



## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

### *Secteur du Pays du camembert*

#### Document n°10 : Résumé non technique

ARCHITOUR 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



#### Dossier d'arrêt de projet

Vu pour être annexé à la délibération du  
18 juin 2019



# Sommaire

1. CONTEXTE .....	4
2. OBJECTIFS DU PLUi .....	4
3. LA COMPATIBILITE DU PLU AVEC D'AUTRES DOCUMENTS .....	4
4. COMPOSITION DU PLUi .....	5
5. METHODE D'ELABORATION DU DOCUMENT .....	5
6. PRESENTATION DU TERRITOIRE.....	6
7. PRINCIPAUX ELEMENTS DE DIAGNOSTIC .....	6
8. DU DIAGNOSTIC AU PROJET DE TERRITOIRE : LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES).....	22
9. DU PROJET AUX OUTILS REGLEMENTAIRES .....	23
10. L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	24

## 1. Contexte

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.

La communauté de communes des Vallées d’Auge et du Merlerault a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017, alors que la procédure d’élaboration du PLUi était déjà engagée. La nouvelle Communauté de communes ainsi créée est désormais l’EPCI compétent en documents d’urbanisme. Le PLUi porte désormais sur un secteur de la nouvelle Communauté de communes des Vallées d’Auge et du Merlerault

## 2. Objectifs du PLUi

Le Plan Local d’Urbanisme constitue, autour d’une vision partagée du devenir du territoire communal, un document prospectif et réglementaire visant à organiser un développement cohérent, équilibré et maîtrisé.

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 et la révision de la ZPPAUP de Sap en Auge en AVAP.

## 3. La compatibilité du PLU avec d'autres documents

La loi portant engagement national pour l’environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel les Plans locaux d’urbanisme (PLU) et les cartes communales doivent être compatibles avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (Sdage, Sage, charte PNR…).

La loi Alur va plus loin que la loi Grenelle II dans la simplification. Ainsi, le SCoT devient le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C’est au regard du SCoT que les documents d’urbanisme locaux (PLU, PLUI, cartes communales) doivent être rendus compatibles.

Le SCoT P2AO a été approuvé le 18 décembre 2018.

Le projet du territoire s’articule ainsi autour de 3 objectifs :

- Organiser les complémentarités urbaines et rurales pour renforcer les échelles de solidarités humaines et territoriales
- Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa normandité
- Valoriser et diffuser l’identité productive existante du territoire pour s’arrimer aux flux externes et démultiplier l’entrepreneuriat

Le SCoT fixe ainsi les orientations de développement, avec lesquelles le PLU devra être compatible au sein du Document d’Orientations et d’Objectifs (DOO).

Le travail d’élaboration du PLUi s’est appuyé sur ces orientations et s’est efforcé d’assurer une bonne compatibilité entre les choix affichés dans le SCoT et ceux du PLUi, dans l’objectif d’assurer une cohérence dans le développement futur du territoire.

## 4. Composition du PLUi

Le dossier de PLUi comprend plusieurs pièces :

- Un rapport de présentation, dans lequel se trouve l’analyse de l’état initial de l’environnement, les explications de choix retenus pour établir le PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables) et l’évaluation environnementale des choix arrêtés dans le document,
- Un PADD, exposant le projet de territoire,
- Des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP), exposant des principes d’aménagement à respecter, et avec lesquelles les demandes d’autorisation d’urbanisme doivent être compatibles,
- Le règlement d’urbanisme constitué d’une partie écrite exposant les règles d’urbanisme à respecter et une partie graphique localisant les éléments réglementaires divisant notamment le territoire en différentes zones sur lesquelles s’appliquent des règles spécifiques à la zone.
- Des documents annexes qui exposent les servitudes d’utilité publique à respecter, des éléments d’information sur le fonctionnement des réseaux (annexes sanitaires, le bilan de la concertation menée tout au long de la démarche et le présent résumé non technique.

## 5. Méthode d’élaboration du document

Afin de produire un document d’urbanisme qui respecte les besoins locaux, incorpore les enjeux nationaux et respecte les contraintes environnementales du territoire, il a fallu mettre en place une véritable démarche de concertation et avoir de nombreux allers-retours avec la maîtrise d’ouvrage et le cabinet Architour, en charge de la réalisation du PLUi.

L’ensemble du dossier de PLUi, dans sa version finale, est le résultat de multiples modifications, mais aussi de nombreux amendements afin de produire un document de qualité, adapté aux caractéristiques du territoire qu’il va planifier.

Dès la première phase du Plan Local d’Urbanisme, c’est-à-dire le diagnostic, le document a été le fruit de nombreux échanges. Le travail mené par les bureaux d’études Architour, GAMA environnement et Edater a été étudié, co-construit et validé

par les élus. Des ateliers, composés d’élus, d’acteurs du territoire et de partenaires publics, ont eu lieu pour travailler les points clés du diagnostic, construire des synthèses qui reprennent l’essentiel des informations pertinentes. Ces ateliers ont ensuite permis de partager les enjeux. Ces derniers ont alors été validés en comité de pilotage par les élus. Le but de cette démarche a été de construire un socle commun de connaissances sur le territoire pour bâtir le projet du PLU. Ce diagnostic a fait l’objet de modifications au cours du temps pour le mettre à jour suivant les dernières données disponibles.

La deuxième phase du PLUi, le PADD, est l’étape clé de la création d’un PLUi, car c’est ce document qui va donner les directions que devront prendre les règlements pour répondre aux différents enjeux. Le PADD a lui aussi été sujet à de nombreux échanges et a donc été co-construit. Afin de répondre au mieux aux enjeux et de respecter toutes les facettes du territoire, des ateliers ont été aussi mis en place durant cette phase. Le débat du PADD a donc été opéré au sein de chaque conseil municipal et reflète la vie du territoire ainsi que les besoins de développement.

La troisième phase, celle réglementaire, est le résultat de nombreux allers-retours entre la maîtrise d’ouvrage et les bureaux d’études. L’importance des sensibilités environnementales du territoire ont donné lieu à de nombreuses réunions de travail et de déplacements sur le terrain.

Durant cette phase, les nombreux échanges ont complété le travail de sensibilisation auprès des élus. Le zonage, le règlement et les OAP sont donc le résultat d’une longue maturation.

Le document qui est aujourd’hui présenté est donc relativement mûr et est le résultat de plus de quatre années de travail et d’échanges entre élus, acteurs du territoire, partenaires et bureaux d’études. Les choix qui n’ont pas été retenus font donc suite à des décisions et non pas à un manque de connaissances. Ce PLUi est donc le compromis souhaité, par les élus, pour développer le territoire et protéger l’environnement et l’activité agricole.

## 6. Présentation du territoire

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.).

## 7. Principaux éléments de diagnostic

Le diagnostic réalisé au démarrage de l’étude permet d’identifier les caractéristiques du territoire, les évolutions qu’il a connues, ses atouts et les difficultés auxquelles il peut être confronté.

Ce diagnostic est complété par une série d’enjeux qui identifie les éléments clés pour l’évolution future du territoire et les projections qui seront établies.

Ce diagnostic est établi sur différents thèmes et s’organise en plusieurs parties :

- l’état initial de l’environnement : milieux naturels, risques, contexte bio climatique
- l’occupation humaine du territoire : cette partie analyse la manière dont l’homme occupe l’espace et ses impacts sur les milieux : paysages naturels, agricoles et urbains, patrimoine
- les activités humaines : évolutions démographiques, problématiques en matière d’habitat, d’économie, équipements, infrastructures et mobilités.

## Etat initial de l’Environnement

### Milieux physiques :

- Un relief relativement marqué avec des implications multiples (vues, ruissellements...)
- Un réseau hydrographique dense avec les vallées de la Touques et de la Vie et leurs affluents (Bourgel, Monne, Viette notamment)
- Aucun SAGE ne couvrant le territoire intercommunal mais 2 Syndicats de bassin (celui de la Touques et celui de la Dives)
- Une qualité des cours d’eau assez satisfaisante mais à améliorer sur certains critères pour atteindre l’objectif de bon état écologique des masses d’eau

### Espaces naturels sensibles :

- Une très grande diversité de milieux naturels (cours d’eau, prairies humides, boisements...) abritant des espèces végétales et animales d’intérêt européen, protégées au niveau national ou régional et/ou présentant un intérêt patrimonial élevé (rareté, limite de répartition géographique...)
- Plusieurs espaces remarquables :
  - Un site NATURA 2000 (ZSC Haute Vallée de la Touques et ses affluents) nécessitant la réalisation d’une évaluation des incidences environnementales
  - 25 ZNIEFF de type 1 et de 3 ZNIEFF de type 2
  - 2 secteurs définis en « Arrêté de biotope »
  - 4 Espaces Naturels Sensibles, dont 2 prioritaires
  - 2 Projets Potentiellement Eligibles (PPE) au Schéma de Création des Aires Protégées (SCAP)
  - 3 sites géologiques identifiés à l’Inventaire du Patrimonial Géologique National (IPGN)
  - 1 site classé (le Manoir et le Parc de Roiville)
- De nombreuses zones humides recensées sur le territoire, le long des cours

### d’eau notamment

- Les nombreux espaces naturels précédemment vus sont en majeure partie localisés le long des deux vallées de la Touques et de la Vie
- Un territoire encore préservé abritant de nombreux espaces de « nature ordinaire » = haies, prairies...

### La trame verte et bleue :

- Une trame verte et bleue identifiée, constituée par :
  - Les vallées de La Touques et de la Vie, leurs affluents, les zones humides, les ripisylves et les coteaux boisés associés (La Touques et ses affluents, la Monne au Renouard et la Viette sur Guerquesalles, Camembert et les Champeaux étant des cours d’eau classés « réservoirs biologiques »
  - Les lignes continues de trame bocagère (haies) en lien avec les secteurs boisés, pouvant constituer des espaces de transit, de refuge ou de chasse pour certaines espèces
- Une forte imbrication entre trame verte et bleue et espaces bâtis (du fait de la dispersion bâtie notamment)
- La présence de quelques éléments fragmentant (routes principales, zones urbanisées...) et d’obstacles sur la Touques et sur certains affluents de la Vie
- Une trame verte et bleue multifonctionnelle qui ne doit pas être envisagée uniquement sous l’angle des continuités écologiques. Les haies et zones humides jouent également un rôle paysager, hydraulique... très important sur le territoire
- Des documents supra-communaux (SRCE) fixant des orientations claires pour la protection/mise en valeur des espaces naturels et leur mise en réseau

## Enjeux de l’état initial de l’environnement

### Milieux Physiques :

- Préservation et amélioration de la qualité écologique des cours d’eau, qui est une condition indispensable à la préservation de la biodiversité sur le territoire (continuité des écoulements, protection des berges, lutte contre le ruissellement et le transfert de polluants vers les eaux de surface...) : prise en compte des travaux réalisés par les 2 Syndicats Mixtes de Bassin

### Espaces naturels sensibles :

- Protection du site NATURA 2000 de tout impact direct ou indirect
- Maitrise du développement urbain à l’intérieur et à proximité des autres espaces ciblés comme recouvrant un enjeu écologique particulier (ZNIEFF)
- Protection des principaux corridors écologiques identifiés (vallée de la Touques et ses affluents, vallée de la Vie et ses affluents ; espaces boisés mis en relation par le réseau de haies)
- Maitrise de l’évolution naturelle et historique du bocage, a fortiori sur le plateau du Sap-en-Auge, relativement sensible. Associer à cet objectif les principaux acteurs concernés (agriculteurs), dans une logique de transparence et de partage du projet : utilisation des différents leviers du PLUi pour protéger tout en permettant l’évolution naturelle et historique du bocage :
  - Élément structurant de la trame verte
  - Élément constitutif d’un paysage identitaire sur le secteur
  - Élément permettant de protéger les eaux superficielles et de prémunir du risque de ruissellement par son rôle antiérosif (filtration/ tamponnage des eaux de ruissellement)
- Anticipation et intégration à la réflexion des mutations du monde agricole et des impacts induits (agrandissement de la taille des parcelles avec changement du mode d’occupation du sol et ouverture des paysages)
- Protection des zones humides conformément à la réglementation et sensibilisation sur leur rôle

### La trame verte et bleue :

- Intégration des éléments de trame verte (haies, arbres remarquables...) et bleue dans les futurs projets d’aménagement, à travers les OAP notamment
- Compatibilité du PLUi avec les orientations des documents de portée supérieures (SRCE, SDAGE, SCOT...)
- Information / sensibilisation des habitants sur les richesses écologiques que recouvrent leur territoire (sentiers pédagogiques, expositions...)
- Ne pas renforcer les effets de coupure induits par l’urbanisation : Préservation des coupures vertes entre secteurs urbanisés et limitation de l’urbanisation linéaire le long des axes de communication
- Intégrer la trame verte et bleue dans les choix d’aménagement et de mise en valeur du territoire : promouvoir la nature dans les projets d’aménagement
- Préservation des paysages et la biodiversité ordinaire en secteur bâti par une maîtrise du traitement des espaces publics et privés (haies, jardins...)

## Climat-énergie, qualité de l’air, risques

### Climat :

- Différents documents cadres à prendre en compte : le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie) et le PCET départemental (Plan Climat Energie Territorial)
- Un territoire soumis au climat océanique caractérisé par une répartition régulière des précipitations et une faible amplitude thermique (ce qui n’exclut pas les événements extrêmes)

### Energie :

- Un potentiel solaire intéressant sur le territoire
- Un territoire peu favorable au développement du grand éolien avec des opportunités sur certains secteurs toutefois
- Des ressources en bois mobilisables importantes sur le territoire mais une filière bois énergie qui reste peu développée
- Peu de développement des énergies renouvelables sur le territoire intercommunal

### Qualité de l’air :

- Une qualité de l’air plutôt bonne sur le territoire, due en grande partie à l’éloignement de toutes sources de pollutions
- Peu d’émissions de Gaz à Effet de Serre sur le territoire (hormis le méthane en lien avec l’élevage notamment)

### Risques :

- Des risques naturels présents sur le territoire, surtout au niveau des vallées et coteaux associés avec les risques d’inondations, de mouvements de terrain, de chutes de blocs ou encore de cavités souterraines et marnières
- 6 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pris au cours des 25 dernières années
- 5 ICPE (Installations Classées pour la Protection de l’Environnement) et 72 sites BASIAS (Base de données des Anciens Sites Industriels et d’Activités de Service)

## Enjeux - Climat-énergie, qualité de l’air, risques

### Climat :

- L’initiation d’un programme d’économie d’énergie par :
  - Le choix de formes urbaines plus économes en énergie , en foncier et en VRD:
    - Limiter l’emprise des futures zones à urbaniser ainsi que le linéaire de voiries et réseaux associés
    - Favoriser une mixité plus importante des types de logements et des formes bâties (+ de compacité)
  - Une recherche d’adaptation au contexte bioclimatique

### Energie :

- La promotion de l’utilisation d’énergies renouvelables, disponibles localement, tout en limitant les nuisances associées : filière bois issue de haies bocagères notamment
- L’autorisation ou l’incitation à l’installation de dispositifs de production d’énergie renouvelable, dans le respect de l’architecture locale, des paysages et en préservant les terres agricoles
- La sensibilisation des habitants aux économies d’énergie

### Risques :

- Recensement des secteurs concernés par un risque de ruissellement / coulée de boue et intégration de cette donnée dans le projet de développement
- Préservation des espaces tampons et zones humides proches des cours d’eau permettant l’expansion des crues (sur la vallée de la Vie notamment)
- Intégration du paramètre « risques » dans la réflexion portant sur les secteurs préférentiels de développement à l’échelle intercommunale
- Information et communication auprès de la population et des acteurs concernés sur les différents risques recensés sur le territoire
- Respect des périmètres et limitation des conflits d’usage aux abords d’activités sources de nuisance

## Morphologie et paysage des espaces urbains

### Une armature urbaine en triangle

- Un territoire communautaire qui semble fonctionner en triangle autour des pôles de Gacé, Vimoutiers et Orbec. Le Sap représentant un espace de vie central entre ces 3 pôles.
- Des pôles urbains qui méritent d’être confortés : Vimoutiers et Sap-en-Auge
- Des bourgs intermédiaires que sont Pontchardon, Saint-Aubin-de-Bonneval, Ticheville et Crouttes et qui présentent des enjeux urbains spécifiques.
- Croutte représente un bourg intermédiaire avec un poids plus important dans l’armature territoriale, au regard de sa forte croissance démographique et de constructions ces dernières années, et de la présence de l’école.
- Les bourgs ruraux plus ou moins constitués des autres communes qui présentent des intérêts patrimoniaux, paysagers et identitaires particulièrement forts.
- Et les autres espaces de vies que représentent les hameaux et secteurs d’habitats dispersés présents sur l’ensemble du territoire intercommunal.

### Des pôles urbains à conforter

- Présence de l’ensemble des services, commerces et d’un dynamisme économique indispensable au bon fonctionnement du territoire sur Vimoutiers et Sap-en-Auge.
- Un patrimoine bâti de qualité dans le centre-bourg du Sap-en-Auge et dans le centre-ville de Vimoutiers.
- Un patrimoine immobilier vieillissant, une augmentation de la vacance dans les centres urbains.
- Un paysage urbain qui présente des atouts indéniables (cours d’eau, jardins) mais des espaces publics et des entrées de bourg qui manquent parfois de mise en valeur.

### Des espaces de vie intermédiaires

- Des bourgs constitués qui regroupent des équipements et services qui permettent une polarisation de l’espace rural : Pontchardon, Saint-Aubin-de-Bonneval, Ticheville et Crouttes
- Des problématiques urbaines particulières : désertification progressive de la

commune de Pontchardon, besoin de revitalisation du bourg de Saint-Aubin-de-Bonneval, développement bipolaire du bourg de Ticheville, développement récent du bourg de Crouttes, de manière linéaire.

### Des espaces de vies plus ruraux

- Des bourgs constitués et linéaires issus de l’organisation historique du territoire qui présentent peu d’espaces publics, d’équipements et de services
- Un habitat traditionnellement dispersé sur le reste du territoire
- Une trame végétale très marquée et des paysages particulièrement qualitatifs
- Un patrimoine bâti souvent remarquable
- Un paysage urbain et des entrées de bourg souvent qualitatives qu’il s’agit de préserver
- Les hameaux et secteurs d’habitat dispersés qui mettent en évidence une mosaïque urbaine ou le pavillon standardisé est plus visible

## Enjeux - Morphologie et paysage des espaces urbains

### Armature territoriale

- La préservation d’un équilibre territorial et du rôle moteur des pôles de Vimoutiers et de Sap en Auge
- L’optimisation des équipements et des infrastructures développés sur le territoire (réseaux, voiries...) et la garantie d’un accès équitable aux services (réseaux numériques...)
- La nécessité de trouver un équilibre entre la maîtrise de l’étalement urbain et le besoin de valoriser un patrimoine bâti traditionnellement dispersé

### Architecture

- La mise en valeur des spécificités architecturales du territoire

**intercommunal par la préservation du patrimoine bâti local :**

- 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
- **La valorisation du bâti ancien, véritable garant de l’identité du territoire et d’une certaine qualité paysagère sans nuire à l’activité agricole**
  - **L’adaptation des formes urbaines aux modes de vie actuels**
  - **La prise en compte de l’intégration des nouvelles constructions dans le paysage (proche et éloigné) notamment en veillant à la cohérence et à l’implantation des bâtiments au sein du paysage collinaire**
  - **La prise en compte de l’impact du développement urbain sur l’environnement et la prise en compte du développement durable au sein des futures formes urbaines:**
    - La préservation des paysages et la biodiversité par une maîtrise du traitement des espaces publics et privés, et notamment des haies
    - La maîtrise de la gestion de l’eau
    - La prise en compte de l’énergie dans les bâtiments
    - La maîtrise des besoins en infrastructures

**Paysage urbain**

- **La mise en place de règles et recommandations visant le maintien de la qualité architecturale des bâtiments anciens lors de projets d’extension, de réhabilitation ou de transformation**
- **L’adaptation du bâti au relief et la préservation des panoramas de qualité**
- **L’identification et la priorisation des actions sur les secteurs de renouvellement urbain, dents creuses, friches et espaces interstitiels**

**Morphologie des bourgs**

- **La prise en compte des enjeux à l’échelle des pôles urbains du territoire:**
  - Renforcement des espaces de centralité autour des commerces, équipements et espaces publics structurants
  - Recentrage de l’habitat au sein des bourgs (renouvellement urbain, renforcement des limites urbaines)
  - Renforcement de la qualité du cadre de vie : qualité des espaces publics, entrées de communes et espaces végétalisés/paysagers, architecture
- **La prise en compte des enjeux à l’échelle des espaces de vie intermédiaires du territoire :**
  - Le maintien de ces espaces de polarité en milieu rural
  - L’optimisation et la prise en compte des équipements existants
  - Le renforcement de la mixité sociale
  - Le besoin de mise en lien entre secteurs habités
- **La prise en compte des enjeux à l’échelle des bourgs ruraux du territoire :**
  - Maîtrise du développement des communes (équilibres bourgs hameaux, secteurs pavillonnaires, renforcement des liens avec les pôles, lutte contre l’étirement linéaire de l’urbanisation)
  - Renforcement de la qualité du cadre de vie : qualité des espaces publics, entrées de communes et espaces végétalisés/paysagers, architecture
  - La prise en compte et le renforcement du caractère paysager, patrimonial et touristique de ces espaces

## Analyse du grand paysage

### Un grand paysage de bocage marqué par le relief des vallées de la Vie et de la Touques

Un paysage de contraste :

- A l’Ouest, un paysage de collines qui exhibe des lignes courbes et organiques
- A l’Est, un paysage tabulaire marqué par les lignes droites et des perspectives visuelles plus simple et linéaire
- Un paysage marqué par la présence du bocage sur l’ensemble de son territoire avec un maillage plus souple sur le plateau et plus dense au sein du paysage collinaire
- Une disparition visible des paysages de vergers sur le territoire communautaire
- Des espaces boisés clairsemés qui marquent le relief – implantation en ligne de crête et versants.
- Une relation forte avec l’entité eau : bourgs ouverts sur les vallées, schéma d’implantation des bourgs au sein des vallées etc.
- Des entrées de bourg globalement qualitatives

### Des paysages en mutation

- Des paysages qui évoluent sous l’influence de l’agriculture et de l’urbanisation :
- Un patrimoine architectural identitaire et emblématique, qui fait partie intégrante du cadre de vie
- Un besoin de valorisation du bâti traditionnel et historique communautaire
- Une disparition très nette des pommiers haute tige
- Un besoin d’anticiper les risques d’homogénéisation du paysage
- Des bâtiments agricoles imposants qui ont un impact visuel parfois fort

## Enjeux du grand paysage

### La mise en valeur des spécificités et de la pluralité des paysages présents sur le territoire :

- préservation et mise en valeur des paysages de bocage
- préservation réintroduction des paysages de vergers, historiquement attaché à l’activité cidricole
- préservation des boisements en tête de versant
- préservation des paysages des vallées de la Vie, de la Touques et de leurs affluents

### La préservation des points de vue et espaces de « contemplation » du grand paysage :

- Préservation des points de vue depuis les axes de communication et chemins de randonnées
- Préservation des points de vue depuis les bourgs sur les vallées
- Préservation des entrées de bourgs qualitatives

### La préservation du patrimoine bâti emblématique du Pays d’Auge, du Pays d’Ouche et de la reconstruction (après-guerre)

### L’anticipation et la lutte contre la standardisation des paysages urbains :

- Préservation des espaces végétalisés
- Prise en compte des clôtures et espaces de transition
- La prise en compte de l’intégration des nouvelles constructions dans le paysage (proche et éloigné) notamment en veillant à la cohérence et à l’implantation des bâtiments au sein du paysage collinaire

## Analyse de la consommation d’espace

### Une consommation d’espace agricole 2000-2010 concentrée sur les pôles et l’Ouest du territoire (étude Chambre d’Agriculture)

- 66 hectares consommés entre 2001 et 2010
- Des disparités : 5 communes ont consommé de 5 à 9 hectares chacune sur cette période : Crouttes, Vimoutiers, Le Renouard, Le Sap, Les Champeaux = 53% de la consommation totale
- La commune de Crouttes est la commune qui comporte le plus d’artificialisation sur la période ce qui représente environ 13%
- 5 communes ont consommé moins de 1 hectare chacune sur la période : Saint-Aubin de Bonneval, Guerquesalles, Champosoult, Pontchardon et Avernois Saint-Gourgon
- Un développement à proximité du bourg pour les communes de Ticheville, Sap en Auge, Saint-Germain d’Aunay
- Mais une tendance à un étalement le long des principaux axes de communication : la D916, pour les communes de Crouttes, Vimoutiers et Les Champeaux, et la D12 pour Sap en Auge et Ticheville.

### Une consommation foncière plus disparate entre 2003 et 2013 (étude EPFN, y compris dans les espaces urbanisés)

- 67,3 hectares consommés entre 2003 et 2013
- Un contraste fort entre les communes mais une consommation plus importante sur les pôles
- Une majorité de communes ayant consommé moins de 3 hectares sur la période, et un axe nord-est sud-ouest avec des valeurs de consommation en dessous d’un hectare sur 10 ans
- La commune de Crouttes présente également une consommation élevée
- Une diffusion de la consommation foncière sur les mêmes communes que dans l’analyse de la Chambre d’Agriculture, et une concentration sur les bourgs de Ticheville, Sap en Auge et Saint-Germain d’Aunay. Un étalement également constaté le long des principaux axes de communication.

### Une consommation d’espace à destination première d’habitat

- Les deux études montrent une consommation à vocation première d’habitat :

54% de la consommation d’espace agricole à destination de l’habitat soit 35,6 ha et 80% de la consommation foncière totale à destination de l’habitat soit 54,5 ha (dans les espaces urbanisés y compris)

- 73% de la consommation foncière totale a été faite pour des maisons, soit 49 hectares
- Un habitat dispersé concernant 29% de la consommation d’espace agricole et un habitat groupé à hauteur de 24%
- Une taille médiane et moyenne des terrains bâtis bien supérieurs à la moyenne et la médiane du territoire SCOT
- Une accélération de la consommation foncière malgré une baisse de la population : 20% d’augmentation de la consommation d’espace rapportée à l’habitant, pour une baisse de population de 9% entre 2000 et 2013
- Un secteur ouest à enjeux fonciers plus importants, soumis à une influence plus marquée des pôles, et pour lequel la consommation foncière est plus forte

### Des densités faibles depuis les années 2000

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

## Enjeux de consommation d’espace

**La préservation des espaces agricoles contre la consommation d’espace par l’urbanisation**

**La maîtrise de l’étalement urbain et la maîtrise de l’habitat dispersé**

**Le renforcement des centre-bourgs dans un objectif de renforcement des espaces de centralités, de proximité des services dans les bourgs et de lutte contre leur désertification**

**La maîtrise de l’étalement linéaire de l’urbanisation vers l’espace rural, vecteur d’insécurité routière et de dysfonctionnements**

## Démographie

### Dynamique démographique

- **Une diminution de la population** : -3% entre 2007 et 2012 soit un taux annuel moyen de -0,53%
- **Une perte d’habitants due à un solde naturel très défavorable alors que les migrations résidentielles deviennent positives, ce qui n’avait jamais été le cas** depuis le recensement de 1968. 25% des entrants viennent de l’Orne, notamment d’autres communes du SCoT (19%) et 23% viennent du Calvados, notamment des communes proches au nord du territoire mais aussi de Caen ou Lisieux. Les entrants de la Région parisienne représentent 13% du flux.
- **Une perte du poids de population des pôles du territoire (Vimoutiers et Sap-en-Auge)**
- **Des projections (DDT Orne)** faisant apparaître qu’en 2020 : + 60% de plus de 50 ans et 40% de plus de 60 ans.

### Profil socio-économique

- La diminution de la part des moins de 20 ans et l’augmentation de celle des plus de 65 ans
- Le vieillissement très important de la population qui se poursuit et place le territoire parmi les plus âgés du département
- Un fort desserrement des ménages qui tend à ralentir sur la dernière période (2,16 personnes / ménage en 2012)
- Une forte croissance du nombre de ménages comptant une ou deux personnes
- Un taux de pauvreté élevé, très au-delà des niveaux constatés dans le département, notamment pour les jeunes ménages. 1/3 des ménages vivent avec moins de 1000 euros de revenus par mois (hors revenus sociaux familiaux). 38% de la population a bénéficié de prestations CAF en 2013. La pauvreté touche essentiellement des familles monoparentales ou des parents isolés.

## Enjeux démographiques

- **Le dynamisme démographique et l’arrêt de la perte d’habitants**
- **La prise en compte du vieillissement de la population**
- **Le maintien de l’attractivité des pôles et le rééquilibrage démographique de ces derniers**
- **L’adaptation de l’offre de service et d’équipement à l’évolution de la démographie et de l’âge de la population**

## Habitat

### Construction neuve

- Une faible dynamique de construction en constante baisse depuis 2007
- Une production de logements majoritairement individuels

### Etat du parc de logements

- Un taux de logements indignes supérieurs à la moyenne départementale et qui se concentre sur 5 communes avec des taux parfois très importants : Vimoutiers (taux : 7%), Canapville (27%), Crouttes (30%), Le Renouard (41%), Sap-en-Auge (9%).

### Occupation des logements

- De grandes résidences principales (70% T4 et plus)
- Une part du locatif en baisse
- Faible revenu des locataires du parc privé
- Le parc social semble peu profiter aux jeunes résidant sur le territoire avec seulement 2% de moins de 25 ans (4% dans le département).
- Un niveau de la vacance est relativement élevé (11%) mais inégal : il est de plus de 10% sur 5 des 18 communes (Le Bosc Renoult, Vimoutiers, Sap-en-Auge, Pontchardon, Fresnay-le-Samson) et de moins de 5% sur Avernes-Saint-Gourgon, Camembert, Champosoult, Crouttes, Le Renouard et Roiville.

### Demande (analyse issue de l’entretien avec les professionnels et les acteurs)

#### Vente

- La crise économique et immobilière semble avoir fortement touché le territoire, le marché local s’étant fortement réduit tant en volume qu’en prix
- La majorité des ménages acheteurs recherchent des maisons individuelles peu coûteuses (110-150 000 euros)
- Les jeunes ménages recherchent dans un rayon de 6km autour de Vimoutiers
- Un manque en logements de plain-pied
- La fiscalité est un critère déterminant pour la localisation des achats
- Les appartements ne trouvent pas acheteurs et restent en location

- Les biens à restaurer se vendent difficilement
- Manque de terrains autour de Vimoutiers
- Les programmes neufs de petits collectifs en F2/F3 (accessibles avec ascenseur) se vendent bien

#### Location

- Un taux de vacance important pour les appartements et une durée de vacance longue
- Une inadéquation offre / demande sur les appartements (manque offre accessible par ascenseur ou en RDC)
- Vacance des appartements en cœur de bourg au-dessus- des commerces

#### Occupation des logements

Les besoins et enjeux liés aux publics spécifiques (public jeunes, gens du voyages...) ont été évoqués en atelier mais n’ont pas donné lieu à des préconisations particulières

## Enjeux - Habitat

- La contribution de la politique de l’habitat à l’attractivité du territoire
- La réhabilitation du bâti identitaire / L’intégration paysagère du bâti (tout en permettant la faisabilité pour les ménages aux ressources limitées)
- L’adaptation de l’habitat aux nouveaux modes de vie, la production de formes de logements adaptables et adaptés à un panel large de cibles
- La lutte contre la vacance (en particulier au 1er étage des commerces)
- La maîtrise de la répartition de la production de logements entre les pôles et les communes rurales
- L’amélioration de l’habitat (traitement des PPI not.) et de la performance énergétique / l’accompagnement à la rénovation (en particulier hors secteur OPAH) / la démolition dans certains cas pour favoriser le renouvellement urbain (implique une maîtrise du foncier) / le prise en compte particulière des copropriétés fragiles
- L’adaptation de l’offre au vieillissement de la population (y compris logt. Social) – localisation et aménagement
- Le maintien de l’offre locative

## Equipements et services

### Armature

- Le bassin de vie de Vimoutiers qui dépasse le territoire mais des communes dépendant du bassin de vie d’orbec : Aavernes-St-Gourgon, St-Germain d’Aunay et St-Aubin-de-Bonneval.
- 82,6% de la population du bassin de vie de Vimoutiers a accès aux équipements de la gamme intermédiaire en 15mn ou moins
- Sap-en-Auge constitue un pôle secondaire du territoire (services et commerces)

### Commerce

- Vimoutiers : pôle commercial conséquent disposant de moyennes surfaces
- Sap-en-Auge, pôle secondaire

### Santé et personnes âgées

- Une offre de santé développée sur Vimoutiers (dont hôpital) et Sap-en-Auge (au travers de la maison de santé)
- Un taux de médecins par habitant faible : 10/10000 équivalent à la moyenne départementale
- Une offre d’accueil des personnes âgées largement supérieure à la moyenne départementale

### Scolarité et petite enfance

- Un risque sur les effectifs scolaires (baisse démographique)
- Une offre de garde diversifiée : assistantes maternelles et accueil collectif

### Equipements sportifs, culturels et administratifs

- Des équipements regroupés sur les pôles du territoire

## Enjeux - Equipements et services

### Services

- Renouveau de la population, prise en compte du vieillissement, accueil des jeunes ménages
- Maintien de l’offre locale d’hébergement pour les personnes âgées et adéquation avec le vieillissement de la population
- Petite-enfance : pas d’enjeu relevé en matière d’équipement
- Pérennisation des équipements scolaires
- Maintien de l’offre médicale sur le territoire
- Valorisation des équipements existants au profit de la vie culturelle et associative
- Amélioration de l’offre culturelle (évènementiel attractif)

### Commerces

- Maintien et développement de l’offre des 2 pôles commerciaux (Vimoutiers et Sap-en-Auge)

## Economie

### Armatrice économique et outils

- 2 zones d’activités sur Vimoutiers et Sap-en-Auge. Des disponibilités (terrains, bâtiments)
- Un télécentre
- Des outils et dispositifs en faveur de l’accueil d’activité : ateliers relais sur demande ; prêts pour la création ou la reprise d’activité dans les domaines de l’artisanat, l’industrie, du commerce, Espace accueil emploi / future MSAP, animation économique

### Relations extra-territoriales

- Le territoire apparaît globalement relativement autonome en matière d’emplois, avec une faible dépendance aux pôles d’emploi externes :
- L’intercommunalité est un espace constituant un véritable pôle d’emplois.

### Entreprises / Etat de l’emploi

- Une majorité d’établissements sans salarié (artisans, commerçants), ou de petite taille (1 à 9 salariés). Néanmoins, 33 établissements généraient 55% des postes salariés.
- Concentration de l’emploi dans certains secteurs-clés du territoire : le commerce, transports et services divers et le secteur tertiaire, dont les services publics et l’administration.
- La densité artisanale globale est plutôt élevée avec 211 artisans pour 10 000 habitants
- L’économie du Pays du camembert est dépendante à 71 % de l’économie présentielle.
- En comparaison des territoires voisins, une forte proportion d’agriculteurs, une faible part des cadres supérieurs et de professions intermédiaires
- La population non scolarisée est globalement moins formée que celle du département.
- Le taux de chômage reste globalement élevé, et notamment sur le pôle de Vimoutiers (25,4%), il augmente et touche particulièrement les jeunes.
- -300 emplois en 5 ans (-11%) dont 222 liés à la fermeture de la fonderie de Pontchardon
- Comparativement aux autres territoires, le secteur du Pays du camembert montre

quelques spécificités : une forte baisse du secteur de l’industrie et une hausse également importante des emplois agricoles. La baisse sur les autres secteurs est moins importante que sur les EPCI voisins (hors Argentan)

## Enjeux - Economie

### Activités économiques

- Dynamique démographique (économie présentielle)
- Commerces : maintien et développement de l’offre des 2 pôles commerciaux / signalisation centre-ville / valorisation de l’offre auprès des touristes
- Développement de l’attractivité économique du territoire en lien avec l’attractivité globale: analyse des freins à l’installation et à la création d’entreprise
- Déploiement du haut débit
- Promotion des outils existants
- Traitement et qualification de la zone de Vimoutiers (image) / Intégration paysagère des bâtiments d’entreprises
- Capacité de construction de bâtiments pour les petites entreprises artisanales / de services à proximité des logements / capacité de valorisation du bâti identitaire pour accueillir des entreprises
- Offres immobilières pour les TPE de services et identification de besoins pour d’autres secteurs (activités artistiques et culturelles)
- Connaissance des besoins des TPE /autoentrepreneurs (accompagnement /mutualisation /outils)
- Développement de l’animation économique / communication / image

### Agriculture

L’encouragement au maintien des sièges d’exploitation en activité :

- Préservation et valorisation des productions locales : AOC, productions labellisées, ...
- La possibilité de diversification des activités agricoles (vente, transformation de production, hébergement touristique...)

- L’identification et le maintien de possibilités de développement notamment pour les exploitations de systèmes laitiers (polyculture-élevage)
- La préservation des espaces agricoles contre la consommation d’espace par l’urbanisation :
- Favorisation de l’urbanisation en épaisseur des bourgs plutôt qu’en extension linéaire
- Développement des zones d’habitat au contact du bâti existant pour éviter le morcellement des espaces agricoles et les difficultés d’exploitation
- La limitation/l’interdiction de l’urbanisation dans les hameaux marqués par la présence d’un site d’exploitation : protection des sièges d’exploitation et unités foncières pérennes

Le renforcement d’une bonne cohabitation entre agriculture et zones d’habitat :

- La maîtrise de l’évolution de l’habitat en secteur agricole
- La conciliation des activités agricoles avec les spécificités paysagères : bocage, vergers, vues

Le maintien des systèmes herbagers : pour leurs sensibilités économiques, paysagères et environnementale :

- Compatibilité entre les objectifs de préservation des continuités écologiques et des éléments de biodiversité (Trames Vertes et Bleues) et le maintien de l’élevage sur ces secteurs

L’engagement d’une réflexion sur le devenir du bâti agricole :

- En l’absence d’activité agricole, permettre des possibilités d’évolution du patrimoine bâti de qualité
- L’identification des bâtiments agricoles, projets et des tiers pour adapter les règles d’urbanisme à la vocation des constructions

Maîtrise de l’autorisation des logements de fonction agricole

## Tourisme

### Sites et offres

- Un site majeur de renommée mondiale : le village de Camembert
- 6 sites touristiques d’importance atteignant globalement 100 000 entrées par an
- Un riche patrimoine local composé de nombreux monuments religieux, historiques et bâtis
- La commune de Sap-en-Auge est labellisée « Petite cité de caractère » dont l’offre commerciale doit montrer plus d’attractivité pour les touristes
- De nombreux événements locaux
- Richesse de l’offre d’itinérance (des marges d’amélioration sur la signalétique équestre, l’entretien des sentiers...)
- Un déficit en matière d’offre pour les séjours longs et les familles (ex : loisirs, baignade...)

### Accueil

- Une offre de restauration d’une dizaine d’établissements mais manque d’offres gastronomiques
- 5 hôtels et une offre en gîtes et chambre amenant à plus de 800 lits marchands
- Une offre peu labellisée mais dont les quelques établissements classés sont de bonne qualité
- Déficit en hôtellerie (haut de gamme et étape), en hébergements de groupes

### Clientèle

- Clientèle majoritairement locale

## Enjeux - Tourisme

- Préservation du patrimoine local et du bâti identitaire (image de « carte postale » à préserver)
- Structuration de l’offre de Camembert pour correspondre à sa renommée mondiale / capacité d’aménagement à garder
- Préservation de la mémoire industrielle et de l’histoire de la fonderie (conservation de certains éléments ou matières issues du site de Pontchardon)
- Préservation des paysages et approche qualitative des constructions
- Structuration de l’offre pour les séjours longs et familles (site de loisirs) /
- Autorisation des extensions de construction
- Accessibilité de l’offre touristique et des animations locales en inter-saison et sur vacances / réflexion sur développement d’offres culturelles attractives
- Hébergement : adéquation à la demande (étape, groupes, hôtellerie haut de gamme) / changement de destination du bâti de qualité et capacité à développer de l’offre insolite
- Développement de l’offre de restauration de qualité (Sap/Vimoutiers)
- Itinérance : maintien et entretien des chemins de randonnée / connexion EST-OUEST via vallée de la Touques par une meilleure signalisation des franchissements de la Touques / signalisation de l’offre accessible aux chevaux / valorisation de l’offre VTT
- Commerces : maintien et développement de l’offre des 2 pôles commerciaux / signalisation centre-ville Vimoutiers / valorisation de l’offre auprès des touristes / Amélioration de l’offre de Sap-en-Auge / marché produits de qualité (+ jour)
- Valorisation des produits locaux par capacité d’installation d’unités de transformation
- Valorisation de l’offre / Communication / Coordination des acteurs

## Equipements au service du développement durable

### Eau potable

- De nombreux points de captage pour l’alimentation en eau potable sur le territoire avec les périmètres de protection associées
- Sept syndicats d’alimentation en eau potable
- Des rendements d’alimentation en eau potable relativement moyens sur la plupart des syndicats (en grande partie due à la vétusté des réseaux et au phénomène de dispersion du bâti qui engendre un linéaire très important de canalisations)

### Assainissement

- 51% des installations d’assainissement non-collectif diagnostiquées conformes
- Des stations d’épuration avec une capacité restante totale de 2 619 EH (Equivalent Habitant) et une capacité disponible non-négligeable sur chacune d’entre-elles
- Des stations très récentes ou réhabilitées dernièrement pour 5 des 6 stations (2007 à 2012). Une STEP plus ancienne (1991) mais sans problème apparent

### Défense incendie

- Une défense incendie présente sur chacune des communes (borne incendie, poteau incendie, prise accessoire ou point d’eau naturel ou artificiel)
- La moitié des bornes incendie ou poteaux incendie ne respectent pas les normes en vigueur et près d’un tiers des prises accessoires

### Déchets

- Une baisse faible continue de la production des ordures ménagères, au niveau de la moyenne nationale

### Numérique

- 5 sous-répartiteurs installés sur le territoire d’ici 2017 : la plupart du territoire sera couvert par le très haut débit

## Enjeux - Equipements au service du développement durable

- La bonne adéquation entre l’offre d’équipements en terme de capacité d’assainissement collectif et la répartition des nouveaux logements
- La prise en compte de la topographie locale pour un écoulement gravitaire des eaux usées jusqu’à la STEP (sans ou en limitant le recours aux pompes de relevage)
- Appréhender les opportunités de raccordement de certains groupes d’habitations en ANC vers la STEP
- La détection des fuites et donc l’amélioration des rendements des réseaux AEP
- Le déploiement du très haut débit pour l’ensemble du territoire comme facteurs de développement

## Transport / mobilité

### Réseau routier / trafic :

- Un territoire desservi par 3 RD principales
- Un réseau secondaire dense permettant la desserte d’un bâti dispersé
- Un territoire peu accidentogène et un trafic relativement limité sur le territoire mais avec une forte proportion de poids-lourds
- Pas de nuisances sonores des infrastructures routières mais une voie classée à grande circulation (RD 979) ayant des impacts sur les règles constructives

### Mobilité professionnelle :

- Des flux internes au territoire relativement important (près de 50% des flux totaux) = disponibilité d’emplois sur place
- Des flux sortants identifiés en partie vers les pôles de Lisieux, Gacé, Livarot ou encore Argentan mais avec une forte dispersion vers de nombreuses autres communes
- Des flux entrants très diffus
- Une place écrasante de la voiture par rapport aux autres modes de transport pour rejoindre son lieu de travail (près de 75 %). A noter tout de même la place importante de la marche à pieds avec 13%
- Des emplois de proximité pour une part non négligeable d’actifs (près de la moitié des flux internes et près de 9 % d’actifs habitant sur leur lieu de travail en 2012)

### Transports en commun et démarches alternatives :

- Une offre de transports en commun très limitée de part la fréquence, le temps de transport mais aussi le nombre d’arrêts et de communes concernées, à savoir 5 (non concurrentielle avec la voiture)
- Des offres complémentaires intéressantes aux lignes de transport régulières traditionnelles comme le transport à la demande (Camembus)
- Une pratique « visible ou identifiable » très limitée du covoiturage malgré les 4 aires de covoiturage fléchées sur le territoire (peu voire pas d’offres sur les sites du covoiturage du département et de la région)

### Déplacements doux :

- Un réseau de chemins de randonnée pédestre important avec :

- Une offre vélo et VTT très intéressante :
- Une offre également à destination du monde équestre avec 4 circuits identifiés sur le territoire par le PAZO

## Enjeux - Transport / mobilité

### Réseau routier / trafic :

- Limiter au maximum l’urbanisation linéaire le long des voies de communication pour éviter :
  - l’éloignement des habitations par rapport au centre
  - la multiplication des accès sur des routes fréquentées et des problèmes de sécurité
  - Un potentiel impact paysager sur les entrées de bourg
- Prendre en compte les nuisances induites par le trafic routier dans la localisation / conception des futurs secteurs urbanisables
- Hiérarchiser les voies d’intérêt communautaire et s’appuyer sur l’armature dédagée pour répartir les futures constructions

### Transports en commun et démarches alternatives :

- Valoriser les alternatives déjà mises en place (TAD et aires de covoiturage notamment)
- S’interroger avec les acteurs concernés sur une éventuelle optimisation de l’offre de transports en commun (lignes régulières notamment)

### Déplacements doux :

- Proposer de nouveaux chemins de promenade en fonction des besoins
- Concentrer le développement urbain au cœur des principaux bourgs actuels ou en extension limitée, à proximité des commerces, services, équipements..., dans une logique de « rapprochement des lieux »
- Maintenir la qualité d’entretien des chemins de randonnée
- Veiller à une bonne cohabitation des usages sur les chemins

- Identifier et préserver les éléments de petit patrimoine (paysagers, historiques...) qui agrémentent les chemins de randonnée
- Identifier (lors des ateliers PADD notamment) les points de blocage et les projets éventuels à prendre en compte pour favoriser les circulations douces du quotidien, à l’échelle des principaux bourgs

## 8. Du diagnostic au projet de territoire : le PADD (Projet d’Aménagement et de Développement Durables)

Le PADD s’articule autour de 3 grands axes :

### **1. Développer l’attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d’Auge et d’Ouche**

- 1.1. Affirmer une identité rurale attractive tournée vers l’avenir
- 1.2. Préserver et valoriser un cadre paysager sensible à forte identité

### **2. Préserver un environnement riche, support de ressources et d’activités ancrées dans le territoire**

- 2.1. Valoriser les ressources locales
- 2.2. Développer une économie valorisant les richesses et les opportunités du territoire

### **3. Maintenir une organisation du territoire équilibrée, respectant ses singularités et adapter l’offre d’habitat**

- 3.1. Maintenir la population et l’équilibre du territoire
- 3.2. Adapter l’offre d’habitat aux besoins et lutter contre la vacance des logements

## 9. Du projet aux outils réglementaires

Pour mettre en œuvre ce projet et ces orientations, le PLUi développe des outils de deux natures :

- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), avec lesquels tout projet d'urbanisme doit être compatible,
- des règles d'urbanisme.

Les OAP comprennent une partie thématique qui vient, en appui de schémas et images, exposer les principes d'aménagement à respecter. Le règlement écrit opère des renvois vers ces fiches thématiques.

Les OAP comprennent également une partie spatialisée où elles précisent, sur les secteurs à enjeux, des modalités plus précises d'aménagement à respecter.

Le règlement comprend une partie écrite qui détaille les règles applicables pour chaque zone découpée aux plans de zonage.

Pour chacune de ces zones, le règlement détaille :

- les dispositions générales à respecter,
- les destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités,
- les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères,
- les équipements, réseaux, stationnement et emplacements réservés

Le règlement comprend également des dispositions particulières applicables, indépendamment du découpage du territoire en zones :

- Des Eléments de paysage, d'environnement et de patrimoine :

- les éléments de paysage (haies, vergers, arbres remarquables, boisements, couloirs de vue, mares), de patrimoine à protéger ou à créer suivant les dispositions des articles L.151-19, L.151-23 et R.151-31 du code de l'urbanisme, et les règles définies au présent règlement.

- Autres éléments :

- les reculs à respecter par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation, dans les conditions fixées au règlement,
- les itinéraires piétons, cycles ou équestres à protéger,
- les « secteurs commerciaux », où le présent règlement définit des règles destinées à favoriser le maintien des commerces existants,
- les emplacements réservés auxquels s'appliquent les dispositions des articles L.151-41 du Code de l'Urbanisme,
- les sites archéologiques,
- les secteurs où des limitations de construire sont fixées pour des raisons de risques ou nuisances,
- les périmètres de projet où les nouvelles constructions sont limitées,
- les bâtiments situés en zone A ou N pour lesquels un changement de destination est autorisé dans les conditions fixées au règlement
- le contour des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées », avec lesquels les projets de construction et d'aménagement doivent être compatibles.

Un plan annexe au règlement graphique localise des dispositions particulières, notamment le détail des risques :

- les zones soumises à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe (pour plus de détails, voir le plan annexe : risques d'inondation)
- les zones soumises à des risques de mouvement de terrain (risque de chute de blocs rocheux, cavités souterraines,...)
- le tracé d'un gazoduc
- les sites, non exhaustifs, susceptibles d'avoir été pollués, les zones humides.

## 10. L'évaluation environnementale – résumé non technique

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

### Le contenu de l'évaluation environnementale

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

- Une description de la manière dont l'évaluation a été conduite (approche méthodologique)
- Une explication des « choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées »
- La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement

- Une analyse des « incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » et un exposé des « conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement »
- Une description de « l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes [...] » soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.122-4 du code de l'environnement « avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération »
- Les indicateurs qui devront être élaborés pour l'analyse « des résultats de l'application du plan, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de 6 ans à compter de son approbation »
- Un « résumé non technique »

## Approche méthodologique générale

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

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

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

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

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

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

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

Le travail d’évaluation a consisté avant tout à :

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

## Évaluation environnementale des OAP thématiques

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

### **Dans le domaine de l’environnement :**

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

### **Dans le domaine des risques :**

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

### **Dans le domaine paysager :**

- *La préservation des différentes identités paysagères du territoire :*
  - L’identité d’un territoire naturel et bucolique via la préservation des haies et des mares notamment
  - L’identité historique grâce à la préservation du patrimoine remarquable (églises, châteaux, manoirs...) et du petit patrimoine (lavoirs, calvaires...)
  - L’identité physique du territoire grâce à la préservation des couloirs de vues au sein des vallées
- *La conservation des transitions paysagères en :*
  - Préservant et en réhabilitant les entrées de bourg
  - Favorisant les filtres végétaux entre les différents espaces du territoire
- *Une homogénéisation du bâti grâce aux normes sur :*
  - Les matériaux de construction
  - La hauteur des bâtiments
  - L’alignement du bâti

- Les volumes
- Les couleurs
- Les clôtures
- L’innovation architecturale sous conditions, permettant ainsi de favoriser l’intégration des bâtiments
- L’intégration paysagère des futurs systèmes de production d’énergie renouvelable
- 

### **Dans le domaine de l’énergie :**

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

# Évaluation environnementale du zonage et du règlement écrit

## Biodiversité – Espaces naturels – Trame Verte et Bleue

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

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

- De protéger les espaces naturels limitrophes et les éléments de nature présents sur les sites des projets urbains
- D’intégrer au maximum de la nature en ville
- De limiter l’imperméabilisation des sols
- De préserver les espaces naturels de la pression anthropique et foncière

## Paysage et patrimoine

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

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

## Eau – Assainissement

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

- La protection des éléments de paysage jouant un rôle dans la bonne gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement (mares, zones humides, haies...)
- La protection des secteurs sensibles aux pollutions diffuses ou ponctuelles (cours d’eau...) par un zonage adapté

- Un niveau d’équipements à priori suffisant et un raccordement des secteurs de développement aux réseaux d’eaux usées pour une meilleure prise en charge des rejets domestiques et d’activités
- Une incitation à une gestion en amont des eaux pluviales, visant à une meilleure maîtrise de la quantité et de la qualité des rejets
- Une disponibilité de la ressource et des infrastructures, à priori en capacité de faire face aux nouveaux besoins pour l’alimentation en eau potable des nouveaux habitants

## Risques et nuisances

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

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

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

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

## Mobilité – Déplacements

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

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

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

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

## Climat-Energie

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

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

- Une consommation de foncier nettement inférieure à la période précédente, de l’ordre de 3,55 ha contre 6,73 ha sur la période précédente,
- Un choix affiché de ne pas consommer trop de terres supplémentaires pour le développement de l’activité économique avec une volonté de densifier les zones existantes sur le territoire,
- Une prise en compte forte de l’activité agricole avec de nombreuses dispositions prises pour réduire l’impact du développement du territoire sur l’activité agricole.

## Consommation foncière

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

- Une prise en compte et un respect du SCoT dans la définition de l’armature territoriale et dans le choix du scénario de développement retenu,
- Un respect des volontés affichées dans le PADD en termes de répartition de l’habitat entre les 3 catégories,
- Une consommation foncière nettement inférieure par rapport aux chiffres avancés dans le PADD : 10,1 ha au lieu de 14,9 ha, en grande partie due au travail mené afin de densifier les centres-bourgs,
- Des densités affichées qui sont par contre relativement éloignées des densités attendues, notamment sur le pôle principal,
- Une consommation d’espaces naturels et agricoles en nette baisse : 67,3 ha entre 2003 et 2013 à 39,05 ha entre 2019 et 2030, soit une modération d’environ 53 %,

## Évaluation environnementale des OAP sectorielles

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

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

## Évaluation environnementale du PADD

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

- *L’axe 1 : Développer l’attractivité du territoire et promouvoir sa qualité de vie, en valorisant les identités des Pays d’Auge et d’Ouche, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
  - Le PLUi œuvre afin de préserver les identités paysagères du territoire grâce à :
    - La préservation des cônes de vues sur les différentes vallées identitaires du territoire
    - La préservation des éléments du patrimoine architectural (bâti remarquable et petit patrimoine)
    - La mise en place de sous-secteurs au sein de la zone « U » en faveur des identités paysagères (« Up » et « Ap »)
  - Le document permet aussi de rendre plus attractif son territoire via :
    - Le développement de nouveaux espaces résidentiels afin d’accueillir les futurs habitants
    - La mise en place de futurs espaces économiques sur le territoire avec :
      - 1,15 ha qualifiés en zone 1 « AUz »

- 2,64 ha qualifiés en zone 2 AUz
- Enfin, le PLUi œuvre en faveur d’une meilleure qualité de vie pour ces habitants en :
  - Limitant les nuisances pouvant s’appliquer aux habitants du territoire en :
    - Imposant des marges de recul à proximité des infrastructures bruyantes
    - Réduisant la vulnérabilité des biens et des personnes en localisant les sites de futur développement à l’extérieur des secteurs de risques
  - Favorisant la mixité fonctionnelle permettant de développer « l’esprit village » au sein des communes
  - Mettant en place des alternatives à la voiture entraînant une réduction des effets de pollutions et les nuisances sonores en centre-bourg/ville
- *L’axe 2 : Préserver un environnement riche, support de ressources et d’activités ancrées dans le territoire, avec des réponses apportées dans le PLUi par :*
  - Son zonage « N » et « Nf » qui permet de préserver :
    - Les espaces naturels remarquables (ZNIEFF, Natura 2000, SCAP...)
    - Le réseau hydrographique et les milieux associés
    - Les espaces boisés
  - Les prescriptions au titre de l’article L151-23 et L151-19 du code de l’urbanisme qui préservent et mettent en place des règles compensatoires sur les éléments de nature suivants :
    - Les mares et plans d’eau
    - Le maillage bocager

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

## Note d’incidence NATURA 2000

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

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

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

## Compatibilité avec les documents supérieurs

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

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

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

Communauté de Communes du Pays du camembert s’est portée uniquement sur le SCOT du P2AO.

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

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

## Conclusion générale de l’évaluation environnementale

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

- Répond bien, par des réponses diverses (réglementaire, technique), aux problématiques environnementales et paysagères du territoire identifiées dans le cadre de l’Etat Initial de l’Environnement,
- Préserve les composantes de la Trame Verte et Bleue locale identifiées (cours d’eau, haies, mares, zones humides, arbres remarquables...),
- Préserve les grands équilibres environnementaux par une consommation de foncier relativement maîtrisée avec une modération de la consommation de l’espace de plus de 50% par rapport à la période précédente et une consommation moindre que celle attendue par le SCoT sur la durée de vie du PLUi,
- Respecte les orientations environnementales identifiées dans le SCOT comme la TVB et respecte également les attentes en termes d’aménagement de l’espace, à savoir la limitation de la consommation d’espace, la question de la polarisation et donc de l’armature territoriale, la volonté de rapprochement des lieux. Seule la question des densités ne donne pas entière satisfaction mais cela peut s’expliquer par un territoire avec une topographie très marquée et une omniprésence des risques qui compliquent fortement les questions d’aménagement,
- Respecte bien la déclinaison entre les enjeux de l’Etat Initial de l’Environnement et les orientations du PADD et entre les orientations du PADD et la traduction règlementaire,
- Porte une réflexion de projet global et transversal avec des déclinaisons règlementaires compatibles entre elles. L’analyse du PLUi ne révèle pas de contradiction majeure. L’addition des nombreuses mesures prévues n’induit pas d’impacts cumulatifs pour l’environnement. A contrario, certaines dispositions permettent de répondre à différents enjeux en même temps. C’est notamment le cas pour la protection du bocage qui doit répondre en partie aux enjeux écologiques (Trame Verte et Bleue, protection de la ressource en eau...) et aux enjeux paysagers du territoire,

- Offre des plus-values par rapport aux réglementations actuelles et permet de réellement planifier l’avenir du territoire :
  - Une consommation moindre d’espace pour l’accueil de nouveaux habitants
  - Un traitement homogène du bocage et une traduction règlementaire plus flexible, favorables à l’évolution du paysage, à la régénération du bocage, à l’adaptation de l’outil agricole...

- S’inscrit dans une logique d’évitement selon la démarche ERC « éviter - réduire - compenser ». En effet, le territoire étant fortement concerné par de nombreux milieux sensibles (nombreux risques, site Natura 2000, zones humides, bocage...), de nombreux échanges avec les élus, les techniciens et les partenaires ont eu lieu pour proposer un scénario de développement de la collectivité qui soit en cohérence avec les logiques environnementales, paysagères et urbaines du territoire (armature territoriale, polarisation, extensions limitées...),

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

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

- N’aura pas d’impact sur le réseau Natura 2000. En effet, le territoire est très concerné par 1 site Natura 2000, la ZSC de la Haute-vallée de la Touques et ses affluents, mais il en ressort que les zonages et les projets de développement proposés dans le PLUi ne sont pas susceptibles d’affecter de façon notable les habitats naturels ou les espèces

ayant justifié la désignation du site Natura 2000. En effet, le zonage du périmètre Natura 2000 à 98% en N ou Nf, ainsi que la protection de nombreux éléments du territoire comme les cours d’eau ou les zones humides ainsi que l’absence de développement urbain sur la zone font que les impacts sur le site Natura 2000 seront extrêmement limités, voire nuls.

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