syndicat Départemental de l'Eau de l'Orne (SDE-61) sans avis émet des remarques

- * sur le thème de l'eau potable

- * en demandant des rectifications sur le texte ou la mise à jour de données,

le PETR du Pays d'Argentan, d'Auge et d'Ouche (P2AO) pour le compte du SCoT émet un avis favorable au PLUi qui est conforme aux décisions retenues lors des réunions de concertation et indique que le développement de la population et de l'habitat est compatible avec les grands objectifs chiffrés du SCoT , même si le PLUi apparaît moins ambitieux

la Mission Régionale d'Autorité environnementale

souligne une bonne qualité du document soumis à l'enquête publique, le respect des attentes du code de l'urbanisme et la démarche de concertation préalable mise en oeuvre mais souhaiterait une mise en évidence des mesures d'évite-réduire-compenser mises en oeuvre. Elle formule néanmoins plusieurs recommandations sur le projet afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement. Elles ont pour objet : la prise en compte des objectifs du futur SRADET (*Non validé à ce jour*), le stationnement des véhicules hybrides, la production d'énergie renouvelable, les indicateurs de suivis, les surfaces réellement prévues d'être consommés, la densification des constructions, les constructions passives et autonomes, la ressource en eau potable et la capacité du réseau, l'arrachage des haies et la compensation. La MRAe demande en particulier de vérifier la validité juridique de la possibilité d'étendre l'OAP " Ab -protéger les mares " non identifiées dans le règlement graphique.

les élus :

* Les conseils municipaux des communes du secteur du pays du Camembert communes directement concernées par le projet que sont : Aubry le Panthou, Camembert, Canapville, Champosoult, Fresnay le Samson, Guerquessales, Champeaux en Auge, Pontchardon, Roiville, Sap en Auge, et Vimoutiers ont donné un avis favorable.

S^t Aubin de Bonneval émet un avis favorable sous réserve de modification des erreurs repérées sur le document graphiques

En l'absence de retour, l'avis des autres communes, Auvernes S^t Gourgon, Crouttes, le Bosc-Renoult, le Renouard, S^t Germain d'Aunay et Ticheville) est réputé favorable.

* Les conseils municipaux des communes riveraines du secteur du Pays du Camembert : Coulmer, Echauffour, la Genevraie, Planches, S^t Germain de Clairfeuille ont émis un avis favorable.

Le conseil municipal du Merlerault émet un avis défavorable avec les motifs : "*pas concerné par le secteur, méconnaissance du sujet, risque de réglementation trop rigide pour les propriétés privées*" Cet avis est seulement consultatif.

La CdC-VAM a mis en place des réunions de travail avec les élus et son bureau d'études afin d'analyser les remarques formulées par les communes, les Personnes Publiques Associées ou Concertées et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale et d'y apporter des réponses argumentées

La commission considère que les réponses apportées par le porteur du projet sont globalement satisfaisantes sur le fond mais également sur la forme, dans la mesure où le travail conduit l'a été dans le cadre d'une association étroite des différents acteurs, élus des collectivités et les rédacteurs experts en urbanisme, concernés par le projet du PLUi du secteur du Pays du Camembert.

La prise en compte de leurs différentes remarques permettra encore d'améliorer la qualité du dossier.

Les observations du Public

Les observations et demandes, recueillies durant les 32 jours consécutifs d'enquête, ont été regroupées selon les thèmes suivant :

*- Demandes pour constructibilité	12
*- Questions-Interrogations	7
*- Ajouts/erreurs – documents à corriger	6
*- Demandes d'étoilage de bâtiment,	5
*- Projets touristiques	4
*- Changement de destination de parcelles	3
*- Refus	2
*- Autres	3
*-(Observations en double)	5

La CdC- VAM a étudié toutes les observations et donné une réponse individuelle à chacune d'entre-elle. Toutes les observations n'ont pas donné lieu à une suite favorable, mais les refus sont expliqués et motivés de manière détaillée.

La commission d'enquête a commenté toutes les réponses apportées par le porteur du projet. Les demandes de changement de destination de bâti conduisent à une suite favorable, dans la majorité des cas. Il n'en est pas de même pour les demandes relatives au zonage de parcelle. Très majoritairement elles portent sur des terrains qui ne sont pas actuellement en zone urbanisable et connaissent de ce fait une issue défavorable dans le cadre du PLUi.

La commission a observé également, quelques cas de propriétaires de parcelles actuellement en zone constructible selon les plans d'urbanisme en vigueur et qui ne pourront pas l'être avec la mise en place du nouveau règlement. Cette situation, difficilement comprise par les propriétaires intéressés, s'explique par les contraintes que s'est imposée le projet du PLUi pour respecter les nouvelles réglementations:

- * concentrer au maximum l'urbanisation par densification sur les zones déjà urbanisées,
- * limiter la consommation foncière avec un volume cible global en accord avec les orientations du SCoT du P2AO.
- * éviter les constructions sur des espaces à risques : cavités, inondations,...

D'une manière générale, la commission a noté que les réponses apportées par le porteur de projet aux observations des personnes publiques, du public et de la commission d'enquête, ont été faites avec la plus grande attention.

Les observations de la commission d'enquête

La commission d'enquête a formulé un certain nombre d'observations ou de demandes pour lesquelles la CdC-VAM a apporté un éclairage convenable en réponse à l'ensemble de ses interrogations, les principales concernent le contenu du dossier, la ressource en eau potable, la production des énergies renouvelables, la situation du chômage particulièrement élevé sur le territoire du secteur du Pays du Camembert.

Pour conclure ce développement, la commission d'enquête estime que le projet de PLUi présenté par la CdC-VAM est un projet de qualité nécessitant quelques ajustements. Il est le fruit d'un travail préparé collectivement avec la participation d'Experts en urbanisme. Aussi, les commentaires et remarques de la commission d'enquête se sont inscrits dans un registre qui s'est voulu constructif.

6 - Avis motivé sur le projet du PLUi

Vu,

- * la concertation mise en œuvre par l'ex-Communauté de communes du Pays du Camembert, initiatrice de la procédure, et poursuivie par la CdC-VAM lors de la phase d'élaboration du projet,
- * les affichages et les modalités d'information du public,
- * la constitution du dossier présenté soumis à l'enquête publique,
- * le déroulement de l'enquête;

Après avoir,

- * analysé le projet présenté en enquête, notamment le PADD, les OAP, les règlements écrit et graphique,
- * rencontré, lors de la réunion du 10 juillet 2019, les représentants de la CdC-VAM et du Bureau d'étude, respectivement porteur du projet du PLUi et coordonnateur de la rédaction du dossier
- * assisté, en qualité d'auditeur libre, à la réunion publique du 10 juillet 2019 organisée à l'initiative de la CdC-VAM,
- * le 10 septembre 2019, visité le territoire guidé par M^{me} K. Présier et appréhendé notamment les enjeux du projet,
- * pris connaissance de l'analyse et des conclusions de l'évaluation environnementale;

Prenant en compte,

- * les avis formulés par les personnes publiques associées et les personnes publiques consultés qui se sont exprimées sur les projets,
- * les avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) sur l'évaluation environnementale du projet du PLUi afin d'éclairer les décisions de la collectivité en la matière.
- * les observations formulées par le public lors de l'enquête,
- * les réponses fournies par le porteur du projet dans le cadre du mémoire en réponse aux observations du public, des Personnes Publiques Associées ou Consultées et de la commission d'enquête,

Considérant,

- * que le public n'a pas manifesté d'opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur du Pays du Camembert,
- * la volonté forte de la CdC-VAM à mettre en œuvre ce projet avec l'appui des élus locaux qui y sont étroitement associés,
- * qu'il est légitime que la CdC-VAM puisse exercer sa compétence en matière d'urbanisme dans un cadre totalement repensé et porteur d'avenir pour le territoire;

Et estimant, finalement, que l'intérêt général porté par le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal est suffisamment démontré,

Pour l'ensemble de ces raisons, la commission d'enquête émet un
AVIS FAVORABLE
au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du secteur du Pays du Camembert
présenté à l'enquête publique par la Communauté de Communes Vallées d'Auge et du Merlerault.
(CdC-VAM)

Cet avis est assorti de 8 recommandations :

- 1- d'encourager les syndicats gestionnaires de l'eau potable à préserver et sécuriser la ressource: protection des captages, interconnexion et entretien des réseaux de distribution, sécurisation de la distribution afin de prévenir tout risque de pollution diffuse, ponctuelle ou accidentelle. La commission d'enquête souligne que le bulletin " l'eau potable en Normandie 2019 " diffusé par l'ARS, fait apparaître un retard important de l'Orne dans les procédures de protection des captages au regard des autres départements de Normandie.
- 2-de promouvoir le développement de la production des énergies renouvelables (éoliens, photovoltaïques, solaires, biomasse, méthanisation, bois-énergie ...) au regard de leur performance et leur inscription paysagère, le recours à des modes de construction énergiquement sobres pour s'affranchir le plus possible des combustibles fossiles d'un impact négatif pour la planète.
- 3-de promouvoir, au-delà des prévisions du PLUi, la réhabilitation des logements vacants dans le parc privé, qui ne correspondent plus à ce qui est recherché, en vue de leur mise sur le marché de la location à un coût adapté à l'aspiration et aux styles de vie des ménages ou des personnes seules.
- 4- d'intensifier la politique du développement de l'emploi, de disposer localement des outils de formation et d'insertion propres au secteur du Pays du Camembert pour valoriser et développer les activités: tourisme, service à la personne, commerce et artisanat, technologies nouvelles, élevage, agro-alimentaire - portuses d'emplois afin de faire évoluer à la baisse le chômage, anormalement élevé sur le territoire, source de problèmes sociaux.
- 5- de favoriser le développement du Très Haut Débit en destination des entreprises isolées, susceptibles d'exercer le télétravail ou d'améliorer leur attractivité, situées à l'écart des pôles d'activités centralisés de Vimoutiers ou de SAP en Auge.
- 6- de prendre toute disposition favorisant le développement et l'émergence de projets réalistes par l'extension ou la création d'activités de loisirs, de tourisme ou économiques vecteur d'emplois non délocalisables sur le territoire.
- 7-à propos de l'habitat, la commission d'enquête souhaite que la CdC-VAM s'efforce de respecter les densités affichées dans le PADD.

8- de prendre en considération les ajustements et les corrections souhaités par les Personnes Publiques Associées ou Consultées et la commission d'enquête

Fait à Vimoutiers le 20 décembre 2019,

la commission d'enquête :

Pierre Guinvar'h

Président de la commission d'enquête



Muriel Bansard

Commissaire enquêteur



Jean- Paul Madelaine

Commissaire enquêteur

