Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20250918-2025-076-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 25/09/2025

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Modification de droit commun n°9
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom

Notice de présentation

Dossier d'approbation. 18 septembre 2025

planis

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

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

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Contexte et objets de la modification de droit commun n°9 3

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

B. Présentation des éléments d'évolutions 12

1. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat et passage d'une zone 1AU en 2AU à Glos 12

1.1 Localisation et contexte 12
1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation de Glos 14
1.3 Orientations du projet et rectifications des pièces (OAP et Règlement Graphique) 18
1.4 Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom 21
1.5 Modifications apportées au PLUi 22

2. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat à Le Mesnil Guillaume 29

2.1 Localisation et contexte 29
2.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation 30
2.3 Orientations du projet et élaboration de l'OAP 33
2.4 Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom 34
2.5 Modifications apportées au PLUi 35

3. Bilan évolutions des zonages à l'échelle du PLUi de LINTERCOM 39

A. CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°9

1. Contexte

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

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

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

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



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

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

· le **SCoT Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui

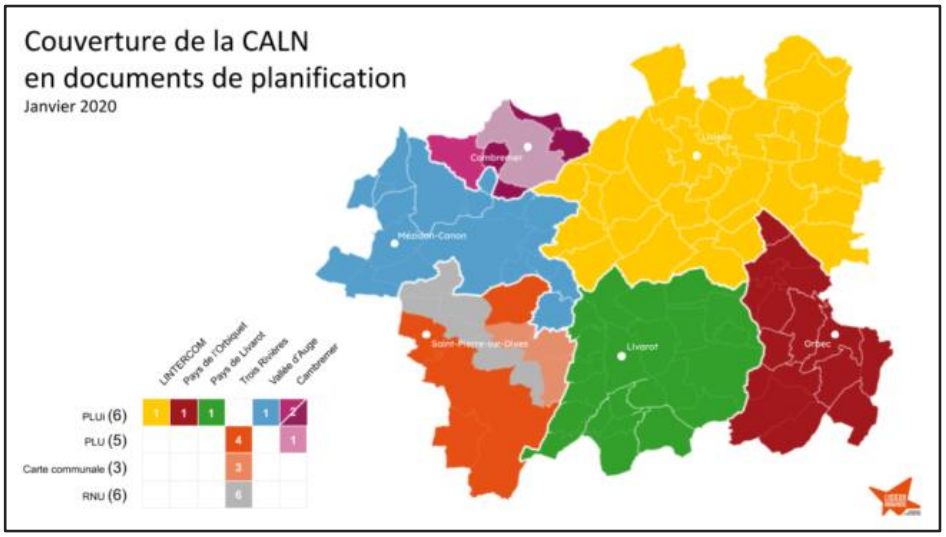
couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;

· des **PLU, PLUi et cartes communales**, couvrant la quasi-totalité des communes du territoire de l'Agglomération.

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

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

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



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013, il a été approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Ce PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- Révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 31-01-2019,
- Révisions allégées n°2,3 et 4 approuvées le 14-01-2021,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 27-01-2022,
- Révision allégée n°6 approuvée le 23-06-2022
- Modifications simplifiées n°5 et n°6 approuvées le 07-12-2023
- Révision allégée n°7 et Modification de Droit Commun n°7 le 03-10-2024

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du document :

– L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux ;
– La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux ;
– La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain

- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom

- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge

- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

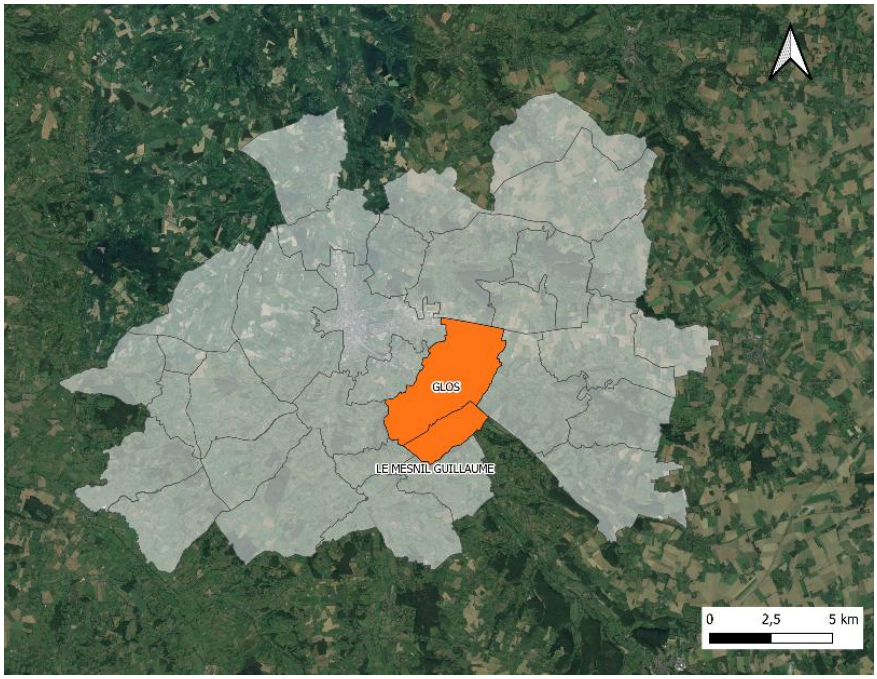
2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Par arrêté n°2024.073 du 11 juin 2024, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la procédure de modification de droit commun n°9 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Les objets de la modification de droit commun n°9 sont les suivants :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune du Mesnil Guillaume, parcelle n°14421B190, et de procéder à la mise en cohérence des pièces relatives à cette zone ;

- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune de Glos, parcelle n°AC110, et rendre inconstructible la zone 1AUc de Glos. Les pièces relatives à ces zones seront mises en cohérences ;

Extrait de l'arrêté du Président de la CALN engageant la modification de droit commun n°9 du 11 juin 2024



Localisation des communes concernées par la modification de droit commun n°9, périmètre du PLUI. Réalisation : PLANIS

Il s'agit plus précisément de :

- **Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'habitat du Mesnil-Guillaume** faisant suite à l'urbanisation de la zone 1AU la jouxtant. Il conviendra de modifier le règlement graphique, faisant passer la zone 2AU en 1AUc ainsi que de créer les dispositions graphiques et écrites de l'OAP du site en cohérence avec les aménagements déjà réalisés sur le lotissement de l'actuelle zone 1AU ;
- **Ouvrir à l'urbanisation la partie Sud de la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune de Glos**. Cet objet de modification s'accompagnera de **rendre inconstructible l'actuelle zone 1AUc** en raison principalement de problématiques d'alimentation en eau potable (demande de Eaux Sud Pays d'Auge). Des modifications du règlement graphique et un ajustement de l'OAP de l'actuelle zone 2AU sont à réaliser.

La CALN est par ailleurs engagée parallèlement dans une autre procédure d'ajustement du PLUi de Lintercom :

- Modification Simplifiée N°8, prescrite le 20 février 2024, vise à ajuster l'OAP n°17 « Secteur Hauteville » dans le but de permettre la prise en compte et la mise en œuvre des nouvelles orientations d'aménagement définies dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

3. Justification de la procédure

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

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

Les ajustements du PLUi ne viennent pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entrainent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages. Le changement de zonage ne réduit pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Une modification du PLUi s'impose donc si l'intercommunalité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (art. L153-36 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, **une délibération motivée du Conseil Communautaire, en date du 20 juin 2024,** a été prise pour **motiver à l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU de Glos et du Mesnil-Guillaume**, au regard de l'analyse foncière des capacités d'urbanisation et du respect de la temporalité prévue par le PLUI.

La Loi 2021-1104 du 22/08/21 stipule que pour un PLU(i) adopté avant le 01/01/2018, une zone peut être ouverte à l'urbanisation dans un délai de 9 ans suivant sa création. C'est le cas ici puisque le PLUI a été adopté en décembre 2016.

Les orientations du **PADD du PLUi** ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. En effet, les ajustements prévus par cette modification s'inscrivent dans ses orientations :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien

Le PADD fixe comme objectif de renforcer l'attractivité du fond de vallée Lexovien en mobilisant les espaces de forte intensité urbaine pour créer un axe de pôles urbains. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Glos et du Mesnil-Guillaume vont dans ce sens en permettant la construction de nouveaux logements.

Axe 2. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.1 Penser la ville des piétons et des cyclistes : Les projets de développement de Glos et du Mesnil-Guillaume sont situés à proximité de sentiers pédestres et de véloroutes permettant d'encourager les déplacements doux de ses habitants.

2.2 Automobile et transport collectif, passer de la concurrence à la complémentarité : Ce principe vise à encourager le report modal vers des transports collectifs. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de Glos et du Mesnil-Guillaume se situent à proximité de la ligne de bus Lisieux-Orbec ce qui favorisera son utilisation.

- ***Evaluation environnementale***

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, portant sur l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, la procédure de modification n°9 fait l'objet d'une évaluation environnementale automatique, dans la mesure où l'Agglomération juge que l'évolution du PLUi est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En effet :

Zone 2AU du Mesnil-Guillaume	Zone 2AU de Glos
- Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement en prairie d'environ 2 hectares ; - Le terrain est concerné par une ZNIEFF de type 2 ; - Le terrain est partiellement soumis au risque de glissement de terrain, pente modérée ; - Le terrain est soumis au risque de remontées de nappes, profondeur de 2,5 à 5 m.	- Il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement en prairie d'environ 1,5 hectares ; - Le terrain est soumis au risque de remontées de nappes, profondeur de 0 à 1 m ; - Le secteur est situé à proximité immédiate d'une zone inondable identifiée au règlement du Plan de Prévention du Risque inondation (PPRi) de la Touques moyenne et de l'Orbiquet ; - Le terrain est situé partiellement en prédisposition faible et forte à la présence de zone humide ; - Des alignements d'arbres et de haies à protéger et situés en périphérie du terrain sont répertoriés au PLUi.

A noter qu'une partie du terrain de Glos est en prédispositions faibles et fortes aux zones humides selon les critères de la DREAL Normandie, une étude de délimitation des zones humides a été réalisée en novembre 2024, elle a ainsi permis d'en démontrer l'absence.

Considérant que certains éléments d'évolution de la présente procédure sont susceptibles d'induire des impacts sur l'environnement et la santé humaine, l'Agglomération Lisieux Normandie souhaite anticiper la réalisation d'une évaluation environnementale dès le lancement de la procédure (délibération n°2024.059 du 20 juin 2024), sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale. L'évaluation environnementale va permettre de questionner de manière itérative les évolutions à mettre en œuvre et d'y intégrer des mesures d'évitement, réduction ou de compensation en faveur de l'environnement et de la santé.
L'évaluation environnementale de la procédure de modification n°9 est réalisée dans un document annexe à la notice de présentation.

- ***Evolution des pièces du PLUI de Lintercom***

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi de Lintercom concernées par la présente modification de droit commun n°9 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation Évaluation environnementale complémentaire
PADD	NON	
OAP	OUI	Modification de l'OAP n°8 « Secteur du centre-bourg » - Glos Modification de l'OAP n°9 « Secteur du Lavoir » - Glos Modification de l'OAP n°26 « Nord Centre Bourg » - Le Mesnil Guillaume
Règlement écrit	NON	
Règlement graphique	OUI	Sur la commune de Glos : • Transformation de la zone 1AUc en 2AU ; • Transformation de la partie Sud de la zone 2AU en 1AUc. Sur la commune du Mesnil-Guillaume : • Transformation de la zone 2AU en 1AU.
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification de droit commun n°9 ne modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet). La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?*	/	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)*	PLH 2024-2029	20/06/2024
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	/	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)*	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET Normandie (*Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable au PLUi)	SRADDET Normandie	02/07/2020 (En cours de modification)

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

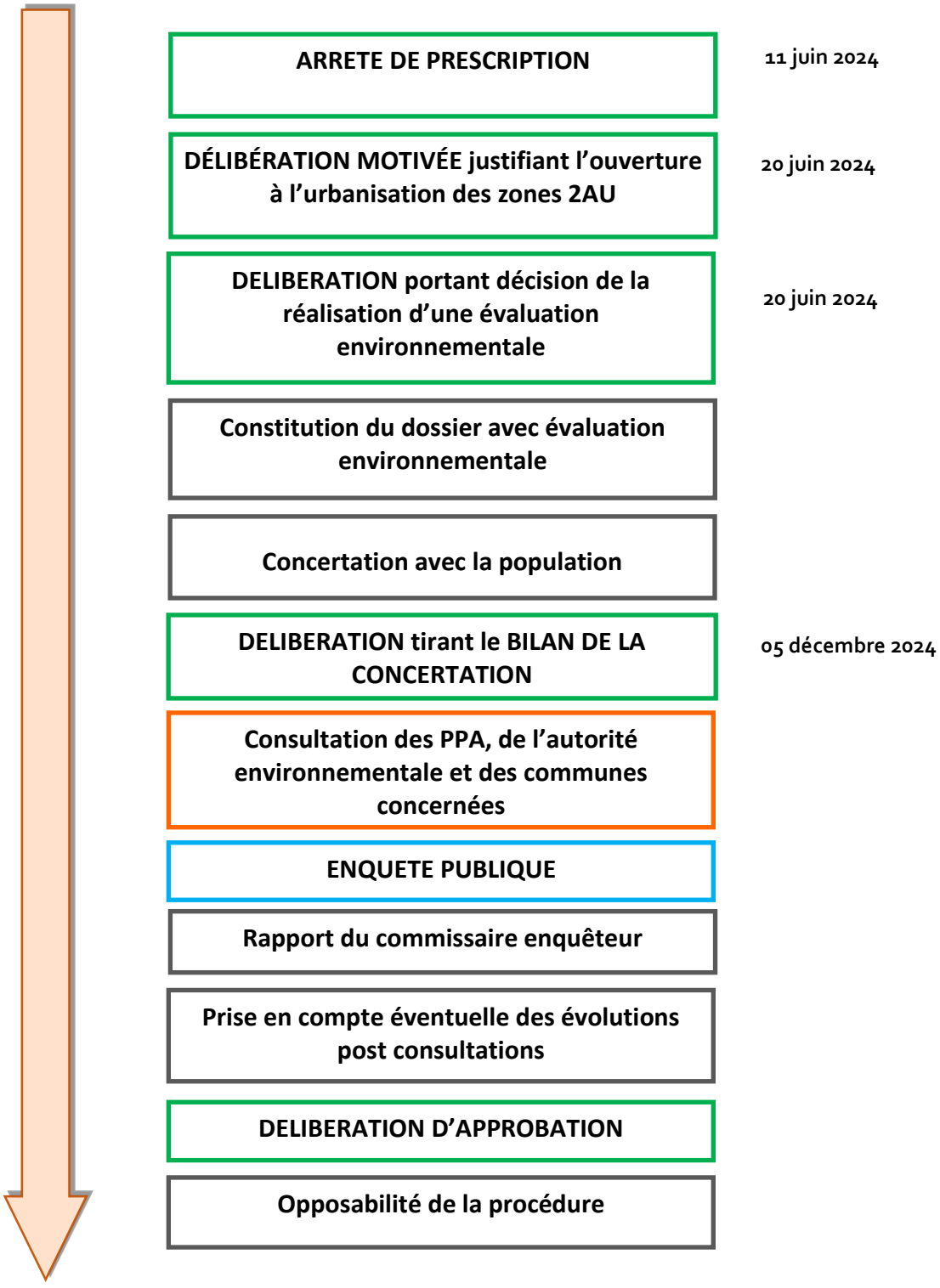
Certains de ses objectifs font écho au projet de modification de droit commun N°9 :

- 1.1.1. De nouvelles politiques de l'Habitat à mettre en œuvre
- 1.1.2. Des politiques de l'Habitat qui confortent l'armature urbaine
- 3.1.1. Diversifier l'offre de logements

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

- **Objectifs 1.1.1, 1.1.2, 3.1.1 :** Les ouvertures à l'urbanisation des zones 2AU à Glos et Le Mesnil Guillaume permettant la création de logements s'inscrivent pleinement dans ces objectifs. Ils vont proposer de nouvelles constructions en accord avec les besoins du marché. Ces ouvertures à l'urbanisation ont pour ambition d'atteindre les objectifs de construction de logements définis par le SCOT.

5. Les grandes étapes de la procédure de modification de droit commun n°9



PPA : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

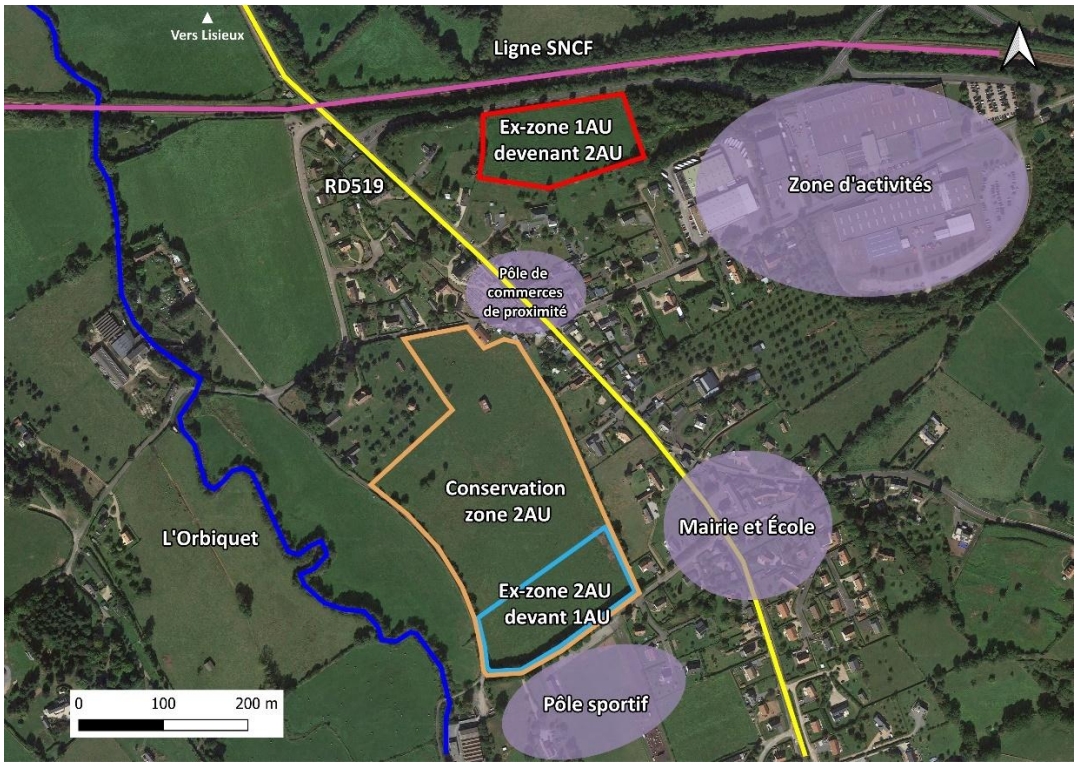
Les deux secteurs d'étude sont présentés séparément.

1. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat et passage d'une zone 1AU en 2AU à Glos

1.1 Localisation et contexte

La commune de Glos, située au sud-est de Lisieux et accessible en 5 minutes en voiture, dispose de deux zones constructibles à vocation d'habitat, une 1AU et une 2AU, toutes deux concernées par une OAP aménagement (n°8 et n°9). Ces deux terrains se situent à proximité immédiate du centre-bourg de Glos avec ses équipements, commerces et services de proximité.

La zone 1AU, située au Nord du bourg, n'a pas été aménagée depuis l'approbation du PLUi en 2016. Différents lotisseurs ont porté des projets sans que cela n'aboutisse. Un permis d'aménagé a été délivré en février 2023 sur ce terrain, aucun aménagement ou vente de lot n'a eu lieu depuis. Les principales problématiques relevées peuvent être la proximité immédiate avec la voie ferrée (en contrebas), le dénivelé du terrain, voir l'accès.



Plan de situation des multiples zones modifiées sur la commune de Glos.
Réalisation : PLANIS

La commune de Glos suscite pourtant des intérêts de particuliers pour s'y installer, des demandes de terrains sont recensés tous les mois par la mairie. Glos présente une attractivité économique et géographique, comme en témoigne les éléments décrits dans la partie 1.2. suivante.

La commune de Glos a délibéré le 15 mars 2024 pour demander à l'Agglomération Lisieux Normandie d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU, sur la parcelle AC110, afin de permettre la création

de logements. Considérant la compétence Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale de l'Agglomération, la commune motive son besoin et sollicite une procédure d'évolution du PLUi de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie à l'Agglomération.

La consultation des réseaux, et notamment Eaux Sud Pays d'Auge, a permis de mettre en avant la nécessité d'une régulation de la ressource en eau sur ce secteur. En conséquence, il a été demandé à la commune de Glos de n'autoriser que l'équivalent de 22 logements, ce qui signifie faire un choix d'urbanisation entre la zone 1AU et la 2AU.

Par conséquent, il a été acté, par les principaux acteurs concernés (CALN et commune de Glos) de rendre inconstructible la zone 1AU actuelle et d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU de surface constructible équivalente (1,5 ha), pour le même nombre de lots.

Le 11 juin 2024, le Président de la CALN a prescrit par arrêté la procédure de modification de droit commun n°9 du PLUi de Lintercom, elle vise notamment à ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU et à remettre en 2AU la zone 1AU à vocation habitat de la commune de Glos.

Le conseil municipal de Glos a délibéré une seconde fois le 27 juin 2024 pour mettre à jour sa demande d'évolution en coordination avec les éléments évoqués ci-dessous (fermeture zone 1AU ; ouverture zone 2AU pour un équivalent de 22 lots).

- ***La zone 2AU***

Cette nouvelle zone est située à quelques mètres des équipements sportifs municipaux, de la Mairie, de l'école et de la nouvelle voie douce permettant d'aller jusqu'à Lisieux. De récents travaux de voirie ont permis de sécuriser le carrefour à proximité de l'école rendant l'accès à ce secteur plus aisé, aussi bien pour les véhicules que les modes doux. La partie de zone 2AU devenant 1AU est localisée au Sud de la zone 2AU en vigueur, idéalement située à proximité des commodités.

La rivière de l'Orbiquet est située à une centaine de mètres, la topographie est donc descendante vers l'Ouest sur le périmètre de l'opération. Sur les parties Nord, Est et Sud, le bâti environnant est continu et forme le tissu urbain de Glos.

Ainsi, le cadre de vie et la proximité avec les équipements et commerces justifient la pertinence d'ouvrir une zone résidentielle dans cette continuité urbaine.





A gauche : photographie du terrain de la future zone 1AU. A droite : les haies présentes en façade sud et la Rue des Moulins permettant d'accéder à l'opération. Source : PLANIS

La commune n'est pas propriétaire dudit terrain, un bail agricole est en cours avec une occupation de bovins.

Une étude des réseaux a été réalisée en amont de la prescription, conformément à l'article L.135-38 du code de l'urbanisme.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite la mise en place d'une OAP aménagement conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme. Même si une OAP a été réalisée pour ce secteur lors de l'élaboration du PLUi de Lintercom, la procédure va permettre de revoir les principes d'aménagement du secteur et donc de mettre en cohérence les périmètres du zonage et de l'OAP n°9 avec les nouvelles orientations de la commune et de la CALN.

L'évolution vise ainsi à :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la partie sud de la zone 2AU en zone 1AU à vocation d'habitat (évolution du règlement graphique et de son OAP associée) ;
- Modifier la zone 1AU en 2AU (évolution du règlement graphique et de son OAP associée) ;
- Prendre en compte les nouvelles études terrains, données environnementales et orientations politiques.

1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation de Glos

La commune de Glos a connu une évolution positive de sa population, passant de 893 habitants en 2009 à 945 habitants en 2021 contrairement à la tendance suivie par l'Agglomération Lisieux Normandie.

Conformément au code de l'urbanisme, article L 153-38, la Communauté d'Agglomération, compétente en PLU a dû motiver par une délibération l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Extrait de l'article L153-38 : *« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

Ainsi, la CALN a délibéré en date du 20 juin 2024 en exposant les grands principes **motivants l'ouverture des deux zones 2AU de Glos et du Mesnil Guillaume** et en justifiant notamment les capacités des réseaux. La délibération a également acté la réalisation d'une évaluation environnementale automatique dès le lancement de la procédure.

Ainsi, les principaux arguments, développés dans la délibération, justifiant et motivant l'ouverture de cette zone 2AU sont présentés comme suit :

Glos est une commune dynamique, elle est desservie par le réseau de transport public Astrobus notamment par :

- Ses lignes régulières principales n°1 Mitterrand-Folletière et Express Lisieux Gare et la Zone d'Activité Economique de l'Espérance qui desservent les Hauts-de-Glos,
- N°5 Lisieux-Orbec qui dessert le bourg dans la vallée de l'Orbiquet,
- Ses services à la demande Astro Proxi et Astro Access (PMR).

Cette offre permet des liaisons fréquentes entre la commune et en particulier Lisieux, du lundi au samedi, quelle que soit la période de l'année.
La ligne 5 qui offre 8 allers et 7 retours du lundi au vendredi en période scolaire (4 allers-retours en période de vacances scolaires) et les services de transport à la demande qui proposent deux allers-retours par jour en heures creuses et le samedi en lien avec Lisieux seront accessibles à environ 5 minutes à pied pour les habitants du lotissement projeté (zone 2AU) à l'arrêt Plaines, situé sur la route d'Orbec.

La particularité de la composition de la commune de Glos est la présence d'un tissu économique développé (zone d'activité du bourg, ZAC des Hauts de Glos) induisant un nombre de salariés (environ 1 600 emplois) beaucoup plus important que le nombre d'habitants. Les demandes de logements sur le territoire communal sont nombreuses et régulières, notamment des travailleurs de Glos.

En 2023-2024, l'école de la commune comportent 4 classes pour un effectif de 91 élèves (25 en maternelle et 66 en primaire) avec des services annexes tels que cantine, garderie et activités périscolaires gratuits (sports à l'école 2 fois par semaine).

La commune est également couverte par :

- 2 terrains de football
- 1 pas de tir à l'arc
- 1 city stade
- 1 salle des fêtes / multi-activités

Les commerces et services sont présents avec :

- En cœur de bourg : bar-tabac-épicerie, coiffeur, boulangerie pâtisserie et infirmières ;
- En zone d'activités économiques : boulangerie pâtisserie snack, primeur fruits et légumes, poissonnerie, jardinerie

La zone 2AU se trouve à proximité immédiate des commerces du bourg, de l'école, des installations sportives et de loisirs ainsi que de la mairie avec une accessibilité rapide en mode pédestre.

La partie de parcelle AC110 est desservie sur sa partie Est par le chemin des moulins, face au parking du stade, avec une voirie adaptée et entièrement refaite en 2023.

Des infrastructures de mobilités douces ont été réalisées entre Lisieux et Glos (2024), la voie verte est accessible à son débouché sur le chemin des Moulins, impactant la commune de Glos via le schéma d'orientation cyclable Vél'Auge et le plan vélo du Département (itinéraire en projet entre Glos et Orbec et au-delà dans le cadre de la Véloroute Sud Calvados, en continuité de l'aménagement réalisé par l'Agglomération).

a) Une réponse aux objectifs de construction de logements du PLUI

Le PLUi de LINTERCOM, conformément au SCoT Sud Pays d'Auge, caractérise la commune de Glos comme faisant partie du **pôle lexovien** (Lisieux et sa proche périphérie) où l'objectif de logements est fixé sur une période de 10 ans à 1 580 dont 480 dans les communes périphériques à la commune de Lisieux.

Dans le cadre de son volet Habitat, le PLUi a fixé des objectifs de production de logements pour les différentes strates de communes. Glos prend toute sa part dans la capacité de création de logements dans l'armature du pôle et d'autant plus pour les communes du pôle lexovien hors Lisieux.

Des zones d'urbanisation (1AU et 2AU) ont été définies sur les communes du territoire pour répondre à ses objectifs de logements. En complément, des OAP densification et des changements de destination sont intégrés pour l'ensemble du territoire.

Dans les zones 1AU et 2AU du PLUi de LINTERCOM, les objectifs de logement dans la commune de Glos se traduisent par :

- Un potentiel de 120 logements ;
- Une densité de 15 logements par hectare.

Le PADD du PLUi de LINTERCOM, dans son orientation 1, fixe comme objectif de renforcer l'attractivité du fond de vallée du pôle lexovien. Glos se situe dans le prolongement sud de ce système de fond de vallée ; Son poids de population et le rôle qu'elle joue vis-à-vis de l'espace périphérique de Lisieux lui confèrent une obligation d'accueil importante. Par ailleurs la ZAC des Hauts de Glos, à vocation

d'activités économiques, se situe presque exclusivement sur la commune de Glos, ce qui implique de pourvoir à des besoins en logements importants pour les employés du territoire.

Le PADD prévoit de « *construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien* » dont fait partie la commune de Glos. « *Il s'agit d'organiser un ensemble qui constitue un cœur pour l'ensemble du Pays d'Auge* » dans le cadre d'un « *axe de pôles urbains depuis les communes en aval de Lisieux jusqu'à Saint-Martin-de-la-Lieue* » le long de la Touques, et jusqu'à Glos le long de l'Orbiquet, en s'appuyant sur leur capacité d'accueil et en visant parallèlement un accroissement du niveau de services (commerces, services, équipements).

Le PADD indique également l'importance de la politique de transport et notamment le développement des voies en modes doux auquel répond le projet d'urbanisation de la zone 2AU de Glos.

b) Une analyse foncière des capacités d'urbanisation

La zone 1AUc située au nord du bourg, à proximité de la voie ferrée, a fait l'objet d'un accord sur permis d'aménager pour un lotissement de 22 lots en début d'année 2023. Néanmoins en l'absence d'acquéreur, aucun aménagement n'a été mis en œuvre à ce jour.

La zone 2AU constitue la seule option secondaire pour accueillir un programme de logements susceptible de répondre aux besoins de la commune.
Cette zone est ainsi décrite dans le rapport de présentation « *Cette zone à urbaniser (environ 6.5 ha) constitue une pièce majeure pour le centre-bourg de Glos. Sa taille et sa localisation doivent permettre de renforcer significativement le parc de logements, notamment dans sa diversité en matière de formes urbaines. Plusieurs tranches d'aménagement sont attendues. Ce phasage devra être réalisé du nord vers le sud de la zone*. »
Le PLUi impose une densité de 15 logements à l'hectare pour la commune de Glos ; le potentiel de logements pour la 2AU en vigueur, dans son ensemble, se situe donc aux alentours de 98 logements.

Hormis les zones d'extensions urbaines (1AU et 2AU), aucun terrain libre n'est mobilisable, à l'exception d'une densification en fond de jardins privés. L'étude de densification menée lors de l'élaboration du PLUi a certes identifié du foncier (OAP densité n° 13 pour 18 logements et n°14 pour 11 logements) au sein des zones urbanisées mais qui n'a pas pu être mobilisé et ne s'est pas traduit par des projets de constructions.

A l'échelle du PLUi de Lintercom, les objectifs de construction de logements sur 10 ans sont de 2 235 (tenant compte de la réduction de la vacance estimée et des changements de destination des bâtiments agricoles ayant perdu leur usage). Sur la période 2017 –2022, soit 5 ans, on compte pour le pôle Lexovien uniquement 88 logements neufs réalisés alors que les objectifs du PLUi en impose au moins 1 580 logements sur 10 ans (dont la réduction de la vacance). Les pôles relais et les communes rurales sont également très loin des objectifs annoncés ; moins d'une dizaine de lots individuels ont été recensés dans les zones 1AU et Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) depuis 2017. Or l'objectif fixé pour l'ensemble des pôles relais est de 340 logements sur 10 ans et 315 logements pour les communes rurales.

Cette faible production de logements s'explique notamment par des incohérences sur un certain nombre d'OAP identifiées à l'échelle du PLUi. Des procédures ont été menées et d'autres sont en cours pour lever des dispositions bloquantes afin de permettre l'urbanisation de ces secteurs (périmètre, accès, circulation, stationnement, prise en compte zone humide, EBC ou encore PPRI, etc .) :

- OAP 1 Beau site, Beuvillers, finalisé via la révision allégée n°7
- OAP 3 le Pré du Village, Coquainvilliers, finalisé via la révision allégée n°7

- OAP 11 centre-bourg, Hermival-les-Vaux, finalisé via la révision allégée n°7
- OAP 18, Guillonneau, Lisieux, finalisé via la révision allégée n°7
- OAP 21 rue de Paris, Lisieux, finalisé via la modification simplifiée n°6
- OAP 22 rue Fournet, Lisieux, finalisé via la révision allégée n°7
- OAP 23, route d'Orbec, Lisieux, finalisé via la modification de droit commun n°2 et la révision allégée n°2
- OAP 30 centre-bourg, Firfol, finalisé via la modification de droit commun n°2
- OAP 33 centre-ville nord, Ouilly le Vicomte, en cours d'ouverture zone 2AU via la modification de droit commun n°7
- OAP 34 secteur sud, Ouilly le Vicomte, finalisé via la modification de droit commun n°2
- OAP 36 chemin d'Assemont, St-Désir, finalisé via la modification simplifiée n°3 et la révision allégée n°6 :
- OAP 37 ancienne fromagerie, St-Désir, finalisé via la révision allégée n°7
- La révision allégée n°7 réduit partiellement ou totalement les objectifs de logements de 2 OAP, en lien avec la zone inondable de la Touques (OAP n°22) ou encore des capacités des réseaux et de la nature du sol (OAP densité n°3).

Le projet d'ouverture d'une partie de la zone 2AU de Glos va donc permettre de contribuer aux objectifs de production de logements du SCoT Sud Pays d'Auge, eux-mêmes intégrés au PLUi de Lintercom.

c) Une faisabilité opérationnelle du projet

Dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone, il est nécessaire de s'assurer de la faisabilité opérationnelle du projet (article L153-38 du code de l'urbanisme).

La commune de Glos a consulté les gestionnaires de réseaux concernant la parcelle AC110, objet de la demande d'évolution.

La desserte en électricité nécessitera une extension de réseau qui sera à la charge du demandeur. Par ailleurs des réseaux électriques aériens ou souterrains sont présents sur le terrain et devront être pris en compte ou dévoyés au moment de l'opération, en concertation avec la commune et le gestionnaire de réseau.

La parcelle est en **zone d'assainissement collectif**. Un réseau d'eaux usées est situé en domaine public à proximité du terrain. Des réseaux se situent également sur la parcelle. Les aménagements devront prendre en compte cette contrainte et des dévoiements pourront s'avérer nécessaires. Le poste en charge du traitement des eaux usées du secteur a la capacité pour le traitement de 22 logements supplémentaires.

Concernant **l'eau potable**, compte tenu des capacités de la ressource dans le secteur, de l'ouverture à l'urbanisation concomitante de la zone 2AU de le Mesnil Guillaume et de la difficulté historique à voir un aménagement aboutir sur le secteur en zone 1AUc de la commune, l'ouverture d'une partie de la zone 2AU est envisagée, sous réserve que :

- Le nombre de logements soit identique à celui prévu au permis d'aménager de la zone 1AUc (22) ;
- La zone 1AUc devienne non constructible et que le permis d'aménager délivré soit annulé par le demandeur.
- L'ouverture à l'urbanisation ne concerne qu'une partie de la parcelle AC110 en zone 2AU correspondant à une densité de 15 logements par hectares (environ 1,5 hectare).

Par ailleurs le terrain étant en pente en direction de la Vallée de l'Orbiquet à l'ouest, cette caractéristique devra aussi être prise en compte pour **la gestion des eaux de pluie** au sein de l'opération, afin de ne pas surcharger les réseaux. Ces techniques devront être adaptées en prenant en considération le risque de remontées de nappes présent à l'échelle du secteur.

1.3 Orientations du projet et rectifications des pièces (OAP et règlement graphique)

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie la zone 2AU de Glos induit la révision de l'OAP aménagement n°9 dite « Secteur du Lavoir » ainsi qu'une modification du règlement graphique. Par ailleurs, les dispositions écrites de l'OAP n°8 dite « Secteur du centre-bourg » sont modifiées à la marge (modification de 1AU en 2AU) ainsi que le règlement graphique en cohérence.

Il est précisé que dans le cadre de la procédure d'évolution seule la partie en 2AU qui s'ouvre à l'urbanisation fait l'objet de modifications, hormis le zonage de la 1AU nord qui devient une 2AU. Il convient ainsi d'indiquer que les dispositions de l'OAP de la zone 2AU ne font pas l'objet d'études ou d'évolutions.

Cette évolution du PLUi a plusieurs objectifs :

- **La modification du phasage de l'ouverture à l'urbanisation sur la commune :**

L'évolution engagée permet de modifier le secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation immédiatement sur la commune de Glos. En effet, la zone 1AU actuelle, ouverte depuis décembre 2016 n'ayant toujours pas pu être urbanisée, malgré différents projets portés, la commune ne répond pas à ses objectifs de réalisation de logements. Les aménités sont pourtant nombreuses et les demandes de terrains bien présentes. L'évolution du terrain fléché en 1AU va ainsi concourir à répondre à ces différents besoins et objectifs.

La zone 2AU, et notamment sa partie sud, offrent des avantages certains que l'on ne retrouve pas pour la zone 1AU. Des échanges avec les propriétaires du terrain en 2AU sont engagés avec la commune et l'agglomération afin d'envisager des poursuites à court ou moyen termes du projet de lotissement. Les propriétaires ont d'ores et déjà engagés des études de projets avec des promoteurs.
Il est précisé que les propriétaires de la zone 1AU et l'aménageur porteur du permis d'aménagé ont été informés de la démarche par la commune de Glos. Le permis d'aménager doit être retiré dès que possible.

Le projet de modification repose sur l'ouverture à l'urbanisation de la partie Sud de la zone 2AU. Comme expliqué précédemment, cette ouverture coïncide avec le passage en inconstructibilité de la zone 1AU.

En raison des capacités en eau potable du secteur, en lien avec l'ouverture de la zone 2AU du Mesnil Guillaume et des disponibilités de la ressource, ESPA a limité cette ouverture à l'urbanisation de la 2AU de Glos à 1,5 ha, soit la même surface que la zone 1AU en vigueur et le même nombre de lots.

La commune conserve donc le même potentiel urbanisable avec les mêmes échéances d'ouverture à l'urbanisation mais la localisation des secteurs a été modifiée.

L'OAP n°9, initialement intégralement en zone 2AU, comporte désormais un phasage en deux temps : la partie Sud (située à proximité de l'école, équipements sportifs et services) sera mobilisable

immédiatement ; le reste du périmètre de l'OAP (d'environ 5,4 ha constructible) est maintenu en 2AU, donc mobilisable sous condition d'une évolution complémentaire du PLUi.

- **Les circulations et l'accès :**

L'accès principal à la nouvelle zone 1AU se fera via la Rue des Moulins au Sud du terrain dont le carrefour avec la départementale a été sécurisé récemment.

L'accès à l'opération pourra s'effectuer via une entrée déjà existante.

Au sein du lotissement les circulations se feront sur des voiries de type secondaires, le stationnement pourra s'effectuer sur un seul côté et où les cheminements doux longeront les voies de circulation.

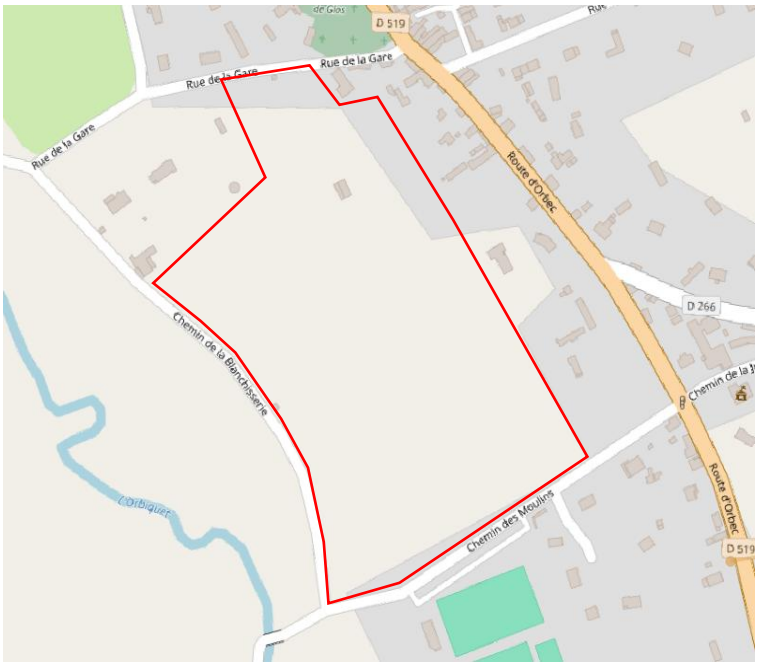


Futur accès servant d'accès depuis la Rue des Moulins. Source : PLANIS

Des cheminements doux supplémentaires pourront être réalisés, notamment vers le Chemin de la Blanchisserie ou bien en continuité du site de l'OAP densité 14 lorsque/si cette opération verra le jour.

L'ouverture de la partie sud de cette zone 2AU pour de l'habitation est particulièrement pertinente au regard de la mobilité, notamment vis-à-vis de la nouvelle véloroute reliant Glos à Lisieux (ouverte en 2024). Le débouché arrive au niveau de cette ouverture de zone. Le réseau de bus intercommunal dessert également la commune à quelques mètres du secteur.

Une jonction avec la partie nord de la zone 2AU est maintenue dans l'hypothèse d'une ouverture du reste de la parcelle. Le PLUi d'agglomération requestionnera les zones d'urbanisation, en lien avec le SCoT et le SRADDET.



Périmètre de l'OAP N°9 et les axes routiers l'encadrant. Source : PLANIS

- **L'habitat :**

La densité de l'opération restera de 15 logements par hectare minimum (conformément aux règles imposées par le PLUI et le SCoT).

L'OAP étant séparée en deux zonages distincts, et en harmonie avec ce qui a été fait sur l'OAP d'Ouilly-le-Vicomte, le schéma de l'OAP de Glos se distingue désormais en deux couleurs différentes (1AU et 2AU).

Les formes urbaines ne sont pas spécifiées dans l'OAP pour cette partie de zone, l'environnement immédiat n'ayant pas de caractéristique particulière (contrairement à la partie nord de l'OAP n°9).

- **Les continuités écologiques :**

Plusieurs éléments paysagers sont conservés dans cette évolution de l'OAP n°9.



Les continuités paysagères sur la quasi-totalité du pourtour de l'opération (nouvelle zone 1AU) sont protégées, notamment avec l'intégration de tampons de protections. Ces protections ne seront percées que pour permettre le passage des voies d'accès. Une continuité paysagère assurant la séparation entre la zone 1AU et 2AU sera attendue pour garantir une intégration du lotissement dans son environnement tout en assurant une intimité au manoir et son pigeonnier protégé au titre des monuments historiques. Le propriétaire du reste de la zone 2AU a été consulté, la haie sera située en zone 2AU mais très certainement plantée simultanément à la réalisation du lotissement en 1AU. Elle permettra de jouer le rôle de brise-vue mais également de représenter un vecteur de biodiversité. La haie existante à l'ouest sera protégée au règlement graphique du PLUi, en complément des dispositions de l'OAP.

Haie nouvellement inscrite au règlement graphique, à droite sur la photographie. Source : PLANIS

L'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la procédure d'évolution du PLUi a identifié une pente modérée en direction de la Vallée de l'Orbiquet. Dans le but de limiter le ruissellement des eaux pluviales et d'assurer une gestion optimale de ces eaux, les dispositions écrites de l'OAP vont préconiser au maximum un traitement de ces eaux à l'échelle de l'opération. Elles seront à adapter en raison du risque de remontées de nappes présent sur le secteur.



Dénivelé du terrain situé dans la future zone 1AU. Source : Gama Environnement

- **Marge de recul non-bâtie :**

L'OAP en vigueur prévoit une marge de recul non-bâtie de 15 mètres sur la partie Ouest de l'opération. Après examen de cette disposition et le manque de justificatif identifié dans le PLUi et vis-à-vis des éléments environnementaux présents, il a été décidé de réduire cette marge. En effet, il existe une haie bocagère et un talus, une marge de 5 mètres (à partir de la parcelle) permettra de garantir l'épanouissement de la haie et de maintenir le talus.

1.4 Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU de Glos et l'évolution d'une zone 1AU en 2AU ne remettent pas en question les grandes orientations et principes du PLUi Lintercom. Cette évolution répond aux objectifs de création de logements fixés par le SCoT et repris dans le PLUi.

Le PADD n'est donc pas remis en cause et il est pleinement conforté :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien

Le PADD fixe comme objectif de renforcer l'attractivité du fond de vallée Lexovien en mobilisant les espaces de forte intensité urbaine pour créer un axe de pôles urbains. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Glos va en ce sens en proposant une nouvelle offre de logements, tout en sachant que la 1AU existante sera fermée. La nouvelle zone 1AU est située à proximité immédiate du centre-bourg et de ses commodités. De nouveaux ménages pourront s'y installer garantissant ainsi le dynamisme du territoire.

De plus, cette nouvelle opération va permettre de répondre aux enjeux de logements des employés présents via la ZAC des Hauts de Glos.

Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire

Le PADD fixe comme objectif de viser une répartition réaliste de l'offre d'habitat. Au sein du pôle lexovien, dont Glos fait partie, 1 580 logements sont envisagés à l'horizon 2026 mais seulement 80 ont pu être construits à ce jour. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU va donc en ce sens, viser une augmentation du nombre de constructions et répondre à l'équilibre du territoire.

Axe 2. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

Le PADD prévoit de favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et en support du projet de territoire. Cette ouverture à l'urbanisation est en cohérence avec la proximité des transports en commun ainsi que des liaisons douces futures qui permettront de rejoindre les principaux pôles d'emplois tel que celui de Lisieux.

- **Incidences environnementales de l'évolution**

Le site est soumis aux prédispositions aux zones humides par la DREAL Normandie. Conscient de ces enjeux, la CALN et la commune de Glos ont souhaité réaliser une étude plus précise. Réalisée en novembre 2024, cette investigation a permis de démontrer **l'absence de zone humide** sur le site d'ouverture à l'urbanisation.

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

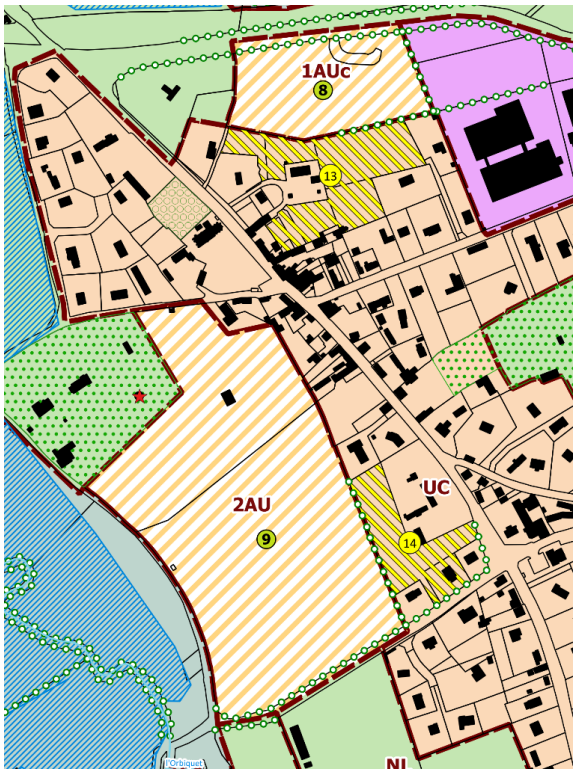
1.5 Modifications apportées au PLUi

L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU et le passage en 2AU de la zone 1AU en vigueur, nécessitent de modifier le règlement graphique ainsi que les dispositions écrites et graphiques des OAP aménagement n°8 et n°9.

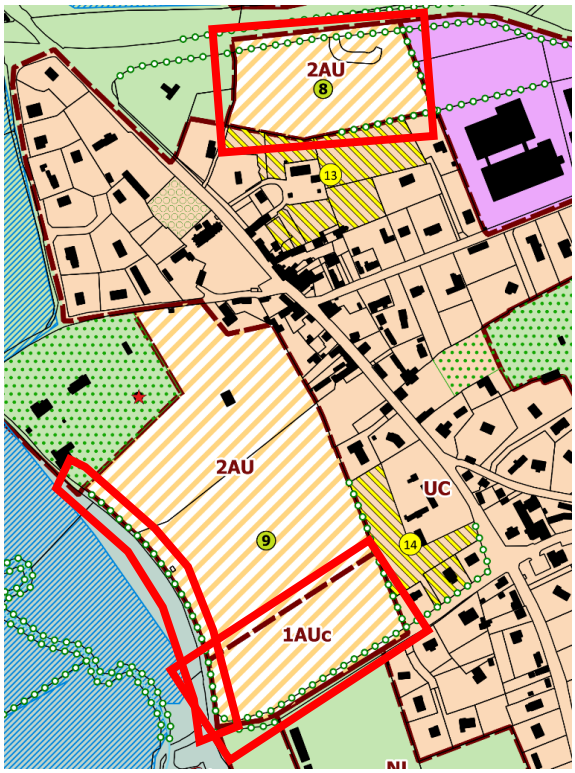
- ***Ajustement du règlement graphique***

  - Evolution de la zone 1AUc au nord du bourg en zone 2AU ;
  - Evolution de la partie sud de la 2AU en zone 1AUc ;
  - Ajout d'un linéaire de protection de haie sur la partie Ouest de l'opération (+263 mètres).

Avant modification



Après modification



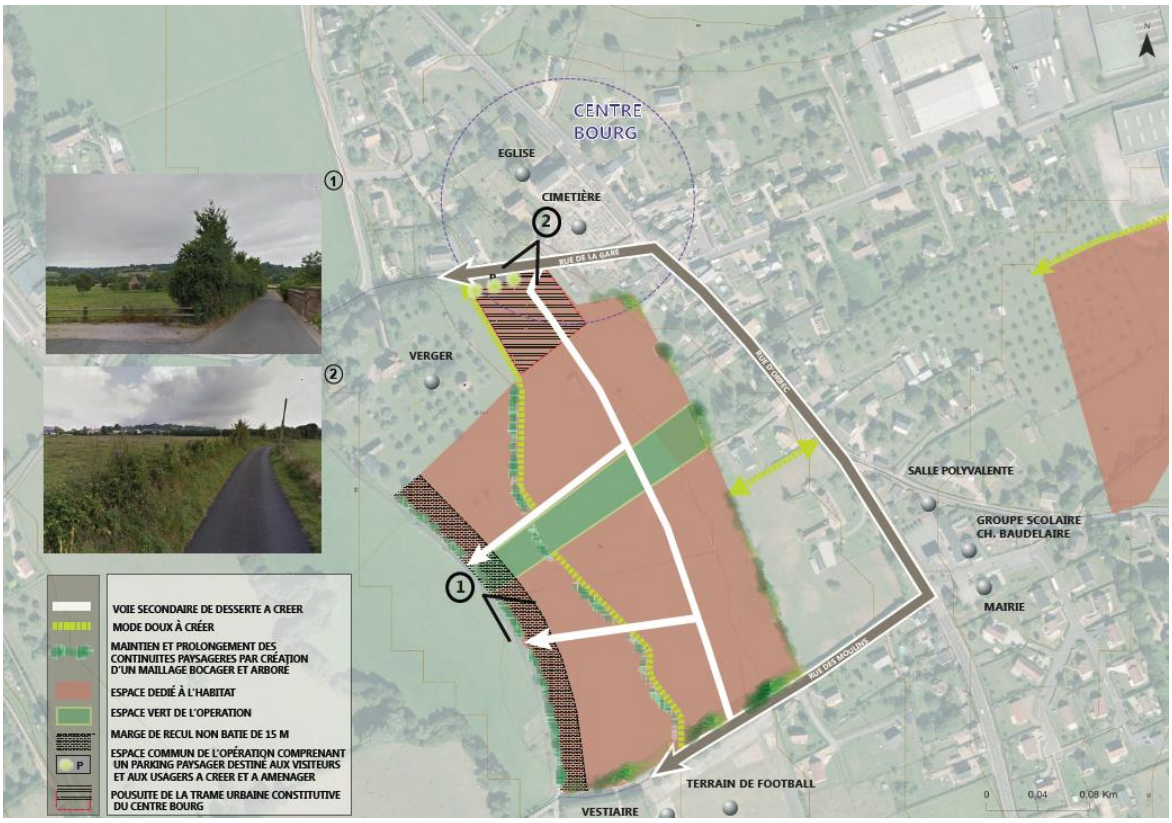
- ***Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP Aménagement n°9***

L'évolution de l'OAP permet de revoir les orientations pour plus de cohérence et de prise en compte du projet (le contexte environnemental, les mobilités et le paysage).

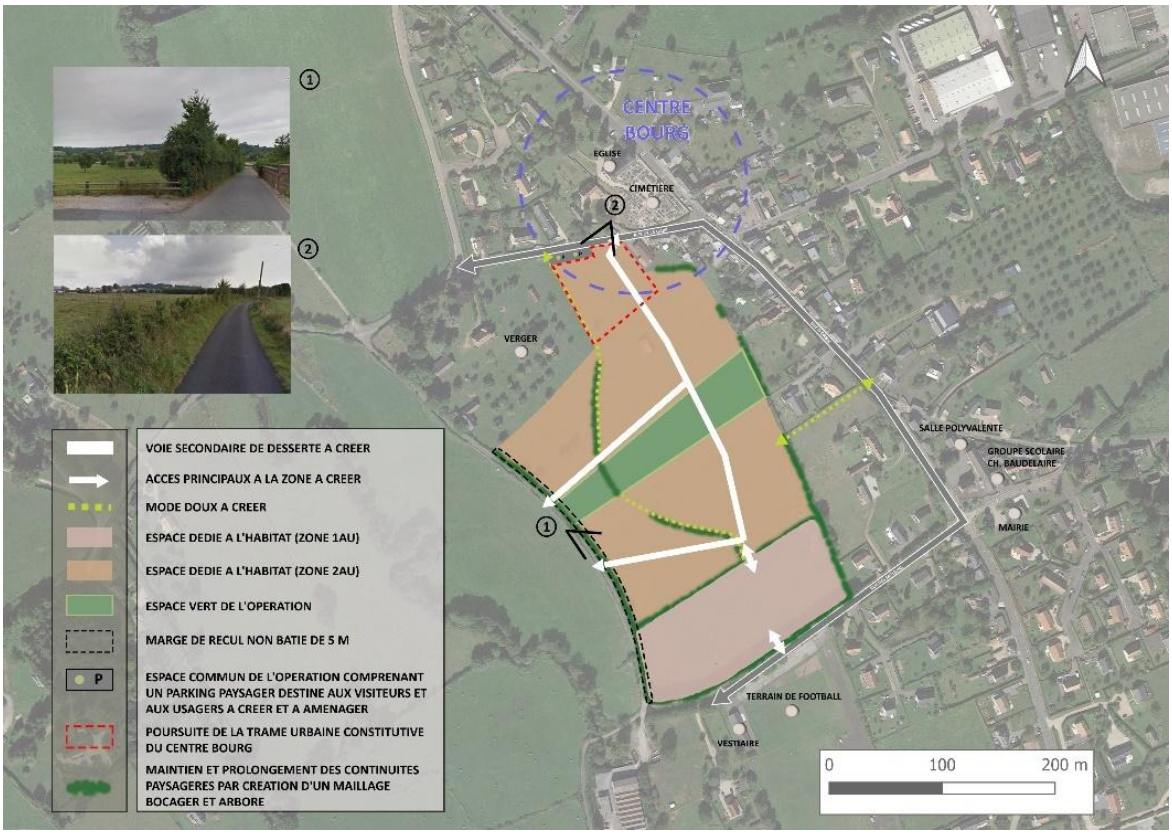
Les évolutions de l'OAP graphique sont les suivantes :

- Création d'un phasage entre le Nord et le Sud ;
- Réduction de la bande non-bâtie à l'Ouest à 5 mètres au lieu de 15 mètres ;
- Localisation des accès principaux à la nouvelle zone urbanisable ;
- Suppression du cheminement doux transversal sur la zone 1AU (intégré aux dispositions écrites) ;
- Inscription d'un maintien et prolongement des continuités paysagères entre les deux phases du secteur.

Avant modification :



Après modification :



○ *Ajustement des dispositions écrites de l'OAP Aménagement n°9*

Les dispositions écrites de l'OAP n°9 sont modifiées, comme évoqué précédemment afin de :

- Intégrer le nouveau phasage de l'opération ;
- Ajuster les accès et principes de circulations motorisés en orientant uniquement les accès afin de laisser de la souplesse aux circulations internes. Le type de voirie est également revu selon l'échelle plus réduite du projet et les besoins associés ;
- Ajuster les mobilités douces pour qu'elles puissent être intégrées dans les voiries ;
- Ajout d'une continuité paysagère entre la partie nord (2AU) et sud (1AU) ;
- Intégration d'une gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération au maximum ;
- Réduction de la bande non-bâtie à 5 mètres au lieu de 15 mètres.

La superficie du secteur a été modifié (erreur matérielle dans le document d'origine). De plus, certains paragraphes ont été supprimés puisqu'ils ne correspondaient plus au projet global de l'opération.

Evolution suite à la phase de consultation :

L'autorité environnementale (MRAe) a recommandé de renforcer le taux de compensation règlementaire liée à l'arrachage des haies dans le règlement écrit.

Afin de répondre favorablement à la MRAe et dans l'optique d'éviter les arrachages des haies déjà protégées, il est intégré une disposition complémentaire à l'OAP.

Le paragraphe ci-après a été ajouté : *« La suppression de haie est conditionnée à la seule réalisation d'accès, sur un linéaire limité. Toute suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent à 150 % du linéaire impacté, devant présenter et justifier de fonctionnalités équivalentes (paysagère, hydraulique, écologique). »*

La protection des haies existantes est primordiale afin de répondre aux enjeux environnementaux et de préserver la biodiversité sur le site.

Avant modification :

GLOS
9- SECTEUR DU LAVOIR

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Cette zone à urbaniser, (6.5 ha) constitue une pièce majeure pour le centre-bourg de Glos. Sa taille et sa localisation doivent permettre de renforcer significativement le parc de logements, notamment dans sa diversité en matière de formes urbaines. Plusieurs tranches d'aménagement sont attendues. Ce phasage devra être réalisé du nord vers le sud de la zone.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

Compte tenu de la taille de l'opération projetée, il est primordial de créer un réseau de circulation qui comprend les trois gabarits de voie suivants : primaire, secondaire et de desserte :

- Pour les voies primaires, la chaussée à double sens peut être complétée par une bande de stationnement latéral. La circulation piétonne s'effectuera sur une contre allée ou sur un trottoir,
- La voirie secondaire devra adoptée un gabarit moindre. Le croisement des véhicules peut se faire à vitesse réduite en optant pour une réduction de la largueur sur certaines sections à 5m. Le stationnement s'effectue préférentiellement sur un seul côté de la voie. La circulation piétonne s'effectue sur un ou deux cotés de la voie,
- La voirie de desserte : elle constitue le réseau le plus fin d'accès aux parcelles. Leur largueur ne dépasse pas 4.5 m. Le stationnement sur voie n'est pas autorisé. La circulation piétonne est confondue avec la chaussée, soit par la création d'un plateau mixte (véhicule/piéton) soit par un marquage sur la chaussée (changement de revêtement sur quelques mètres) à l'entrée et à la sortie des voies.

Les accès aux terrains de sports et à l'école sont à prévoir dans la construction du réseau piéton de la zone.

Espaces ouverts & paysage

Au Nord un secteur d'enjeu majeur pour la commune. On trouve à cet endroit les principaux éléments qualitatifs du paysage urbain et naturel augeron. Un premier tableau constitué de l'église, d'une allée ceinturée de murs en pierres et d'un verger apparaissent à l'entrée de l'opération. À une échelle plus large on distingue clairement le fond de vallée de l'Orbiquet, le coteau et sa couronne boisée et les ondulations du plateau. L'entrée Nord constitue une pièce centrale dans la composition du centre-bourg. Cette relation visuelle sera conservée avec mise en valeur, notamment des matériaux de revêtement de sol à l'entrée de l'opération, permettant de créer une unité propre à cette pièce paysagère de l'opération.

Les haies seront conservées. Elles seront percées uniquement pour permettre le passage des voies.

Habitat & Construction

Au Nord de l'opération, les formes urbaines devront être appréciées à la lumière des enjeux de construction d'un cœur de bourg. Une plus forte densité est attendue avec des bâtis en ordre continu ou semi-continu et des hauteurs proches de celles d'un cœur de bourg (R+1+C / R+2).
Cette opération doit contribuer à diversifier le parc de logements :

- En favorisant des formes urbaines intermédiaires (individuel groupé, petit collectif) permettant l'accession à la propriété sur un modèle alternatif à la maison individuelle,
- En assurant une part de logements à vocation sociale au sein de l'opération notamment en accession à la propriété ou par une accession à coût maîtrisé.

La densité de l'opération doit être d'environ 15 logements par hectare minimum.
Les marges de recul à adopter pour les constructions doivent être relatives à la largueur des voies qui bordent les parcelles. Le long des voies primaires un recul plus important est préférable, à l'inverse, le long des voies de desserte le recul des constructions sera minimisé.

Au Sud de l'opération une marge de recul sera utilisée pour mettre en valeur le socle de l'opération (terrain surélevé avec un talus).

Après modification (version de consultation) :

GLOS
9- SECTEUR DU LAVOIR

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Cette zone à urbaniser, (6,9 ha constructible) constitue une pièce majeure pour le centre-bourg de Glos. Sa taille et sa localisation doivent permettre de renforcer significativement le parc de logements, notamment dans sa diversité en matière de formes urbaines.

La zone la plus au Sud sera urbanisée en premier (1,5 ha) tandis que la zone la plus au Nord nécessitera une ouverture à l'urbanisation ultérieure (5,4 ha).

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

Le réseau de circulation sera constitué de voiries secondaires sur l'ensemble de l'opération. Le croisement des véhicules peut se faire à vitesse réduite en optant pour une réduction de la largeur sur certaines sections à 5 m. Dans ce type de voirie, le stationnement s'effectue préférentiellement sur un seul côté de la voie.
Les cheminements doux s'effectueront le long des voies de circulation. Des éventuelles liaisons pourront permettre de rejoindre le Chemin de la Blanchisserie ou le terrain concerné par l'OAP densité 14.

Au sein de la partie Sud de l'opération (zone 1AU), l'accès se fera via la Rue des Moulins dont le carrefour avec la départementale assure la sécurité des échanges.

Au sein de la partie Nord (zone 2AU), un accès depuis la Rue de la Gare sera instauré et deux accès pourront être mis en place depuis le Chemin de la Blanchisserie. Un cheminement doux pourra parcourir l'opération du Nord au Sud et vers la rue d'Orbec.

Une liaison viaire entre les deux parties de l'opération (nord et sud) doit être intégrée pour permettre de relier l'ensemble. La voirie de liaison pourra être aménagée lors de l'aménagement de la partie nord.

Espaces ouverts & paysage

Les haies seront conservées. Elles seront percées uniquement pour permettre le passage des voies.

Une zone d'inconstructibilité de 5 mètres, depuis les limites ouest de la parcelle sera mise en place afin de préserver la haie bocagère. Cette zone d'inconstructibilité permet de garantir l'épanouissement de la végétation en place et d'assurer au mieux l'insertion paysagère du projet.
Sur les pourtours nord, sud et est du projet, le maintien et le prolongement des continuités paysagères est attendu par la création d'un maillage bocager et arboré. Il s'agira de maintenir au mieux une bande tampon autour de ces espaces végétalisés pour assurer leur préservation et leur développement.
La continuité paysagère assurant la séparation entre la zone 1AU et 2AU sera réalisée du côté de la partie nord (2AU), elle ne sera donc pas à planter lors de l'urbanisation de la partie sud (1AU).

Le Nord (zone 2AU) est un secteur d'enjeu majeur pour la commune. On trouve à cet endroit les principaux éléments qualitatifs du paysage urbain et naturel augeron. Un premier tableau constitué de l'église, d'une allée ceinturée de murs en pierres et d'un verger apparaissent à l'entrée nord de l'opération.
A une échelle plus large on distingue clairement le fond de vallée de l'Orbiquet, le coteau et sa couronne boisée et les ondulations du plateau. L'entrée Nord constitue une pièce centrale dans la composition du centre-bourg. Cette relation visuelle sera conservée avec mise en valeur, notamment des matériaux de revêtement de sol à l'entrée de l'opération, permettant de créer une unité propre à cette pièce paysagère de l'opération.
Un espace vert propre sera mis en place au centre.

Le terrain présente une pente en direction du chemin de la blanchisserie. Afin de contenir les ruissellements et de ne pas surcharger les réseaux publics, l'opération devra assurer au maximum la gestion de ses eaux pluviales. Différentes techniques pourront être cumulées.

Habitat & Construction

La densité de l'opération doit être de 15 logements par hectare minimum.
Au Sud (zone 1AU), un minimum de 22 logements devra prendre place.
Au Nord (zone 2AU), les formes urbaines devront être appréciées à la lumière des enjeux de construction d'un cœur de bourg. Une plus forte densité est attendue avec des bâtis en ordre continu ou semi-continu et des hauteurs proches de celles d'un cœur de bourg (R+1+C / R+2).
Cette partie doit contribuer à diversifier le parc de logements :

- En favorisant des formes urbaines intermédiaires (individuel groupé, petit collectif) permettant l'accession à la propriété sur un modèle alternatif à la maison individuelle ;
- En assurant une part de logements à vocation sociale au sein de l'opération notamment en accession à la propriété ou par une accession à coût maîtrisé.

Après modification (version d'approbation)

GLOS
9- SECTEUR DU LAVOIR

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Cette zone à urbaniser, (6,9 ha constructible) constitue une pièce majeure pour le centre-bourg de Glos. Sa taille et sa localisation doivent permettre de renforcer significativement le parc de logements, notamment dans sa diversité en matière de formes urbaines.

La zone la plus au Sud sera urbanisée en premier (1,5 ha) tandis que la zone la plus au Nord nécessitera une ouverture à l'urbanisation ultérieure (5,4 ha).

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

Le réseau de circulation sera constitué de voiries secondaires sur l'ensemble de l'opération. Le croisement des véhicules peut se faire à vitesse réduite en optant pour une réduction de la largeur sur certaines sections à 5 m. Dans ce type de voirie, le stationnement s'effectue préférentiellement sur un seul côté de la voie.
Les cheminements doux s'effectueront le long des voies de circulation. Des éventuelles liaisons pourront permettre de rejoindre le Chemin de la Blanchisserie ou le terrain concerné par l'OAP densité 14.

Au sein de la partie Sud de l'opération (zone 1AU), l'accès se fera via la Rue des Moulins dont le carrefour avec la départementale assure la sécurité des échanges.

Au sein de la partie Nord (zone 2AU), un accès depuis la Rue de la Gare sera instauré et deux accès pourront être mis en place depuis le Chemin de la Blanchisserie. Un cheminement doux pourra parcourir l'opération du Nord au Sud et vers la rue d'Orbec.

Une liaison viaire entre les deux parties de l'opération (nord et sud) doit être intégrée pour permettre de relier l'ensemble. La voirie de liaison pourra être aménagée lors de l'aménagement de la partie nord.

Espaces ouverts & paysage

Les haies seront conservées. La suppression de haie est conditionnée à la seule réalisation d'accès, sur un linéaire limité. Toute suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent à 150 % du linéaire impacté, devant présenter et justifier de fonctionnalités équivalentes (paysagère, hydraulique, écologique).

Une zone d'inconstructibilité de 5 mètres, depuis les limites ouest de la parcelle sera mise en place afin de préserver la haie bocagère. Cette zone d'inconstructibilité permet de garantir l'épanouissement de la végétation en place et d'assurer au mieux l'insertion paysagère du projet.
Sur les pourtours nord, sud et est du projet, le maintien et le prolongement des continuités paysagères est attendu par la création d'un maillage bocager et arboré. Il s'agira de maintenir au mieux une bande tampon autour de ces espaces végétalisés pour assurer leur préservation et leur développement.
La continuité paysagère assurant la séparation entre la zone 1AU et 2AU sera réalisée du côté de la partie nord (2AU), elle ne sera donc pas à planter lors de l'urbanisation de la partie sud (1AU).

Le Nord (zone 2AU) est un secteur d'enjeu majeur pour la commune. On trouve à cet endroit les principaux éléments qualitatifs du paysage urbain et naturel augeron. Un premier tableau constitué de l'église, d'une allée ceinturée de murs en pierres et d'un verger apparaissent à l'entrée nord de l'opération.
A une échelle plus large on distingue clairement le fond de vallée de l'Orbiquet, le coteau et sa couronne boisée et les ondulations du plateau. L'entrée Nord constitue une pièce centrale dans la composition du centre-bourg. Cette relation visuelle sera conservée avec mise en valeur, notamment des matériaux de revêtement de sol à l'entrée de l'opération, permettant de créer une unité propre à cette pièce paysagère de l'opération.
Un espace vert propre sera mis en place au centre.

Le terrain présente une pente en direction du chemin de la blanchisserie. Afin de contenir les ruissellements et de ne pas surcharger les réseaux publics, l'opération devra assurer au maximum la gestion de ses eaux pluviales. Différentes techniques pourront être cumulées.

Habitat & Construction

La densité de l'opération doit être de 15 logements par hectare minimum.
Au Sud (zone 1AU), un minimum de 22 logements devra prendre place.
Au Nord (zone 2AU), les formes urbaines devront être appréciées à la lumière des enjeux de construction d'un cœur de bourg. Une plus forte densité est attendue avec des bâtis en ordre continu ou semi-continu et des hauteurs proches de celles d'un cœur de bourg (R+1+C / R+2).
Cette partie doit contribuer à diversifier le parc de logements :

- En favorisant des formes urbaines intermédiaires (individuel groupé, petit collectif) permettant l'accession à la propriété sur un modèle alternatif à la maison individuelle ;
- En assurant une part de logements à vocation sociale au sein de l'opération notamment en accession à la propriété ou par une accession à coût maîtrisé.

- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP Aménagement n°8***

  - Suppression de la mention « 1AU » et remplacement par « 2AU ».

<u>Avant modification :</u>

GLOS
8- SECTEUR DU CENTRE-BOURG

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La zone 1AU s'étend sur environ 1.5 ha au Nord du centre-bourg. Un accès à la zone est possible sur la RD75. L'opération sera complètement enserrée entre le tissu bâti existant et la départementale au Nord. Un cheminement piéton sera prévu en direction de la RD519

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

La voie d'accès à la zone devra être bordée d'un trottoir. Une zone non bâtie, classée en zone urbaine, s'étend au Sud de la zone. Il est donc possible d'envisager une densification de ce secteur à terme. Afin de préserver certaines opportunités, un accès de principe sera conservé.

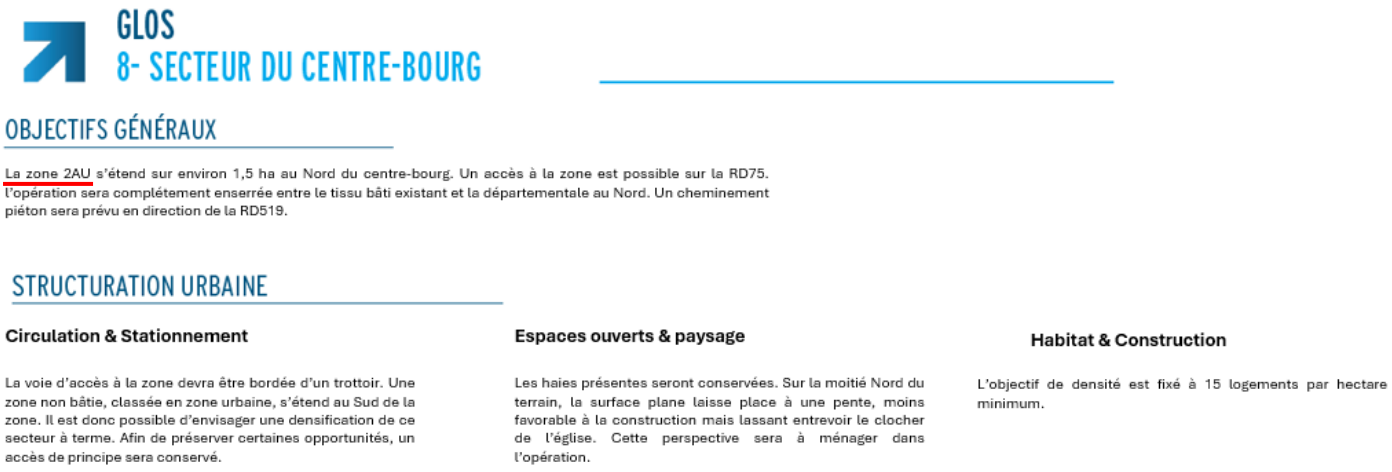
Espaces ouverts & paysage

Les haies présentes seront conservées. Sur la moitié Nord du terrain, la surface plane laisse place à une pente, moins favorable à la construction mais laissant entrevoir le clocher de l'église. Cette perspective sera à ménager dans l'opération.

Habitat & Construction

L'objectif de densité est fixé à 15 logements par hectare minimum.

Après modification :



GLOS
8- SECTEUR DU CENTRE-BOURG

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La zone 2AU s'étend sur environ 1,5 ha au Nord du centre-bourg. Un accès à la zone est possible sur la RD75. l'opération sera complétement enserrée entre le tissu bâti existant et la départementale au Nord. Un cheminement piéton sera prévu en direction de la RD519.

STRUCTURATION URBAINE

Circulation & Stationnement

La voie d'accès à la zone devra être bordée d'un trottoir. Une zone non bâtie, classée en zone urbaine, s'étend au Sud de la zone. Il est donc possible d'envisager une densification de ce secteur à terme. Afin de préserver certaines opportunités, un accès de principe sera conservé.

Espaces ouverts & paysage

Les haies présentes seront conservées. Sur la moitié Nord du terrain, la surface plane laisse place à une pente, moins favorable à la construction mais lassant entrevoir le clocher de l'église. Cette perspective sera à ménager dans l'opération.

Habitat & Construction

L'objectif de densité est fixé à 15 logements par hectare minimum.

- **Evolution des surfaces du zonage au sein des périmètres d'études (Glos) :**

Zones	Avant la modification	Après la modification	Différence
1AUc	1,779 ha	1,624 ha	-0,155 ha
2AU	7,022 ha	7,177 ha	+0,155 ha

Prescription linéaire	Différence
Alignement d'arbres, haies	+ 263 m

Il s'agit des surfaces au règlement graphique et non des surfaces effectivement constructibles (ne prenant pas les routes communales autour).

2. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat à Le Mesnil Guillaume

2.1 Localisation et contexte

Située sur la route Lisieux/Orbec, la commune du Mesnil-Guillaume se situe juste après celle de Glos. Elle dispose d'une zone 1AU, en cours d'urbanisation, et d'une zone 2AU collée à cette dernière.

Située en entrée de bourg (côté Lisieux), la zone 1AU a eu un permis d'aménager délivré par la mairie en novembre 2021. En décembre 2024, 3 lots sont encore en vente sur un total de 25 lots ; 11 logements sociaux sortiront de terre en 2025 (début des travaux premier trimestre) ; une résidence séniors (46 appartements). On note que quelques maisons sont déjà habitées.

La zone 2AU est situé dans la continuité immédiate de la zone 1AU. D'une surface de 2 ha environ, cette zone à vocation d'habitat est localisée à proximité du centre-bourg et de ses commodités (Mairie, école primaire, aire de jeux, commerce de proximité).



Plan de situation de la zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est prévue dans cette procédure. Réalisation : PLANIS

Cette zone est actuellement fauchée pour l'entretien mais n'est pas utilisée à des fins agricoles. Le propriétaire est le même que celui de la zone 1AU. Le même promoteur de la phase 1 est également fléché pour cette ouverture à l'urbanisation.

Du fait de sa configuration, la zone 2AU utilisera les accès prévus de la zone 1AU qui sont déjà aménagés. L'intersection du lotissement sur la RD519 a été revue vis-à-vis de l'OAP actuelle de la zone 1AU afin de garantir une meilleure visibilité et sécurité des usagers. En effet, en coordination avec les services du Département du Calvados et de la CALN, la mairie va avancer son entrée de ville et ainsi installer des nouveaux aménagements sur sa voie principale (plateau de ralentissement, suppression des feux de signalisation, chicanes, etc).

La rivière de l'Orbiquet est située à une centaine de mètres en contre-bas du secteur aménagé. Le tracé d'une véloroute est en étude, dans la poursuite de ce qui a été fait jusqu'à Glos, permettant ainsi de relier le Mesnil-Guillaume à Lisieux.

Considérant le succès de la zone 1AU en cours de vente de lots, la commune du Mesnil-Guillaume a délibéré le 27 septembre 2022 pour demander à l'Agglomération Lisieux Normandie d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU sur la parcelle B190. Considérant la compétence PLU de l'Agglomération, la commune motive son besoin et sollicite une procédure d'évolution du PLUi de LINTERCOM.

Sur la commune du Mesnil Guillaume, la densité minimale de logements est de 12 logements par hectare, soit environ 24 logements pour cette ouverture de zone 2AU.

Le terrain, actuellement classé en zone 2AU au règlement graphique du PLUi ne comporte pas d'OAP. Il convient donc de mettre en place une OAP sur cette future nouvelle zone 1AU, dans la poursuite de ce qui a été réalisé sur la partie précédente.
Il a été décidé d'inclure cette nouvelle zone 1AU au sein de l'OAP n°26 dite « Nord centre bourg » en conformité avec l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.




A gauche : Terrain concerné par l'ouverture à l'urbanisation (frontière zone 2AU et zone 1AU).
A droite : zone 1AU en cours d'urbanisation.
Photographies : PLANIS. 2024

L'évolution vise ainsi à :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à vocation d'habitat en zone 1AU (évolution du règlement graphique et de son OAP associée) ;
- Ajouter aux orientations d'aménagement de l'OAP n°26 la nouvelle zone ; en cohérence avec les études terrains, les données environnementales et les orientations politiques.

2.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation

La commune du Mesnil Guillaume a connu une baisse de sa population, passant de 616 habitants en 2014 à 591 habitants en 2020, avec un vieillissement de sa population. Le territoire de l'Agglomération Lisieux Normandie suit la même tendance avec 75 975 habitants en 2014 contre 72 916 en 2020 (recensement INSEE).

Le Mesnil-Guillaume est une commune dynamique, elle est desservie par le réseau de transport public Astrobus notamment par sa ligne régulière principale n°5 Lisieux-Orbec, sa ligne scolaire S4 et ses services à la demande Astro Proxi et Astro Access (PMR). Cette offre permet des liaisons fréquentes entre la commune et en particulier Lisieux, du lundi au samedi, quelle que soit la période de l'année.

La commune bénéficie d'une école au cœur de bourg faisant partie du regroupement pédagogique intercommunal Le Mesnil-Guillaume, Courtonne-les-deux-Eglises et Saint-Martin-de-Mailloc. Le regroupement accueille environ 108 enfants pour 5 classes. La commune dispose d'une salle des fêtes, d'une bibliothèque, d'un city stade et d'un parc à jeux pour enfants. Un commerce de proximité (épicerie – bar) s'est installé récemment à proximité de l'école, il va ouvrir en janvier 2025.

Ces services, ainsi que l'arrêt de bus seront accessibles pour les habitants du chemin des Cesnes, du lotissement existant (rue Bernard Lambin), du lotissement en cours de construction (zone 1AU) et du lotissement en projet (zone 2AU).

Des projets de mobilités douces sont en cours d'étude, impactant la commune du Mesnil Guillaume via le schéma d'orientation cyclable Vél'Auge et le plan vélo du Département (itinéraire en projet).

Un plateau de ralentissement sera aménagé en 2025, avec l'accompagnement du département du Calvados, au niveau de l'accès à la zone 1AU. En effet, la commune souhaite sécuriser l'accès et ralentir les véhicules dans le bourg. Il est également étudié un aménagement de la route d'Orbec par le Département, ainsi que la révision de la circulation dans le bourg (suppression des feux routiers en étude).

Conformément au code de l'urbanisme, article L 153-38, la Communauté d'Agglomération, compétente en PLU a dû motiver par une délibération l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Extrait de l'article L153-38 : *« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

a) Une réponse aux objectifs de construction de logements du PLUI

Le PLUi de LINTERCOM, conformément au SCoT Sud Pays d'Auge, caractérise la commune du Mesnil Guillaume comme pôle relais.

Dans le cadre de son volet Habitat, le PLUi a fixé des objectifs de production de logements pour les différentes strates de communes, le positionnement du Mesnil Guillaume lui confère un poids prégnant dans l'armature des pôles relais et un potentiel de production de logements élevé.

En effet, le document fixe un objectif de production de 340 logements sur une période de 10 ans pour les communes identifiées comme « pôle relais » dont 45 pour Le Mesnil Guillaume (incluant les changements de destination et la réduction de la vacance de logements).

Des zones d'urbanisation (1AU et 2AU) ont été définies sur les communes du territoire pour répondre à ses objectifs de logements. En complément, des OAP densification et des changements de destination sont intégrés pour l'ensemble du territoire.

Dans les zones 1AU et 2AU du PLUi de LINTERCOM, les objectifs de logement dans la commune du Mesnil Guillaume se traduisent par :

- Un potentiel de 60 logements ;
- Une densité de 12 logements par hectare.

Le PADD du PLUI de LINTERCOM, dans son orientation 1, fixe comme objectif de renforcer l'attractivité du fond de vallée du pôle lexovien. Le Mesnil Guillaume se situe dans le prolongement sud de ce système de fond de vallée. Son poids de population et le rôle qu'elle joue vis-à-vis de l'espace rural qui l'environne lui confèrent une obligation d'accueil importante. Le PADD indique également l'importance de la politique de transport et notamment le développement des voies en modes doux. Le projet de développement du Mesnil Guillaume s'inscrit dans cette logique et répond à l'objectif retenu pour les pôles relais de conforter la fonction de centre de services pour les habitants du territoire et d'accompagner un accroissement du niveau des équipements et des services offerts à la population.

b) Une analyse foncière des capacités d'urbanisation

La zone 1AU, OAP n°26, d'une superficie de 2,9 ha, a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en novembre 2021 pour la création de 25 lots dont 1 fléché pour la construction d'une résidence séniors.

A l'échéance de décembre 2024 (prescription de la procédure en juin 2024), sur la zone 1AU, il ne reste que 3 lots à vendre. Une résidence séniors de 46 appartements est attendue avec des débuts des travaux en 2025.

Il est à noter que 11 logements sociaux seront construits sur cette zone prochainement (début des travaux premier trimestre 2025).

Hormis les zones d'extensions urbaines (1AU et 2AU), aucun terrain libre n'est mobilisable, excepté de la densification en fond de jardins privés. En effet, l'étude de densification menée lors de l'élaboration du PLUi n'a pas identifié de foncier mobilisable au sein des zones urbanisées de la commune (absence d'OAP densité).

La zone 2AU à vocation d'habitat est donc le seul secteur mobilisable sur la commune à courte et moyenne échéance. D'une superficie de 1,9 ha au règlement graphique, cette zone se situe au nord du bourg, en prolongement de la zone 1AU. L'articulation entre les zones déjà urbanisées et le secteur de projet a été anticipée, notamment au niveau des accès, que ce soit pour les véhicules motorisés ou pour les mobilités douces.

Le PLUi impose une densité de 12 logements à l'hectare pour la commune du Mesnil-Guillaume ; le potentiel de logements pour la 2AU se situe donc aux alentours de 23 logements.

A l'échelle du PLUi de Lintercom, les objectifs de construction de logements sur 10 ans sont de 2 235 (tenant compte de la réduction de la vacance estimée et des changements de destination des bâtiments agricoles ayant perdu leur usage). Sur la période 2017 –2022, soit 5 ans, on compte pour le pôle Lexovien uniquement 88 logements neufs réalisés alors que les objectifs du PLUi en impose au moins 1 580 logements sur 10 ans (dont la réduction de la vacance). Les pôles relais et les communes rurales sont également très loin des objectifs annoncés ; moins d'une dizaine de lots individuels ont été recensés dans les zones 1AU et Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) depuis 2017. Or l'objectif fixé pour l'ensemble des pôles relais est de 340 logements sur 10 ans et 315 logements pour les communes rurales.

Cette faible production de logements s'explique notamment par des incohérences sur un certain nombre d'OAP identifiées à l'échelle du PLUi. Des procédures ont été menées et d'autres sont en cours pour lever des dispositions bloquantes afin de permettre l'urbanisation de ces secteurs (périmètre, accès, circulation, stationnement, prise en compte zone humide, EBC ou encore PPRI, etc .), cf démonstration précédente.

Le projet d'ouverture d'une partie de la zone 2AU du Mesnil Guillaume va donc permettre de contribuer aux objectifs de production de logements du SCoT Sud Pays d'Auge, eux-mêmes intégrés au PLUi de Lintercom.

c) Une faisabilité opérationnelle du projet

Dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone, il est nécessaire de s'assurer de la faisabilité opérationnelle du projet (article L153-38 du code de l'urbanisme).

En date de mars 2023, la commune a confirmé que la parcelle B190, objet de la demande d'évolution, est **desservie par tous les réseaux nécessaires à son urbanisation**. En effet, les travaux d'urbanisation de la zone 1AU ont anticipé les capacités d'alimentation de la zone 2AU voisine.

Il existe néanmoins une sensibilité au niveau du **réseau d'eau potable** (compétence Eaux Sud Pays d'Auge). A cet effet, la commune et la CALN ont défini les travaux nécessaires et les modalités de financement qui s'y rapportent dans le but de sécuriser l'approvisionnement en eau potable du secteur et ainsi participer à la desserte de la zone 2AU du Mesnil Guillaume.

La parcelle est en **zone d'assainissement collectif**. Les eaux usées de l'opération peuvent être dirigées vers un réseau situé en domaine public.

Par ailleurs, le terrain étant en pente en direction de la route d'Orbec / Vallée de l'Orbiquet à l'ouest, cette caractéristique devra aussi être prise en compte pour la **gestion des eaux pluviales**. Les eaux iront dans les bassins situés dans la tranche 1 et le nouveau bassin projeté dans la tranche 2, le secteur n'étant pas couvert par des réseaux de gestion des eaux pluviales.

De plus, les accès présents sur la zone 1AU ont été réalisés en prenant en compte la réalisation de l'extension du lotissement sur la zone 2AU. Le Département du Calvados et la commune du Mesnil Guillaume ont établis les aménagements futurs du secteur pour sécuriser l'accès.

La **Défense Extérieure Contre l'Incendie** a été élaborée lors de la réalisation de la zone 1AU.

2.3 Orientations du projet et élaboration de l'OAP

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Mesnil-Guillaume nécessite une évolution de l'OAP aménagement n°26 dite « Nord centre-bourg » ainsi qu'une modification du règlement graphique concernant son passage en zone 1AU.

Les dispositions graphiques et écrites de l'OAP n°26 de la partie basse en zone 1AU restent inchangées, compte tenu qu'un permis d'aménager a été délivré. Il convient ici de créer des orientations complémentaires pour la seconde phase correspondant à la zone 2AU.

Les nouvelles orientations sont les suivantes :

- **La circulation, les mobilités douces, les stationnements et les accès :**

Les voies de circulation de la nouvelle zone d'habitation vont venir s'accrocher aux amorces réalisées pour la zone 1AU. Afin de laisser de la souplesse dans la gestion des flux, seuls les accès sont intégrés à l'OAP. L'aménageur sera libre de proposer des voiries adaptées à la pente et assurant une bonne desserte des lots.

Pour se coordonner aux voiries déjà réalisées, et être en accord avec les orientations de la mairie, les voiries seront de type tertiaire. D'une largeur de 4 à 5m de large, les élus souhaitent que les trottoirs se confondent avec la voie de circulation.



Voirie tertiaire réalisée sur la partie 1AU. Photographie : PLANIS

En zone de transition entre la phase 1 (1AU) et la phase 2 (2AU), une poche de stationnement collectif devra être aménagé. Cet emplacement permettra de mutualiser les besoins pour les véhicules et de créer un espace tampon avec des espaces végétalisés (orientations de la commune). En complément, des places de stationnement pourront être intégrées le long des voies.

Plusieurs cheminements doux viendront s'intégrer au projet. En effet, le maire souhaite favoriser les liaisons douces, notamment avec les habitations voisines et permettre des accès aux chemins communaux de la campagne avoisinante (randonnée pédestre). Ainsi, il a été fléché deux percées de mobilités douces ; une au Nord-Est et une à l'Ouest de la parcelle. En complément, un cheminement doux se dirigeant vers la coulée verte à l'Est sera envisageable, il n'a pas été inscrit graphiquement mais une orientation est cependant intégrée aux dispositions écrites de l'OAP.

- **L'habitat :**

La densité de l'opération restera de 12 logements par hectare minimum (conformément aux règles imposées par le PLUi et le SCoT). Les nouvelles dispositions écrites ne fixent pas des types de formes urbaines.

Afin de différencier les deux tranches au sein du schéma de l'OAP, la partie basse et la partie haute seront de couleurs différentes graphiquement.



Espace concerné par l'ouverture à l'urbanisation.
Photographie : GAMA Environnement

- **Les continuités écologiques et la gestion de la pente :**

Le maintien et le prolongement des continuités paysagères seront en continuité avec ceux de la zone 1AU. Ainsi, les pourtours Nord et Est de la zone nord seront protégés.

Une bande enherbée devra être intégrée sur la partie sud-est, permettant de prendre en compte la prédisposition de zones humides.

Le terrain possède un dénivelé important, la gestion des ruissellements des eaux de pluie est à prendre en compte dans les aménagements. Ainsi, un bassin complémentaire à ceux de la première phase est fléché au niveau de la coulée verte.



Bassin de rétention des eaux pluviales crée lors de la première urbanisation.
Photographie : PLANIS

2.4 Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, intégrant la modification de l'OAP aménagement n°26, ne remet pas en question les principes du PLUi de Lintercom. Cette évolution répond entièrement aux objectifs de création de logements fixés par le SCoT et intégrés dans le PLUi.

Le PADD n'est donc pas remis en cause et il est pleinement conforté :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

<u>Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien</u>

Le PADD fixe comme objectif de renforcer l'attractivité du fond de vallée Lexovien en mobilisant les espaces de forte intensité urbaine pour créer un axe de pôles urbains. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du Mesnil-Guillaume va en ce sens en proposant une nouvelle offre de logements. Celle-ci est située à proximité immédiate du centre-bourg et de ses services. De nouveaux ménages pourront s'y installer garantissant ainsi le dynamisme du territoire.

Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire

Le PADD fixe comme objectif de viser une répartition réaliste de l'offre d'habitat. Au sein du Mesnil-Guillaume, un potentiel de 60 logements est envisagé à l'horizon 2026. Étant l'unique zone de constructibilité possible sur la commune, l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU va donc en ce sens permettre de répondre à ces objectifs.

Axe 2. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

Le PADD prévoit de favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et en support du projet de territoire. Cette ouverture à l'urbanisation est en cohérence avec la proximité des transports en commun ainsi que des liaisons douces futures qui permettront de rejoindre les principaux pôles d'emplois tel que celui de Lisieux.

- **Incidences environnementales de l'évolution**

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

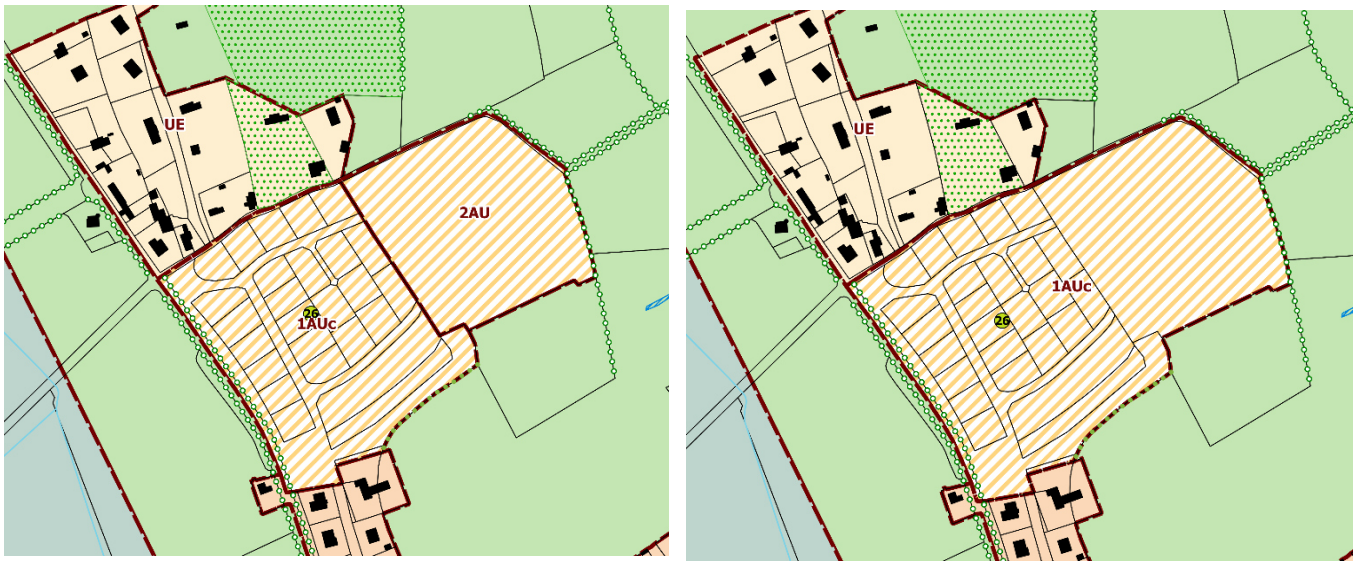
2.5 Modifications apportées au PLUi

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU nécessite de modifier le règlement graphique ainsi que les dispositions écrites et graphiques de l'OAP n°26.

- ***Ajustement du règlement graphique***

  - Transformation de la partie Nord-Est 2AU en zone 1AUc.

Avant modification ***Après modification***



- ***Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP Aménagement n°26***

  - Ajout de la phase 2 au schéma de l'OAP correspondant à la zone 2AU ;
  - Intégration des accès vers la phase 2 ;

- Intégration des cheminements doux pour la phase 2 ;
- Mise en place d'un espace de stationnement collectif ;
- Ajout d'un bassin de récupération des eaux pluviales et d'une bande enherbée.

Avant modification



Après modification



- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP Aménagement n°26***

  - Intégration du phasage entre les deux zones ;
  - Précision d'une voirie de type tertiaire pour la tranche 2 ;
  - Intégration d'une poche de stationnement sur la voie transversale centrale ;
  - Intégration des principes de cheminements doux pour relier le chemin des Cesnes et la coulée verte à l'Est ;
  - Complément des dispositions sur les continuités paysagères et sur la mise en place d'un bassin pour les eaux de pluie
  - Ajout d'une disposition sur une bande enherbée pour éviter les impacts sur la potentielle zone humide ;

Evolution suite à la phase de consultation :

L'autorité environnementale (MRAe) a recommandé de renforcer le taux de compensation règlementaire liée à l'arrachage des haies dans le règlement écrit.

Afin de répondre favorablement à la MRAe et dans l'optique d'éviter les arrachages des haies déjà protégées, il est intégré une disposition complémentaire à l'OAP.

Le paragraphe ci-après a été ajouté : *« La suppression de haie est conditionnée à la seule réalisation d'accès, sur un linéaire limité. Toute suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent à 150 % du linéaire impacté, devant présenter et justifier de fonctionnalités équivalentes (paysagère, hydraulique, écologique). »*

La protection des haies existantes est primordiale afin de répondre aux enjeux environnementaux et de préserver la biodiversité sur le site.

Avant modification

LE MESNIL GUILLAUME
26- NORD CENTRE BOURG

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Ce secteur d'extension de 3 ha concentre l'essentiel des efforts de construction de la commune.
Le périmètre du secteur s'appuie sur la trame bocagère existante. Aussi, les orientations d'aménagement tiennent compte de la pente et des possibilités de constructions futures au Sud-Est de la zone (parcelle 456). Cette opération sera réalisée en plusieurs tranches. L'amorce devra être réalisée en prolongement de l'opération existante au sud et en s'appuyant sur les limites paysagères dessinées au plan.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

En extension du lotissement de la rue Bernard Lambin, ce secteur devra comprendre une armature viaire s'adaptant à la pente avec une voie primaire centrale

Espaces ouverts & paysage

La partie Sud de la parcelle 461 ainsi que la parcelle 191 joueront le rôle d'espace tampon récréatif. Cette zone s'étend sur 1 hectare.

Habitat & Construction

La densité programmée pour cette zone est de 12 logements par hectare minimum.,

Après modification (version de consultation)

LE MESNIL GUILLAUME
26- NORD CENTRE BOURG

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Ce secteur d'extension d'environ 5 ha concentre l'essentiel des efforts de construction de la commune.
Le périmètre du secteur s'appuie sur la trame bocagère existante. Les orientations d'aménagement tiennent compte de la pente. Cette opération sera réalisée en plusieurs tranches. L'amorce devra être réalisée en prolongement de l'opération existante au sud en s'appuyant sur les limites paysagères dessinées au plan.

La première tranche, le long de la départementale, s'étend sur une surface d'environ 3 ha tandis que la deuxième tranche concerne environ 2 ha.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

En extension du lotissement de la rue Bernard Lambin, ce secteur devra comprendre une armature viaire s'adaptant à la pente et réalisant le tour de l'opération. Sur la tranche 2, une voirie tertiaire prendra place.

Une voie transversale sera implantée délimitant la partie haute et basse du secteur et une poche de stationnement y sera implanté. Des places seront également présentes autour de la voirie.

Les cheminements doux s'effectueront le long des voies de circulation. Des liaisons devront permettre de relier le Chemin des Cesnes au Nord et à l'Est. Une voie douce pourrait rejoindre la coulée verte au Sud-Est.

Espaces ouverts & paysage

Sur la partie basse de la zone, deux bassins de récupérations d'eaux pluviales permettront de stocker l'eau ruisselant de l'important dénivelé tandis que sur la partie haute un bassin sera installé.

L'opération devra maintenir ou prolonger les continuités paysagères l'entourant sur la partie Nord et Ouest le long du Chemin des Cesnes.

Des prédispositions aux zones humides sont identifiées sur la partie Est du secteur. Dans une logique d'évitement, une bande enherbée sera maintenue sur l'extrémité Est de la parcelle.

Habitat & Construction

La densité programmée pour cette zone est de 12 logements par hectare minimum.

Après modification (version d'approbation)

LE MESNIL GUILLAUME
26- NORD CENTRE BOURG

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Ce secteur d'extension d'environ 5 ha concentre l'essentiel des efforts de construction de la commune.
Le périmètre du secteur s'appuie sur la trame bocagère existante. Les orientations d'aménagement tiennent compte de la pente. Cette opération sera réalisée en plusieurs tranches. L'amorce devra être réalisée en prolongement de l'opération existante au sud en s'appuyant sur les limites paysagères dessinées au plan.

La première tranche, le long de la départementale, s'étend sur une surface d'environ 3 ha tandis que la deuxième tranche concerne environ 2 ha.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

En extension du lotissement de la rue Bernard Lambin, ce secteur devra comprendre une armature viaire s'adaptant à la pente et réalisant le tour de l'opération. Sur la tranche 2, une voirie tertiaire prendra place.

Une voie transversale sera implantée délimitant la partie haute et basse du secteur et une poche de stationnement y sera implanté. Des places seront également présentes autour de la voirie.

Les cheminements doux s'effectueront le long des voies de circulation. Des liaisons devront permettre de relier le Chemin des Cesnes au Nord et à l'Est. Une voie douce pourrait rejoindre la coulée verte au Sud-Est.

Espaces ouverts & paysage

Sur la partie basse de la zone, deux bassins de récupérations d'eaux pluviales permettront de stocker l'eau ruisselant de l'important dénivelé tandis que sur la partie haute un bassin sera installé.

L'opération devra maintenir ou prolonger les continuités paysagères l'entourant sur la partie Nord et Ouest le long du Chemin des Cesnes. La suppression de haie est conditionnée à la seule réalisation d'accès, sur un linéaire limité. Toute suppression devra être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent à 150 % du linéaire impacté, devant présenter et justifier de fonctionnalités équivalentes (paysagère, hydraulique, écologique).

Des prédispositions aux zones humides sont identifiées sur la partie Est du secteur. Dans une logique d'évitement, une bande enherbée sera maintenue sur l'extrémité Est de la parcelle.

Habitat & Construction

La densité programmée pour cette zone est de 12 logements par hectare minimum.

- ***Évolution des surfaces du zonage au sein des périmètres d'études (Le Mesnil Guillaume) :***

Zones	Avant la modification	Après la modification	Différence
1AUc	3,109 ha	5,155 ha	+2,046 ha
2AU	2,046 ha	0 ha	-2,046 ha

3. Bilan évolutions des zonages à l'échelle du PLUi de LINTERCOM

Zones	Avant la modification	Après la modification	Différence
1AUc	50,995 ha	52,886 ha	+1,891 ha
2AU	34,996 ha	33,105 ha	-1,891 ha
Alignement d'arbres, haies	1 419 000 m	1 419 263 m	+263 m

Il s'agit des surfaces au règlement graphique et non des surfaces effectivement constructibles (ne prenant pas les routes communales autour).

L'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des OAP concernées par la Modification de Droit Commun N°9 du PLUI de LINTERCOM est le suivant :

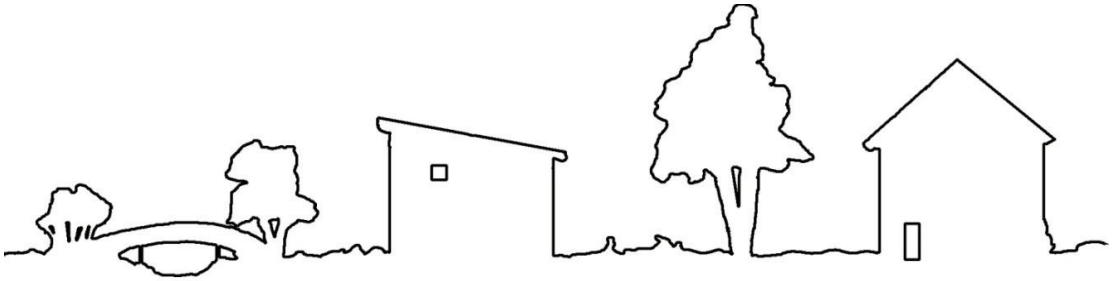
1AU	**Court terme**
2AU	**Long terme**

INFORMATION :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20250918-2025-076-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 25/09/2025

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie



Modification de droit commun n°9 du PLUi de Lintercom

Evaluation Environnementale

Dossier d'approbation	**18 septembre 2025**

SOMMAIRE

I. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi 3

A. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom ? 3

B. Les objectifs de la modification 3

C. Pourquoi une évaluation environnementale ? 3

II. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale 4

III. Eléments de contexte 5

D. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Glos 5

E. Ouverture de la zone 2AU du Mesnil Guillaume 6

IV. Etat Initial de l'Environnement (EIE) 7

1. Topographie et hydrographie 7
2. Contexte environnemental 10
3. L'occupation des sols 19
4. Paysage et patrimoine 19
5. Les risques naturels et technologiques 21
6. Transports et mobilité 25
7. Ressources et usages 27
8. Constats et enjeux 31

V. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement 36

VI. Etude d'incidences Natura 2000 63

VII. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure 64

I. SRADDET Normandie 65

II. SCoT Sud Pays d'Auge 67

VIII. Dispositifs de suivi 69

IX. Conclusion 70

X. Résumé non technique 71

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU ... 71

1. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom 71
2. Les objectifs de la modification du PLUi 71
3. Pourquoi une évaluation environnementale ? 71

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale 72

C. Etat Initial de l'Environnement 73

D. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement ... 78

E. Etude d'incidences Natura 2000 85

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs 86

G. Indicateurs de suivi 87

H. Table des matières 88

I. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi

A. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom ?

Le PLUi de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013 pour une approbation le 21 décembre 2016 par la communauté de communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

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

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

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

B. Les objectifs de la modification

La procédure de modification, prescrite par arrêté n°2024.073 du 11 juin 2024, porte sur deux objets :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune du Mesnil Guillaume, parcelle n°B190, et de procéder à la mise en cohérence des pièces relatives à cette zone
- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune de Glos, parcelle n° AC110, et rendre inconstructible la zone 1AUc de Glos. Les pièces relatives à ces zones seront mises en cohérences

Une délibération de motivation d'ouverture des deux zones 2AU a été prise le 20 juin 2024 (n°2024.059).

C. Pourquoi une évaluation environnementale ?

Au vu des enjeux de consommation foncière et des sensibilités environnementales, la CALN a choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération n° 2024.059 du 20 juin 2024 pour la modification n°9 du PLUi de Lintercom.

Il est important de noter que la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune de Glos a fait l'objet d'une étude flore et sol (automne 2024) afin de déterminer la présence d'espèces ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides.

II. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

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

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

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

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

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

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2016.

III. Eléments de contexte

Comme présenté en introduction du présent rapport d'évaluation, la procédure de modification n°9 fait l'objet de deux évolutions présentées en détail dans la notice de présentation de la procédure et reprises ci-après.

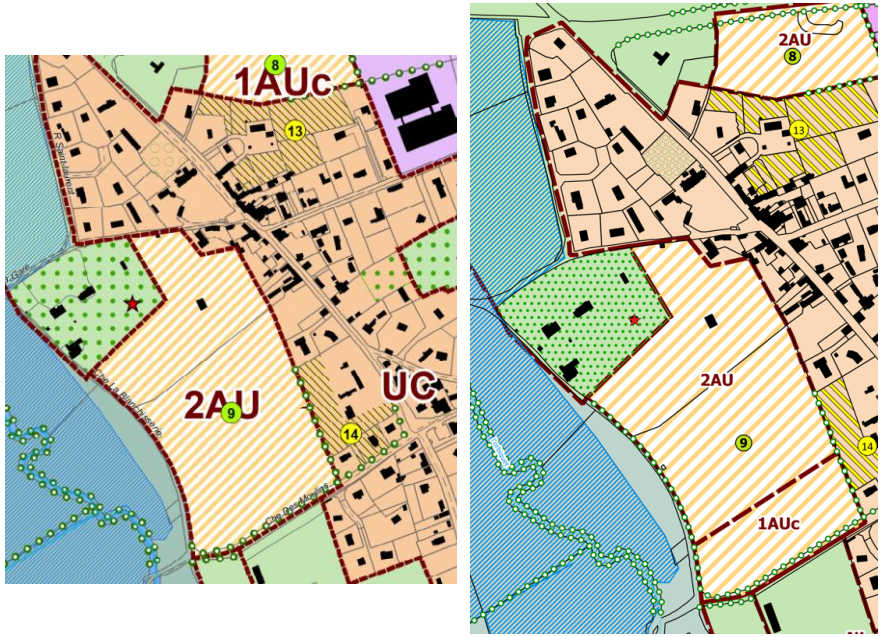
D. Ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AU sur la commune de Glos

La commune de Glos dispose d'une zone 1AUc, située au nord du bourg, à proximité de la voie ferrée. Cette 1AU a fait l'objet d'un accord en début d'année 2023 sur permis d'aménager pour un lotissement de 22 lots. Néanmoins, en l'absence de client, aucun aménagement n'a été réalisé à ce jour.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation une partie de sa zone 2AU, située en centre-bourg (1,5 hectares).

Considérant les capacités des réseaux, notamment de l'eau potable sur le secteur, et les avantages du terrain en 2AU pour accueillir des nouveaux habitants, la CALN a demandé à la commune de renoncer à sa zone 1AU au profit de l'ouverture de la zone 2AU sur les mêmes capacités de logements (que la zone 1AU). La commune de Glos a eu des échanges avec le titulaire du permis d'aménager de la zone 1AUc avec confirmation de ce dernier de retirer le Permis d'Aménager en cours. La propriétaire du terrain a également été informée de la procédure par le maire.

Tableau 1- Evolution du règlement graphique du PLUi de Lintercom pour la commune de Glos. Avant/Après. Source: CALN et Planis

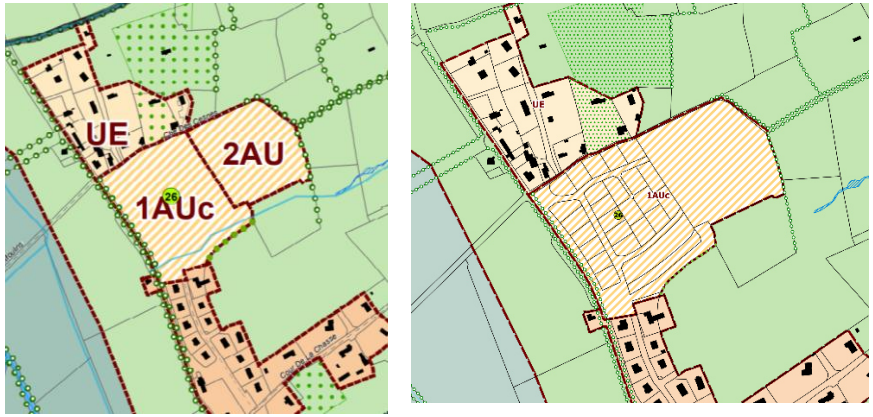


La procédure va donc permettre d'ouvrir une partie de la zone 2AU, pour l'équivalent de 22 lots, et de mettre la zone 1AU en 2AU, permettant de respecter les objectifs du PADD du PLUi et les capacités de la ressource en eau du secteur.

Tableau 2- Evolution du schéma d'OAP sur la commune de Glos Avant/Après. Source: CALN et PLANIS



Tableau 3- Evolution du règlement graphique sur la commune de Mesnil-Guillaume. Source: CALN/PLANIS



La zone 2AU est de 2h, pour 12 logements à l'hectare. Le PLUi n'a pas défini d'OAP sur cette zone, elle sera donc à créer

E. Ouverture de la zone 2AU du Mesnil Guillaume

La commune du Mesnil Guillaume a entrepris l'urbanisation de sa zone 1AU en 2022 pour 22 lots dont un macro-lot en résidence sénior.
Par délibération communale, elle a sollicité la CALN pour ouvrir sa zone 2AU, en immédiate proximité de la zone 1AU. Cette seconde zone d'urbanisation est la poursuite du lotissement en cours, les réseaux et cheminements ont été anticipés dans les aménagements de la première zone.



Figure 1- Schéma d'OAP du secteur Nord Centre Bourg. Source: Planis

IV. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

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

1. Topographie et hydrographie

a) Glos

Glos est une commune située au cœur du Pays d'Auge, à 5 kilomètres au sud-est de Lisieux. La commune est traversée par la Courtonne et l'Orbiquet. La zone d'étude présente une légère pente (environ 4%) orientée vers le Sud-Ouest, en direction de la vallée de l'Orbiquet, située plus à l'Ouest. Aucun cours d'eau, fossé ou mare n'est présent sur le site d'étude. Le site présente une pente assez marquée du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Seul l'angle Nord-Ouest de la parcelle présente une topographie à peu près plane.

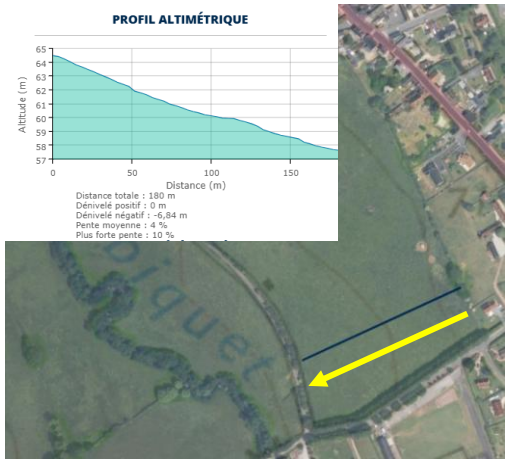


Figure 2- Profil altimétrique du secteur d'étude. Source: Géoportail

La commune se situe à la confluence de la Courtonne et de l'Orbiquet et marque l'entrée dans un territoire plus urbain avec la proximité de Lisieux. Les influences des reliefs du Pays d'Auge sont visibles sur la commune.


Vue sur la partie Est du site d'étude


Vue sur la partie Ouest de la parcelle AC110 depuis l'Est

Photo 1- Vue sur la parcelle de projet. Source: Terre&Via

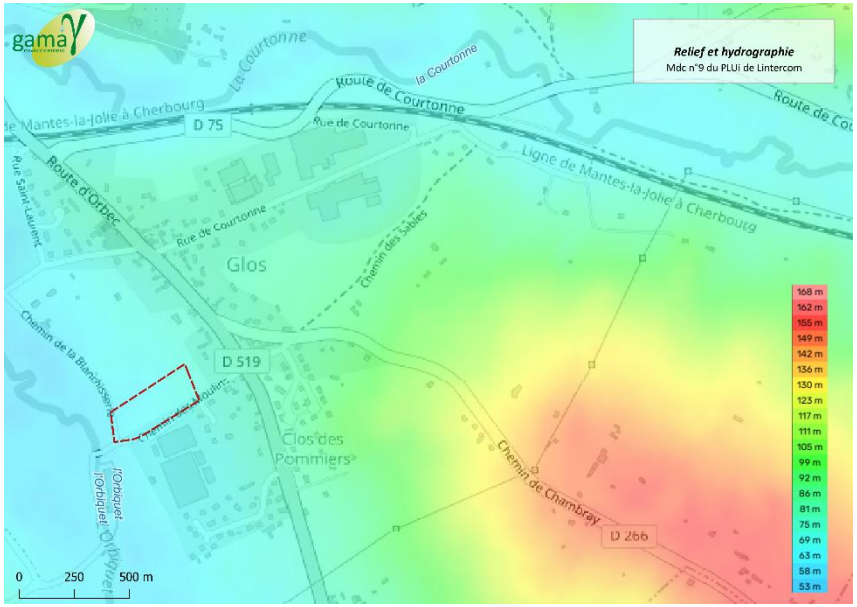


Figure 3- Relief et hydrographie sur la commune de Glos. Source: Gama Environnement

La zone de projet 2AU se situe à moins de 100 mètres de l'Orbiquet qui s'écoule en contrebas à l'ouest.



Photo 2- Vue sur la plaine alluviale de l'Orbiquet en contrebas du secteur de projet. Source : Gama Environnement

Le secteur d'étude se situe à l'interface entre deux sous bassins de l'Orbiquet (zone géographique de collecte des eaux de surface par un cours d'eau et ses affluents). Le terrain de projet est compris dans son intégralité dans le bassin de l'Orbiquet du confluent du ruisseau des Bellières au confluent de la Courtonne.

À noter qu'aucun SAGE ne couvre le secteur.

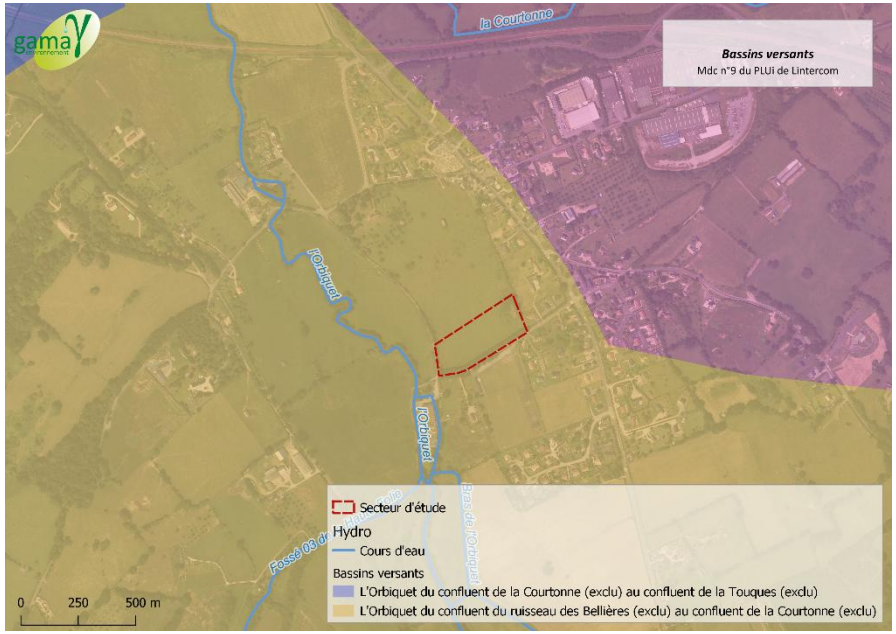


Figure 4- Les bassins versants sur la commune de Glos-. Source: Gama Environnement

b) Mesnil-Guillaume

Mesnil-Guillaume est une commune se situant à quelques kilomètres au sud de la commune de Glos. Les reliefs du pays d'Auge sont davantage présents sur la commune de Mesnil-Guillaume avec une vallée de l'Orbiquet plus marquée dans le paysage. Aucun cours d'eau, fossé ou mare

n’est présent sur le site d’étude. Un talweg est toutefois présent à l’est du secteur de projet.

Le secteur d’étude présente une topographie très marquée avec une pente d’environ 8%. À noter qu’il s’agit ici d’ouvrir à l’urbanisation la zone 2AU, en continuité de la zone 1AU (photo aérienne prise durant la phase d’aménagement).



Figure 5- Profil altimétrique du secteur d'étude. Source Géoportail



Photo 3- Vue sur la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement

L’Orbiquet et le bras de l’Orbiquet traversent la commune. Tout comme à Glos, le secteur de projet se situe sur le bassin versant de l’Orbiquet du ruisseau des Bellières au confluent de la Courtonne.

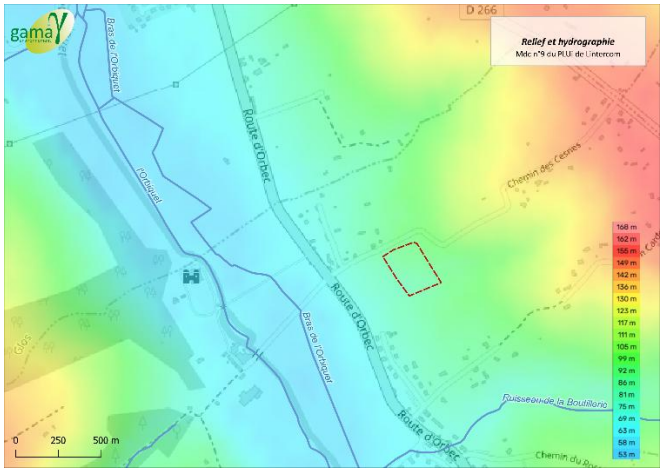


Figure 6- Topographie et hydrographie sur la commune de Mesnil-Guillaume. Source: Gama Environnement

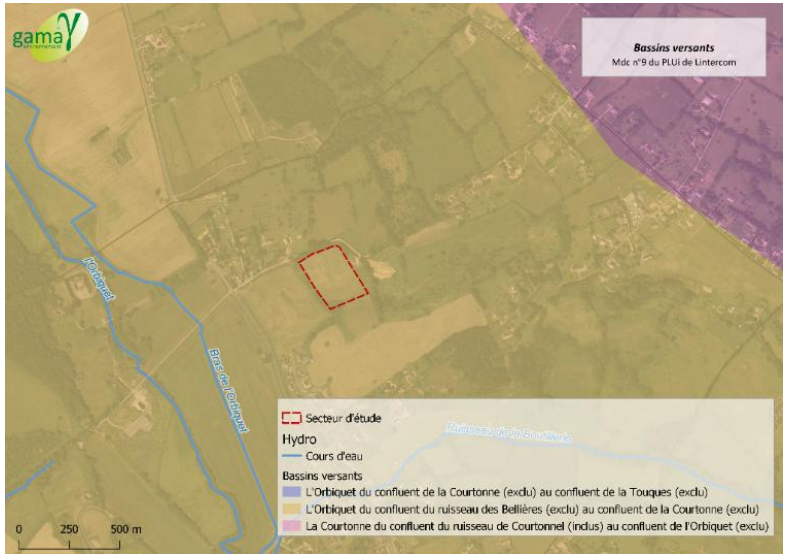


Figure 7- Les bassins versants sur la commune de Mesnil-Guillaume. Source: Gama Environnement

2. Contexte environnemental

Il s'agit ici d'appréhender les caractéristiques environnementales qui entourent les secteurs de projet.

- **La Trame Verte et Bleue**

a) Glos

Le secteur de projet est une prairie, située entre le bourg de Glos et la vallée de l'Orbiquet. Il se situe en interface entre une trame bleue riche et la trame bâtie à l'est du centre-bourg de Glos. On retrouve sur la commune des éléments constitutifs de la trame verte et bleue :

-Au niveau de la trame verte, la prairie est bordée par un linéaire de haies sur la frange sud, est et ouest. Le nord de la prairie est occupé par un verger, identifié au règlement graphique du PLUi de Lintercom.

-Concernant la trame bleue, la plaine alluviale de l'Orbiquet est inventoriée comme zone humide. On retrouve également de fortes prédispositions aux zones humides le long du cours d'eau. Une partie du secteur de projet est concernée par des prédispositions fortes aux zones humides. Le secteur a été inventorié. Les résultats de cette étude sont abordés dans le présent rapport (cf Etude zone humide).

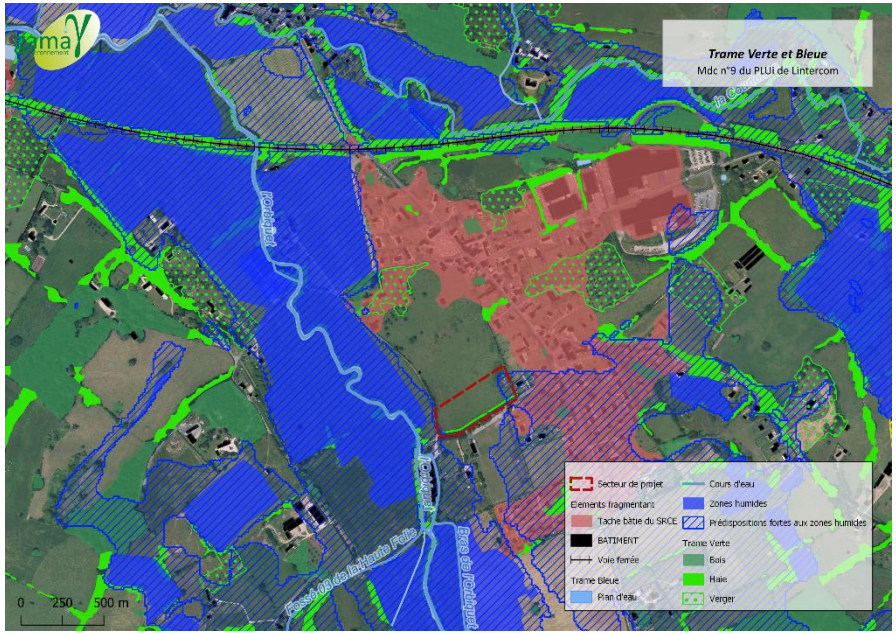


Figure 8- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement

b) *Mesnil-Guillaume*

Il s'agit d'un terrain fauché, situé sur les hauteurs sur la nouvelle zone urbanisée. Au niveau de la trame verte, le terrain est bordé au nord par un linéaire de haies. À l'est du projet se trouve un talweg avec la présence probable d'un ruisseau temporaire lors des périodes de fortes pluies. La présence de cet axe de d'écoulement était identifiée dans le PLUi de Lintercom (2016). Depuis, au travers des différentes actualisation des bases de données Topo, cet axe d'écoulement ne figure plus sur les bases de données. La présence du talweg est indiquée dans le dossier loi sur l'eau (cf partie sur la gestion des eaux pluviales). Sa présence se retrouve également dans le paysage. Les bases de données de la DREAL indiquent également la présence de zones humides / prédispositions fortes aux zones humides.

À noter qu'une partie du secteur de projet (à la marge) est concernée par ces prédispositions fortes aux zones humides. Pour rappel, les données concernant les prédispositions aux zones humides de la DREAL Normandie sont issues d'un atlas de carte au 1/25000.

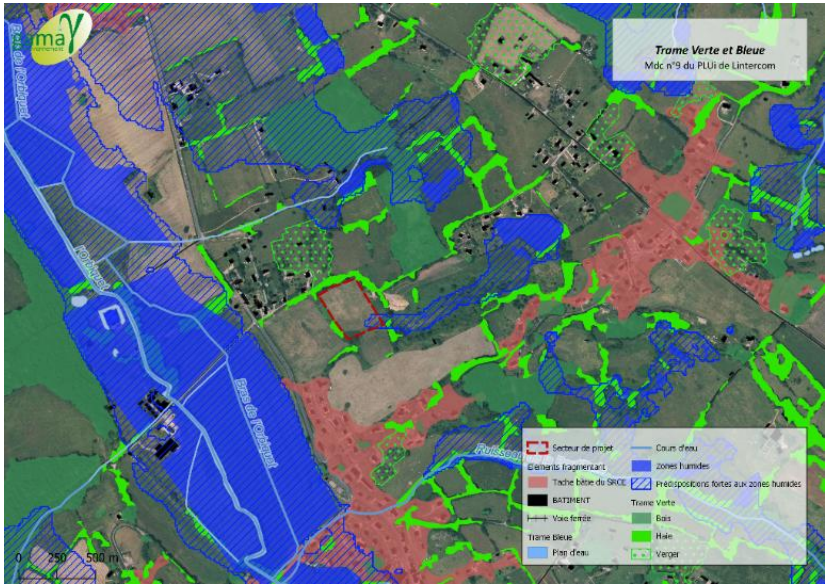


Figure 9- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source: Gama Environnement

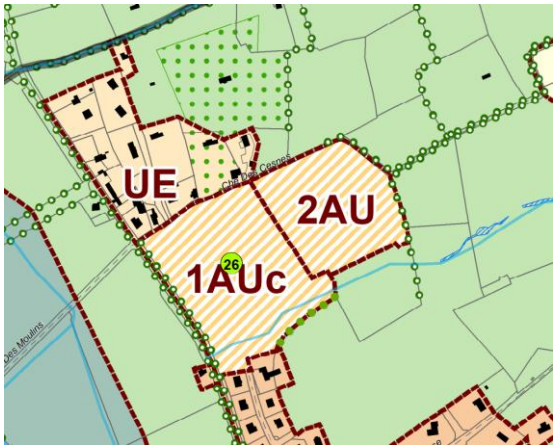


Figure 10- Règlement graphique du PLUi de Lintercom avant modification avec identification du ruisseau. Source: CALN

- **Les ZNIEFF**

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

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

Il existe deux types de ZNIEFF :

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

La commune de Glos et du Mesnil-Guillaume, ainsi que les secteurs de projet, sont en partie couverts par la ZNIEFF de type II du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne.

Il s'agit d'un ensemble de vallées aux larges versants peu pentus formant un paysage typique du Pays-d'Auge. On note ici une diversité de milieux, depuis les prairies hygrophiles de fond de vallée, en passant par les coteaux calcaires, jusqu'aux bois de plateau. Tous ces milieux recèlent un grand nombre d'espèces animales et végétales rares. Cette ZNIEFF recouvre une surface de 6 555 hectares.

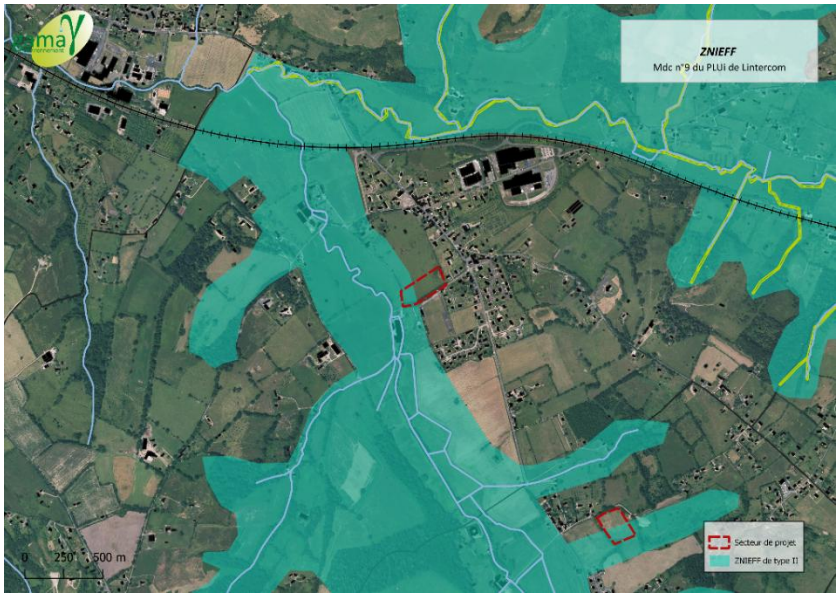


Figure 11- Présence de ZNIEFF sur le secteur de projet à Glos. Source: Gama Environnement

Tableau 4- ZNIEFF sur la commune de Glos . Source : INPN

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeux
Bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne	ZNIEFF de type I	Incluses dans les zones de projet à Glos et Mesnil Guillaume	Vallée renfermant des habitats naturels variés	-Rejets de polluants dans l'eau - Urbanisation - Route - Comblement, poldérisation des zones humides

Constats :

- **Les deux secteurs à urbaniser sont inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II de l'Orbiquet**
- **La partie ouest du terrain à Glos se trouve à environ 50 mètres du cours de l'Orbiquet avec une topographie du terrain descendante vers le cours d'eau**
- **L'urbanisation nouvelle fait partie des sensibilités de cette ZNIEFF**

- **Arrêté de protection de Biotope**

Depuis le 20 juillet 2016, l'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents, dont l'Orbiquet, ainsi qu'une zone tampon autour des berges est protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope. Sont interdits dans les biotopes :

Article 3 - Interdictions

Dans les biotopes désignés à l'article 2 sont interdits:

1. Le piétinement du lit mineur par le bétail, en dehors des passages à gué existants aménagés à cet effet.

   Des mesures adaptées et ciblées telles que la pose de clôture ou d'autres mesures alternatives sont mises en œuvre à cet effet le cas échéant.
2. Le rejet d'effluents et d'eaux usées non traités, ainsi que le rejet des eaux chlorées.
3. Le rejet direct des eaux non traitées issues de nouveaux drainages agricoles.
4. Le busage des cours d'eau.
5. Les prélèvements d'eau superficielle, autres que pour le bétail, les usages domestiques, les prélèvements régulièrement autorisés et la défense contre les incendies.
6. Le dessouchage de la ripisylve.
7. Les coupes à blanc de la ripisylve.
8. Le passage dans le lit mineur d'engins motorisés, à l'exception des engins à usage agricole sur les passages à gué existants.
9. Les lâchers de vase dans les cours d'eau par vidange de plan d'eau ou de bief.
10. Toute nouvelle plantation de peupliers ou de résineux à une distance inférieure à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Figure 12- Les interdictions de l'arrêté de protection de biotope. Source : Arrêté préfectoral

Le bras de la Touques situé en contrebas du secteur 2AU n'est pas inclus dans l'arrêté préfectoral, toutefois, les continuités écologiques avec la Touques sont directes.

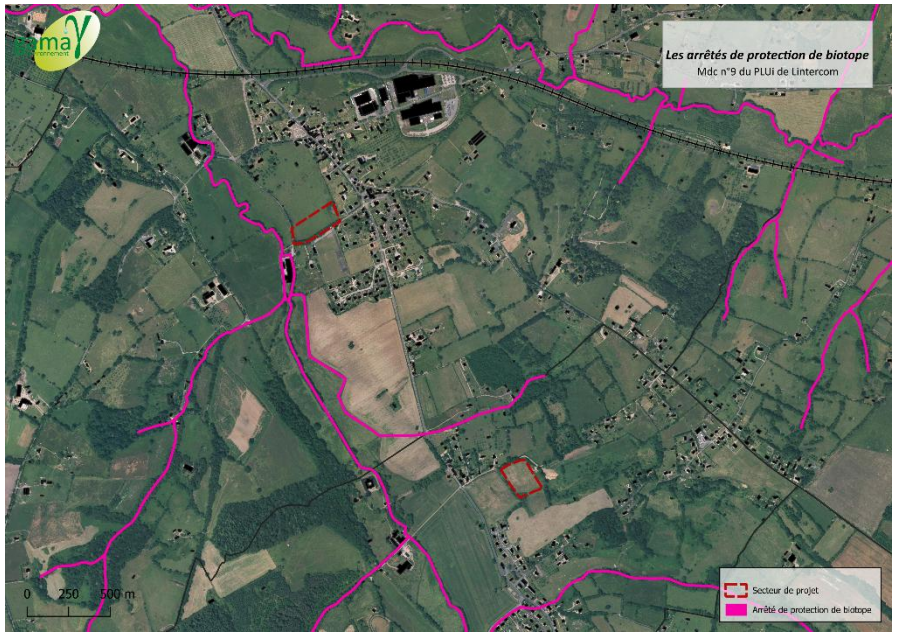


Figure 13- Le réseau APB. Source : Gama Environnement

- **Les sites Natura 2000**

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

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

(pS.I.C) puis à l'inscription du site par la Commission Européenne sur la liste des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C).

Les Zones de Protection Spéciale (Z.P.S) visent quant à elles à la conservation des espèces d'oiseaux sauvages figurant à l'annexe I de la

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

Plusieurs sites Natura 2000 se trouvent dans un rayon de 15 kilomètres autour des deux secteurs de projet à Glos et Mesnil-Guillaume :

Tableau 5- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 15 kilomètres autour des secteurs de projets. Source: INPN

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeu
Le haut bassin de la Calonne	ZSC	14 km	-Lit majeur de la partie normande de la vallée de la Calonne et de ses affluents	Maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur
La Haute Vallée de la Touques et affluents	ZSC	13 km	Le site regroupe dix secteurs unitaires représentant les éléments caractéristiques et remarquables du Pays d'Auge et de ses abords.	Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage
Anciennes carrières de la Cressonnière	ZSC	10 km	Ancienne carrière inscrite dans un réseau karstique, accueillant des espèces de chiroptères dont les effectifs sont remarquables.	Fréquentation humaine non contrôlée
Anciennes carrières d'Orbec	ZSC	13 km	Anciennes carrières de craie inscrites dans un réseau karstique, à flanc de coteau	Fréquentation humaine incontrôlée

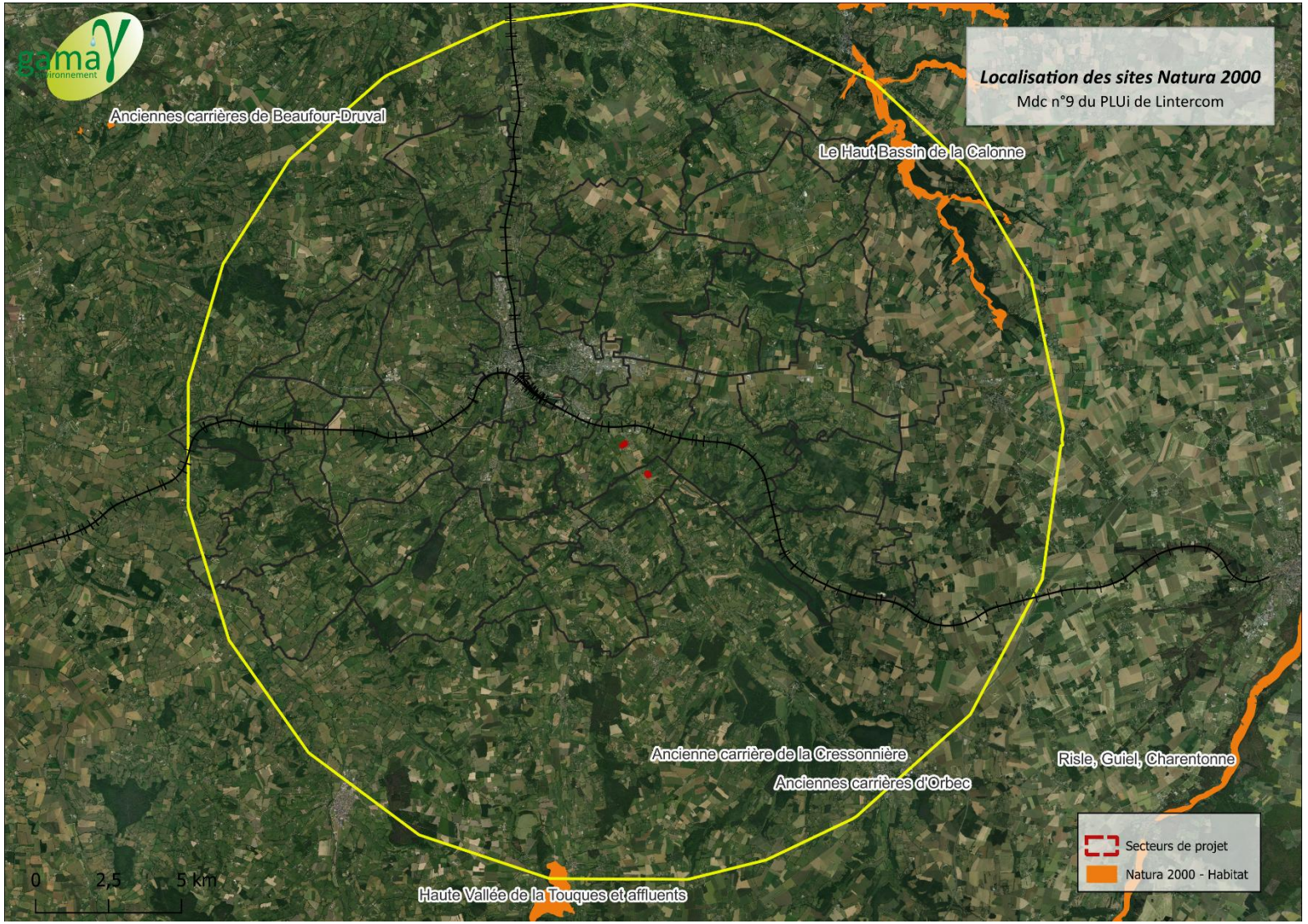


Figure 14- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 15 km autour des secteurs. Source : Gama Environnement

- **Etude zones humides à Glos**

Le terrain de projet à Glos est en partie concerné par des prédispositions fortes à la présence de zones humides. D'après la carte géologique, le site d'étude est situé sur des alluvions fluviatiles récentes de fond de vallée.

Les zones humides sont caractérisées d'une part, par des sols présentant des traces d'hydromorphie débutant à moins de 50 cm de profondeur, d'autre part, par une végétation hygrophile (les plantes hygrophiles sont des plantes qui ont besoin d'eau pour leur bon développement). En cas d'absence de végétation, ou de présence d'une végétation non spontanée (exemple : parcelle labourée), alors l'hydromorphie des sols suffit à caractériser une zone humide

Concernant la méthodologie utilisée, une visite de terrain a été effectuée le 28 novembre 2024 par un bureau d'étude spécialisé. Des sondages à la tarière ont été réalisés sur 1 mètre de profondeur. Une coupe de sol est relevée pour chaque sondage, précisant si le sol est caractéristique selon les critères du 24 juin 2008.

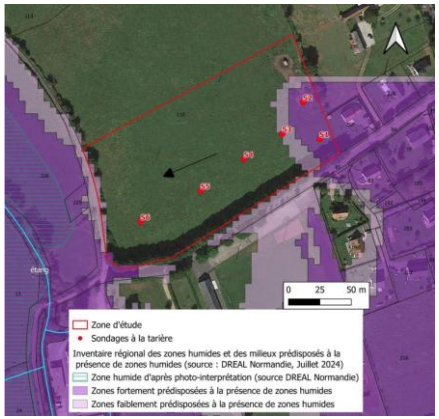


Figure 15- Localisation des prédispositions aux zones humides sur le secteur de projet et relocalisation des relevés de sols réalisés. Source: Terre&Via

Les sondages à la tarière ont permis d'observer un sol globalement homogène, à savoir un sol profond limoneux et sain (sans aucune trace d'hydromorphie). Le sondage S5 montre une texture devenant un peu plus argileuse en profondeur. Le sondage S6 montre un sol peu profond (30 cm), mais toujours limoneux et sain. Aucune arrivée d'eau n'a été observée.

Ainsi, aucune des coupes ne caractérise un sol de zone humide.

Une observation de la flore a également été réalisée.

Le site d'étude est une parcelle enherbée, gérée par pâturage. Compte-tenu de la période de l'étude et de l'état de la végétation (pâturée), il n'a pas pu être réalisé de relevé de végétation. Il a néanmoins été observé une dominance de graminées, accompagnées de trèfles. De la renoncule (acre et rampante) a également été observée (occupant environ 20% de la surface en végétation). Il n'a pas été observé de joncs.

La renoncule rampante (Ranunculus repens) est une espèce indicatrice de zone humide d'après l'annexe II de l'arrêté du 24 juin 2008. Cependant, cette espèce a un spectre d'habitat assez large (bord de chemin, prairie, culture, friche, pelouse) et s'implante facilement dans les endroits piétinés ou tassés, ce qui est le cas pour l'ensemble du terrain du projet qui est pâturé une partie de l'année, subissant ainsi un piétinement plus ou moins fréquent selon les endroits. La renoncule rampante doit faire partie d'un cortège de plantes hygrophiles pour être considérée comme telle. Ce qui n'est pas le cas ici.

Le secteur fortement prédisposé aux zones humides montre une zone dominée par des orties, en lien certainement avec une ancienne zone d'affouragement, ayant induit un apport d'azote et favorisant ainsi l'ortie qui est une espèce nitrophile.

Ainsi, la végétation n'est pas ici caractéristique de zone humide.



Vue sur la végétation au niveau du Sondage S1

Vue sur la végétation du secteur prédisposé à la présence de zones humides

Figure 16- Vue sur la végétation de la parcelle de projet. Source: Gama Environnement

L'étude réalisée conclue que, compte-tenu :

- Des sondages ne caractérisant pas des sols de zones humides,
- D'une végétation non caractéristique de zones humides,
- De la bonne portance du sol vis-à-vis du piétinement des bovins,

➔ La zone d'étude n'est pas caractéristique d'une zone humide.

- **Etude des zones humides à Mesnil Guillaume**

Dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU, une étude zone humide a été réalisée sur la parcelle cadastrale B n°461 (ne concerne pas la zone 2AU de la présente procédure). Il ressort de cette étude que :

- Le site est constitué de limon à silex. Aucun sondage n'a montré la présence d'eau ou d'hydromorphie
- Aucun sondage n'a montré la présence d'une nappe circulante

L'environnement du site était une zone enherbée mésophile. Des plantes rudérales ainsi que des haies en bordure de parcelle sont présentes sur le site. Aucune plante remarquable n'a été trouvée sur l'ensemble du secteur.

Le secteur de projet 2AU n'a pas fait l'objet d'une étude spécifique dans le cadre de la procédure. L'étude réalisée sur le secteur 1AU permet d'avoir un aperçu sur l'état du milieu puisque les deux parcelles attenantes.

3. L'occupation des sols

a) Glos

Au total, la zone 2AU couvre une surface de 6,9 hectares constructible. Dans le cadre de la procédure, seule la zone au Sud sera urbanisée dans un premier temps, représentant une surface de 1,5 hectares. Le nord de la zone nécessitera une ouverture à l'urbanisation ultérieure (5,4 hectares).

Le secteur est occupé par une prairie permanente (identifiée au RPG 2023) avec des bovins présents la majeure partie de l'année.

b) Mesnil Guillaume

La parcelle est également identifiée au RPG 2023 comme prairie permanente. Le terrain n'est pas utilisé comme pâture mais il est utilisé pour de la fauche. Il représente une surface de 2ha.

Comme évoqué précédemment le sud du terrain (1AU) est en cours d'urbanisation. En décembre 2024, trois lots restent à la vente. Il est à noter que 11 logements sociaux seront construits sur cette zone prochainement avec un début des travaux prévu pour le premier trimestre 2025. Une résidence sénior avec 46 logements est également prévue. Le permis d'aménager a été déposé au printemps 2024 et les travaux débuteront en 2025.



Figure 17- Registre Parcellaire Graphique 2023. Source: Gama Environnement

4. Paysage et patrimoine

a) Glos

Une petite partie du nord de la parcelle est concerné par le périmètre de monument historique en lien avec le manoir de la Brairie et le manoir Colandon. La future zone 1AU n'est pas concernée par ces périmètres.

Au nord de la parcelle se trouvent un verger et un pigeonnier. Le pigeonnier est identifié sur le règlement graphique du PLUi de Lintercom comme bâti remarquable et le verger fait également l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23.

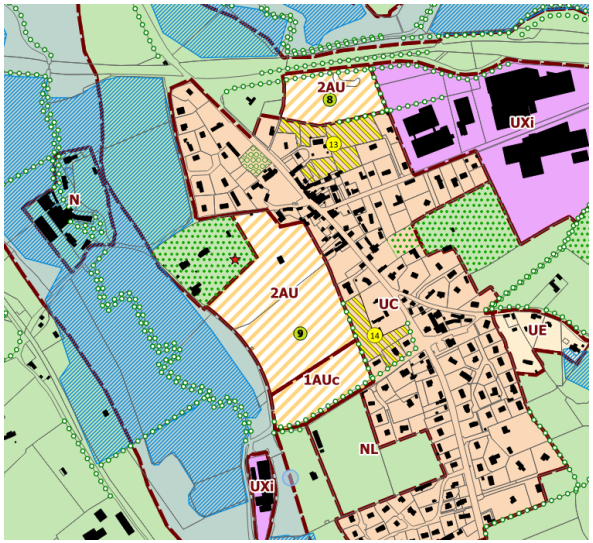


Figure 18- Protection des éléments patrimoniaux dans le règlement graphique. Source: Planis

Le secteur de projet est entouré de haies sur ces pourtours :

- Au sud, une imposante haie d'une dizaine de mètres de haut borde la parcelle ;
- À l'ouest, il s'agit d'une haie bocagère plus ou moins dense ;
- À l'est, en limite avec les habitations, une haie plus éparse est également présente.

Le secteur s'insère en proximité directe avec le centre-bourg. La frange Est est déjà bâtie et la frange ouest marque la délimitation avec la plaine alluviale de l'Orbiquet. La végétation en place permet également de limiter les futurs co-visibilités. Le nord de la parcelle avec la présence du manoir, du pigeonnier et du verger représente un intérêt patrimonial fort.



Figure 19- Perceptions paysagères et vues sur la parcelle de projet. Source: Gama Environnement

b) Mesnil-Guillaume

La commune de Mesnil Guillaume se caractérise par des reliefs plus marqués. Le terrain de projet se situe sur un terrain avec une pente marquée (environ 8% - dénivelé négatif d'environ 10 mètres). Il surplombe la zone 1AU, actuellement en cours d'aménagement. Le terrain se situe en limite du périmètre de protection des monuments historiques en lien avec le château de Mesnil-Guillaume.

Au nord du secteur de projet, se situe un terrain en friche, sans utilisation des sols marqué. Le terrain qui borde l'assiette de projet au nord-ouest n'a pas non plus d'utilisation des sols particulières. Un ruisseau temporaire s'y

écoule avec quelques zones humides répertoriées dans l'inventaire de la DREAL.



Figure 20- Les co-visibilités depuis le nord de la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement

La parcelle 2AU vient donc en continuité et en surplomb d'un nouveau secteur en cours d'urbanisation. Les vues sur le projet seront relativement ouvertes.

5. Les risques naturels et technologiques

a) Glos

La commune est soumise au risque d'inondation avec la présence de l'Orbiquet. La Touques moyenne et l'Orbiquet font l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI). La partie ouest du terrain de projet est identifiée dans l'Atlas des Zones Inondables. Une grande partie de la commune est concernée par le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre. Ce risque concerne l'ensemble du terrain de projet.

Type de risque	*Présence du risque*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavité	Oui	Plusieurs cavités sur la commune mais aucune à proximité du secteur de projet
Chute de bloc	Oui	Plusieurs secteurs identifiés sur la commune mais pas sur le secteur de projet
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Glissement de terrain	Oui	L'ensemble de la commune est identifié comme sujette aux mouvements de terrain
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Oui	PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet en bordure directe du projet
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Parcelle concernée par des profondeurs de nappes de 0 à 1m avec un risque pour les sols et les sous-sols
Risque incendie	Oui	Zone de projet non desservie pour le moment
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Programme d'action et de prévention des inondations (PAPI)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Atlas des Zones inondables inventoriées (AZI) par débordement de cours d'eau	Oui	Une partie de la parcelle est concernée par l'atlas des zones inondables en aléa fort.
Aléas miniers	Non	/

Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Exposition faible au risque
Potentiel radon	Oui	Zone 1/ Très faible
Nuisance sonore	Potentielle	/
Réseaux et canalisation	Oui	/

Tableau 6- Les risques naturels à Glos. Source : DREAL Normandie

- **Le risque de remontée de nappes**

Le risque de remontée de nappes est un risque fortement présent dans le Pays d'Auge. Il entraîne de nombreuses contraintes pour le bâti comme l'interdiction de sous-sols dans les constructions (hors dispositions spéciales) ou encore des difficultés pour l'assainissement individuel.

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

Quatre classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- En bleu : les zones où le débordement de la nappe a été observé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proche du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées, les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent.

- En rose : les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux, mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyse prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers.

- En jaune : les terrains susceptibles d'être inondés durablement, mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux et les sous-sols sont menacés d'inondation.

- En vert : les terrains où la zone saturée excède 2,5 m. d'aménagements qui pourraient nécessiter des zones de stockage en sous-sols.

Ce risque est très fréquent dans le Pays d'Auge en raison du contexte « humide » de ce territoire. Une grande partie de la commune présente un risque de débordement de nappes avec des nappes affleurantes de 0 à 1 mètre en période de hautes eaux, ce qui peut poser des risques pour les réseaux et les sous-sols.
Il est toutefois important de garder à l'esprit les limites d'interprétation de la carte. Le support choisi à l'échelle 1/25 000 est le fond de carte le plus

précis actuellement disponible. À ce titre, les données ne peuvent en aucun cas être lues à une échelle plus fine.

Comme l'illustre la cartographie ci-dessous, une large partie du territoire est inclus dans les zones de remontée de nappes entre 0 à 1 mètre. L'entièreté du terrain de projet est concernée. Des dispositions règlementaires particulières sont à mettre en place (cf. analyse des incidences).

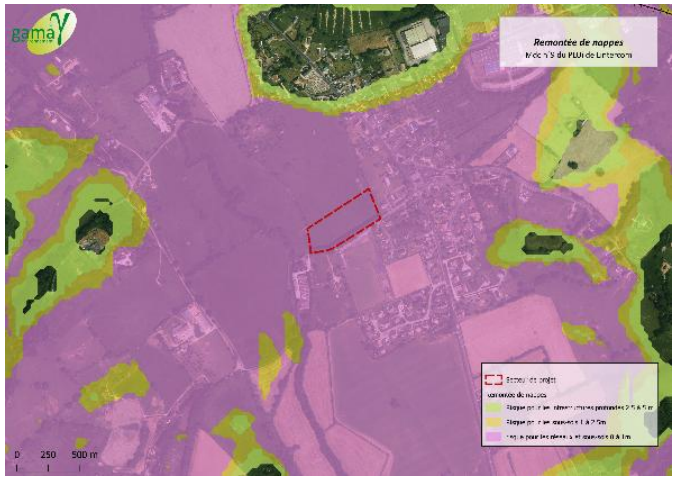


Figure 21- Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. Source: DREAL Normandie

Comme indiqué précédemment, la partie ouest du site est concernée par l'atlas des zones inondables.

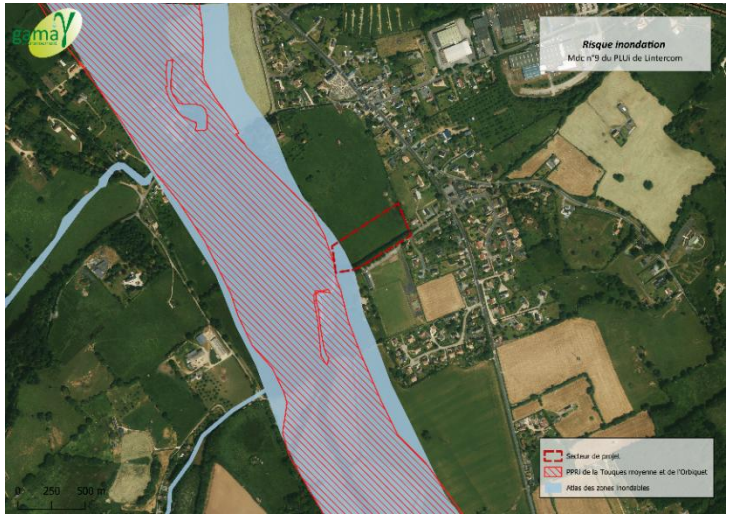


Figure 22- AZI et PPRi sur le secteur de Glos

- **Pollutions et nuisances**

Glos se caractérise par la présence d'un tissu économique particulièrement développé avec notamment la zone d'activité du bourg et la ZAC des hauts de Glos. À ce titre, on retrouve sur la commune une concentration assez élevée de sites d'activités économiques.

- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage,
- La santé,
- La sécurité,
- La salubrité publique,

- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et des monuments.

Dans un périmètre de 1 km autour du secteur du projet on retrouve 2 ICPE :

- 1) Atos (enregistrement)
- 2) Europfil (autres régimes)

- **BASIAS**

Ces sites correspondent à une base de données des anciens sites industriels et activités de services. Les sites inscrits dans cette base de données ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités qui s'y sont déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans les sols et les eaux souterraines. 5 sites Basias sont présents sur la commune de Glos :

- Société Knorr Dahl / usine de construction mécanique
- Société Nobisco / Stockage d'essence et de gazole
- Société Gougeon SA / Garage et station-service
- Société ATG Tolkit / ATG
- CMM Industrie / Industrie CMM



Figure 23- Sites ICPE et Basias sur la commune de Glos. Source: Gama Environnement

- **Nuisance sonore**

La commune de Glos est identifiée parmi les communes exposées au bruit des infrastructures routières et ferroviaires.

a) Mesnil Guillaume

- **Les risques naturels**

Type de risque	*Présence du risque*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavité	Oui	Un indice de carrière se trouve sur la parcelle attenante
Chute de bloc	Oui	Plusieurs secteurs identifiés sur la commune mais pas sur le secteur de projet

TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Glissement de terrain	Oui	L'ensemble de la commune est identifiée comme sujette aux mouvements de terrain
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Oui	PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet sur la commune mais ne concerne pas le secteur de projet
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Parcelle concernée par des profondeurs de nappes qui varient entre 5 m et 0 sur la partie est du secteur de projet.
Risque incendie	Oui	Zone de projet non desservie pour le moment
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Programme d'action et de prévention des inondations (PAPI)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Atlas des Zones inondables inventoriées (AZI) par débordement de cours d'eau	Oui	La commune est concernée par l'AZI mais le secteur de projet n'est pas concerné
Aléas miniers	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Exposition faible au risque
Potentiel radon	Oui	Zone 1/ Très faible
Nuisance sonore	Potentielle	/
Réseaux et canalisation	Oui	/

- **Pollutions et nuisances**

La commune de Mesnil-Guillaume est moins exposée aux pollutions et nuisances que la commune de Glos. Une seule ICPE est présente sur la commune, il s'agit d'une exploitation agricole située à environ 500 mètres du secteur de projet.

6. Transports et mobilité

a) Glos

La commune de Glos est desservie par le réseau de transport public astrobus avec les lignes :

- Les lignes régulières principales n°1 Mitterrand-Folletière et Express Lisieux Gare et la Zone d'Activité Economique de l'Espérance qui desservent les Hauts-de-Glos,
- N°5 Lisieux-Orbec qui dessert le bourg dans la vallée de l'Orbiquet,
- Les services à la demande Astro Proxi et Astro Access (PMR).

Cette offre permet des liaisons fréquentes entre la commune et en particulier Lisieux, du lundi au samedi, quelle que soit la période de l'année.

On retrouve également la ligne 5 qui offre 8 allers et 7 retours du lundi au vendredi en période scolaire (4 allers-retours en période de vacances scolaires) et les services de transport à la demande qui proposent deux allers-retours par jour en heures creuses et le samedi en lien avec Lisieux seront accessible à environ 5 minutes à pied pour les habitants du lotissement projeté (zone 2AU) à l'arrêt Plaines, situé sur la route d'Orbec.

À noter que le secteur de projet se trouve à proximité immédiate des commerces du bourg (bar-tabac épicerie, coiffeur, boulangerie et infirmières). Sur la zone d'activités économiques (environ 500 mètres à vol

d'oiseau du secteur de projet), on retrouve également une boulangerie, un primeur fruits et légumes, une poissonnerie et une jardinerie.

La parcelle est desservie par le chemin des moulins, face au parking du stade, avec une voirie adaptée et entièrement refaite en 2023.



Photo 4- Vue sur le chemin des moulins. Source: Gama Environnement



Photo 5- Vue sur le chemin de la Blanchisserie. Source: Gama Environnement



Photo 6- Vue sur le stade. Source: Gama Environnement



Photo 7- Vue sur le chemin des moulins. Source: Gama Environnement

À noter également que des infrastructures de mobilité douce ont été réalisées entre Lisieux et Glos (2024) et accessibles à son débouché sur le chemin des Moulins, impactant la commune de Glos via le schéma d'orientation cyclable Vél'Auge et le plan vélo du Département (itinéraire en projet entre Glos et Orbec et au-delà dans le cadre de la Véloroute Sud Calvados, en continuité de l'aménagement réalisé par l'Agglomération.



Photo 8- Itinéraire de mobilité douce en cours d'aménagement à l'angle du chemin des moulins.



Photo 9- Indicateur des itinéraires de mobilités douces à l'angle du chemin des moulins et du chemin de la blanchisserie. Source: Gama Environnement

b) Mesnil Guillaume

La commune est desservie par le réseau de transport public Astrobus notamment par sa ligne régulière principale n°5 Lisieux-Orbec, sa ligne scolaire S4 et ses services à la demande Astro Proxi et Astro Access (PMR). Cette offre permet des liaisons fréquentes entre la commune et en particulier Lisieux, du lundi au samedi, quelle que soit la période de l'année. La commune bénéficie d'une école en cœur de bourg faisant partie du regroupement pédagogique intercommunal Le Mesnil-Guillaume,

Courtonne-les-deux-Eglises et Saint-Martin-de-Mailloc. La commune dispose d'une salle des fêtes, d'une bibliothèque, d'un city stade et d'un parc à jeux pour enfants. Un commerce de proximité (épicerie – bar) s'est installé récemment à près de l'école, il ouvre en janvier 2025. Ces services, ainsi que l'arrêt de bus seront accessibles pour les habitants du chemin des Cesnes, du lotissement existant (rue Bernard Lambin), du lotissement en cours de construction (zone 1AU) et du lotissement projeté (zone 2AU), une liaison douce a été aménagée parallèlement à la RD.519.

Des projets de mobilités douces sont également en cours d'étude, impactant la commune du Mesnil Guillaume via le schéma d'orientation cyclable Vél'Auge et le plan vélo du Département (itinéraire en projet).

Le secteur de projet donne directement sur la RD519, une route très passante. Au niveau du chemin des Cesnes, la visibilité sur la RD est assez limitée.



Photo 10- Vue sur la RD519 depuis le chemin des Cesne. Source: Maps

L'entrée au niveau du chemin des Cesnes sera fermée, car trop dangereuse. L'accès à la 2AU se fera uniquement via un passage par la 1AU. Un accès piéton est à prévoir pour relier le chemin des Cesnes au Nord.



Photo 11- Vue sur la voie permettant depuis les lotissements d'accéder aux équipements de la commune. Source: Gama Environnement et Maps

Un plateau de ralentissement sera aménagé en 2025, avec l'accompagnement du Département du Calvados, au niveau de l'accès à la zone 1AU. En effet, la commune souhaite sécuriser l'accès et ralentir les véhicules dans le bourg. Il est également étudié un aménagement de la route d'Orbec par le Département, ainsi que la révision de la circulation dans le bourg (suppression des feux routiers).

7. Ressources et usages

Comme évoqué précédemment, plusieurs sous bassins versants se situent sur les communes mais ils tous sont rattachés à l'Orbiquet.

a) Glos

- **Assainissement collectif**

La parcelle est en zone d'assainissement collectif. Un réseau d'eaux usées est situé en domaine public à proximité du terrain. Des réseaux se situent également sur la parcelle. Les aménagements devront prendre en compte cette contrainte et des dévoiements pourront s'avérer nécessaires. Le poste en charge du traitement des eaux usées du secteur a la capacité pour le traitement de 22 logements supplémentaires. La station d'épuration de Lisieux, sur laquelle le projet sera raccordé est largement en capacité d'accueillir de nouveaux effluents.

- **Alimentation en eau potable**

Concernant l'eau potable, compte tenu des capacités de la ressource dans le secteur, de l'ouverture à l'urbanisation concomitante de la zone 2AU de Mesnil Guillaume et de la difficulté historique à voir un aménagement aboutir sur le secteur en zone 1AUc de la commune, l'ouverture d'une partie de la zone 2AU est envisagée, sous réserve que :

- Le nombre de logements soit identique à celui prévu au permis d'aménager de la zone 1AUc (22) ;
- La zone 1AUc devienne non constructible et que le permis d'aménager délivré soit annulé par le demandeur ;
- L'ouverture à l'urbanisation ne concerne qu'une partie de la parcelle AC110 en zone 2AU correspondant à une densité de 15 logements par hectares (environ 1,5 hectare).

La commune a eu des échanges avec le titulaire du permis d'aménager de la zone 1AUc avec confirmation de ce dernier de retirer le Permis d'Aménager en cours permettant ainsi d'assurer la bonne desserte en eau potable du projet.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le terrain étant en pente en direction de la Vallée de l'Orbiquet à l'ouest, cette caractéristique devra être prise en compte pour la gestion des eaux. Comme en témoigne la figure ci-dessous, les réseaux de collecte des eaux pluviales se situent à proximité directe de la parcelle de projet. Le service des cycles de l'eau de l'agglomération de Normandie a été consulté. Un schéma de gestion des eaux pluviales est actuellement en cours d'élaboration. Dans l'attente de la finalisation de ce schéma, les services techniques ne sont pas en mesures d'évaluer les éventuels volumes acceptables dans les ouvrages de collecte des eaux pluviales. D'une manière générale, les eaux pluviales devront être traitées au maximum à l'échelle de l'opération et ainsi éviter le raccordement au réseau public.

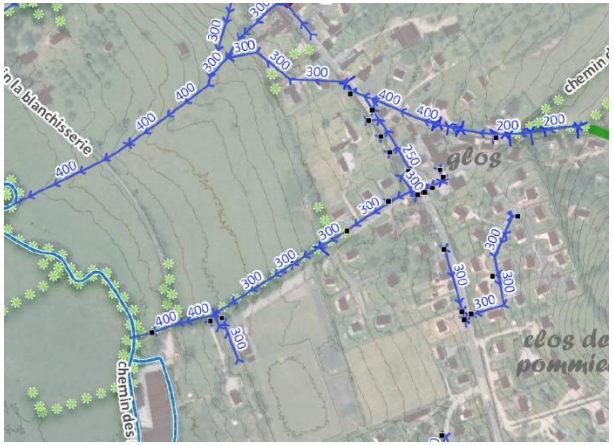


Figure 24- Localisation des réseaux d'eaux pluviales. Source: Service Technique des Cycles de l'Eau

b) Mesnil-Guillaume

- **Assainissement collectif**

Comme pour Glos, la parcelle est en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées de l'opération peuvent être dirigées vers un réseau situé en domaine public. La commune est également rattachée à la STEP de Lisieux.

- **Alimentation en eau potable**

Eaux Sud Pays d'Auge a été consulté dans le cadre de la procédure. Le service des Cycles de l'Eau émet les constats suivants :
L'alimentation en eau potable de la parcelle 2AU est fragile dans la configuration actuelle des réseaux d'eau potable ; des baisses de pression voire des manques d'eau pourraient être constatés sur le haut de la parcelle. Il est prévu des travaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable par le Chemin des Cesnes, le lancement de la maîtrise d'œuvre est prévu au deuxième semestre 2026 pour des travaux à horizon 2027.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le terrain présentant une pente importante en direction de la route d'Orbec/ Vallée de l'Orbiquet, l'enjeu de gestion des eaux pluviales est important. Dans le cadre de l'aménagement de la zone 1AU, un dossier loi sur l'eau a été réalisé. Au vu de la perméabilité moyennement favorable sur le site et de la configuration du projet du projet avec la pente et la voirie en contrebas, il a été décidé de gérer les eaux pluviales dans des ouvrages à ciel ouvert (noues et collecte de bassin) et de rejeter par débit de fuite sur l'accotement de la voirie existante, via un régulateur. Les eaux pluviales de toitures ne seront pas tamponnées à la parcelle, en effet, les eaux pluviales de toitures, de voiries et d'espaces verts sont collectées et acheminées par des noues de collecte un réseau d'eau pluviale gravitaire. Le choix de créer des ouvrages à ciel ouvert, par rapport à des massifs sous voirie ou de bassin enterré permet de constituer de manière intrinsèque une niche écologique plus intéressante puisque leur végétalisation par des essences rustiques telles que l'iris ou le jonc vient diversifier le paysage et augmenter la biodiversité. Les eaux sont donc collectées dans un premier temps vers les bassins puis acheminées vers l'Orbiquet.



Photo 12- Vue sur les bassins de gestion des eaux pluviales crées pour la zone 1AU. Source: Gama Environnement



Photo 13-Vue sur les bassins de gestion des eaux pluviales crées pour la zone 1AU. Source: Gama Environnement

Des études préalables ont été réalisées afin d'estimer la quantité d'eau que reçoit la zone 1AU afin d'estimer au mieux le dimensionnement des ouvrages à ciel ouvert. Une partie du bassin versant amont est interceptée dans le lotissement de la zone 1AU, d'une superficie de 15,8 hectares. Cet impluvium début dans le hameau d'habitations « les Beaudouins » et suit les pentes naturelles.

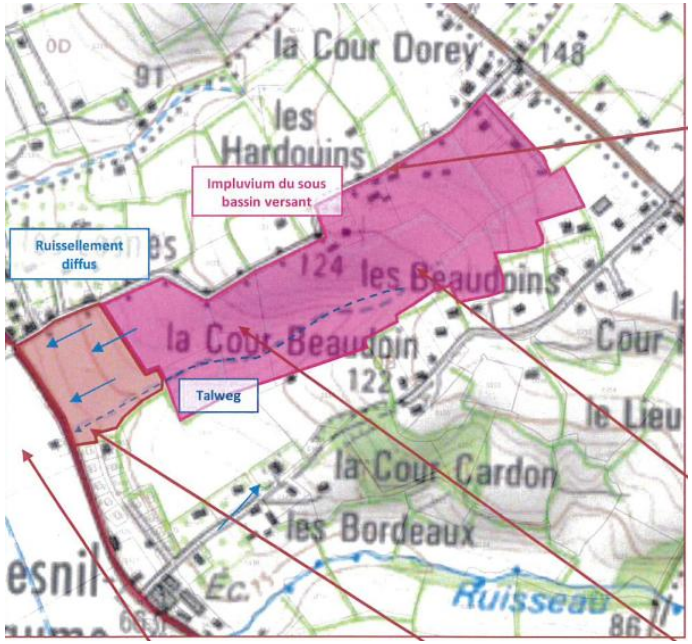


Figure 25- Délimitation de l'impluvium de la zone 1AU dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Source: Ecotone

Les impluviums de chaque ouvrage et les coefficients de ruissellement associés sont suffisamment prudents pour tenir compte des assolements spécifiques ou des évolutions d'urbanisation. Il convient de souligner que dans le cadre de cette étude pour calculer les coefficients de ruissellement, la parcelle 2AU concernée par la présente procédure est en prairie.

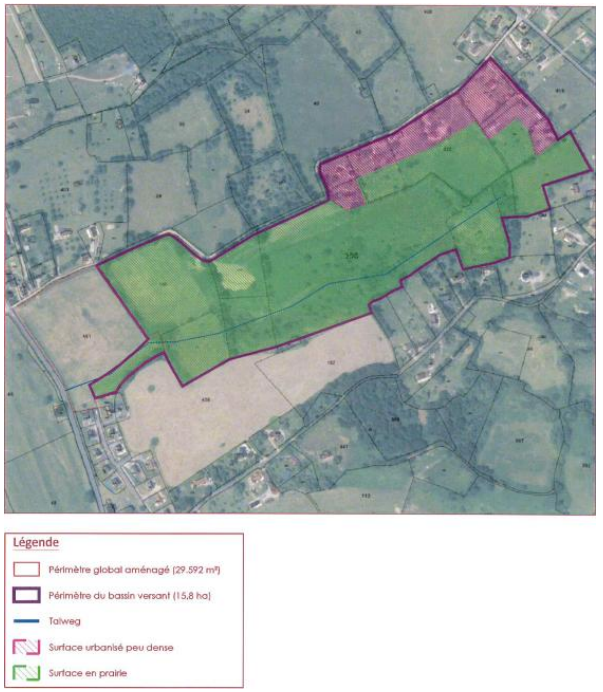


Figure 26- Occupation des sols sur le bassin versant amont de la zone 1AU dans le cadre de l'étude du dossier loi sur l'eau. Source: Ecotone

Le système de gestion des eaux pluviales est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales du bassin amont, les parcelles agricoles cultivées et une partie de la voirie.

Si les deux bassins ont été dimensionnés de manière à prendre en compte les évolutions d'urbanisation dans le bassin versant amont à la zone 1AU, le dossier loi sur l'eau précise bien que **le système d'assainissement des eaux pluviales est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du lotissement (1AU).**

8. Constats et enjeux

a) Glos

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
Le secteur de projet est en pente en direction de la Vallée de l'Orbiquet à l'ouest. Aucun cours d'eau, fossé ou mare n'est présent sur le site d'étude. Le site présente une pente assez marquée du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Seul l'angle Nord-Ouest de la parcelle présente une topographie à peu près plane.	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Une partie du secteur de projet est comprise dans la ZNIEFF de type II du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne. Il s'agit d'un ensemble de vallées aux larges versants peu pentus formant un paysage typique du Pays-d'Auge.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet* *Préserver les éléments de végétation présents sur la parcelle*
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte, la prairie est bordée par un linéaire de haies sur la frange sud, est et ouest. Le nord de la prairie est occupé par un verger, identifié au règlement graphique du PLUi de Lintercom. Concernant la trame bleue, la plaine alluviale de l'Orbiquet est inventoriée comme zone humide. On retrouve également de fortes prédispositions aux zones humides le long du cours d'eau. Une partie du secteur de projet est concernée par des prédispositions fortes aux zones humides. Le secteur a été inventorié.	*Préserver les linéaires de haies qui bordent la parcelle* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*
Zones humides	
Un inventaire flore/ sols a été réalisé, il a permis d'écarter la présence de zone humide sur la parcelle de projet.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet*

Risques et nuisances	
Le secteur de projet est concerné par : - Un risque de remontée de nappes fort sur l'ensemble de la parcelle - Une identification de la partie ouest du secteur dans l'atlas des zones inondables - La proximité avec le PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet En lien avec le tissu économique de la commune, plusieurs sites BASIAS et ICPE sont présents à proximité du secteur d'étude.	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux) et porter une vigilance particulière sur la partie ouest de la parcelle vis-à-vis du risque inondation*
Ressource en eau	
Compte tenu des capacités de la ressource en eau potable dans le secteur, de l'ouverture à l'urbanisation concomitante de la zone 2AU du Mesnil Guillaume et de la difficulté historique à voir un aménagement aboutir sur le secteur en zone 1AUc de la commune, l'ouverture d'une partie de la zone 2AU est envisagée, sous réserve que : - Le nombre de logements soit identique à celui prévu au permis d'aménager de la zone 1AUc (22) ; - La zone 1AUc devienne non constructible et que le permis d'aménager délivré soit annulé par le demandeur ; - L'ouverture à l'urbanisation ne concerne qu'une partie de la parcelle AC110 en zone 2AU correspondant à une densité de 15 logements par hectares (environ 1,5 hectares). Ces critères devraient être remplis dans le cadre de la présente procédure. La parcelle est en zone d'assainissement collectif. Un réseau d'eaux usées est situé en domaine public à proximité du terrain. Des réseaux se situent également sur la parcelle. Les aménagements devront prendre en compte cette contrainte et des dévoiements pourront s'avérer nécessaires.	*Porter une attention à la présence des réseaux d'assainissement lors de la phase d'aménagement du secteur* *Assurer le respect des conditions imposées par ESPA pour garantir une bonne desserte en eau potable du secteur*
Gestion des eaux pluviales	
Le secteur est soumis à un risque fort de remontée de nappes sur l'ensemble de la parcelle Le secteur de projet est en pente en direction de la Vallée de l'Orbiquet à l'ouest.	*Assurer la gestion des eaux pluviales sur le site afin d'éviter les écoulements vers l'Orbiquet* *Privilégier les techniques d'hydraulique douce pour l'infiltration des eaux pluviales sur l'opération* *Prendre en considération le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre dans la mise en place d'un bassin de rétention*

Consommation des sols	
Au total, la zone 2AU couvre une surface de 6,9 hectares constructible. Dans le cadre de la procédure, seule la zone au Sud sera urbanisée dans un premier temps, représentant une surface de 1,5 hectares. La parcelle est une prairie qui sert au pâturage de bovins.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

b) Mesnil-Guillaume

CONSTATS	**ENJEUX**
Topographie et hydrographie	
Les reliefs du Pays d'Auge sont davantage présents sur la commune de Mesnil-Guillaume avec une vallée de l'Orbiquet plus marquée dans le paysage. Aucun cours d'eau, fossé ou mare n'est présent sur le site d'étude. À l'est du projet se trouve un talweg avec la présence probable d'un ruisseau temporaire lors des périodes de fortes pluies	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Une partie du secteur de projet est comprise dans la ZNIEFF de type II du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne. Il s'agit d'un ensemble de vallées aux larges versants peu pentus formant un paysage typique du Pays d'Auge.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet et la RD.* *Préserver les éléments de végétation présents sur la parcelle*
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte, le terrain est bordé au nord par un linéaire de haies. À l'est du projet se trouve un talweg avec la présence probable d'un ruisseau temporaire lors des périodes de fortes pluies.	*Préserver les linéaires de haies qui bordent la parcelle* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*

Zones humides	
La parcelle 2AU concernée par la présente procédure n'a pas fait l'objet d'une étude zones humides, une petite partie du secteur est concernée par des prédispositions fortes aux zones humides. Pour rappel, la lecture des données sur les zones humides s'effectue à l'échelle du 1/25 000 ème et ne permet pas une précision à la parcelle. Une étude zones humides a été réalisée sur la zone 1AU permettant d'avoir les tendances en termes de milieux naturels puisque les deux parcelles sont attenantes.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet*
Risques et nuisances	
Le secteur de projet est assez peu concerné par les risques inondations en raison de son éloignement avec le cours de l'Orbiquet. En revanche en raison de la topographie marquée du terrain, les risques de ruissellement sont présents.	*Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de l'opération afin de limiter les risques de ruissellement.*
Ressource en eau	
La parcelle est en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées de l'opération peuvent être dirigées vers un réseau situé en domaine public. La commune est également rattachée à la STEP de Lisieux. L'alimentation en eau potable de la parcelle 2AU est fragile dans la configuration actuelle des réseaux d'eau potable ; des baisses de pression voire des manques d'eau pourraient être constatés sur le haut de la parcelle. Il est prévu des travaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable par le Chemin des Cesnes : le lancement de la maîtrise d'œuvre est prévu au deuxième semestre 2026 pour des travaux à horizon 2027.	*Assurer le respect des conditions imposées par ESPA pour garantir une bonne desserte en eau potable du secteur*
Gestion des eaux pluviales	
Le terrain présentant une pente importante en direction de la route d'Orbec/ Vallée de l'Orbiquet, l'enjeu de gestion des eaux pluviales est important. Le système de gestion des eaux pluviales crée pour la zone 1AU est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales du bassin amont, les parcelles agricoles cultivées et une partie de la voirie Si les deux bassins ont été dimensionnés de manière à prendre en compte les évolutions d'urbanisation dans le bassin versant amont à la zone 1AU, le dossier loi sur l'eau précise bien que le système d'assainissement des eaux pluviales est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du lotissement (1AU).	*Assurer la gestion des eaux pluviales sur le site afin d'éviter les écoulements vers l'Orbiquet et le ruissellement sur la zone 1AU en contrebas*

Consommation des sols	
La parcelle est également au RPG 2023 comme prairie permanente. Le terrain n'est pas utilisé comme pâture mais il est utilisé pour de la fauche. Il représente une surface de 2ha.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

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

L'analyse des incidences de la modification n°9 du PLUi sera réalisée sur les modifications suivantes, pouvant impacter directement ou indirectement l'environnement :

1- **L'ouverture à l'urbanisation partielle d'une zone 2AU sur la commune de Glos d'une superficie de 1,5 hectares et le passage d'une zone 1AU en 2AU sur une surface équivalente de 1,5 hectares.**

2- **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune de Mesnil-Guillaume d'une superficie de 2 hectares**

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

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

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

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

c) Glos

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La commune est traversée par la Courtonne et l'Orbiquet. Une partie du secteur de projet est concernée par la ZNIEFF de type II du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne. À noter également que l'Orbiquet fait l'objet d'un arrêté de protection de biotope qui concerne l'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents.
Le secteur de projet est proche du cours de l'Orbiquet, à environ 100 mètres. De plus la pente du secteur de projet est descendante vers le cours de l'Orbiquet.
Le terrain est une prairie occupée une majeure partie de l'année par des bovins.
Au niveau de la végétation, le secteur de projet est bordé au sud par une imposante haie d'une dizaine de mètres composée d'une strate arborée et d'une strate arbustive.
À l'ouest, il s'agit d'une haie bocagère et à l'est d'une haie plus éparse en limite avec les habitations.
Au nord de la parcelle, dans la zone maintenue en 2AU, on trouve un verger.
Le secteur faisait l'objet de prédispositions fortes aux zones humides. Une étude a été réalisée dans le cadre de la procédure permettant d'en écarte la présence.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Prise en compte de la logique ERC dans le cadre du projet et propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Une artificialisation à prévoir sur une surface de 1,5 hectares sur une prairie pâturée par des bovins

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- La création d'une haie entre la zone 2AU et la future zone 1AU</td><td>Ce que dit le règlement :
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

Ce que dit l'OAP :
- Les haies seront conservées. Elles seront percées uniquement pour permettre le passage des voies.
- Une zone d'inconstructibilité de 5 mètres, depuis les limites ouest de la parcelle sera mise en place afin de préserver la haie bocagère.
- Cette zone d'inconstructibilité permet de garantir l'épanouissement de la végétation en place et d'assurer au mieux l'insertion paysagère du projet.</td><td>Eviter
- Seule une partie de la parcelle sera urbanisée. La partie nord du site (5,4) ha est maintenue en 2AU ce qui permet de limiter l'artificialisation d'une large partie du secteur.
- La présence de zones humides sur le secteur a pu être écartée grâce la réalisation de l'étude zones humides
- Conserver les alignements de haies présent sur les bordures est et ouest
- Identifier au règlement graphique la haie bocagère sur la frange ouest
- Intégrer une continuité paysagère supplémentaire en limite de zone 1AU et 2AU

Réduire
- Mettre en place une zone d'inconstructibilité de 5 mètres le long de la haie bocagère à l'ouest
- Assurer le prolongement des continuités en place, notamment sur la frange est</td></tr>
</table>

	- Sur les pourtours nord, sud et est du projet, le maintien et le prolongement des continuités paysagères est attendu par la création d'un maillage bocager et arboré. Il s'agira de maintenir au mieux une bande tampon autour de ces espaces végétalisés pour assurer leur préservation et leur développement. - La continuité paysagère assurant la séparation entre la zone 1AU et 2AU sera réalisée du côté de la partie nord (2AU), elle ne sera donc pas à planter lors de l'urbanisation de la partie sud (1AU).	- Maintenir au mieux une bande tampon autour des espaces végétalisés pour assurer leur préservation - Les haies seront percées uniquement pour permettre le passage des voiries **Compenser** - /	

Le secteur de projet se trouve sur une prairie permanente et représente une surface de 1,5 hectares. Inclue dans le périmètre de la ZNIEFF de type II «le bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne », l'artificialisation de ce secteur entrainera une dégradation irréversible de la qualité des milieux naturels en place d'autant que le secteur est très rapproché du cours de l'Orbiquet. La présente du chemin de la blanchisserie et du talus qui borde l'ouest de la parcelle 1AU permettent toutefois de limiter les ruissellements directs vers le cours d'eau.
L'ouverture d'une partie limitée sur 1,5 hectares de la zone 1AU permet de maintenir les 5,4 hectares restant en prairie.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet se trouve à proximité directe du bourg, il marque la transition entre le centre de bourg et la vallée de l'Orbiquet. Le nord du secteur est la partie qui présente le plus de sensibilités paysagères avec :
- Des limites de périmètres de protection des monuments historiques
- La présence d'un manoir
- La présence d'un verger (identifié au règlement graphique au titre de l'article L-151.23)
- La présence d'un pigeonnier (identifié comme bâti remarquable au règlement graphique)
Dans le cadre de la procédure, le nord de la parcelle sera maintenu en 2AU.
Concernant la partie qui fera l'objet d'une ouverture à l'urbanisation :
- Le sud de la parcelle est bordée par une haie imposante qui limite les vues sur la parcelle de projet. Cette haie devra être percée pour permettre l'accessibilité au site
- L'est et l'ouest de la parcelle sont bordées par des haies, qui seront protégées / renforcées dans le cadre de la procédure
- Une haie sera créée (côté 2AU) afin d'intégrer au mieux le projet d'aménagement dans cet environnement typique du pays d'Auge</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées / protections existantes</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Un changement de mode d'occupation des sols qui pourrait entrainer un décalage dans le paysage à l'échelle de la parcelle entre le nord qui présente des caractéristiques traditionnelles du pays d'Auge et le sud de la parcelle

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- La création d'une haie entre la zone 2AU et la future zone 1AU.</td><td>Ce que dit le règlement –
Dispositions générales :
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

Zones 1AU :
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des</td><td>Eviter
- Conserver les alignements de haies qui bordent la parcelle de projet à l'est et l'ouest
- Identifier au règlement graphique la haie bocagère sur la frange ouest

Réduire
- Assurer la création d'une nouvelle haie entre la zone 1AU et la zone 2AU afin de limiter les co-visibilités entre le manoir au nord et la nouvelle zone aménagée
- Mettre en place une zone d'inconstructibilité de 5 mètres le long de la haie bocagère à l'ouest
- Assurer le prolongement des continuités en place, notamment sur la frange est
- Maintenir au mieux une bande tampon autour des espaces végétalisés pour assurer leur préservation</td></tr>
</table>

	lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ***Ce que dit l'OAP :*** - Les haies seront conservées. Elles seront percées uniquement pour permettre le passage des voies. - Une zone d'inconstructibilité de 5 mètres, depuis les limites ouest de la parcelle sera mise en place afin de préserver la haie bocagère. - Cette zone d'inconstructibilité permet de garantir l'épanouissement de la végétation en place et d'assurer au mieux l'insertion paysagère du projet. - Sur les pourtours nord, sud et est du projet, le maintien et le prolongement des continuités paysagères est attendu par la création d'un maillage bocager et arboré. Il s'agira de maintenir au mieux une bande tampon autour de ces espaces végétalisés pour assurer leur préservation et leur développement. - La continuité paysagère assurant la séparation entre la zone 1AU et 2AU sera réalisée du côté de la partie nord (2AU), elle ne sera donc pas à planter lors de l'urbanisation de la partie sud (1AU).	- Les haies seront percées uniquement pour permettre le passage des voiries **Compenser** - /	

Du point de vue du paysage et du patrimoine, le projet devrait pouvoir s'intégrer relativement facilement dans son environnement dans la mesure où il se trouve à proximité du bourg et les haies en place permettent de limiter les co-visibilités et les vues sur le projet. Le principale point de vigilance se trouve dans la cohabitation entre le nord de la parcelle, avec des éléments très caractéristiques du Pays d'Auge et le sud qui accueillera le nouveau projet d'aménagement. Afin de réduire ces co-visibiltés, il est prévu l'aménagement d'une haie (côté 2AU).

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">

• Assainissement collectif

La parcelle est en zone d'assainissement collectif. Un réseau d'eaux usées est situé en domaine public à proximité du terrain. Des réseaux se situent également sur la parcelle. Les aménagements devront prendre en compte cette contrainte et des dévoiements pourront s'avérer nécessaires. Le poste en charge du traitement des eaux usées du secteur a la capacité pour le traitement de 22 logements supplémentaires. La station d'épuration de Lisieux, sur laquelle le projet sera raccordé est largement en capacité d'accueillir de nouveaux effluents.

• Alimentation en eau potable

Concernant l'eau potable, ESPA a été contacté, compte tenu des capacités de la ressource dans le secteur, de l'ouverture à l'urbanisation concomitante de la zone 2AU du Mesnil Guillaume et de la difficulté historique à voir un aménagement aboutir sur le secteur en zone 1AUc de la commune, l'ouverture d'une partie de la zone 2AU est envisagée, sous réserve que :

- Le nombre de logements soit identique à celui prévu au permis d'aménager de la zone 1AUc (22) ;
- La zone 1AUc devienne non constructible et que le permis d'aménager délivré soit annulé par le demandeur ;
- L'ouverture à l'urbanisation ne concerne qu'une partie de la parcelle AC110 en zone 2AU correspondant à une densité de 15 logements par hectares (environ 1,5 hectare).

La commune a eu des échanges avec le titulaire du permis d'aménager de la zone 1AUc avec confirmation de ce dernier de retirer le Permis d'Aménager en cours permettant ainsi d'assurer la bonne desserte en eau potable du projet.

• Gestion des eaux pluviales

Le service des cycles de l'eau de l'agglomération a été consulté. Un schéma de gestion des eaux pluviales est actuellement en cours d'élaboration. Dans l'attente de la finalisation de ce schéma, les services techniques ne sont pas en mesures d'évaluer les éventuels volumes acceptables dans les ouvrages de collecte des eaux pluviales. D'une manière générale, les eaux pluviales devront être traitées au maximum à l'échelle de l'opération et ainsi éviter le raccordement au réseau public.

</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td>

<u>Les impacts négatifs potentiels</u>

- L'artificialisation des sols sur une surface de 1,5 hectares entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires à gérer
- Le dénivelé de la parcelle en direction de la vallée de l'Orbiquet implique une bonne gestion à l'échelle du projet afin d'éviter du projet afin d'éviter tout risque de pollution diffuse

<u>Les impacts positifs potentiels</u>

</td><td>

Ce que dit le règlement – Zones 1AUc :

- Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :

* les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
* l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
* l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- <u>Art 13.1 : Alimentation en eau potable</u> : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

</td><td>

Eviter

- Limiter au mieux l'artificialisation de la parcelle pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales
- En lien avec le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre, interdire l'infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions dans le sol
- Passer la zone 1AUc en 2AU afin de n'ouvrir à l'urbanisation qu'une seule zone à l'échelle de

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

- /	- Art 13.2 - Assainissement : À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. L'article L1331-10 du Code de la santé publique stipule que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement. (- Art. 13.2.1- Eaux usées – Assainissement collectif : Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. - L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié. - Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet - Art 13.2.2- Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau. - *Quantitativement :* Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...). - ***Ce que dit l'OAP :***	la commune pour assurer la bonne desserte en eau potable du projet **Réduire** - Assurer une gestion des eaux en lien avec la topographique du terrain : mener une réflexion sur l'implantation du bâti, le dimensionnement des voiries, les surfaces d'espaces verts… afin de freiner le ruissellement des eaux pluviales vers la vallée de l'Orbiquet - Encourager la gestion des eaux pluviales sur le site via des principes hydrauliques doux (sur les parcelles, le long des voiries, via des toitures végétalisées…) **Compenser** - /	

	- Le terrain présente une pente en direction du chemin de la blanchisserie. Afin de contenir les ruissellements et de ne pas surcharger les réseaux publics, l'opération devra assurer au maximum la gestion de ses eaux pluviales. Différentes techniques pourront être cumulées. - Ces techniques devront être adaptées en prenant en considération le risque de remontées de nappes présent à l'échelle du secteur.		

Le secteur de Glos présentait une sensibilité au niveau de la ressource en eau potable. En effet, ESPA avait alerté sur le fait qu'il ne serait pas possible d'assurer à la fois la desserte pour la zone 1AUC et la desserte pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU. D'autant que l'aménagement du secteur du Mesnil-Guillaume se fait de manière concomitante, cela aurait pu entrainer un risque de baisse de pressions voire de manque d'eau sur la commune de Glos. Afin de palier à cette problématique, il a été décidé, dans le cadre de la présente procédure, de passer la zone 1AUc en 2AU et d'ouvrir une surface équivalente (1,5 hectares) sur une partie de la zone 2AU. Ce choix s'inscrit donc pleinement dans une logique d'évitement afin d'assurer une bonne desserte en eau potable à l'échelle du projet.

Concernant la partie assainissement, les incidences sont moindres dans la mesure où le projet est rattaché à la STEP de Lisieux, qui est largement en capacité d'accueillir de nouveaux effluents. Le poste en charge du traitement des eaux usées du secteur a la capacité pour le traitement de 22 logements supplémentaires. Une attention devra être portée durant la phase travaux sur la présence de réseaux qui traversent la parcelle.

Un point de vigilance est soulevé sur la bonne capacité de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin d'éviter tout risque de ruissellement et de pollution diffuse vers le cours de l'Orbiquet, d'autant que la parcelle présente un risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet est concerné pour partie par le risque inondation avec :
- la partie ouest du terrain intégrée dans l'Atlas des zones inondables.
- Le périmètre du PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet à proximité immédiate du secteur de projet.
- Le risque de remontée de nappes sur l'ensemble du secteur entre 0 et 1m
Sur l'aspect sanitaire, un point d'intention peut être porté sur le choix des essences végétales en cas de création de nouveaux linéaires.

Glos se caractérise par la présence d'un tissu économique particulièrement développé avec notamment la zone d'activité du bourg et la ZAC des hauts de Glos. À ce titre, on retrouve sur la commune une concentration assez élevée de sites d'activités économiques.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>

- La mauvaise gestion des eaux pluviales sur le secteur peut entrainer un risque de ruissellement en direction de la vallée de l'Orbiquet
- L'augmentation du nombre d'habitants sur ce secteur entrainera davantage de circulations pouvant générer des nuisances pour les riverains

<u>Les impacts positifs potentiels</u>

- /</td><td>Ce que dit le règlement – Zones 1AUc :

- Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :

* les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
*l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
* l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
Ce que dit l'OAP :

- Une zone d'inconstructibilité de 5 mètres, depuis les limites ouest de la parcelle sera mise en place afin de préserver la haie bocagère. Cette zone d'inconstructibilité permet de garantir l'épanouissement de la végétation en place et d'assurer au mieux l'insertion paysagère du projet. Elle permet également de limiter pour partie la constructibilité de cette partie du terrain classée comme zone inondable
- Le terrain présente une pente en direction du chemin de la blanchisserie. Afin de contenir les ruissellements et de ne pas surcharger les réseaux publics, l'opération devra assurer au maximum la gestion de ses eaux pluviales. Différentes techniques pourront être cumulées.</td><td>Eviter

- En lien avec le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre, interdire l'infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions en sous-sol

Réduire

- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables pour les voiries et les espaces de stationnement
- Assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle/ à l'échelle de l'opération pour limiter les risques de ruissellement

Compenser

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

	- Ces techniques devront être adaptées en prenant en considération le risque de remontées de nappes présent à l'échelle du secteur.		

Les risques d'inondation sont les principaux risques en présence sur le terrain de projet. Afin de limiter ces risques, il est prévu dans le cadre de la présente procédure :

- ***De maintenir une bande d'inconstructibilité de 5 mètres le long de la haie bocagère à l'ouest. Si le maintien de cette bande inconstructible a pour objectif premier de permettre le développement de la végétation, elle permet également de limiter les constructions sur cette partie du terrain qui peut être plus sujette au risque d'inondation.***
- ***Concernant le risque de remontée de nappes, le PLUi de Lintercom interdit la construction de sous-sol sur les terrains sujets à ce type de risque. Une analyse spécifique devra être réalisée par le biais d'un dossier loi sur l'eau afin d'évaluer les capacités d'infiltration du sol sur la parcelle.***

Globalement, les mesures instaurées à travers le règlement écrit et l'OAP devraient permettre de limiter le risque de ruissellement et l'exposition des futures habitations face au risque de remontée de nappes. Un point de vigilance demeure quant au risque de débordement de cours d'eau avec la limite du périmètre du PPRi à proximité directe de la parcelle. Ce risque peut être modéré dans la mesure ou le dénivelé est marqué entre le cours de l'Orbiquet et la parcelle de projet, permettant de limiter les épisodes de débordement du cours d'eau.

Afin de limiter les risques sanitaires vis-à-vis de la plantation de nouvelles essences pour les haies, le tableau ci-dessous permet de référencer la liste des essences allergènes à l'échelle de la Normandie.

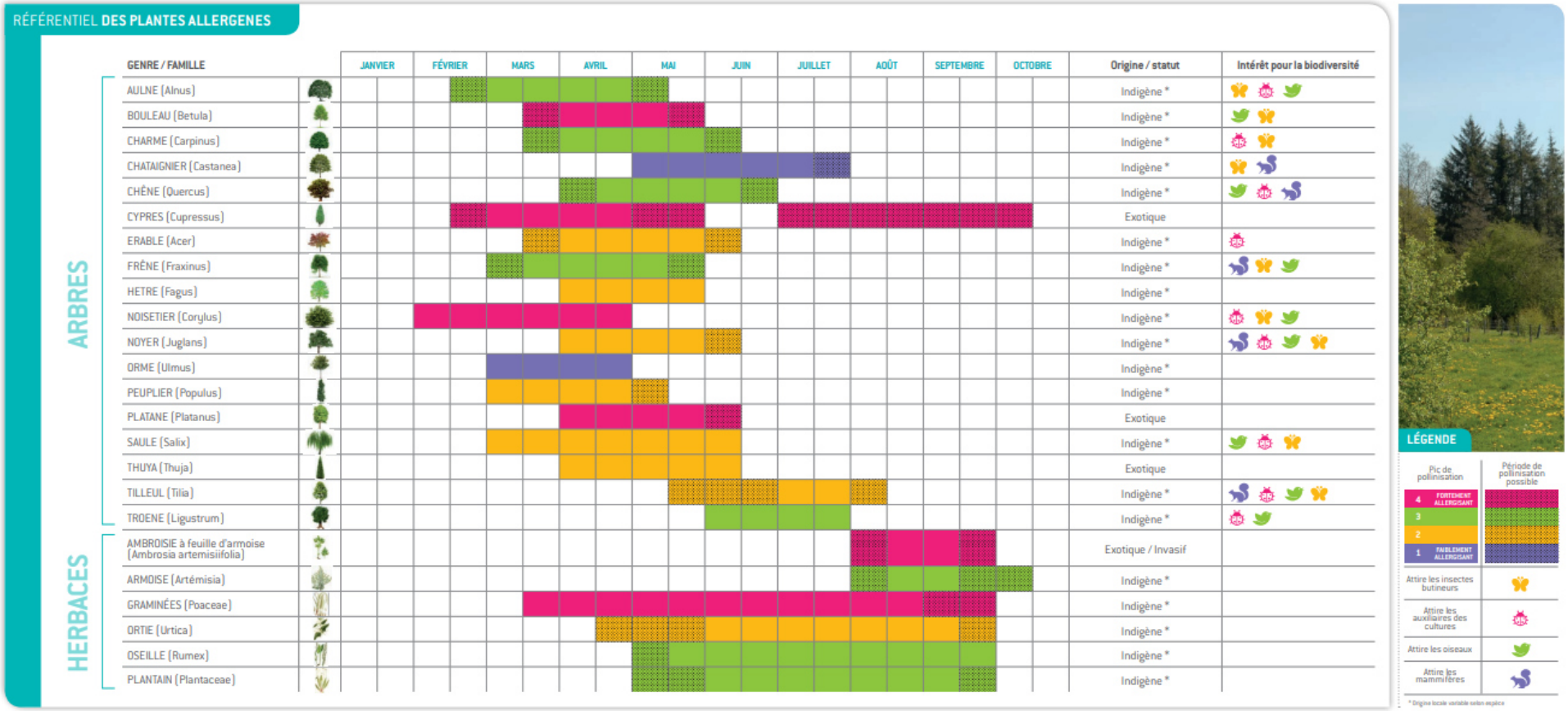


Figure 27- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source : normandie.ars.sante

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="4">Transports et mobilité</td></tr>
<tr><td colspan="4">La commune de Glos est desservie par le réseau de transport public Astrobus avec les lignes Astrobus (ligne n°1, n°5, service à la demande).
À noter que le secteur de projet se trouve à proximité immédiate des commerces du bourg (bar-tabac épicerie, coiffeur, boulangerie et infirmières). La parcelle est desservie par le chemin des moulins, face au parking du stade, avec une voirie adaptée et entièrement refaite en 2023. Des infrastructures de mobilités douces sont finalisées et accessibles depuis fin 2024 entre Lisieux et Glos. Cette piste cyclable débouche sur le chemin des Moulins, impactant la commune de Glos via le schéma d'orientation cyclable Vél'Auge et le plan vélo du Département (itinéraire en projet entre Glos et Orbec et au-delà dans le cadre de la Véloroute Sud Calvados, en continuité de l'aménagement réalisé par l'Agglomération).
Le chemin des moulins, au sud du secteur de projet a été aménagé et refait entièrement en 2023.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le projet prévoit la création d'environ 23 logements ce qui représente une augmentation du trafic routier dans la commune et des nuisances potentielles pour les riverains.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Le secteur de projet se situe à proximité directe d'aménagements doux entre Lisieux et Glos
- La proximité avec le centre-bourg de Glos permet d'envisager des déplacements doux pour les déplacements, notamment avec l'école communale, les commerces de proximité …</td><td>Ce que dit l'OAP :
- Le réseau de circulation sera constitué de voiries secondaires sur l'ensemble de l'opération. Le croisement des véhicules peut se faire à vitesse réduite en optant pour une réduction de la largeur sur certaines sections à 5 m. Dans ce type de voirie, le stationnement s'effectue préférentiellement sur un seul côté de la voie.
- Les cheminements doux s'effectueront le long des voies de circulation. Des éventuelles liaisons pourront permettre de rejoindre le Chemin de la Blanchisserie ou le terrain concerné par l'OAP densité 14.
- Au sein de la partie Sud de l'opération (zone 1AU), l'accès se fera via la Rue des Moulins dont le carrefour avec la départementale assure la sécurité des échanges.
- Au sein de la partie Nord (zone 2AU), un accès depuis la Rue de la Gare sera instauré et deux accès pourront être mis en place depuis le Chemin de la Blanchisserie. Un cheminement doux pourra parcourir l'opération du Nord au Sud et vers la rue d'Orbec.
- Une liaison viaire entre les deux parties de l'opération (nord et sud) doit être intégrée pour permettre de relier l'ensemble. La voirie de liaison pourra être aménagée lors de l'aménagement de la partie nord.</td><td>Eviter
- /

Réduire
- Mettre en place un système de desserte efficace et justement dimensionné qui doit permette également d'orienter et de limiter les volumes d'eaux pluviales à gérer
- Privilégier les matériaux perméables pour les voiries

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

Le projet présente peu d'incidences du point de vue des mobilités :

- ***Situé à proximité du centre-bourg, il offre des possibilités de mobilité douce pour se rendre dans les commerces de proximité ou l'école***
- ***Des aménagements de mobilités douces ont été aménagés courant 2024 (voie Lisieux/Glos) ; une continuité vers le Mesnil-Guillaume est à l'étude***
- ***Le secteur de projet se situe à proximité immédiate du stade communal***
- ***Le voie d'accès du chemin des moulins a été refaite en 2023***

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Climat-Air-Energie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Le secteur de projet est une prairie pâturée d'une surface de 1,5 hectares qui représente un potentiel de stockage carbone.
La création de logements supplémentaires entrainera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre inhérente au projet avec d'une part le déstockage des stocks de carbone contenu dans la prairie (dont la quantité exacte est difficile à estimer) et d'autre part par l'augmentation des déplacements et des consommations individuelles (chauffage)</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement
- Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…)
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement : Zone AU
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposé dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
- Sont recommandés :
* l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
*l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
* le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
*l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) … ;</td><td>Eviter
- /
Réduire
- Le règlement écrit préconise des aménagements sous forme de « pas japonais » pour les allées et les accès en zone 1AU. Ces aménagements pourront être valorisés pour la gestion des eaux pluviales
- Le règlement recommande l'orientation nord-sud pour les habitations. Au vu de la topographie du terrain une orientation ouest/est est à privilégier. Toutefois, cela peut induire des problématiques de surchauffe en été et d'éblouissement en hiver…
Compenser
- /</td></tr>
</table>

	*la préservation de la ressource en eau et de son traitement : *en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ; *en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie. - Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. ***Ce que dit l'OAP :*** - /		

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

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Au total, la zone 2AU couvre une surface de 6,9 hectares constructible. Dans le cadre de la procédure, seule la zone au Sud sera urbanisée dans un premier temps, représentant une surface de 1,5 hectares. Le nord de la zone nécessitera une ouverture à l'urbanisation ultérieure (5,4 hectares).
La zone 1AUc située au nord du bourg, à proximité de la voie ferrée, a fait l'objet d'un accord sur permis d'aménager pour un lotissement de 22 lots en début d'année 2023. Néanmoins en l'absence de client, aucun aménagement n'a été mis en œuvre à ce jour. Dans le cadre de la présente procédure, cette zone 1AUc rebascule en 2AU.
L'étude de densification menée lors de l'élaboration du PLUi a certes identifié du foncier (OAP densité n°13 pour 18 logements et n°14 pour 11 logements) au sein des zones urbanisées mais qui n'a pas pu être mobilisé et ne s'est pas traduit par des projets de constructions. Hormis les zones d'extension urbaines (1AU et 2AU), aucun terrain libre n'est mobilisable, hormis de la densification en fond de jardins privés.
La densité de l'opération doit être de 15 logements par hectare minimum. Au Sud (zone 1AU), un minimum de 23 logements devra prendre place.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr>
<td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La construction d'une zone résidentielle (1,5 ha) entraine une consommation de foncier agricole occupé une majeure partie de l'année pour le pâturage de bovins
- L'artificialisation de la prairie entraine une perte de la qualité des sols de manière irréversible

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td>
<td>Le SCOT Sud Pays d'Auge :
- Pour les autres communes de la couronne périurbaine de Lisieux et les autres pôles urbains du territoire, la densité fixée est de 15 logements / ha

Ce que dit le règlement : Zone AU
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».

Ce que dit l'OAP :
- La densité de l'opération doit être de 15 logements par hectare minimum.
- Au Sud (zone 1AU), un minimum de 23 logements devra prendre place.
- Au Nord (zone 2AU), les formes urbaines devront être appréciées à la lumière des enjeux de construction d'un cœur de bourg. Une plus forte densité est attendue avec des bâtis en</td>
<td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation des surfaces
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables
Compenser
- /</td>
<td></td>
</tr>
</table>

	ordre continu ou semi-continu et des hauteurs proches de celles d'un cœur de bourg (R+1+C / R+2). - Cette partie doit contribuer à diversifier le parc de logements : - En favorisant des formes urbaines intermédiaires (individuel groupé, petit collectif) permettant l'accession à la propriété sur un modèle alternatif à la maison individuelle ; - En assurant une part de logements à vocation sociale au sein de l'opération notamment en accession à la propriété ou par une accession à coût maîtrisé.		

La nature du projet entraine une consommation supplémentaire de foncier agricole sur une prairie occupée pour du pâturage. Dans le cadre de la procédure, seule une partie de la zone 2AU est ouverte à l'urbanisation (1.5 hectares), permettant de maintenir les 5,4 hectares restant en prairie pour le moment.

d) Mesnil-Guillaume

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Une partie du secteur est intégrée dans la ZNIEFF de type II du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne. Le cours de l'Orbiquet se trouve environ à 300 mètres en contrebas du secteur de projet (avec le passage de la RD519 entre les deux). L'Orbiquet fait l'objet d'un arrêté de protection de biotope qui concerne l'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents.
Le secteur de projet est répertorié au RPG 2023 comme une prairie, cette dernière est fauchée. À l'est du projet se trouve un talweg avec la présence probable d'un ruisseau temporaire lors des périodes de fortes pluies. La présence de cet axe d'écoulement était identifié dans le PLUi de Lintercom (2016). Depuis, au travers des différentes actualisation des bases de données Topo, cet axe d'écoulement ne figure plus sur les bases de données. La présence du talweg est indiquée dans le dossier loi sur l'eau (cf partie sur la gestion des eaux pluviales). Sa présence se retrouve également dans le paysage. Les bases de données de la DREAL indiquent également la présence de prédispositions fortes aux zones humides sur la partie est du site. Pour rappel, les données concernant les prédispositions aux zones humides de la DREAL Normandie sont issues d'un atlas de carte au 1/25 000.
Un noter qu'un projet de réalisation d'une coulée verte aménagée est envisagé.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Prise en compte de la logique ERC dans le cadre du projet et propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Une artificialisation à prévoir sur une surface de 2 hectares
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- L'aménagement d'une coulée verte pourrait être l'opportunité de renforcer la biodiversité à l'échelle du site</td><td>Ce que dit le règlement :
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.
Ce que dit l'OAP :
- L'opération devra maintenir ou prolonger les continuités paysagères l'entourant sur la partie Nord et Ouest le long du Chemin des Cesnes.
- Des prédispositions aux zones humides sont identifiées sur la partie Est du secteur. Dans une logique d'évitement, une bande enherbée sera maintenue sur l'extrémité Est de la parcelle.</td><td>Eviter
- Conserver les alignements de haies qui bordent la parcelle de projet au nord et à l'ouest
- Maintenir une bande enherbée sur la frange Est du site identifié par l'inventaire DREAL comme sujet au zones humides
Réduire
- Assurer la préservation des haies en place et favoriser leur renforcement
Compenser
- /</td></tr>
</table>

Le secteur de projet se situe en continuité, en surplomb de la zone 1AU de la commune, en cours d'aménagement. En raison de la distance entre le secteur de projet et l'Orbiquet, les continuités écologiques sont relativement éloignées. Toutefois, un point de vigilance est ici souligné sur la nécessité d'une bonne gestion des eaux pluviales au vu de la topographique marquée du secteur. Les haies qui bordent la parcelle au nord et à l'ouest seront préservées même si des percements seront à envisager afin de permettre la création des liaisons piétonnes. Le maintien d'une bande enherbée sur la frange permettra d'éviter les impacts sur une partie du site potentiellement prédisposé aux zones humides.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet se situe en entrée de bourg, le long de la RD519. La partie sud du projet est actuellement en train d'être aménagée. Le projet d'aménagement viendra donc en surplomb de ce nouveau secteur urbanisé.
La topographie du secteur est marquée, les co-visibilités entre le sud de la parcelle et le nord seront donc présentes. Le terrain se situe en limite du périmètre de protection des monuments historiques en lien avec le château de Mesnil-Guillaume.
Au nord du secteur de projet, se situe un terrain en friche, sans utilisation des sols marquée. Le terrain qui borde l'assiette de projet au nord-ouest n'a pas non plus d'utilisation des sols particulières. Un ruisseau temporaire s'y écoule avec quelques zones humides répertoriées dans l'inventaire de la DREAL.
Un linéaire de haie borde la parcelle au nord et à l'ouest.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées / protections existantes</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- En raison de la topographie du terrain, le secteur de projet présentera des co-visibilités importantes avec la zone 1AU en cours d'aménagement et sera également perceptible dans la vallée

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement –
Dispositions générales :
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

Zones 1AU :
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables.
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</td><td>Eviter
- Conserver les alignements de haies qui bordent la parcelle de projet au nord et à l'ouest

Réduire
- Assurer la préservation des haies en place et favoriser leur renforcement

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

	Ce que dit l'OAP : - L'opération devra maintenir ou prolonger les continuités paysagères l'entourant sur la partie Nord et Ouest le long du Chemin des Cesnes. - Des prédispositions aux zones humides sont identifiées sur la partie Est du secteur. Dans une logique d'évitement, une bande enherbée sera maintenue sur l'extrémité Est de la parcelle.		

L'aménagement de la zone 2AU viendra compléter l'urbanisation de ce nouveau secteur en entrée de bourg. La zone 2AU présentera d'importantes co-visibilités puisqu'elle surplombe le secteur.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">

- **Assainissement collectif**

Comme pour Glos, la parcelle est en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées de l'opération peuvent être dirigées vers un réseau situé en domaine public. La commune est également rattachée à la STEP de Lisieux.

- **Alimentation en eau potable**

Eaux Sud Pays d'Auge a été consulté dans le cadre de la procédure. Le service des Cycles de l'Eau émet les constats suivants :
L'alimentation en eau potable de la parcelle 2AU est fragile dans la configuration actuelle des réseaux d'eau potable ; des baisses de pression voire des manques d'eau pourraient être constatés sur le haut de la parcelle. Il est prévu des travaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable par le Chemin des Cesnes.

- **Gestion des eaux pluviales**

Le terrain présentant une pente importante en direction de la route d'Orbec/ Vallée de l'Orbiquet, l'enjeu de gestion des eaux pluviales est important. Les eaux pluviales de la parcelle 1AU en cours d'aménagement sont gérées via deux ouvrages à ciel ouvert.

</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr>
<td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>

- L'artificialisation des sols sur une surface de 2 hectares entrainera des volumes d'eaux pluviales supplémentaires à gérer
- Le dénivelé fort de la parcelle en direction de la vallée de l'Orbiquet en contrebas implique une bonne gestion à l'échelle du projet afin d'éviter tout risque de pollution diffuse

<u>Les impacts positifs potentiels</u>

- /</td>
<td>Ce que dit le règlement – Zones 1AUc :

- Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :

* les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
*l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
* l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

- <u>Art 13.1 : Alimentation en eau potable</u> : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.
- <u>Art 13.2 - Assainissement</u> : À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.
L'article L1331-10 du Code de la santé publique stipule que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la</td>
<td>Eviter

- Limiter au mieux l'artificialisation de la parcelle pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales

Réduire

- Assurer une gestion des eaux en lien avec la topographique du terrain : mener une réflexion sur l'implantation du bâti, le dimensionnement des voiries, les surfaces d'espaces verts… afin de freiner le ruissellement des eaux pluviales vers les habitations en contrebas et vers la vallée de l'Orbiquet
- Encourager la gestion des eaux pluviales sur le site via des principes d'hydraulique douce (sur les parcelles, le long des voiries, via des toitures végétalisées…)</td>
</tr>
</table>

	compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement. (- Art. 13.2.1- Eaux usées – Assainissement collectif : Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. - L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié. - Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet - Art 13.2.2- Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau. - *Quantitativement :* Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...). - ***Ce que dit l'OAP :*** - Un bassin de récupération des eaux pluviales à l'échelle de la zone 2AU, en complément des bassins à ciel ouvert situé en contrebas de la zone 1AU, est prévu sur l'OAP graphique	**Compenser** - /	

La bonne desserte en eau potable sur le site est conditionnée à la réalisation de travaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable par le chemin des Cesnes. Pour le moment, l'alimentation de la parcelle 2AU reste fragile dans la configuration actuelle des réseaux d'eau potable. L'évaluation environnementale souligne donc une vigilance sur ce point.

La bonne gestion des eaux pluviales est également nécessaire au vu de la topographie du site afin de limiter tout risque de ruissellement sur les habitations en contrebas, sur la RD et vers la vallée de l'Orbiquet en contrebas.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le site de projet est assez peu concerné par les risques et les nuisances. Une partie du secteur sur la frange Est est concerné par le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La mauvaise gestion des eaux pluviales peut entrainer d'importants ruissellements sur les habitations et infrastructures en contrebas
- L'augmentation du nombre d'habitants sur ce secteur entrainera davantage de circulations pouvant générer des nuisances pour les riverains
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement – Zones 1AUc :
- Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
* les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
*l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
* l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
Ce que dit l'OAP :
- /</td><td>Eviter
- En lien avec le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre, interdire l'infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions en sous-sol
Réduire
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables pour les voiries et les espaces de stationnement
- Assurer la gestion des eaux pluviales à la parcelle/ à l'échelle de l'opération pour limiter les risques de ruissellement
Compenser
- /</td><td></td></tr>
</table>

Le secteur de projet présente peu de risques et de nuisances subies. Un point de vigilance est soulevé sur les risques de ruissellement que le projet pourrait engendrer en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération dans la mesure ou l'assiette de projet présente une topographie marquée.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="4">Transports et mobilité</td></tr>
<tr><td colspan="4">La commune est desservie par le réseau de transport public Astrobus notamment par sa ligne régulière principale n°5 Lisieux-Orbec, sa ligne scolaire S4 et ses services à la demande Astro Proxi et Astro Access (PMR). La commune dispose de services et d'équipements dans le centre-bourg. Ces services, ainsi que l'arrêt de bus seront accessibles pour les habitants du chemin des Cesnes, du lotissement existant (rue Bernard Lambin), du lotissement en cours de construction (zone 1AU) et du lotissement projeté (zone 2AU) puisqu'une liaison douce a été aménagée parallèlement à la RD519.
Concernant l'accessibilité de la parcelle, cette dernière borde la RD519 qui est très passante. L'entrée au niveau du chemin des Cesnes sera fermée, car trop dangereuse. L'accès à la 2AU se fera uniquement via la 1AU.
Afin de renforcer la sécurité du site, il est également prévu d'aménager un plateau de ralentissement au niveau de l'accès à la zone 1AU.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le projet prévoit la création d'environ 22 logements ce qui représente une augmentation du trafic routier à l'échelle de l'opération et de la zone 1AU en cours d'aménagement.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Une liaison douce a d'ores et déjà été aménagée dans le cadre de l'urbanisation de la 1AU et permet de relier le secteur de projet au centre-bourg
- Les liaisons douces pourront être renforcées dans le cadre de l'aménagement du secteur</td><td>Ce que dit l'OAP :
- En extension du lotissement de la rue Bernard Lambin, ce secteur devra comprendre une armature viaire s'adaptant à la pente avec une voie secondaire de desserte réalisant le tour de l'opération.
- Une voie transversale sera implantée délimitant la partie haute et basse du secteur et une poche de stationnement y sera implanté. Des places seront également présentes autour de la voirie.
- Les cheminements doux s'effectueront le long des voies de circulation. Des liaisons devront permettre de relier le Chemin des Cesnes au Nord et à l'Est. Une voie douce pourrait rejoindre la coulée verte au Sud-Est.</td><td>Eviter
- /

Réduire
- Mettre en place un système de desserte efficace et justement dimensionné qui doit permettre également d'orienter et de limiter les volumes d'eaux pluviales à gérer
- Privilégier les matériaux perméables pour les voiries

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

Du point de vue des mobilités, la majorité des accès ont d'ores et déjà été créés pour l'aménagement de la zone 1AU en contrebas. L'aménagement de la zone 2AU peut être une opportunité pour renforcer les mobilités douces sur le secteur et d'améliorer la sécurité dans ce secteur.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Climat-Air-Energie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire. Le secteur de projet est une prairie d'une surface de 2 hectares qui représente un potentiel de stockage carbone.
La création de logements supplémentaires entrainera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre inhérente au projet avec d'une part le déstockage des stocks de carbone contenu dans la prairie (dont la quantité exacte est difficile à estimer) et d'autre part l'augmentation des déplacements et des consommations individuelles (chauffage)</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement
- Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…)

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement : Zone AU
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposé dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
- Sont recommandés :
* l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
*l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
* le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
*l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
*la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
*en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
*en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.</td><td>Eviter
- /
Réduire
- Le règlement écrit préconise des aménagements sous forme de « pas japonais » pour les allées et les accès en zone 1AU. Ces aménagements pourront être valorisés pour la gestion des eaux pluviales
- Le règlement recommande l'orientation nord-sud pour les habitations. Au vu de la topographie du terrain une orientation ouest/est est à privilégier. Toutefois, cela peut induire des problématiques de surchauffe en été et d'éblouissement en hiver…
Compenser
- /</td></tr>
</table>

	- Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. ***Ce que dit l'OAP :*** - /		

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

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'OAP du Nord-Centre-bourg de Mesnil-Guillaume représentait un secteur d'extension d'environ 5 ha. La première tranche a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré en novembre 2021 pour la construction de 25 lots (dont 1 fléché pour la construction d'une résidence sénior). En décembre 2024, 3 lots sont restants à la vente. L'aménagement des 11 logements sociaux et de la résidence séniors sont prévus pour l'année 2025.
La présente procédure concerne l'ouverture de la deuxième phase sur une surface de 2 hectares.
La densité programmée pour cette zone est de 12 logements par hectare minimum.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La construction d'une zone résidentielle (2 ha) entraine une consommation de foncier agricole supplémentaire sur ce secteur
- L'artificialisation de la parcelle fauchée entraine une perte de la qualité des sols de manière irréversible
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement : Zone AU
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposé dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
Ce que dit l'OAP :
- La densité de l'opération doit être de 12 logements par hectare minimum.</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation des surfaces
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables
Compenser
- /</td><td></td></tr>
</table>

Le secteur 2AU était identifié au PLUi de Lintercom depuis 2016 et une partie de la zone fait actuellement l'objet d'un aménagement. Dans le cadre de la procédure, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation 2 hectares supplémentaires sur un terrain répertorié comme prairie au RPG de 2023 et qui sert pour de la fauche. Le total de l'opération représente une surface de 5 hectares. L'ouverture de la zone 2AU sur 2 hectares participe à de l'urbanisation en extension sur un secteur agricole.

VI. Etude d'incidences Natura 2000

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

Le territoire du PLUi de Lintercom ne comporte pas directement de site Natura 2000. Cependant, plusieurs sites Natura 2000 se situent dans un périmètre de 15 kilomètres autour des deux communes de Glos et du Mesnil Guillaume.

Les **anciennes carrières de la Cressonière et d'Orbec** présentent des sensibilités du point de vue de la fréquentation humaine non contrôlée, à ce titre la procédure ne présente pas d'incidences pour ces sites. Concernant le **Haut Bassin de la Calonne**, ce site Natura n'est pas connecté aux secteurs concernés par la modification (puisque situés en dehors et complètement déconnectés du bassin versant de la Calonne).

L'Orbiquet est un affluent de la Touques. Un des sites du Natura 2000 de la Haute Vallée de la Touques et de ses affluents se situe en amont des secteurs de projet, limitant ainsi les connexions écologiques.

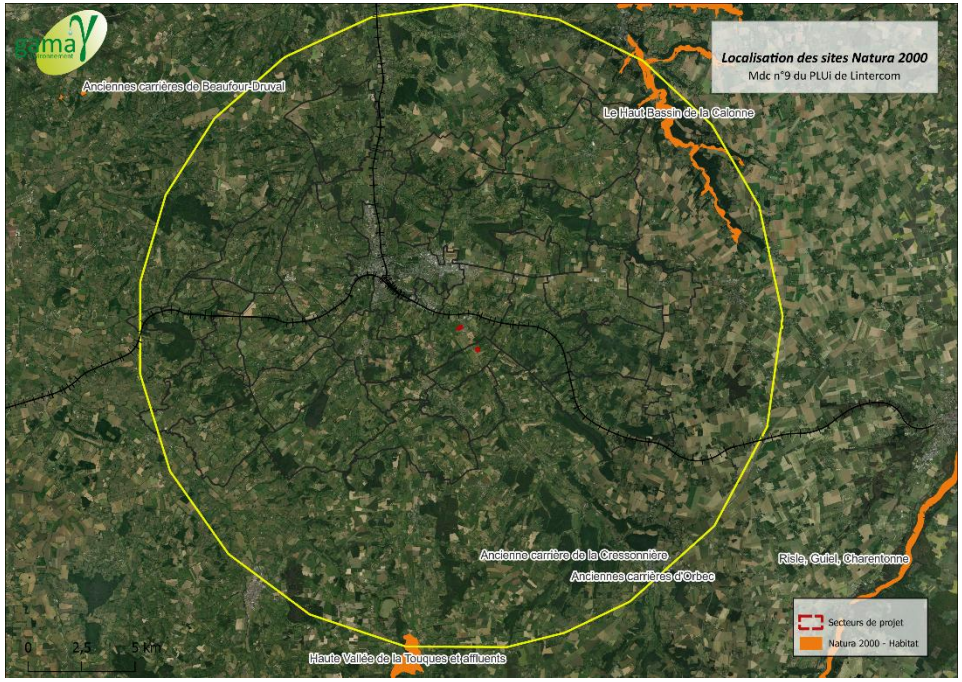


Figure 28- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source: Gama Environnement

En raison de la distance entre les secteurs de projet et les sites Natura 2000 et l'absence de continuités écologiques directes, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences de la présente procédure sur les sites Natura 2000.

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

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

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

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

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

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SRADDET Normandie -Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires	28 mai 2024	Compatibilité
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

I. SRADDET Normandie

Prescriptions	*Compatibilité de la MDC n°9 du PLUi de Lintercom*	
Règle 01 : « Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines »	Il est prévu pour les deux secteurs de projet le maintien et le renforcement des haies en présence sur les sites. L'OAP de Glos prévoit une zone d'inconstructibilité de 5 mètres le long d'une haie bocagère afin de permettre le développement de la haie. L'OAP de Mesnil Guillaume prévoir le maintien d'un espace enherbé sur la frange est du site qui correspond à un secteur de prédisposition aux zones humides permettent d'éviter les impacts sur cette partie du site.	✓
Règle 02 : « Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité »	Le secteur de Glos est entièrement concerné par le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre. Afin de limiter le risque pour les habitations et les réseaux, le règlement du PLUi de Lintercom interdit la création de sous-sol sur ces secteurs. Les deux terrains présentent une topographie descendante vers le cours de l'Orbiquet. Leur artificialisation pourrait être sujette à l'augmentation des risques de ruissellement en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales.	!
Règle 8 : « Contribuer à la mise en œuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes, renforcer le maillage territorial et favoriser l'intermodalité par le développement d'infrastructures, d'équipement et de services cyclables »	Des projets de mobilité douce sont en cours d'étude, impactant la commune du Mesnil Guillaume via le schéma d'orientation cyclable Vél'Auge et le plan vélo du Département (itinéraire en projet). Des infrastructures de mobilités douces ont été réalisées entre Lisieux et Glos et sont accessibles à son débouché sur le chemin des Moulins, impactant la commune de Glos via le schéma d'orientation cyclable Vél'Auge et le plan vélo du Département (itinéraire en projet entre Glos et Orbec et au-delà dans le cadre de la Véloroute Sud Calvados, en continuité de l'aménagement réalisé par l'Agglomération).	✓
Règle 10 : « En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emplois, logements, services…), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme »	Les deux communes sont reliées par le réseau de transport public Astrobus. Situés à proximité directe des centres-bourgs, ils permettent également une accessibilité aux services et équipements communaux via des liaisons douces existantes.	✓
Règle 11 : « Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte »	Les communes sont desservies par plusieurs lignes du transport Astrobus et par les services à la demande astro Proxi et Astro Acess (PMR). Cette offre permet des liaisons fréquentes entre la commune et en particulier Lisieux, du lundi au samedi.	✓
Règle 18 : « Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires ».	Le nord de la parcelle de Glos est occupé par des éléments patrimoniaux traditionnels du Pays d'Auge (manoir, pigeonnier, vergers). Das le cadre de la procédure, seul le sud de la parcelle sera urbanisé permettant de maintenir ces éléments. Il est prévu la création d'un linéaire végétal entre le nord et le sud de la zone afin de permettre de limiter les co-visibilités entre le nord et le sud.	✓

Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logements favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	Dans le cadre de la procédure, il n'est pas prévu particulièrement d'attention sur le parcours résidentiel. On peut toutefois souligner : - Un permis d'aménagement pour la construction d'une résidence sénior (46 logements) a été déposé au Mesnil-Guillaume sur l'emprise de la zone 1AU actuellement en cours d'aménagement - Sur l'OAP de Glos, il est prévu sur le reste de la 2AU (hors procédure) de favoriser les formes urbaines intermédiaires (individuels, groupés, petits collectifs) et de permettre une part de logement à vocation sociale au sein de l'opération.	✓
Règle 22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	Il s'agit dans la présente procédure • Pour la commune de Glos : - d'ouvrir à l'urbanisation 1,5 hectares sur une partie d'une zone 2AU et de passer une zone 1AU en 2AU sur une surface équivalente de 1,5 hectares • Pour la commune de Mesnil-Guillaume : - D'ouvrir à l'urbanisation 2 hectares sur une zone 2AU attenante à une zone 1AU en cours d'aménagement À Glos, la totalité de la zone 2AU couvre une surface de 6.9 hectares. Seul 1,5 hectares sera ouvert à l'urbanisation, en contrepartie également du passage en 2AU de la zone 1AU proche de la voie ferrée. La zone 2AU constitue le seul secteur où un programme de logement peut donc émerger au niveau de la commune. Au Mesnil-Guillaume, il s'agit de venir urbaniser les deux derniers hectares de l'OAP du centre-bourg. Hormis les zones d'extension urbaines (1AU et 2AU), aucun terrain libre n'est mobilisable en dehors de la densification en fond de jardins privés. En effet, l'étude de densification menée lors de l'élaboration du PLUi n'a pas identifié de foncier mobilisable au sein des zones urbanisées de la commune (absence d'OAP densité). La zone 2AU à vocation d'habitat est donc le seul secteur mobilisable sur la commune à courte et moyenne échéance. Malgré les réflexions menées afin de limiter au mieux l'enveloppe d'urbanisation sur les deux communes, la procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation de 3,5 hectares (pour les deux communes) sur des terrains en herbe (fauché ou pâturé).	!
Règle 26 : Réaliser un bilan de la ressource en eau afin de s'assurer de l'adéquation entre les développements projetés et la ressource disponible en intégrant les impacts attendus du changement climatique	Les services d'eau potable d'ESPA ont été consultés dans le cadre de la procédure : - Pour Glos : conformément à la délibération n°2024.059, le service s'engage sur l'alimentation en eau potable de 22 logements de la zone 2AU si la zone 1AUc de la commune redevient non-constructible et que le permis d'aménager délivré pour la zone est annulé par le demandeur. Dans le cas contraire, la construction des zones 2AU et 1AUc pourraient entraîner des baisses de pression voire des manques d'eau sur la commune de Glos. Il a été convenu, dans le cadre de la présente procédure de basculer la 1AUc en 2AU afin d'assurer une desserte en eau satisfaisante pour le projet. - Pour Mesnil-Guillaume : Un point de vigilance est à souligner dans la mesure où l'alimentation en eau potable de la parcelle 2AU est fragile dans la configuration actuelle des réseaux d'eau potable ; des baisses de pression voire des manques d'eau pourraient être constatés sur le haut de la parcelle si des travaux ne sont pas réalisés	!

Règle 27 : « Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols »	Malgré les réflexions menées afin de limiter au mieux l'enveloppe d'urbanisation sur les deux communes, la procédure porte sur l'ouverture à l'urbanisation de 3,5 hectares (pour les deux communes) sur des terrains en herbe (fauché ou pâturé). La procédure permet toutefois de maintenir en 2AU la majeure partie du secteur (5,4 hectares) sur le reste du site.	!

II. SCoT Sud Pays d'Auge

Chapitre	*Orientation*	*Objectifs*	*Compatibilité de la révision allégée n°9 du PLUi de Lintercom*	
Les orientations générales de l'organisation de l'espace	1.2.1 L'aire verte : un espace de mise en valeur environnementale et paysagère à organiser et préserver	Reconnaître les éléments, les espaces, les ressources et les patrimoines qui forment le capital environnemental et paysager du territoire SCoT Pays d'Auge. Prévenir la fragmentation de l'espace naturel (dont agricole ou forestier) et des structures paysagères, lors du développement de l'urbanisation. Préserver ce qui est un des atouts majeurs du Pays d'Auge : la qualité de ses paysages.	Les deux secteurs s'insèrent à proximité directe du centre-bourg : - À Glos, la frange Est est déjà bâtie et la frange ouest marque la délimitation avec la plaine alluviale de l'Orbiquet. La végétation en place permet également de limiter les futurs co-visibilités. Le nord de la parcelle, avec la présence du manoir, du pigeonnier et du verger, représente un intérêt patrimonial fort qui restera en 2AU dans le cadre de la procédure. L'aménagement de nouveaux logements sur la parcelle peut créer un contraste paysager sur le secteur. Il est prévu la mise en place d'un alignement végétal entre la partie nord et la partie sud afin de limiter les co-visbilités. - Au Mesnil-Guillaume, le secteur s'insère sur une topographie très marquée ce qui limite les possibilités d'intégration paysagère	!
	1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières	Cette orientation vise à préserver les espaces agricoles les plus stratégiques, à éviter leur morcellement (…). Les espaces stratégiques pour l'économie agricole locale seront sauvegardés soit en particulier : - Les parcelles recensées au titre des AOC cidricoles - Les unités agricoles qui entourent les sites d'exploitation	Les deux secteurs de projets se situent sur des prairies utilisées pour de la pâture ou de la fauche. Cependant, les parcelles ne sont pas recensées au titre des AOC et le projet ne vient pas entraver l'activité d'un siège d'exploitation.	✓

	1.2.3 Protection des biotopes exceptionnels	Conforter la protection des sites naturels emblématiques de la richesse environnementale du territoire (Natura 2000, ENS, ZNIEFF de type I…)	Les deux parcelles se trouvent en partie incluses dans le périmètre de la ZNIEFF du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne. Les éléments de végétation présents sur les parcelles (les haies) seront préservés et éventuellement renforcés.	✓
	1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale	L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux est une opportunité pour compléter et préciser, à l'échelle communale, l'identification de ces principaux éléments (que l'on désignera par « noyaux écologiques ») qui fondent le patrimoine biologique et servent les fonctionnalités écologiques, ainsi que des espaces ou réseaux qui assurent leur mise en connexion. Elle se fera sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique.	À Glos, la zone de projet était pour partie identifiée comme fortement prédisposée aux zones humides. En novembre 2024, le site a fait l'objet d'une étude d'investigation zones humides qui conclue à l'absence de zones humides sur le terrain.	✓
	1.4 La prévention des risques	On profitera des études réalisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme pour enrichir ou préciser la connaissance de l'ensemble des risques (zones inondables, zones humides, localisation des cavités souterraines…)	Un étude zone humide a été réalisée sur le secteur de projet à Glos permettant d'écarter la présence de zones humides sur le secteur.	✓
3 Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole	Le SCoT se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20%, soit une consommation annuelle moyenne pour les dix prochaines années inférieures à 75 ha. Celle-ci s'applique à une croissance de la population plus forte que celle qui a prévalu dans la période précédente. Elle prend en compte les surfaces qui seront nécessaires aux pôles économiques majeurs qui portent	Les deux parcelles de projets sont des prairies répertoriées au RPG 2023. Au total, dans le cadre de la présente procédure, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation 3.5 hectares de terres agricoles. Pour les deux communes, il s'agit des derniers secteurs mobilisables à court et moyen terme. À Glos, afin de répondre aux problématiques d'approvisionnement en eau potable du secteur et d'être dans une démarche économe de l'utilisation du foncier agricole il a été décidé dans le cadre de la procédure : - Le passage en 2AU de la parcelle 1AUC (1,5 ha)	!

		l'ambition économique du territoire et sont aujourd'hui occupés en grande partie par des terres agricoles.	- De maintenir en 2AU la majorité du terrain (5,4 ha)	

À la lecture des tableaux ci-dessus il apparaît que les évolutions permises par la modification du PLUi de Lintercom sont globalement compatibles avec les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge et du SRADDET Normandie. Les points de vigilance soulignés sont en lien avec la consommation d'espaces agricoles sur le territoire.

VIII. Dispositifs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification de droit commun n°9 du PLUi de Lintercom. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels l'évolution est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de modification de droit commun n°9 :

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

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de haies arrachées	m	Interne
Linéaire de haies créées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	%	ESPA
Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	M3	ESPA

IX. Conclusion

L'ouverture à l'urbanisation de deux parcelles 2AU situées dans les centres-bourgs de Glos et du Mesnil-Guillaume, répertoriées comme prairies, induisent de fait des impacts inhérents à ce type d'évolution, principalement par :

- La consommation d'espaces agricoles et leur artificialisation ;
- Une augmentation des consommations énergétiques et des dégagements de gaz à effet de serre.

Rappelons à ce stade que la procédure de modification se justifie au regard du fait que les terrains ciblés constituent les dernières opportunités de mobilisation de foncier à court et moyen termes pour les communes. Les parcelles sont identifiées comme 2AU depuis la création du PLUi.
Au total, il est prévu l'ouverture à l'urbanisation de 3,5 hectares dans le cadre de la procédure avec 1,5 hectares à Glos et 2 hectares au Mesnil-Guillaume.

Afin de prendre en considération les sensibilités de desserte de la ressource en eau de la procédure et de s'inscrire dans une démarche de sobriété concernant la consommation foncière, il a été décidé, pour la commune de Glos :

- De rendre inconstructible la zone 1AUc (1,5 ha) en la passant en 2AU ;
- De n'ouvrir sur la zone 2AU du centre-bourg, qui représente une surface de 6,9 hectares, que 1,5 hectares pour respecter l'enveloppe initiale de la zone 1AUc.

Pour la commune de Mesnil-Guillaume, il convient également de préciser que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU constitue la deuxième phase d'aménagement de l'OAP Nord-Centre Bourg. La première phase est actuellement en cours d'aménagement.

La présence de zones humides à Glos a été écartée sur la parcelle par le biais de l'étude de délimitation de zones humides.

Au Mesnil-Guillaume, une partie à la marge du terrain est identifiée avec des prédispositions aux zones humides. Il est prévu dans le cadre de l'OAP de maintenir cette zone en espace vert afin d'être dans une démarche d'évitement.

Les réflexions « projet » intégrées à la procédure viennent dans la mesure du possible réduire les impacts relatifs à l'urbanisation du secteur, notamment par l'intégration à l'OAP de principes paysagers et de liaisons douces.

L'évaluation environnementale souligne un point de vigilance sur la nécessité d'une bonne gestion des eaux pluviales sur les deux secteurs :

- La parcelle de projet à Glos se trouve à proximité directe du cours d'eau avec une pente descendante vers l'Orbiquet. La parcelle sera raccordée au réseau d'eau pluviale ;
- La parcelle de projet du Mesnil-Guillaume présente une forte pente avec un risque potentiel de ruissellement pour les habitations en contrebas. Les eaux seront tamponnées dans des bassins à ciel ouvert puis acheminées vers l'Orbiquet.

Un point de vigilance est également souligné pour la parcelle de Glos puisque la frange ouest du projet est intégrée dans l'atlas des zones inondables et que l'ensemble de la parcelle présente un risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre.

L'évaluation environnementale conclut à un impact maîtrisé ne remettant pas en cause la procédure. L'Evaluation Environnementale invite simplement la collectivité à rester vigilante sur la bonne traduction des principes d'aménagement, vis-à-vis notamment de la gestion des potentiels ruissellements.

X. Résumé non technique

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU

1. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom

Le PLUi de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013 pour une approbation le 21 décembre 2016 par la communauté de communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

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

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

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

2. Les objectifs de la modification du PLUi

La procédure de modification, prescrite par arrêté n°2024.073 du 11 juin 2024, porte sur deux objets :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune du Mesnil Guillaume, parcelle n°B190, et de procéder à la mise en cohérence des pièces relatives à cette zone
- Ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune de Glos, parcelle n° AC110, et rendre inconstructible la zone 1AUc de Glos. Les pièces relatives à ces zones seront mises en cohérences

Une délibération de motivation d'ouverture des deux zones 2AU a été prise le 20 juin 2024 (n°2024.059).

3. Pourquoi une évaluation environnementale ?

Au vu des enjeux de consommation foncière et des sensibilités environnementales, la CALN a choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération n° 2024.059 du 20 juin 2024 pour la modification n°9 du PLUi de Lintercom.

Il est important de noter que la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune de Glos a fait l'objet d'une étude flore et sol (automne 2024) afin de déterminer la présence d'espèces ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides.

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

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

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

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

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

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

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2016.

C. Etat Initial de l'Environnement

Sont repris dans un tableau synthétique aux deux pages suivantes, par grandes thématiques de l'environnement, les principaux constats et enjeux issus de l'EIE.

Pour de plus amples informations et disposer du contenu graphique illustrant les propos, le lecteur peut toutefois se reporter à la partie IV déclinant l'EIE plus en détail.

a) Glos

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
Le secteur de projet est en pente en direction de la Vallée de l'Orbiquet à l'ouest. Aucun cours d'eau, fossé ou mare n'est présent sur le site d'étude. Le site présente une pente assez marquée du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Seul l'angle Nord-Ouest de la parcelle présente une topographie à peu près plane.	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Une partie du secteur de projet est comprise dans la ZNIEFF de type II du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne. Il s'agit d'un ensemble de vallées aux larges versants peu pentus formant un paysage typique du Pays-d'Auge.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet* *Préserver les éléments de végétation présents sur la parcelle*
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte, la prairie est bordée par un linéaire de haies sur la frange sud, est et ouest. Le nord de la prairie est occupé par un verger, identifié au règlement graphique du PLUi de Lintercom. Concernant la trame bleue, la plaine alluviale de l'Orbiquet est inventoriée comme zone humide. On retrouve également de fortes prédispositions aux zones humides le long du cours d'eau. Une	*Préserver les linéaires de haies qui bordent la parcelle* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*

partie du secteur de projet est concernée par des prédispositions fortes aux zones humides. Le secteur a été inventorié.	
Zones humides	
Un inventaire flore/ sols a été réalisé, il a permis d'écarter la présence de zone humide sur la parcelle de projet.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet*
Risques et nuisances	
Le secteur de projet est concerné par : - Un risque de remontée de nappes fort sur l'ensemble de la parcelle - Une identification de la partie ouest du secteur dans l'atlas des zones inondables - La proximité avec le PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet En lien avec le tissu économique de la commune, plusieurs sites BASIAS et ICPE sont présents à proximité du secteur d'étude.	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux) et porter une vigilance particulière sur la partie ouest de la parcelle vis-à-vis du risque inondation*
Ressource en eau	
Compte tenu des capacités de la ressource en eau potable dans le secteur, de l'ouverture à l'urbanisation concomitante de la zone 2AU du Mesnil Guillaume et de la difficulté historique à voir un aménagement aboutir sur le secteur en zone 1AUc de la commune, l'ouverture d'une partie de la zone 2AU est envisagée, sous réserve que : - Le nombre de logements soit identique à celui prévu au permis d'aménager de la zone 1AUc (22) ; - La zone 1AUc devienne non constructible et que le permis d'aménager délivré soit annulé par le demandeur ; - L'ouverture à l'urbanisation ne concerne qu'une partie de la parcelle AC110 en zone 2AU correspondant à une densité de 15 logements par hectares (environ 1,5 hectares). Ces critères devraient être remplis dans le cadre de la présente procédure.	*Porter une attention à la présence des réseaux d'assainissement lors de la phase d'aménagement du secteur* *Assurer le respect des conditions imposées par ESPA pour garantir une bonne desserte en eau potable du secteur*

La parcelle est en zone d'assainissement collectif. Un réseau d'eaux usées est situé en domaine public à proximité du terrain. Des réseaux se situent également sur la parcelle. Les aménagements devront prendre en compte cette contrainte et des dévoiements pourront s'avérer nécessaires.	
Gestion des eaux pluviales	
Le secteur est soumis à un risque fort de remontée de nappes sur l'ensemble de la parcelle Le secteur de projet est en pente en direction de la Vallée de l'Orbiquet à l'ouest.	*Assurer la gestion des eaux pluviales sur le site afin d'éviter les écoulements vers l'Orbiquet* *Privilégier les techniques d'hydraulique douce pour l'infiltration des eaux pluviales sur l'opération* *Prendre en considération le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre dans la mise en place d'un bassin de rétention*
Consommation des sols	
Au total, la zone 2AU couvre une surface de 6,9 hectares constructible. Dans le cadre de la procédure, seule la zone au Sud sera urbanisée dans un premier temps, représentant une surface de 1,5 hectares. La parcelle est une prairie qui sert au pâturage de bovins.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

b) Mesnil-Guillaume

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
Les reliefs du Pays d'Auge sont davantage présents sur la commune de Mesnil-Guillaume avec une vallée de l'Orbiquet plus marquée dans le paysage. Aucun cours d'eau, fossé ou mare n'est présent sur le site d'étude. À l'est du projet se trouve un talweg avec la présence probable d'un ruisseau temporaire lors des périodes de fortes pluies	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Une partie du secteur de projet est comprise dans la ZNIEFF de type II du bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne. Il s'agit d'un ensemble de vallées aux larges versants peu pentus formant un paysage typique du Pays d'Auge.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet et la RD.* *Préserver les éléments de végétation présents sur la parcelle*
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte, le terrain est bordé au nord par un linéaire de haies. À l'est du projet se trouve un talweg avec la présence probable d'un ruisseau temporaire lors des périodes de fortes pluies.	*Préserver les linéaires de haies qui bordent la parcelle* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*
Zones humides	
La parcelle 2AU concernée par la présente procédure n'a pas fait l'objet d'une étude zones humides, une petite partie du secteur est concernée par des prédispositions fortes aux zones humides. Pour rappel, la lecture des données sur les zones humides s'effectue à l'échelle du 1/25 000 ème et ne permet pas une précision à la parcelle. Une étude zones humides a été réalisée sur la zone 1AU permettant d'avoir les tendances en termes de milieux naturels puisque les deux parcelles sont attenantes.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers l'Orbiquet*

Risques et nuisances	
Le secteur de projet est assez peu concerné par les risques inondations en raison de son éloignement avec le cours de l'Orbiquet. En revanche en raison de la topographie marquée du terrain, les risques de ruissellement sont présents.	*Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou de l'opération afin de limiter les risques de ruissellement.*
Ressource en eau	
La parcelle est en zone d'assainissement collectif. Les eaux usées de l'opération peuvent être dirigées vers un réseau situé en domaine public. La commune est également rattachée à la STEP de Lisieux. L'alimentation en eau potable de la parcelle 2AU est fragile dans la configuration actuelle des réseaux d'eau potable ; des baisses de pression voire des manques d'eau pourraient être constatés sur le haut de la parcelle. Il est prévu des travaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable par le Chemin des Cesnes : le lancement de la maîtrise d'œuvre est prévu au deuxième semestre 2026 pour des travaux à horizon 2027.	*Assurer le respect des conditions imposées par ESPA pour garantir une bonne desserte en eau potable du secteur*
Gestion des eaux pluviales	
Le terrain présentant une pente importante en direction de la route d'Orbec/ Vallée de l'Orbiquet, l'enjeu de gestion des eaux pluviales est important. Le système de gestion des eaux pluviales crée pour la zone 1AU est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales du bassin amont, les parcelles agricoles cultivées et une partie de la voirie Si les deux bassins ont été dimensionnés de manière à prendre en compte les évolutions d'urbanisation dans le bassin versant amont à la zone 1AU, le dossier loi sur l'eau précise bien que le système d'assainissement des eaux pluviales est destiné uniquement à recevoir les eaux pluviales provenant du lotissement (1AU).	*Assurer la gestion des eaux pluviales sur le site afin d'éviter les écoulements vers l'Orbiquet et le ruissellement sur la zone 1AU en contrebas*
Consommation des sols	
La parcelle est également au RPG 2023 comme prairie permanente. Le terrain n'est pas utilisé comme pâture mais il est utilisé pour de la fauche. Il représente une surface de 2ha.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

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

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

a) Glos

Thème	*Impacts pressentis ou potentiels*	*Synthèse*	*Niveau d'incidence*
Milieux naturels et biodiversité	***Les impacts négatifs potentiels*** - Une artificialisation à prévoir sur une surface de 1,5 hectares sur une prairie pâturée par des bovins ***Les impacts positifs potentiels*** - La création d'une haie entre la zone 2AU et la future zone 1AU	***Le secteur de projet se trouve sur une prairie permanente et représente une surface de 1,5 hectares. Inclue dans le périmètre de la ZNIEFF de type II «le bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne », l'artificialisation de ce secteur entrainera une dégradation irréversible de la qualité des milieux naturels en place d'autant que le secteur est très rapproché du cours de l'Orbiquet. La présente du chemin de la blanchisserie et du talus qui borde l'ouest de la parcelle 1AU permettent toutefois de limiter les ruissellements directs vers le cours d'eau.*** ***L'ouverture d'une partie limitée sur 1,5 hectares de la zone 1AU permet de maintenir les 5,4 hectares restant en prairie.***	
Paysage et patrimoine	***Les impacts négatifs potentiels*** - Un changement de mode d'occupation des sols qui pourrait entrainer un décalage dans le paysage à l'échelle de la parcelle entre le nord qui présente des caractéristiques traditionnelles du pays d'Auge et le sud de la parcelle ***Les impacts positifs potentiels*** - La création d'une haie entre la zone 2AU et la future zone 1AU.	***Du point de vue du paysage et du patrimoine, le projet devrait pouvoir s'intégrer relativement facilement dans son environnement dans la mesure où il se trouve à proximité du bourg et les haies en place permettent de limiter les co-visibilités et les vues sur le projet. Le principale point de vigilance se trouve dans la cohabitation entre le nord de la parcelle, avec des éléments très caractéristiques du Pays d'Auge et le sud qui accueillera le nouveau projet d'aménagement. Afin de réduire ces co-visibiltés, il est prévu l'aménagement d'une haie (côté 2AU).***	
Ressource en eau	***Les impacts négatifs potentiels***	***Le secteur de Glos présentait une sensibilité au niveau de la ressource en eau potable. En effet, ESPA avait alerté sur le fait qu'il ne serait pas***	

	- L'artificialisation des sols sur une surface de 1,5 hectares entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires à gérer - Le dénivelé de la parcelle en direction de la vallée de l'Orbiquet implique une bonne gestion à l'échelle du projet afin d'éviter du projet afin d'éviter tout risque de pollution diffuse ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** /	***possible d'assurer à la fois la desserte pour la zone 1AUC et la desserte pour l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone 2AU. D'autant que l'aménagement du secteur du Mesnil-Guillaume se fait de manière concomitante, cela aurait pu entrainer un risque de baisse de pressions voire de manque d'eau sur la commune de Glos. Afin de palier à cette problématique, il a été décidé, dans le cadre de la présente procédure, de passer la zone 1AUc en 2AU et d'ouvrir une surface équivalente (1,5 hectares) sur une partie de la zone 2AU. Ce choix s'inscrit donc pleinement dans une logique d'évitement afin d'assurer une bonne desserte en eau potable à l'échelle du projet.*** ***Concernant la partie assainissement, les incidences sont moindres dans la mesure où le projet est rattaché à la STEP de Lisieux, qui est largement en capacité d'accueillir de nouveaux effluents. Le poste en charge du traitement des eaux usées du secteur a la capacité pour le traitement de 22 logements supplémentaires. Une attention devra être portée durant la phase travaux sur la présence de réseaux qui traversent la parcelle.*** ***Un point de vigilance est soulevé sur la bonne capacité de gestion des eaux pluviales à la parcelle afin d'éviter tout risque de ruissellement et de pollution diffuse vers le cours de l'Orbiquet, d'autant que la parcelle présente un risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre***	
Risques et nuisances	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - La mauvaise gestion des eaux pluviales sur le secteur peut entrainer un risque de ruissellement en direction de la vallée de l'Orbiquet - L'augmentation du nombre d'habitants sur ce secteur entrainera davantage de circulations pouvant générer des nuisances pour les riverains	***Les risques d'inondation sont les principaux risques en présence sur le terrain de projet. Afin de limiter ces risques, il est prévu dans le cadre de la présente procédure :*** ***- De maintenir une bande d'inconstructibilité de 5 mètres le long de la haie bocagère à l'ouest. Si le maintien de cette bande inconstructible a pour objectif premier de permettre le développement de la végétation, elle permet également de limiter les***	

	Les impacts positifs potentiels - /	***constructions sur cette partie du terrain qui peut être plus sujette au risque d'inondation.*** ***- Concernant le risque de remontée de nappes, le PLUi de Lintercom interdit la construction de sous-sol sur les terrains sujets à ce type de risque. Une analyse spécifique devra être réalisée par le biais d'un dossier loi sur l'eau afin d'évaluer les capacités d'infiltration du sol sur la parcelle.*** ***Globalement, les mesures instaurées à travers le règlement écrit et l'OAP devraient permettre de limiter le risque de ruissellement et l'exposition des futures habitations face au risque de remontée de nappes. Un point de vigilance demeure quant au risque de débordement de cours d'eau avec la limite du périmètre du PPRi à proximité directe de la parcelle. Ce risque peut être modéré dans la mesure ou le dénivelé est marqué entre le cours de l'Orbiquet et la parcelle de projet, permettant de limiter les épisodes de débordement du cours d'eau.*** ***Afin de limiter les risques sanitaires vis-à-vis de la plantation de nouvelles essences pour les haies, le tableau ci-dessous permet de référencer la liste des essences allergènes à l'échelle de la Normandie.***	
Transports et mobilités	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le projet prévoit la création d'environ 23 logements ce qui représente une augmentation du trafic routier dans la commune et des nuisances potentielles pour les riverains. ***Les impacts positifs potentiels*** - Le secteur de projet se situe à proximité directe d'aménagements doux entre Lisieux et Glos - La proximité avec le centre-bourg de Glos permet d'envisager des déplacements doux pour les	***Le projet présente peu d'incidences du point de vue des mobilités :*** - ***Situé à proximité du centre-bourg, il offre des possibilités de mobilité douce pour se rendre dans les commerces de proximité ou l'école*** - ***Des aménagements de mobilités douces ont été aménagés courant 2024 (voie Lisieux/Glos) ; une continuité vers le Mesnil-Guillaume est à l'étude*** - ***Le secteur de projet se situe à proximité immédiate du stade communal*** - ***Le voie d'accès du chemin des moulins a été refaite en 2023***	

	déplacements, notamment avec l'école communale, les commerces de proximité …		
Climat Air Energie	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement - Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…) ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - /	***Le règlement écrit du PLUi de Lintercom prévoit un certain nombre de dispositions favorisant le bio climatisme qu'il conviendra de prendre en compte en phase projet. Ces recommandations seront à adapter à la topographie du terrain et aux différents enjeux de gestion des eaux pluviales évoquées précédemment.***	
Consommation foncière	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - La construction d'une zone résidentielle (1,5 ha) entraine une consommation de foncier agricole occupé une majeure partie de l'année pour le pâturage de bovins - L'artificialisation de la prairie entraine une perte de la qualité des sols de manière irréversible ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** /	***La nature du projet entraine une consommation supplémentaire de foncier agricole sur une prairie occupée pour du pâturage. Dans le cadre de la procédure, seule une partie de la zone 2AU est ouverte à l'urbanisation (1.5 hectares), permettant de maintenir les 5,4 hectares restant en prairie pour le moment.***	

b) Mesnil-Guillaume

Thème	*Impacts pressentis ou potentiels*	*Synthèse*	*Niveau d'incidence*
Milieux naturels et biodiversité	***Les impacts négatifs potentiels*** - Une artificialisation à prévoir sur une surface de 2 hectares ***Les impacts positifs potentiels*** - L'aménagement d'une coulée verte pourrait être l'opportunité de renforcer la biodiversité à l'échelle du site	***Le secteur de projet se situe en continuité, en surplomb de la zone 1AU de la commune, en cours d'aménagement. En raison de la distance entre le secteur de projet et l'Orbiquet, les continuités écologiques sont relativement éloignées. Toutefois, un point de vigilance est ici souligné sur la nécessité d'une bonne gestion des eaux pluviales au vu de la topographique marquée du secteur. Les haies qui bordent la parcelle au nord et à l'ouest seront préservées même si des percements seront à envisager afin de permettre la création des liaisons piétonnes. Le maintien d'une bande enherbée sur la frange permettra d'éviter les impacts sur une partie du site potentiellement prédisposé aux zones humides.***	
Paysage et patrimoine	***Les impacts négatifs potentiels*** - Un changement de mode d'occupation des sols qui pourrait entrainer un décalage dans le paysage à l'échelle de la parcelle entre le nord qui présente des caractéristiques traditionnelles du pays d'Auge et le sud de la parcelle ***Les impacts positifs potentiels*** - La création d'une haie entre la zone 2AU et la future zone 1AU.	***L'aménagement de la zone 2AU viendra compléter l'urbanisation de ce nouveau secteur en entrée de bourg. La zone 2AU présentera d'importantes co-visibilités puisqu'elle surplombe le secteur.***	
Ressource en eau	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'artificialisation des sols sur une surface de 2 hectares entrainera des volumes d'eaux pluviales supplémentaires à gérer - Le dénivelé fort de la parcelle en direction de la vallée de l'Orbiquet en contrebas implique une bonne gestion à l'échelle du projet afin d'éviter tout risque de pollution diffuse ***Les impacts positifs potentiels*** /	***La bonne desserte en eau potable sur le site est conditionnée à la réalisation de travaux pour sécuriser l'alimentation en eau potable par le chemin des Cesnes. Pour le moment, l'alimentation de la parcelle 2AU reste fragile dans la configuration actuelle des réseaux d'eau potable. L'évaluation environnementale souligne donc une vigilance sur ce point.*** ***La bonne gestion des eaux pluviales est également nécessaire au vu de la topographie du site afin de limiter tout risque de ruissellement sur les habitations en contrebas, sur la RD et vers la vallée de l'Orbiquet en contrebas.***	

Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - La mauvaise gestion des eaux pluviales peut entrainer d'importants ruissellements sur les habitations et infrastructures en contrebas - L'augmentation du nombre d'habitants sur ce secteur entrainera davantage de circulations pouvant générer des nuisances pour les riverains ***Les impacts positifs potentiels*** - /	***Le secteur de projet présente peu de risques et de nuisances subies. Un point de vigilance est soulevé sur les risques de ruissellement que le projet pourrait engendrer en cas de mauvaise gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'opération dans la mesure ou l'assiette de projet présente une topographie marquée.***	
Transports et mobilités	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le projet prévoit la création d'environ 22 logements ce qui représente une augmentation du trafic routier à l'échelle de l'opération et de la zone 1AU en cours d'aménagement. ***Les impacts positifs potentiels*** - Une liaison douce a d'ores et déjà été aménagée dans le cadre de l'urbanisation de la 1AU et permet de relier le secteur de projet au centre-bourg - Les liaisons douces pourront être renforcées dans le cadre de l'aménagement du secteur	***Du point de vue des mobilités, la majorité des accès ont d'ores et déjà été créés pour l'aménagement de la zone 1AU en contrebas. L'aménagement de la zone 2AU peut être une opportunité pour renforcer les mobilités douces sur le secteur et d'améliorer la sécurité dans ce secteur.***	
Climat Air Energie	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement - Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…) ***Les impacts positifs potentiels*** - /	***Le règlement écrit du PLUi de Lintercom prévoit un certain nombre de dispositions favorisant le bio climatisme qu'il conviendra de prendre en compte en phase projet. Ces recommandations seront à adapter à la topographie du terrain et aux différents enjeux de gestion des eaux pluviales évoquées précédemment.***	

Consommation foncière	***Les impacts négatifs potentiels*** - La construction d'une zone résidentielle (2 ha) entraine une consommation de foncier agricole supplémentaire sur ce secteur - L'artificialisation de la parcelle fauchée entraine une perte de la qualité des sols de manière irréversible ***Les impacts positifs potentiels*** /	***Le secteur 2AU était identifié au PLUi de Lintercom depuis 2016 et une partie de la zone fait actuellement l'objet d'un aménagement. Dans le cadre de la procédure, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation 2 hectares supplémentaires sur un terrain répertorié comme prairie au RPG de 2023 et qui sert pour de la fauche. Le total de l'opération représente une surface de 5 hectares. L'ouverture de la zone 2AU sur 2 hectares participe à de l'urbanisation en extension sur un secteur agricole***.	

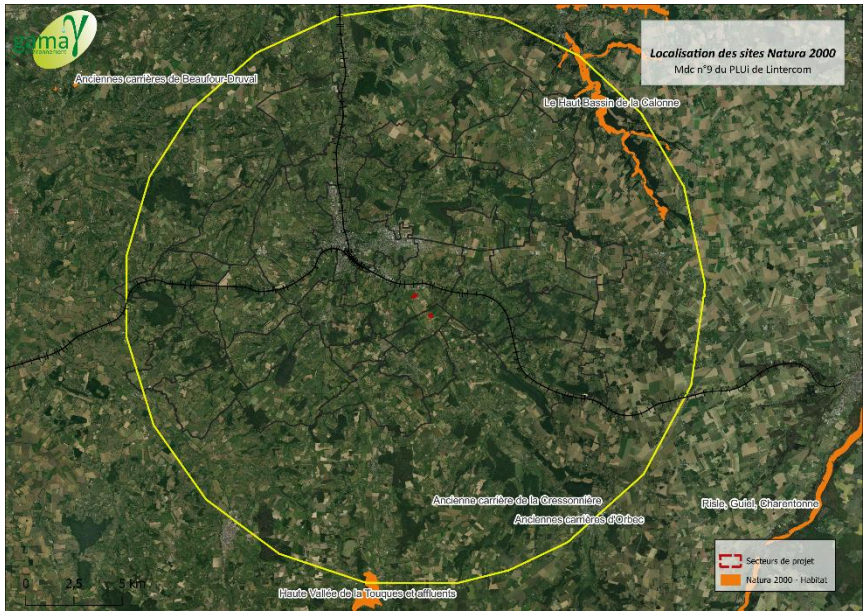
E. Etude d'incidences Natura 2000

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

Le territoire du PLUi de Lintercom ne comporte pas directement de site Natura 2000. Cependant, plusieurs sites Natura 2000 se situent dans un périmètre de 15 kilomètres autour des deux communes de Glos et du Mesnil Guillaume.

Les **anciennes carrières de la Cressonière et d'Orbec** présentent des sensibilités du point de vue de la fréquentation humaine non contrôlée, à ce titre la procédure ne présente pas d'incidences pour ces sites. Concernant le **Haut Bassin de la Calonne**, ce site Natura n'est pas connecté aux secteurs concernés par la modification (puisque situés en dehors et complètement déconnectés du bassin versant de la Calonne).

L'Orbiquet est un affluent de la Touques. Un des sites du Natura 2000 de la Haute Vallée de la Touques et de ses affluents se situe en amont des secteurs de projet, limitant ainsi les connexions écologiques.



En raison de la distance entre les secteurs de projet et les sites Natura 2000 et l'absence de continuités écologiques directes, l'évaluation environnementale conclut à l'absence d'incidences de la présente procédure sur les sites Natura 2000.

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

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport à 2 documents cadre :

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SRADDET Normandie -Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires	28 mai 2024	Compatibilité
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

À la lecture de l'analyse des différentes orientations et objectifs des 2 documents cadre (à laquelle peut se rapporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par la modification du PLUi de Lintercom sont globalement compatibles avec les objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge et du SRADDET de Normandie.

G. Indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification de droit commun n°9 du PLUi de Lintercom. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de modification de droit commun °9 :

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

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de haies arrachées	m	Interne
Linéaire de haies crées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	%	ESPA
Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	M3	ESPA

H. Table des matières

- **Figures**

Figure 1- Schéma d'OAP du secteur Nord Centre Bourg. Source: Planis 6
Figure 2- Profil altimétrique du secteur d'étude. Source: Géoportail 7
Figure 3- Relief et hydrographie sur la commune de Glos. Source: Gama Environnement 8
Figure 4- Les bassins versants sur la commune de Glos-. Source: Gama Environnement 8
Figure 5- Profil altimétrique du secteur d'étude. Source Géoportail 9
Figure 6- Topographie et hydrographie sur la commune de Mesnil-Guillaume. Source: Gama Environnement 9
Figure 7- Les bassins versants sur la commune de Mesnil-Guillaume. Source: Gama Environnement 10
Figure 8- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement 10
Figure 9- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source: Gama Environnement 11
Figure 10- Règlement graphique du PLUi de Lintercom avant modification avec identification du ruisseau. Source: CALN 12
Figure 11- Présence de ZNIEFF sur le secteur de projet à Glos. Source: Gama Environnement 13
Figure 12- Les interdictions de l'arrêté de protection de biotope. Source : Arrêté préfectoral 14
Figure 13- Le réseau APB. Source : Gama Environnement 14
Figure 14- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 15 km autour des secteurs. Source : Gama Environnement 16
Figure 15- Localisation des prédispositions aux zones humides sur le secteur de projet et relocalisation des relevés de sols réalisés. Source: Terre&Via 17
Figure 16- Vue sur la végétation de la parcelle de projet. Source: Gama Environnement 18
Figure 17- Registre Parcellaire Graphique 2023. Source: Gama Environnement 19
Figure 18- Protection des éléments patrimoniaux dans le règlement graphique. Source: Planis 20
Figure 19- Perceptions paysagères et vues sur la parcelle de projet. Source: Gama Environnement 20
Figure 20- Les co-visibilités depuis le nord de la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement 21
Figure 21- Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. Source: DREAL Normandie 23
Figure 22- AZI et PPRi sur le secteur de Glos 23
Figure 23- Sites ICPE et Basias sur la commune de Glos. Source: Gama Environnement 24
Figure 24- Localisation des réseaux d'eaux pluviales. Source: Service Technique des Cycles de l'Eau 28
Figure 25- Délimitation de l'impluvium de la zone 1AU dans le cadre du dossier loi sur l'eau. Source: Ecotone 30
Figure 26- Occupation des sols sur le bassin versant amont de la zone 1AU dans le cadre de l'étude du dossier loi sur l'eau. Source: Ecotone 30
Figure 27- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source : normandie.ars.sante 46
Figure 28- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source: Gama Environnement 63

- **Photos**

Photo 1- Vue sur la parcelle de projet. Source: Terre&Via 7

Photo 2- Vue sur la plaine alluviale de l'Orbiquet en contrebas du secteur de projet. Source : Gama Environnement 8
Photo 3- Vue sur la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement 9
Photo 4- Vue sur le chemin des moulins. Source: Gama Environnement 26
Photo 5- Vue sur le chemin de la Blanchisserie. Source: Gama Environnement 26
Photo 6- Vue sur le stade. Source: Gama Environnement 26
Photo 7- Vue sur le chemin des moulins. Source: Gama Environnement 26
Photo 8- Itinéraire de mobilité douce en cours d'aménagement à l'angle du chemin des moulins. 26
Photo 9- Indicateur des itinéraires de mobilités douces à l'angle du chemin des moulins et du chemin de la blanchisserie. Source: Gama Environnement 26
Photo 10- Vue sur la RD519 depuis le chemin des Cesne. Source: Maps 27
Photo 11- Vue sur la voie permettant depuis les lotissements d'accéder aux équipements de la commune. Source: Gama Environnement et Maps 27
Photo 12- Vue sur les bassins de gestion des eaux pluviales crées pour la zone 1AU. Source: Gama Environnement 29
Photo 13-Vue sur les bassins de gestion des eaux pluviales crées pour la zone 1AU. Source: Gama Environnement 29

- **Tableaux**

Tableau 1- Evolution du règlement graphique du PLUi de Lintercom pour la commune de Glos. Avant/Après. Source: CALN et Planis 5
Tableau 2- Evolution du schéma d'OAP sur la commune de Glos Avant/Après. Source: CALN et PLANIS 6
Tableau 3- Evolution du règlement graphique sur la commune de Mesnil-Guillaume. Source: CALN/PLANIS 6
Tableau 4- ZNIEFF sur la commune de Glos . Source : INPN 13
Tableau 5- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 15 kilomètres autour des secteurs de projets. Source: INPN 15
Tableau 7- Les risques naturels à Glos. Source : DREAL Normandie 22

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20250327-2025-024-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/04/2025

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Modification simplifiée N°8
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom

Notice de présentation

Dossier d'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire

en date du : 27 Mars 2025

Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 74 55
www.planis.fr

SOMMAIRE

A.Contexte et objet de la modification simplifiée n°8 3
1. Contexte 3
2. Objets de la modification et exposé de ses motifs 5
3. Justification de la procédure 6
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 7
5. Les grandes étapes de la procédure de la modification simplifiée n°8 9
B. Présentation des éléments d'évolutions 10
1. Modification de l'OAP N°17 « Secteur de Hauteville » 10
1.1 Objets des évolutions 10
1.1.1 Contexte et localisation du projet 10
1.1.2 Suppression des sites B et E 11
1.1.3 Création de polarités mixtes avec le renforcement des commerces de proximité, des services et des équipements 12
1.1.4 Mise à jour des plans de l'OAP 13
1.1.5 Modification du Programme d'Orientations et d'Actions (POA) 14
1.1.6 Incidences environnementales de l'évolution 14
1.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi LINTERCOM 14
1.3 Modifications apportées au PLUi LINTERCOM 15
2. Suppression de l'emplacement réservé n°100 22
2.1 Localisation et contexte 22
2.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi LINTERCOM 23
2.3 Modifications apportées au PLUi 24

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°8

1. Contexte

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

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

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

Elle est située à la limite Est du département du Calvados et regroupe 53 communes sur 951,6 km² et compte 72 812 habitants en 2021. L'intercommunalité est un territoire à dominante rurale où Lisieux, sous-préfecture du Calvados s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.



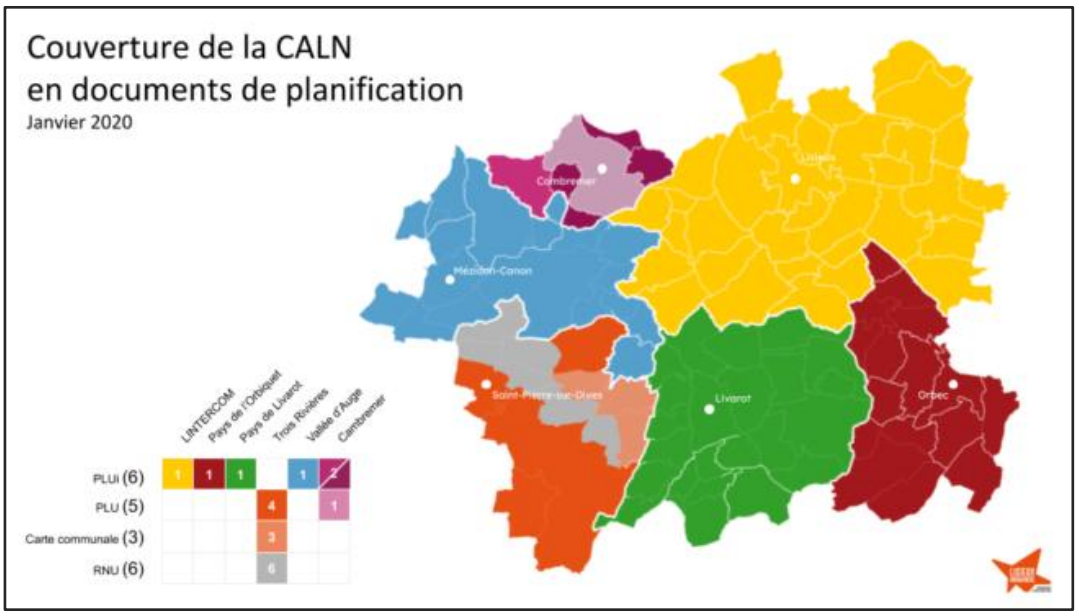
Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les communes couvertes par le PLUi de l'INTERCOM

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

- le **SCoT du Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;
- des **PLU, des PLUi et des cartes communales,** couvrant la presque totalité des communes du territoire. Six communes déléguées de la commune nouvelle de St-Pierre en Auge sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme). Le 30 juin 2021, l'élaboration d'un PLUi d'Agglomération a été prescrit sur le périmètre des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

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



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013 et a été approuvé le 21 décembre 2016 par la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Ce PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- Révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 31-01-2019,
- Révisions allégées n°2,3 et 4 approuvées le 14-01-2021,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 27-01-2022,
- Révision allégée n°6 approuvée le 23-06-2022
- Modifications simplifiées n°5 et n°6 approuvées le 07-12-2023
- Modification de droit commun n°7 approuvée le 03 octobre 2024
- Révision allégée n°7 approuvée le 03 octobre 2024
- Arrêté n°2024.073 du Président de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie du 11 juin 2024 prescrivant la modification de droit commun n°9
- Arrêté n°2024.164 du Président de l'Agglomération Lisieux Normandie du 16 octobre 2024 portant mise à jour n°1

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du PLUi :

- L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux
- La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux
- La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain

- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom

- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge

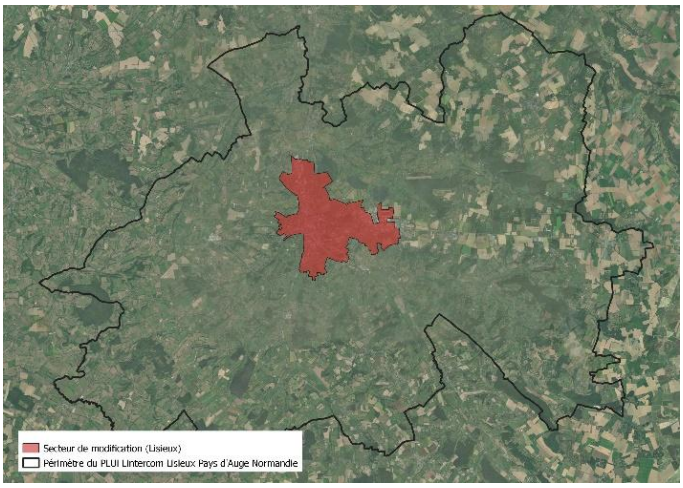
- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Par arrêté n°2024.027 du 20 février 2024, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la procédure de modification simplifiée (n°8) du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Les objets de la modification simplifiée n°8 sont les suivants :

> - Modifier l'OAP n°17 « Secteur Hauteville » à Lisieux, et le cas échéant tout document du PLUi dès lors que cela reste compatible avec le champ d'application de la procédure pour permettre la prise en compte et la mise en œuvre des nouvelles orientations d'aménagement définies dans le cadre du projet de renouvellement urbain notamment :
>
> - La suppression des secteurs B et E de l'OAP n°17 « Secteur Hauteville »
>
> - La relocalisation et la fusion des deux centres commerciaux au sein du secteur central de l'OAP n°17 « Secteur Hauteville »
>
> *Extrait de l'arrêté de prescription du 20 février 2024*

Lisieux est la seule commune du PLUI concernée par la modification simplifiée N°8.



Localisation de Lisieux à l'échelle du PLUi, seule ville concernée par la modification simplifiée n°8.

Il s'agit plus précisément de mettre en cohérence l'OAP n°17 du secteur de Hauteville avec les orientations du programme NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain).

Le PLUI ayant été approuvé en 2016, le projet urbain a considérablement évolué et de nouvelles orientations d'aménagement ont été définies par les Comités de pilotage de la Mission d'appui à la stratégie et au montage de l'opération commerciale du quartier de Hauteville.

3. Justification de la procédure

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

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

Or, les présents ajustements du PLUi visent uniquement à :

- Modifier l'OAP N°17 « Secteur Hauteville » à Lisieux pour une mise en cohérence avec le projet NPNRU.
- Supprimer l'emplacement réservé N°100 au règlement graphique dans le cadre de la mise en cohérence avec les orientations du projet NPNRU.
- Mettre à jour le plan des circulations douces.

Une modification du PLUi s'impose si l'autorité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (art. L153-36 du code de l'urbanisme).

Les orientations du PADD du PLUi ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. En effet, les ajustements prévus par cette modification simplifiée s'inscrivent dans ses orientations.

La compatibilité des modifications proposées est davantage détaillée dans les parties propres à chacune d'entre elles. Le PADD définit les axes et orientations suivants :

Axe 1 : Dessiner le territoire de demain

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien.

⇨ Les nouvelles orientations permettront d'accroître le niveau de services, de commerces et d'équipements du pôle urbain et particulièrement sur le secteur de Hauteville.

Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire.

⇨ Les nouvelles orientations vont permettre de contribuer à atteindre l'objectif de construction de nouveaux logements sur la Ville de Lisieux en mobilisant des gisements fonciers du secteur de Hauteville, dans le cadre du projet de renouvellement urbain.

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière.

⇨ Les nouvelles orientations permettront la requalification du parc de logements collectifs et sociaux de Hauteville ainsi que de développer un projet urbain global prévoyant une plus forte mixité fonctionnelle (activités, équipements, logements) avec des réponses aux problématiques de déplacements.

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi de Lintercom concernées par la présente modification simplifiée n°8 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire.
PADD	NON	
OAP	OUI	Modification de l'OAP N°17 « Secteur de Hauteville ».
Règlement écrit	OUI	Suppression de l'emplacement réservé n°100
Règlement graphique	OUI	Suppression de l'emplacement réservé n°100.
POA	OUI	Modification du texte (orientation 2.2)
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification simplifiée n°8 ne modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet). La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?*	/	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)*	Le PLUi vaut PLH	21/12/2016
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	/	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)*	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET Normandie (*Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable au PLUi)	SRADDET Normandie	Approuvé le 28/05/2024

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011 et il est actuellement en cours de révision.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

Certains de ses objectifs font écho au projet de modification simplifiée n°8 :

- 1.1.1. De nouvelles politiques de l'Habitat à mettre en œuvre
- 1.1.2. Des politiques de l'Habitat qui confortent l'armature urbaine
- 1.1.3. Une offre d'équipements et de services collectifs à compléter
- 3.1.1. Diversifier l'offre de logements
- 3.3.2. Reconquérir les secteurs dégradés

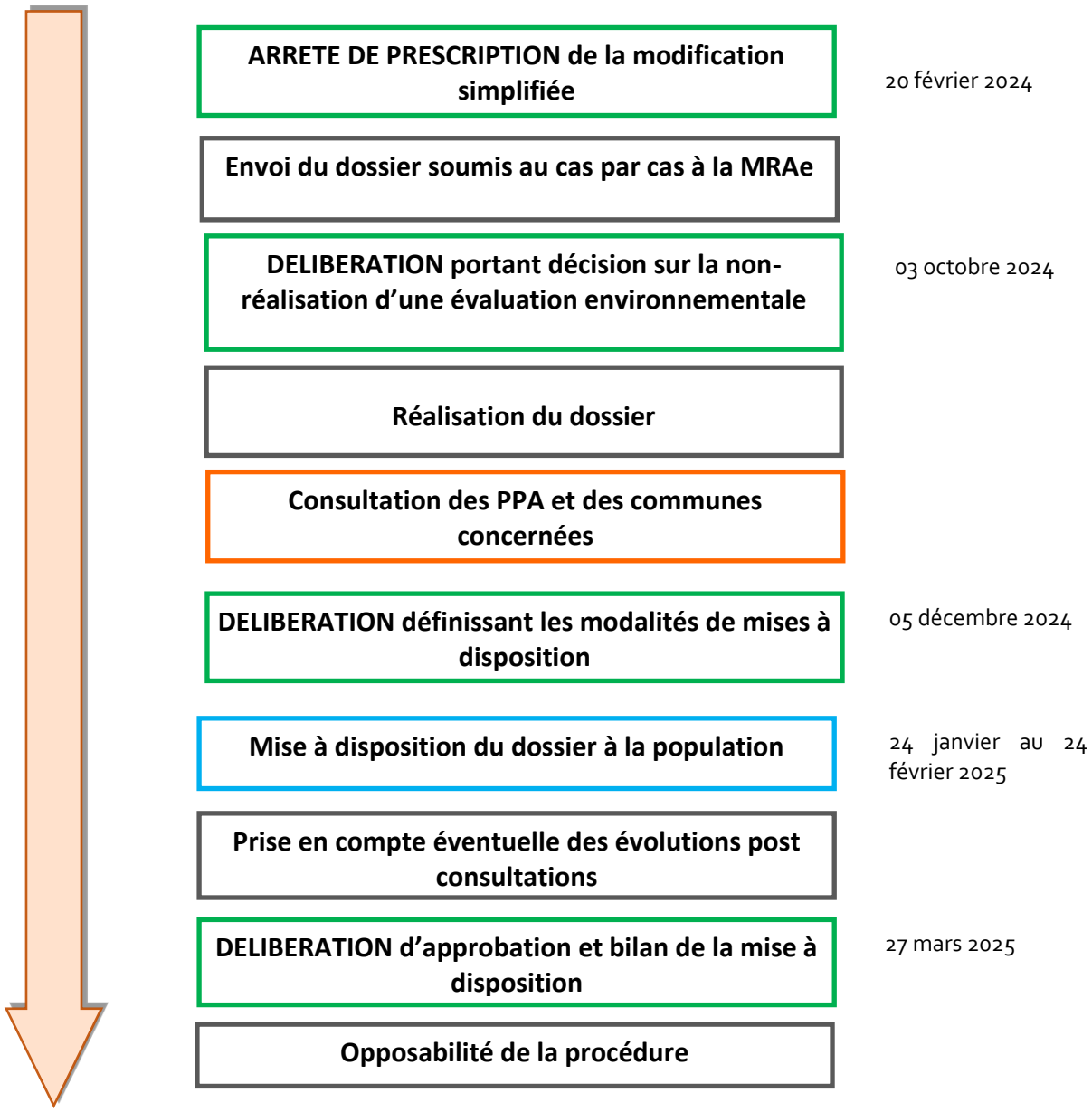
Le projet d'évolution du PLUi s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

La modification simplifiée n°8 du PLUI de Lintercom s'inscrit dans le projet NPNRU du secteur de Hauteville. Il s'agit d'une mise à jour des orientations de l'OAP N°17 afin d'être en adéquation avec les nouvelles volontés d'aménagement du quartier.

La volonté de créer une polarité mixte (logements, commerces, services et équipements) au sein du secteur central permettra de rendre plus attractif le quartier et de varier l'offre de logements.

De plus, la réorganisation des centralités à l'échelle du quartier permettra de garantir une offre appropriée et cohérente au secteur de Hauteville en termes de commerces et d'équipements.

5. Les grandes étapes de la procédure de la modification simplifiée n°8



B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Modification de l'OAP N°17 « Secteur de Hauteville »

1.1 Objets des évolutions

1.1.1 Contexte et localisation du projet

L'objectif de cette modification simplifiée n°8 est de modifier et de mettre à jour les éléments composant l'OAP N°17. Celle-ci concerne le secteur de Hauteville à Lisieux, quartier prioritaire de la Politique de la ville. Il est au cœur de la stratégie de l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine via le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU).

Depuis 2015, les ambitions portées par la Ville de Lisieux ont permis d'entamer ce processus de renouvellement urbain avec notamment la démolition de plusieurs immeubles problématiques. Aujourd'hui, le projet NPNRU a évolué et les orientations fixées dans le cadre de l'OAP N°17 ne sont plus en adéquation. Il est ainsi nécessaire de mettre à jour les plans, retirer certains points et décrire les nouveaux axes de développement attendus.

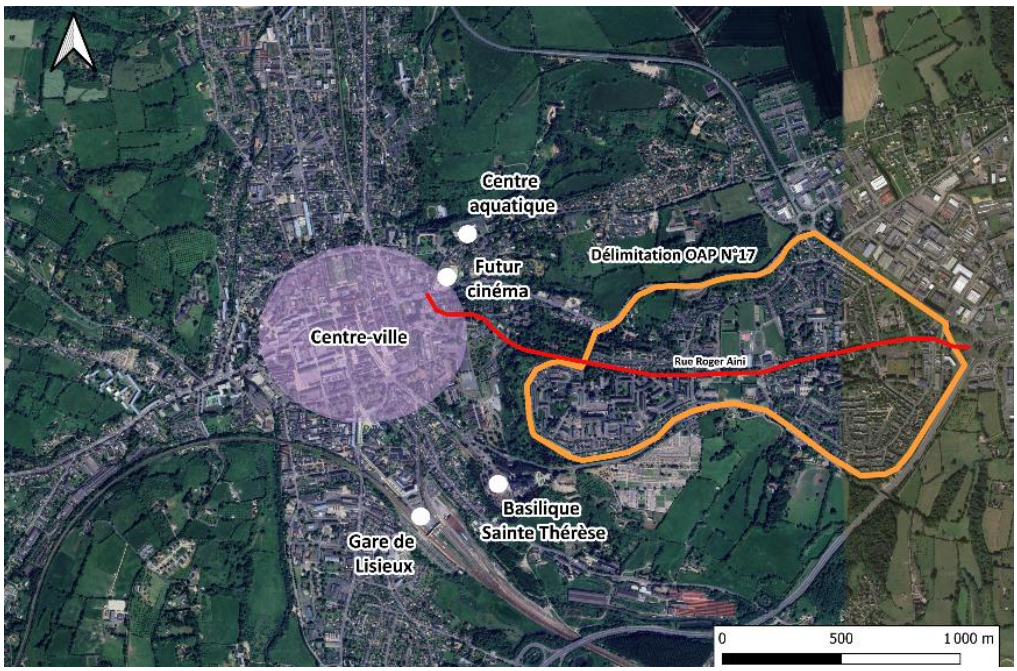
Les objectifs urbains du projet de renouvellement urbain restent les mêmes, à savoir :

- Diversifier l'habitat
- Adapter la densité du quartier à son environnement aux fonctions urbaines visées
- Favoriser la mixité fonctionnelle des lieux en confirmant la vocation de Hauteville de jouer pleinement son rôle de deuxième pôle de services après le centre-ville.

L'OAP N°17 « Secteur de Hauteville » est située à l'Est de la commune de Lisieux et s'étend sur une superficie de 55 ha. Le quartier surplombe la vallée de la Touques à l'Ouest et la vallée de l'Orbiquet au sud en accueillant 6682 habitants en 2019.

Construit dans les années 1960, ce quartier accueillait principalement des habitats collectifs constitués d'immeubles avec la présence de deux pôles commerciaux.

Hauteville est à proximité du centre-ville et de ses principaux services et équipements. La rue Roger Aini, axe transversal du quartier, permet de le rejoindre rapidement.



Localisation de l'OAP N°17 avec les principaux lieux de services et d'équipements autour. Réalisation : PLANIS

Les nouvelles orientations d'aménagement ont été définies par les Comités de Pilotage de la Mission d'appui à la stratégie et au montage de l'opération commerciale du quartier de Hauteville.

Plusieurs points de modification de l'OAP N°17 sont à prévoir dans le cadre des nouvelles orientations définies dans le projet NPNRU :

- Suppression des sites B et E composant l'OAP n°17 « Secteur Hauteville »
- Réorganiser l'attractivité du secteur autour de trois polarités à usages mixtes (services, logements, commerces, lieux de santé, équipements sportifs, activités culturelles)
- Mise à jour des plans de l'OAP
- Modification du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

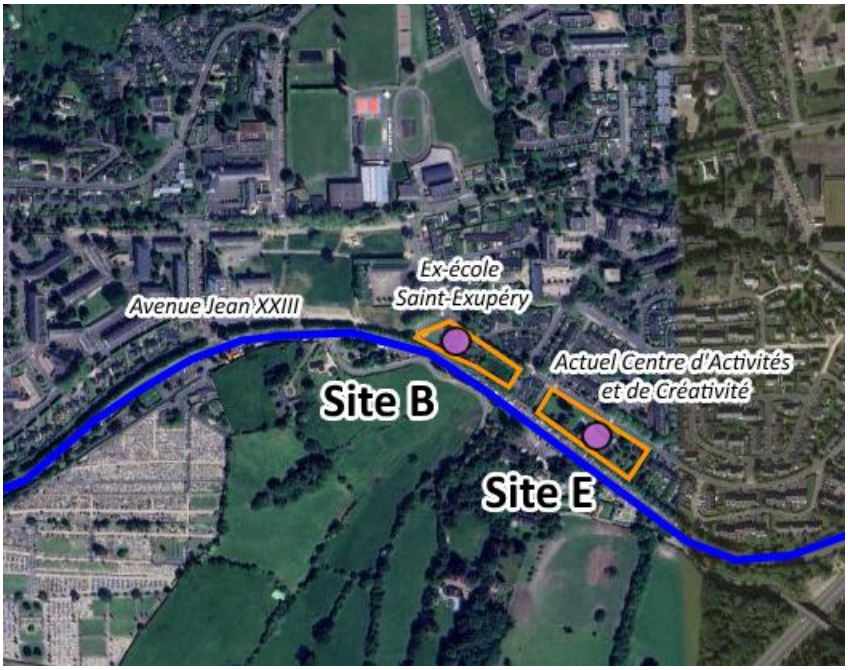
1.1.2 Suppression des sites B et E

L'OAP N°17 est composée de plusieurs sites d'aménagement. Deux d'entre eux font l'objet d'une suppression dans le cas de cette procédure.

Il s'agit des sites suivants :

- Site B : École Maternelle Saint-Exupéry
- Site E : Centre d'activité et de créativité

Ces deux lieux se situent au Sud-Est du secteur de Hauteville, le long de l'Avenue Jean XXIII.



Localisation des deux sites qui seront supprimés. Réalisation : PLANIS

a. Évolutions du projet et suppression des dispositions

Les dispositions de l'OAP en vigueur prévoyaient pour le site B une démolition de l'ex-École Maternelle Saint-Exupéry afin de construire environ 20 logements (15 en cas de difficulté). De même pour le site E qui avait pour vocation d'accueillir le même nombre de logements à la suite de la démolition du bâtiment du Centre d'Activités et de Créativité.

Ces deux sites vont évoluer afin d'être en cohérence avec les nouvelles orientations définies par le programme NPNRU de Hauteville.

Dans une démarche de reconquête du bâti existant menée par la Ville de Lisieux, les bâtiments de l'ex-maternelle Saint-Exupéry et du Centre d'Activités et de Créativité (CAC) seront désormais conservés et

réaffectés pour d'autres usages. Les bâtiments du site B accueilleront le Centre de loisirs tandis que ceux du site E ont pour objectif d'être réhabilités pour accueillir un local pour adolescents.

Cette valorisation du cycle de vie des bâtis existants s'inscrit dans la volonté de la ville de restructurer le secteur en plusieurs polarités. Celui-ci sera définit comme un lieu à usages mixtes. Le maintien du Centre d'Activités et de Créativité et le développement d'un local pour adolescents entrent parfaitement dans cette ambition.

En raison de ces nouvelles orientations, les sites B et E n'ont plus intérêt à figurer au sein de l'OAP N°17. Ils seront donc supprimés.

b. Relocalisation des lieux de constructions

Dans l'OAP en vigueur, les sites B et E avaient comme vocation d'accueillir environ 20 logements chacun. Les modifications apportées ne permettent plus de réaliser ces constructions.

Afin de pallier cette suppression de logements, la ville de Lisieux a ciblé plusieurs sites et opérations pouvant contribuer à l'atteinte des objectifs. Parmi eux :

- Le maintien des 3 logements existants entre le site B et E ;
- Quelques lots pour construction d'habitats privés seront proposés à l'Ouest des bâtiments du CAC ;
- Construction d'environ 111 logements sur le site de la Plaine des sports, à proximité du complexe sportif, au sein du secteur central ;
- Construction d'environ 83 logements sur le site de la rue d'Ecosse, en logement social et en accession libre ;
- Constructions sur divers sites dans d'autres quartiers permettant d'atteindre les objectifs de reconstitution de l'offre de logements locatifs sociaux conventionnée dans le NPNRU.

c. Arrêt de projet complémentaire aux sites B et E

Les sites B et E en vigueur prévoyaient la création et la suppression de certaines voies d'accès. Au regard de l'évolution réglementaire, les tracés viaires actuels seront donc maintenus.

1.1.3 Création de polarités mixtes avec le renforcement des commerces de proximité, des services et des équipements

L'objet de la procédure est de modifier les orientations de l'OAP n°17 « Secteur Hauteville » du PLUi afin de les rendre compatibles avec les projets d'organisation de trois polarités à usage mixte à l'échelle du quartier de Hauteville. Le point marquant est la réorganisation de l'offre commerciale du secteur de Hauteville.

a. État initial du secteur central et travaux réalisés

L'OAP N°17 en vigueur définit les orientations du secteur central, à savoir moderniser et rendre attractif le pôle sportif ainsi que requalifier un secteur d'habitat dense composé d'immeubles connaissant des dysfonctionnements.

Le projet NPNRU a d'ores et déjà réalisé certaines de ces orientations notamment avec la démolition de 4 immeubles le long de la Rue Roger Aini. Ces travaux ont permis de dégager 7070 m² de disponibilité foncière et donc de pouvoir proposer la réalisation d'une ou plusieurs nouvelles opérations à usages mixtes au centre du secteur de Hauteville.

Cette nouvelle ambition pour le secteur central permet de requestionner les orientations proposées à l'échelle du secteur, en particulier concernant l'offre commerciale.

b. Redynamisation de l'offre commerciale

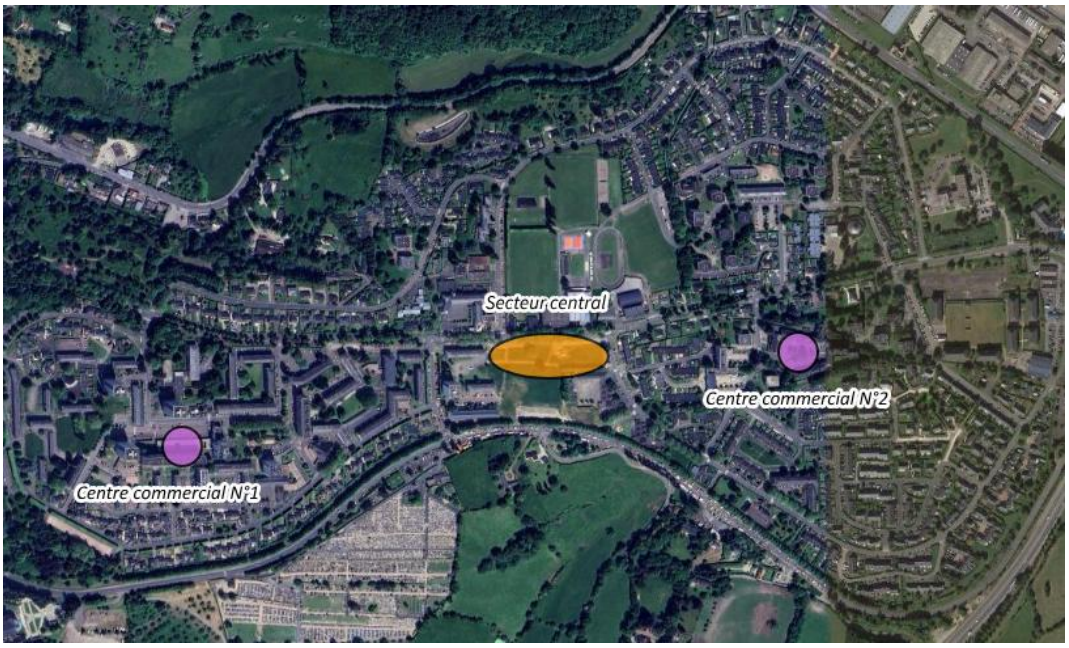
La Ville de Lisieux a réalisé plusieurs études visant à comprendre la dynamique et l'offre commerciale dans le secteur de Hauteville. L'étude sur la redynamisation commerciale du quartier de Hauteville menée par le bureau d'études Lestoux et Associés en 2021 a permis d'identifier la nécessité de restructurer l'offre commerciale. Une

étude complémentaire menée par le bureau d'études Algoé en 2023 a actualisé et approfondi les conclusions de l'étude précédente pour préciser les moyens de redynamisation des commerces du quartier de Hauteville.

Les enjeux d'accroissement de l'attractivité et de la qualité de l'offre commerciale sur le secteur nécessitent donc de modifier les orientations du projet NPNRU et par conséquent les dispositions de l'OAP N°17.

Actuellement, l'offre commerciale est divisée en deux pôles :

- Le centre commercial n°1 situé à l'Ouest du quartier
- Le centre commercial n°2 situé à l'Est du quartier



Localisation des centres commerciaux actuels. Réalisation : PLANIS

Implantés à 900 mètres de distance, ces deux centres commerciaux offrent des prestations assez similaires et leur viabilité économique est réduite.

Les centres commerciaux existants ont donc vocation à muter et les commerces seront incités et accompagnés dans une démarche de transition. Des études sont en cours de réalisation dans le cadre d'une réflexion autour de la mutation des deux centres commerciaux.

Ainsi, la stratégie validée par le Comité de Pilotage du NPNRU et le Comité d'engagement de l'ANRU est la construction d'une polarité à usages mixtes au niveau de la rue Roger Aini, secteur central, regroupant les commerces, les services, les équipements sportifs et lieu de santé.

Les orientations et les plans de l'OAP n°17 « Secteur Hauteville » du PLUi ne sont plus compatibles avec les projets de transition des centres commerciaux n°1 et n°2 ainsi que de la réorganisation du secteur en polarités attractives à usages mixtes.

1.1.4 Mise à jour des plans de l'OAP

Les deux principaux objets de l'OAP, suppressions des sites B et E ainsi que le renforcement des commerces et services au cœur d'une polarité centrale à usages mixtes, entraînent la modification de plusieurs plans à l'échelle de Hauteville. D'autres mises à jour sont également réalisées dans le cadre de cette procédure.

Ces mises à jour concernent :

- Le plan de circulation des modes doux. Il est actualisé suite aux aménagements cyclables réalisés depuis l'élaboration du PLUI.
- Le plan guide du projet urbain. Il est mis à jour afin d'inclure les nouvelles orientations du projet NPNRU et notamment les polarités à usages mixtes du quartier.

1.1.5 Modification du Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Le renforcement des commerces et services de proximité au sein du secteur central entraîne plusieurs modifications dans le document du Programme d'Orientations et d'Actions.

Ces légères modifications permettent de bien ancrer la volonté de conforter les commerces et les services, tout en privilégiant la mixité des usages sur des pôles précis.

1.1.6 Incidences environnementales de l'évolution

Dans son avis 2024-5454 en date du 22/08/2024, la MRAe n'a pas jugé nécessaire de soumettre la modification simplifiée n°8 à une évaluation environnementale. Ceci se justifie par l'absence d'incidences notables sur l'environnement et la santé humaine. Par délibération en date du 03 octobre 2024, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a décidé de ne pas réaliser d'évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure.

1.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi LINTERCOM

Les objets de cette modification simplifiée n°8 visent donc à mettre en cohérence l'OAP N°17 « secteur Hauteville » avec les nouvelles orientations du projet NPNRU.

Ces évolutions ne remettent pas en question les principes du PLUI LINTERCOM. Le PADD n'est donc pas remis en cause et il est pleinement conforté :

Axe 1 : Dessiner le territoire de demain

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien.

- ⇨ Les nouvelles orientations permettront d'accroître le niveau de services, de commerces et d'équipements du pôle urbain et particulièrement sur le secteur de Hauteville. Au sein du secteur central, une polarité à usages mixtes sera mise en place avec pour ambition majeure de créer des commerces. Cette mixité des usages (commerces, services, logements, équipements …) renforcera l'attractivité du secteur de Hauteville.

Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire.

- ⇨ Les nouvelles orientations vont permettre de contribuer à atteindre l'objectif de nouveaux logements sur la Ville de Lisieux en mobilisant des gisements fonciers du secteur de Hauteville dans le cadre du projet de renouvellement urbain. C'est notamment le cas sur le secteur central qui verra de nouvelles constructions prendre place. De même, l'actuel centre commercial n°2 pourrait à termes accueillir des logements sociaux.
- ⇨ De plus, l'équilibre du territoire passe aussi par une organisation du secteur par un maillage d'équipements publics, de services et de commerces. La création des différentes polarités permet de renforcer l'attractivité de Hauteville. La réhabilitation de bâtiments tels que l'ex-école maternelle Saint-Exupéry et du Centre d'Activités et de Créativité permet de préserver une offre de services sur le secteur.

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière.

- ⇨ Les nouvelles orientations permettront la requalification du parc de logements collectifs et sociaux de Hauteville ainsi que de développer un projet urbain global prévoyant une plus forte mixité fonctionnelle (activités, services, équipements, logements) avec des réponses aux problématiques de déplacements.
- ⇨ La réhabilitation de l'ex-école maternelle Saint-Exupéry et du Centre d'Activités et de Créativité traduisent une volonté de reconquête des bâtiments existants.

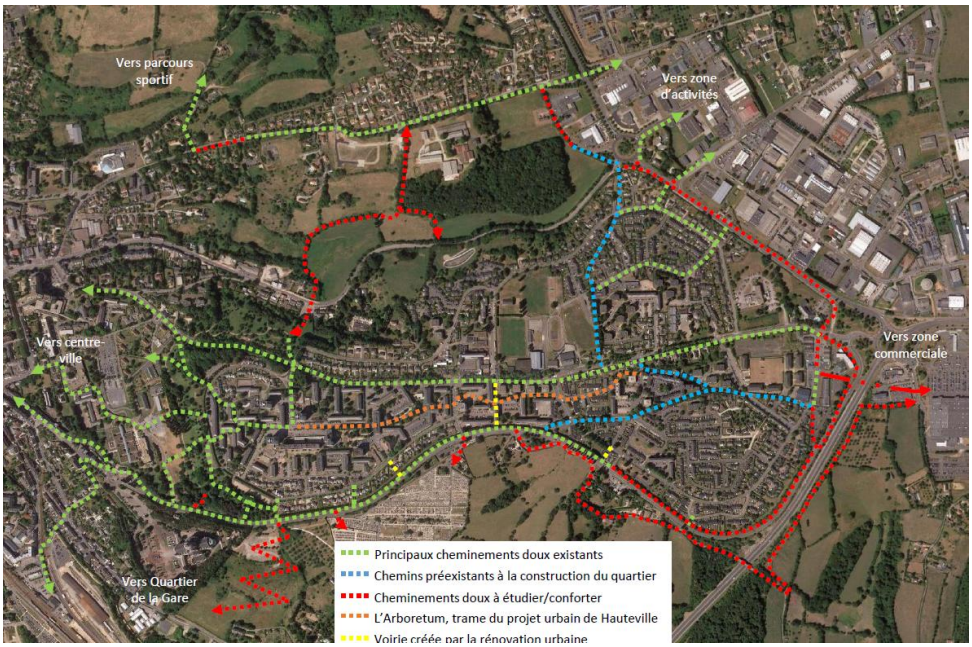
1.3 Modifications apportées au PLUi LINTERCOM

Les objets de cette modification simplifiée n°8 nécessitent la modification du document des OAP ainsi que celui du POA.

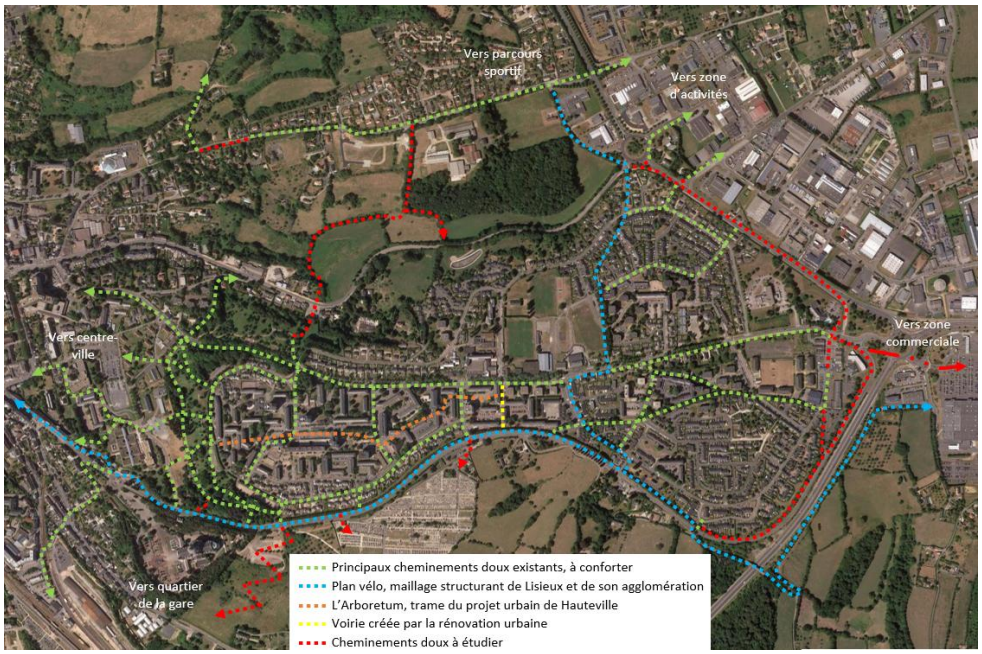
Il s'agit à la fois de modifications des dispositions écrites, mises à jour de plans, suppressions de cartes obsolètes et de textes qui ne sont plus en accord avec les nouvelles orientations du projet NPNRU.

Document de l'OAP :

Avant modification (Plan de circulation des mobilités douces) page 94 **:**



Après modification (Plan de circulation des mobilités douces) **:**



Avant modification p.95	Après modification
Valoriser et renforcer les lieux de vie et les pôles d'attractivité nouveaux : trois secteurs de projet - Le secteur Ouest : réorganiser la centralité autour des trois pôles commercial, culturel et social : enjeux de visibilité et d'accessibilité - Le secteur Central : créer une nouvelle polarité attractive à forte visibilité autour des sports et de la jeunesse - Le secteur Est : améliorer le fonctionnement du centre commercial n°2 et renforcer la vocation économique à l'Est	**Valoriser et renforcer les lieux de vie et les pôles d'attractivité nouveaux :** - Le secteur Ouest s'organise autour d'une polarité composée d'équipements culturels, sociaux, sportifs et d'espaces publics de qualité (parvis, square, arboretum) : enjeux de visibilité, de synergie, de convivialité et d'accessibilité. - Le secteur central se structure autour de deux polarités : ➢ Une polarité centrale à forte attractivité avec une visibilité autour des équipements sportifs, des commerces et services de proximité. ➢ La seconde autour de l'enfance et de la jeunesse. L'objectif est de renforcer la synergie entre les différents équipements et de créer des espaces de convivialité

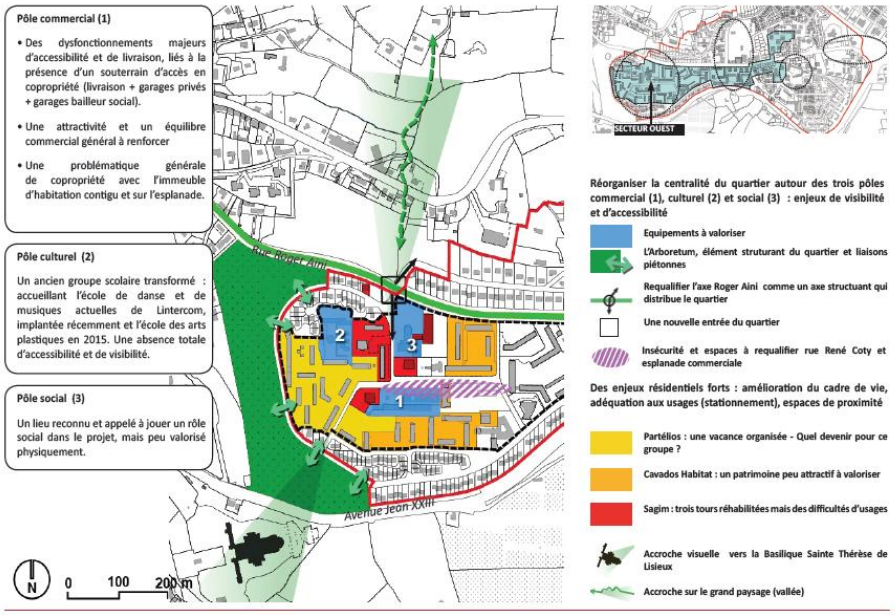
Avant modification p.96	Après modification
B- LES OBJECTIFS URBAINS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN […] Puis cette attractivité passe par l'amélioration du cadre de vie, à travers la requalification des résidences maintenues, des équipements	**B- LES OBJECTIFS URBAINS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN** […] Puis cette attractivité passe par l'amélioration du cadre de vie, à travers la requalification des résidences maintenues, des équipements de qualité.

(notamment de l'école Saint-Exupéry et de l'équipement Jeunesse neuf) et par des espaces rénovés. […] La reconstitution de l'offre sera menée à l'échelle de l'agglomération et de la ville, et pour partie sur le territoire vécu afin de contribuer au maintien démographique de celui-ci, mais hors des limites du QPV. […] Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, activités, équipements …) et consolider le potentiel de développement économique […]	[…] La reconstitution de l'offre sera menée à l'échelle de l'agglomération et de la ville, et pour partie sur le territoire vécu afin de contribuer au maintien démographique de celui-ci, mais hors des limites du QPV. […] Favoriser la mixité fonctionnelle (logements, commerces, services, activités culturelles, équipements sportifs, lieux de santé…) et consolider le potentiel de développement économique […]

Avant modification *(cartes du projet urbain supprimées)* p.98-99-101 :

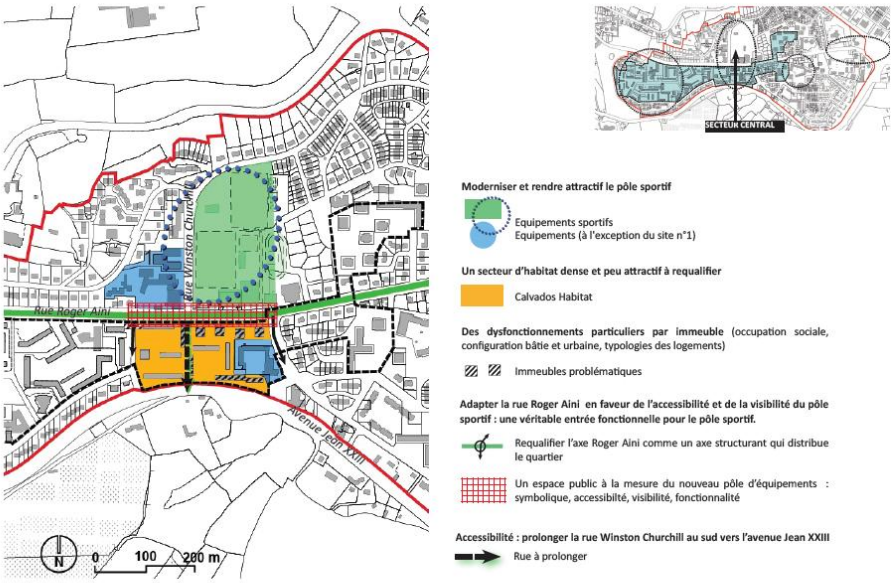
■ ■ ■ SUITE LISIEUX - SECTEUR HAUTEVILLE OUEST

OBJECTIFS DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN (EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION ACCOMPAGNANT LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION - JUIN 2015)

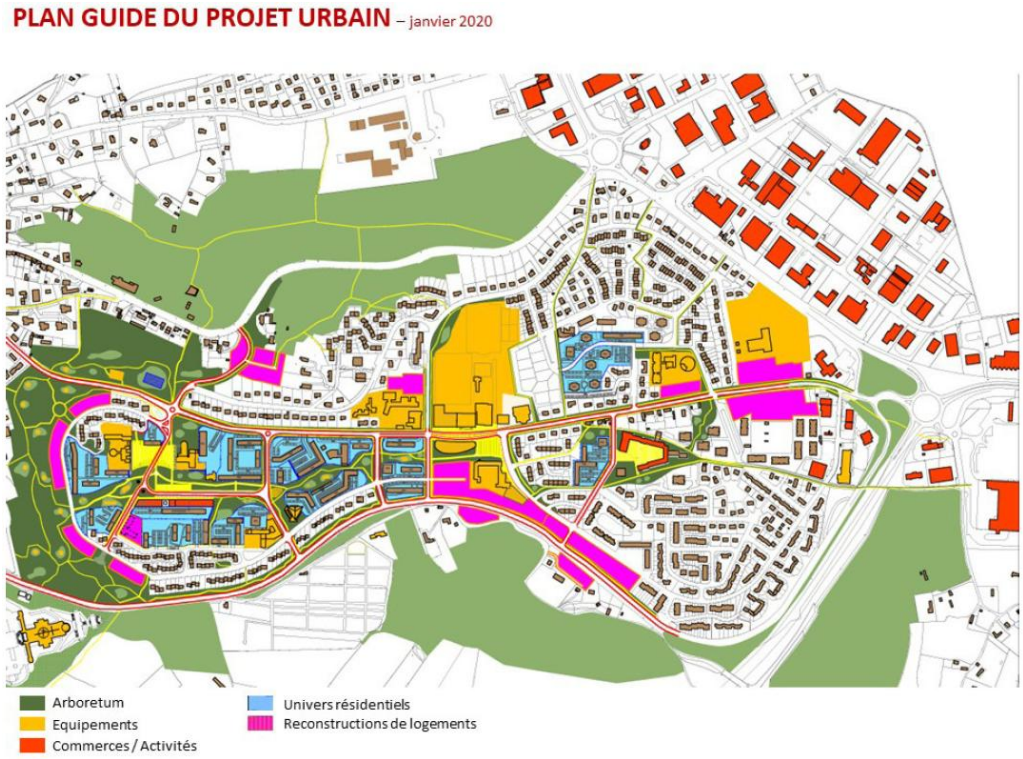


■ ■ ■ SUITE LISIEUX - SECTEUR HAUTEVILLE CENTRE

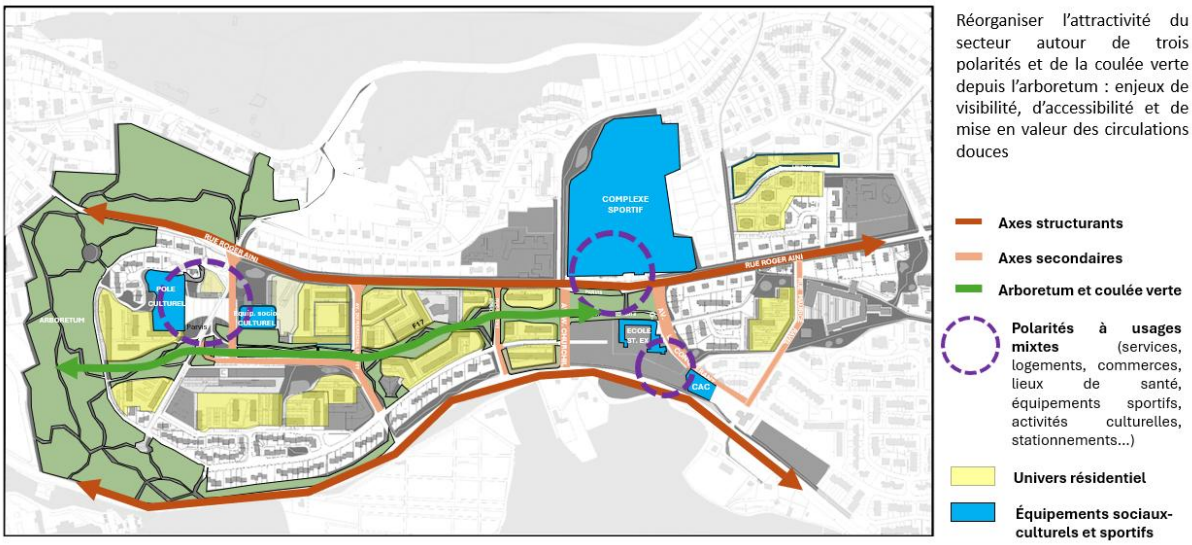
OBJECTIFS DU PROJET URBAIN (EXTRAITS DU RAPPORT DE PRÉSENTATION ACCOMPAGNANT LE PROTOCOLE DE PRÉFIGURATION - JUIN 2015)



Avant modification *(carte du projet urbain)* **:**



Après modification *(carte du projet urbain)* **:**



Avant modification *(carte des secteurs)* **p.102 :**



Après modification *(carte des secteurs)* **:**



Avant modification *(liste des secteurs)* **p.103 :**


SITES

_Site A : Raoul Dufy
_Site B : Ecole Maternelle Saint-Exupéry
_Site C : Belvedere Sud
_Site D : Belvedere Nord
_Site E : Centre d'activité et de créativité
_Site F : Chemin du Val Ménard
_Site G : Jules Verne
_Site H : Square Vauquelin
_Site I : Cuisine centrale
_Site J : Jean XXIII
_Site K : Route de Paris

Après modification *(liste des secteurs)* **:**


SITES

_Site A : Raoul Dufy
~~_Site B : Ecole Maternelle Saint-Exupéry~~
_Site C : Belvedere Sud
_Site D : Belvedere Nord
~~_Site E : Centre d'activité et de créativité~~
_Site F : Chemin du Val Ménard
_Site G : Jules Verne
_Site H : Square Vauquelin
_Site I : Cuisine centrale
_Site J : Jean XXIII
_Site K : Route de Paris

Document du POA :

Avant modification p.12	Après modification
FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE Une mixité fonctionnelle déjà présente notamment à l'Est. La présence de deux centres commerciaux actifs, mais à conforter. La proximité de la zone d'activité, du Pôle Emploi, CCI… Du potentiel à l'Est pour compléter la vocation économique. ➢ RENFORCER LA MIXITÉ - Consolider l'attractivité et enrayer les risques de dégradation de ce qui fonctionne déjà (les commerces)	**FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE ET LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE** Une mixité fonctionnelle déjà présente notamment à l'Est. Le maintien des commerces et services de proximité. La proximité de la zone d'activité, du Pôle Emploi, CCI… Du potentiel à l'Est pour compléter la vocation économique. ➢ RENFORCER LA MIXITÉ - Consolider l'attractivité du secteur en Hauteville en permettant le fonctionnement optimal des équipements et des commerces (accès, lisibilité …).

- Achever l'implantation et permettre le fonctionnement optimal des équipements intercommunaux (accès, lisibilité…). - Conforter le secteur Est dans sa dimension économique.	

2. Suppression de l'emplacement réservé n°100

Des emplacements réservés sont institués, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sur le règlement pour délimiter sur des terrains une réserve pour différents types de projets :

- Des voies et ouvrages publics dont il est précisé la localisation et les caractéristiques ;
- Des installations d'intérêt général à créer ou modifier ;
- Des espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Des programmes de logements (sous conditions) ;

De plus, comme le précise l'article L151-41 du code de l'urbanisme : « *en complément, une servitude d'interdiction est instituée pour une durée de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (sous conditions).* »

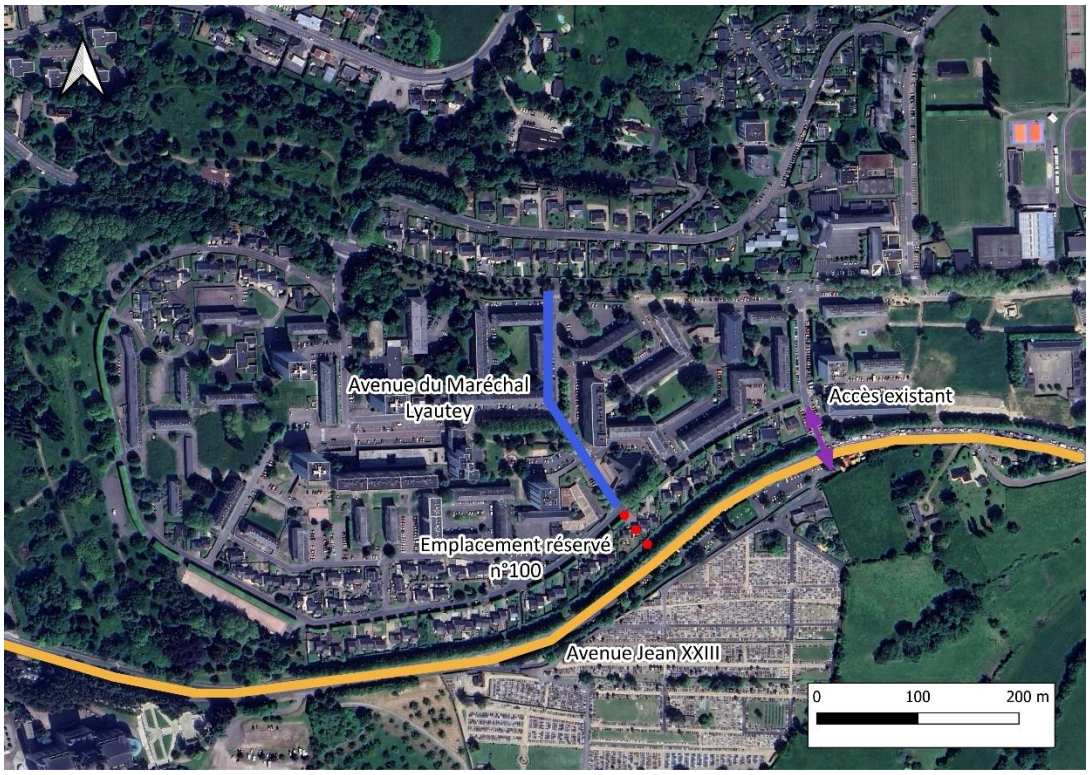
Enfin, ils peuvent permettre la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

Le PLUI de Lintercom a ainsi institué 101 emplacements réservés sur son périmètre suite à l'approbation de la révision allégée n°7.

2.1 Localisation et contexte

Le projet NPNRU du secteur de Hauteville a considérablement évolué ces dernières années dans l'objectif de répondre aux besoins actuels et futurs du territoire et de sa population. Au-delà des modifications de l'OAP N°17 explicitées précédemment, l'évolution du projet nécessite la modification du règlement graphique.

Cet emplacement est à destination de la commune de Lisieux et a pour vocation l'aménagement voirie sur une surface de 823 m². L'objectif initial était de créer une percée permettant la jonction entre l'Avenue du Maréchal Lyautey et l'Avenue Jean XXIII pour les déplacements motorisés et doux.



Plan de situation de l'emplacement réservé n°100 ainsi que des principales voies de circulation et accès proches. Réalisation : PLANIS

En effet, la vocation de l'emplacement réservé n°100, situé au sud du secteur, n'a plus lieu d'être et ne rentre plus dans la philosophie du réaménagement du quartier.

La raison de cette suppression est que la création de voirie impliquée par cet emplacement réservé nécessite un portage foncier trop lourd. En effet il serait nécessaire de créer la voie ainsi que d'acquérir et de démolir des maisons sur le tracé. Plusieurs autres créations ou renouvellements de voies ont été abandonnés récemment dans le secteur tel que le prolongement de la rue Ravel.

Cet abandon de la création du projet de voirie impliquant la suppression de l'emplacement réservé n°100 a été validé dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur de Hauteville. Dans le même temps, un plan vélo a été développé avec des aménagements dédiés facilitant les déplacements dans le quartier en mobilités douces.

2.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi LINTERCOM

Cette suppression de l'emplacement réservé n°100 est en adéquation avec le PLUi de LINTERCOM. Elle s'intègre dans le projet global de renouvellement urbain du secteur de Hauteville et se justifie par le souhait d'abandonner les opérations les moins sobres nécessitant un portage foncier trop lourd.

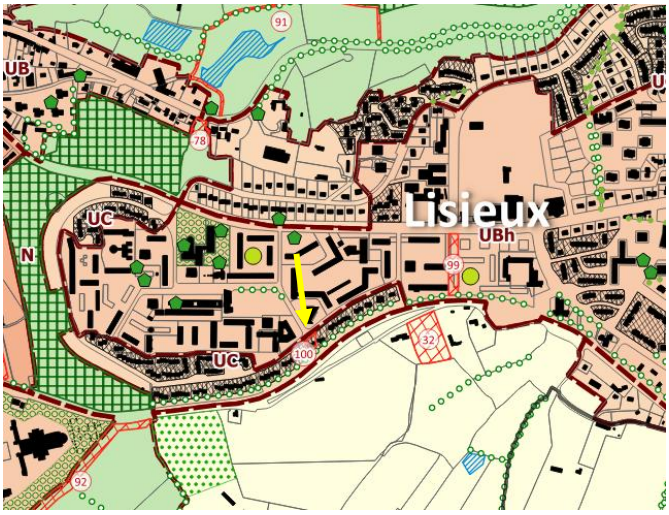
La suppression de l'emplacement réservé ne remet pas en cause les principes définis dans le PADD du PLUI et fait entièrement partie du projet NPNRU du secteur de Hauteville.

2.3 Modifications apportées au PLUi

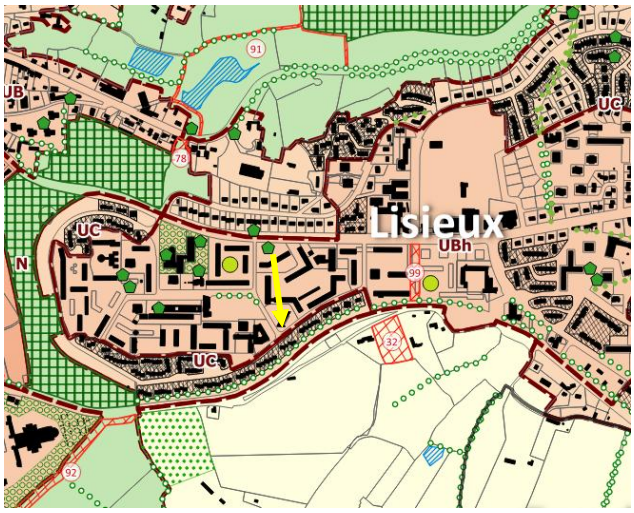
Cette suppression de l'emplacement réservé n°100 nécessite de modifier le règlement graphique et le règlement écrit du PLUi de LINTERCOM.

Extrait du règlement graphique :

Avant modification



Après modification



Extrait du règlement écrit :

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Surface en m²	Commune
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)
~~100~~	~~Aménagement voirie~~	~~Commune~~	~~823~~	~~Lisieux~~

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20241003-2024-078-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/10/2024

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Evaluation environnementale dans le cadre de la procédure de révision allégée n° 7 du PLUi de Lintercom

Dossier d'approbation : 03 octobre 2024

GAMA ENVIRONNEMENT
GREGORY GARNIER & BASTIEN MARQUIER
57-59 AVENUE DE LA COTE DE NACRE
PERICENTRE 5 – BATIMENT D
14 000 CAEN
TEL : 09.50.34.61.26
CONTACT@GAMA-ENVIRONNEMENT.FR

TABLE DES MATIERES

A. Résumé non technique 3

a. Pourquoi une révision allégée ? 3
b. Pourquoi une évaluation environnementale ? 3
c. Déroulement et contenu de l'Evaluation Environnementale 3
d. Eléments de contexte 4
e. Etat Initial de l'Environnement (EIE) 12
f. Analyse des incidences de la révision 23
g. Etude d'incidences Natura 2000 50
h. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure 50
i. Indicateurs de suivi 51
j. Conclusion 52

B. La révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom 54

a. Pourquoi une révision allégée ? 54
b. Pourquoi une évaluation environnementale ? 54
c. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale 55
d. Eléments de contexte 56

C. Etat Initial de l'Environnement (EIE) 66

a. OAP n°1 – Beuvillers 66
b. OAP n°3 – Coquainvillers 82
c. OAP n°11 – Hermival-les-Vaux 95
d. OAP n°15 – Lisieux / Clos des bosquets 109
e. OAP n°18 – Lisieux / Secteur Guillonneau 112
f. OAP n°22 – Lisieux / Secteur Fournet 125
g. OAP n°37 – Saint Désir (Ancienne fromagerie) 136
h. Ancienne OAP densité n°11 – Saint-Désir 149

D. Analyse des incidences de la révision allégée n°1 sur l'environnement 157

a. Beuvillers 158
b. Coquainvilliers 166
c. Clos des Bosquets 175
d. Secteur Guillonneau 176
e. Le secteur Fournet 187
f. Hermival-les-Vaux 195
g. OAP densité Saint-Désir 205
h. Ancienne fromagerie / Saint-Désir 211

E. Étude d'incidences Natura 2000 218

a. Les carrières 220
b. La Haute Vallée de la Touques et affluents 221
c. Le Haut Bassin de la Calonne 221
d. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000 222

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure 223

a. SCoT Sud Pays d'Auge (analyse par rapport au DOG) 224
b. Le SDAGE Seine-Normandie 228

G. Indicateurs de suivi 229

H. Conclusion 230

A. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend la structure du rapport d'évaluation environnementale. Sont donc reprises ci-dessous, de manière synthétique, les différentes parties du rapport, avec la possibilité pour le lecteur de s'y rapporter afin de disposer d'informations plus précises.

a. Pourquoi une révision allégée ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom a été approuvé le 21 décembre 2016 par la Communauté de Communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Depuis cette date, le PLUi a connu plusieurs procédures d'évolutions, notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

La procédure de Révision Allégée n°7 du PLUI de Lintercom a été prescrite par délibération du 8 décembre 2022.

La procédure concerne un objet unique ayant pour objectif de mettre en cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les enjeux d'aménagement de l'espace et les projets urbains des communes concernées, en raison d'orientations bloquantes (erreurs matérielles du PLUi initial), des études complémentaires, une meilleure prise en compte des problématiques relatives aux terrains et une mise à jour du zonage.

Au total, ce sont 7 OAP aménagement et 1 OAP densité qui sont concernées par la procédure initiale :

- OAP aménagement n°1 – Beuvillers
- OAP aménagement n°3 – Coquainvilliers
- OAP aménagement n°11 – Hermival-les-Vaux
- OAP aménagement n°15 – Lisieux (Clos des Bosquets)
- OAP aménagement n°18 – Lisieux (Secteur Guillonneau)
- OAP aménagement n°22 – Lisieux (Secteur Fournet)
- OAP aménagement n°37- Saint-Désir
- OAP densité n°11 – Saint-Désir

b. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision allégée est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas.
Conformément au code de l'urbanisme, article R104-11, le projet d'évolution dépasse le seuil d'incidence d'une révision de PLUi équivalent à une superficie totale égale ou supérieure à un dix-millième du territoire (limite de 5 ha), induisant par conséquent la réalisation d'une évaluation environnementale.
La CALN a donc choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération n° 2022.104 en date du 8 décembre 2022.

c. Déroulement et contenu de l'Evaluation Environnementale

- **Méthode et rendu**

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

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale type « plan et programme » dans le cadre d'une révision allégée. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer des mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale « projet » type « étude d'impacts ». Cependant, et en fonction des informations mises à disposition, le présent rapport s'attachera à anticiper les incidences du projet et à proposer des solutions techniques et réglementaires adaptées.
- La procédure de révision allégée concerne initialement 8 sites. L'Etat Initial de l'Environnement s'attachera à zoomer sur les

enjeux en lien avec les sites pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

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

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

Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2016.

d. Eléments de contexte

Un travail en collaboration avec l'Agence d'urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine (AURH) a été mené pour réétudier certaines OAP qui présentent des erreurs manifestes. En effet, ce PLUi -qui a été élaboré par l'AURH- comprend des incohérences sur des OAP, ce qui bloque les ouvertures à l'urbanisation de secteurs. Il a été convenu que l'AURH et la CALN retravaillent conjointement sur les corrections de certaines OAP pour intégrer les éléments dans une procédure d'évolution du PLUi de Lintercom.
Au vu des sensibilités environnementales et des risques associés sur certains secteurs, des études ont été menées en parallèle de l'évaluation environnementale. Les résultats de ces études ont conditionné le maintien ou non des OAP pour les secteurs en question.

- ***OAP aménagement n°1 – Beuvillers***

L'OAP n°1 sur la commune de Beuvillers comporte des erreurs matérielles et des orientations bloquantes. Elle prévoit notamment une liaison sur une zone agricole qui doit être supprimée, entrainant une adaptation des circulations. De plus, la zone humide avérée, n'avait pas été prise en compte dans les orientations de l'OAP. Cette zone humide figure dans le PLUi de Lintercom et des secteurs de compensation ont été fléchés. Il s'agit dans le cadre de la présente procédure de réduire l'impact initial sur la zone

humide. Aucun changement de zonage ou de périmètre de l'OAP n'est prévu à ce jour. Les principes d'aménagement de l'OAP ont cependant fait l'objet d'une mise à jour.



Figure 1- 1ere version de l'OAP n°1 - Beuvillers. Source : PLUi Lintercom. 2016



Figure 2- Version de l'OAP n°1 modifiée. Source : AURH 2023

L'OAP écrite et graphique a été modifiée, la partie « analyse des incidences » du présent rapport en analysera ses évolutions. Une modification du règlement graphique est également prévue avec l'ajout d'alignements d'arbres / haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications apportées à l'OAP sont les suivantes :

- L'obligation de supprimer la liaison entre les deux secteurs en raison de son impossibilité règlementaire (passage sur une zone A) ;
- Le besoin de dissocier les deux secteurs dans les dispositions écrites afin de clarifier les orientations d'aménagements attendues ;
- La nécessité de prendre en compte les zones humides présentes sur le secteur afin de mettre en accord les dispositions graphiques ;
- L'impératif de faciliter les accès vers l'OAP dans un secteur avec des dénivelés importants ;
- L'importance d'accroître l'intégration paysagère des deux secteurs composant l'OAP.

Différentes évolutions des dispositions graphiques de l'OAP sont également à prévoir :

- La suppression de la liaison entre les deux secteurs de l'OAP ;
- La mise en place d'un espace paysager sur le site comprenant des zones humides recensées ;
- La suppression des voies d'accès vers le nord et le secteur ouest ;
- L'ajout d'un alignement d'arbres / arbustes au nord du secteur est et à l'est du secteur ouest.

- ***OAP aménagement n°3 – Coquainvilliers***

Une étude récente sur le secteur de l'OAP n°3 située à Coquainvilliers a permis de déterminer que la capacité des réseaux d'eau était insuffisante pour alimenter le nombre de lots associés à la densité de l'OAP (zones 1AU et 2AU). Des contraintes de terrain impliquent également de revoir les

zonages 1AU-2AU pour permettre la réalisation de la zone 1AU à courte échéance.

Le secteur a également fait l'objet, lors de l'élaboration du PLUi, d'une étude zone humide qui n'avait pas été prise en compte dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Cette zone humide figure dans le PLUi de Lintercom, des secteurs de compensation ont été fléchés. Il s'agit, initialement, dans le cadre de la présente procédure de réduire l'impact sur la zone humide.
Une étude zone humide (faune, flore et sol), datant d'octobre 2021, est venue compléter l'étude pédologique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. L'étude conclut à l'absence de zones humides sur une partie du terrain. Au vu des résultats de cette étude, la CALN décide de retirer cette zone humide du règlement graphique sur le périmètre de l'étude, mais maintient toutefois dans l'OAP les principes de précaution en intégrant un espace paysager.
Dans le cadre de l'évolution de l'OAP n°3 du secteur Le Pré du Village à Coquainvilliers, la modification des dispositions graphiques de l'OAP comprend :

- L'intégration d'espaces paysagers selon un principe de précaution en lien avec la présence de la zone humide détectée par sondages pédologiques en 2016 ;
- La réduction les zones constructibles au regard des contraintes environnementales du site et les capacités des réseaux ;
- La prise en compte de la mare dans le projet d'aménagement ;
- La rectification des superficies des deux zones (1AUc-2AU) inscrites dans les dispositions écrites de l'OAP qui présentent des incohérences. La mise à jour le nombre de logements attendus correspondant ;
- La révision du phasage de l'OAP en fonction des nouvelles dimensions des zones 1aUc et 2AU.

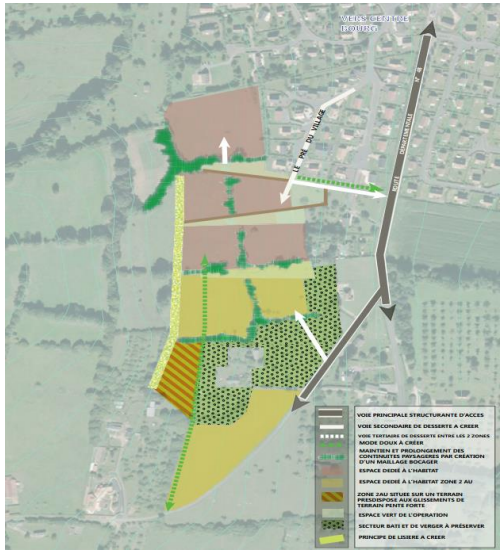


Figure 3 : 1ère version de l'OAP n°3 - Coquainvilliers. Source : PLUi Lintercom. 2016

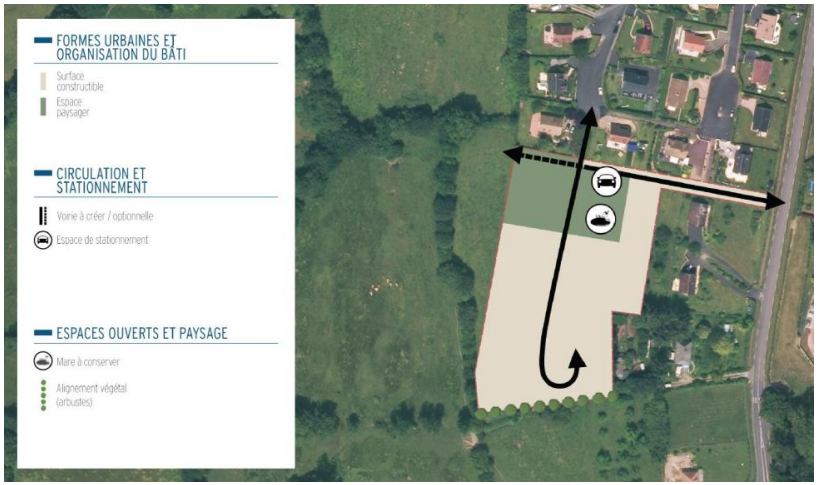


Figure 4- Version de l'OAP n°3 modifiée. Source AURH 2023

Une nouvelle version de l'OAP écrite et graphique a été proposé qu'il conviendra d'analyser dans la partie « analyse des incidences » du présent rapport.
Plusieurs évolutions du règlement graphique sont à prévoir avec :

- La réduction de la zone 1AUc ;
- La modification du périmètre de la zone 2AU et l'augmentation de la zone N ;
- La réduction de la zone UE ;
- L'ajout d'un emplacement réservé n°101 ;
- L'identification de la mare ;
- Le retrait dans le règlement graphique de la zone humide identifiée en 2016 lors de l'élaboration du PLUi.

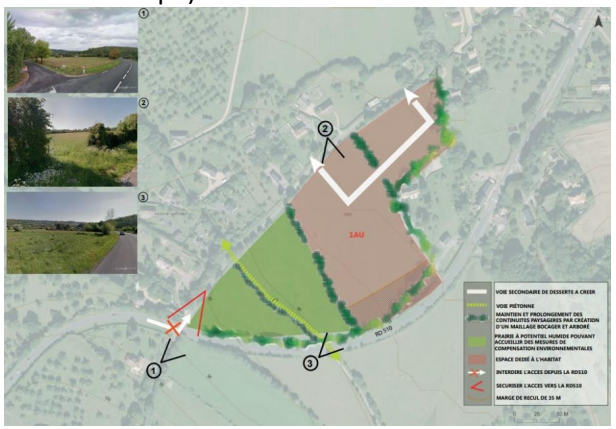
- ***OAP aménagement n°11- Hermival-les-Vaux***

Le secteur d'OAP initial d'Hermival-les-Vaux englobe une zone 1AU de 2,6 hectares et une parcelle de prairie à l'ouest. La parcelle attenante à la çzone 1AU à l'est est actuellement en zone N. La procédure vise le changement de zonage pour la partie de parcelle à l'est (également propriété de la commune) afin de permettre l'accès au secteur 1AU. Aucune urbanisation, hormis la voie, n'est prévue sur cette partie supplémentaire. Le changement de zonage (N en 1AUc) va uniquement permettre la création d'une voirie.

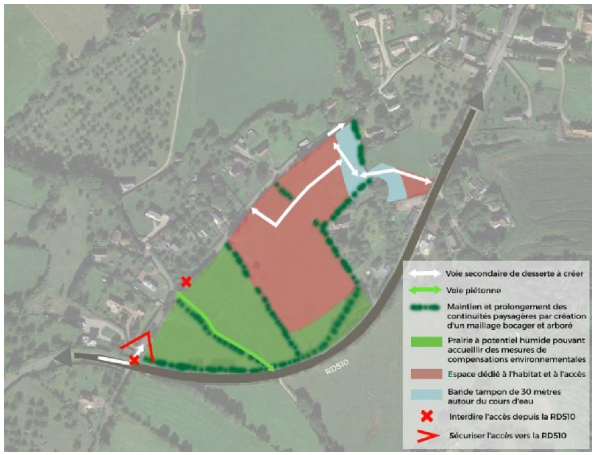
La commune est propriétaire des terrains en 1AUc, y compris des espaces dédiés à l'aménagement de l'accès Est à créer.
Une étude a permis de mettre à jour le repérage des zones humides avérées sur le secteur.

Dans le cadre de l'évolution de l'OAP n°11 « Centre bourg » à Hermival-les-Vaux, la modification des dispositions graphiques comprendra :

- L'ajout du nouvel accès à l'Est de l'OAP sur la parcelle acquise par la commune ;
- Le retrait de la marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD510 ;
- L'ajout de la bande tampon de 5 mètres autour du cours d'eau (arrêté de protection de biotope).



- **Figure 5- Ancienne OAP sur le secteur d'Hermival-les-Vaux. Source : AURH**



- **Figure 6- Nouvelle OAP sur le secteur n°11 à Hermival-les-Vaux. Source : PLANIS**

- *OAP aménagement n°15- Lisieux (Clos des Bosquets)*

La procédure concernant le Clos des Bosquet à Lisieux portait initialement sur une mise en cohérence entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP n°15. L'accès prévu dans une première phase, en liaison avec l'opération existante du Clos des Bosquets, se confronte à des difficultés techniques et environnementales.

Ce secteur de 7,7 ha est également concerné par la présence de cavités. Sur la partie ouest, déjà urbanisée, des galeries souterraines ont été découvertes entrainant plusieurs arrêtés de péril et des évacuations des habitations.

Une étude complémentaire a été menée sur le secteur d'OAP et des cavités ont été découvertes.
La ville de Lisieux a donc demandé d'annuler l'évolution de l'OAP 15 dans le cadre de la procédure de RA7. Le secteur sera requestionné dans le cadre du PLUi d'Agglomération.

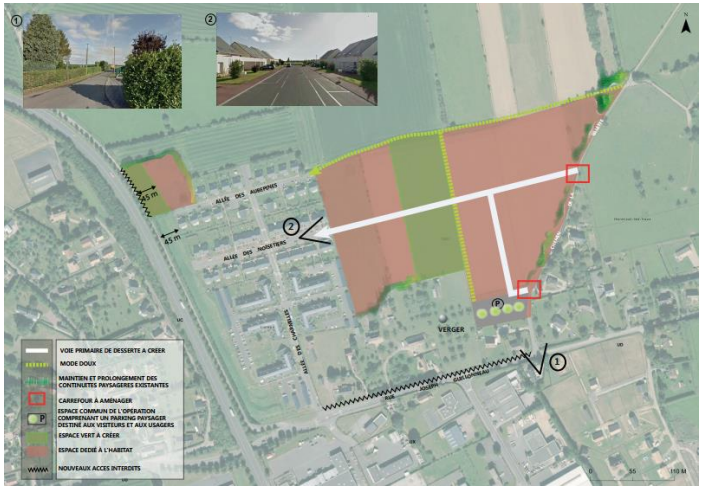


Figure 7- 1ère version de l'OAP n°15. Source : PLUi Lintercom. 2016



Figure 8- Version de l'OAP modifiée. 2023

- *OAP aménagement n° 18 – Lisieux (Secteur Guillonneau)*

Le terrain délimité par l'OAP n°18 accueille actuellement une coopérative spécialiste de la reproduction bovine. L'OAP vise à anticiper la délocalisation de ce centre avec pour objectif de créer un secteur d'habitat. La mise en cohérence entre le zonage et la nouvelle OAP est nécessaire. En effet des Espaces Boisés Classés (EBC) sont identifiés au zonage sans être intégrés à l'OAP et un EBC apparait au zonage mais n'est aujourd'hui plus existant. Enfin, en partie ouest de l'OAP, un lotissement a été urbanisé dans sa globalité, classé en zone 1AUc il convient de le mettre en Uc.

La modification de l'OAP du secteur comprend :
- La réduction du périmètre de l'OAP avec la suppression de la partie Ouest déjà urbanisée et l'exclusion des EBC situés au Sud ;
- La création d'un espace paysager central à l'OAP ;
- La création de secteurs de récupération des eaux de pluie.



Figure 9- 1ère version de l'OAP n°18. Source : PLUi Lintercom. 2016



Figure 10- Version de l'OAP modifiée par l'AURH. Source : AURH 2023

Sont à prévoir au règlement graphique dans le cadre de la procédure :

- L'évolution de la partie ouest 1AUc, déjà aménagée, en secteur UC ;
- La réduction de la zone 1AUc en N, dans la partie effectivement boisée au sud et identifiée en EBC,
- L'ajout d'un alignement boisé identifié au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme au sud-Ouest ;
- La suppression de l'EBC surfacique qui n'existe pas/plus dans la partie centrale ;
- La réduction de l'EBC linéaire pour permettre la création d'une voirie.

- ***OAP aménagement n°22- Lisieux (Secteur Fournet)***

La présence d'une zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Touques Moyenne et de l'Orbiquet rend non mobilisable une partie du secteur pour de l'urbanisation (sauf aménagements mineurs). Une mise en cohérence est nécessaire.



Figure 11- 1ère version de l'OAP n°22. Source : PLUi Lintercom 2016



Figure 12- Version modifiée de l'OAP. Source : AURH 2023

Les modifications de l'OAP n°22 réduisent la zone urbanisable en lien avec le zonage du PPRI. Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

Les modifications apportées à l'OAP graphique sont :

- La suppression des possibilités d'urbanisation dans le secteur inconstructible du PPRi (partie Ouest de la zone) ;
- L'intégration d'un parc urbain sur la partie Ouest et le long du cours d'eau le Graindin ;
- La délimitation d'une bande de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique pour l'implantation des façades ;
- La création d'un cheminement doux orienté Ouest-Est au centre du secteur.

- ***OAP aménagement n°37 – Saint-Désir (Ancienne fromagerie)***

Le périmètre entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP ne correspond pas, une mise en cohérence est nécessaire. De plus, des travaux de reméandrage du Cirieux ont été réalisés par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques (SMBVT).

Le PPRI fait actuellement l'objet d'une modification sur ce secteur. Le découpage de la nouvelle zone AU est défini sur la base du zonage du PPRI.



Figure 13- 1ère version de l'OAP n°37. Source : PLUi Lintercom 2016



Figure 14- Version modifiée de l'OAP. Source : PLANIS 2023

Au cours de la procédure, une étude Flash de préfaisabilité urbaine, technique et économique a été réalisée sur le secteur de Saint-Désir. A la suite de cette étude, les collectivités ont décidé de modifier le zonage du règlement graphique. Le périmètre d'OAP est réduit de 4 ha à 3,4ha dont 1.6 hectares aménageables et la zone 1AU se situe désormais à l'Ouest du projet et non plus dans la partie centrale de l'OAP. La moitié Est de l'OAP bascule en zone 2AU.

L'évolution de l'OAP n°37 nécessite des modifications :

- La modification du périmètre de l'OAP avec exclusion du secteur près de la voie ferrée (qui était une erreur matérielle à l'origine) et l'extension vers le Nord en accord avec le reméandrage du Cirieux ;
- La réduction de l'espace dédié à l'habitat avec la création d'une zone paysagère (désormais classée N) au sud de l'opération ;
- La conservation d'une seule voie d'accès.

Les évolutions du règlement graphique à prévoir sont les suivantes :

- La réduction d'une zone 1AU en zone N (environ 0,45 ha) ;
- L'évolution d'un secteur 1AUc en 2AU ;
- La modification des contours en lien avec le reméandrage du Cirieux (modification de la zone UC, 1AUc et 2AU) ;
- L'ajout d'un alignement d'arbres identifié au titre de l'article L.151-23 du CU au sud de la zone 2AU ainsi que sur deux des côtés de l'emprise conservée en 1AUc ;

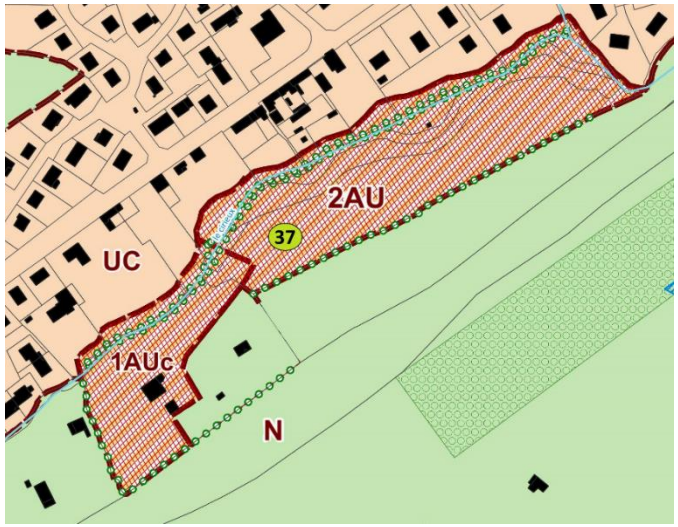


Figure 15- Nouveau zonage pour le secteur de l'OAP n°37 - Ancienne fromagerie. Source : CALN

- ***OAP densité n°11 – Saint-Désir***

Cette parcelle de 1,5 hectare est identifiée dans le règlement graphique en zone UD avec une OAP densité qui prévoit 15 logements à l'hectare soit un total de 23 logements.
Les réseaux d'eau potable sont aujourd'hui en incapacité d'approvisionner le potentiel de logements prévu. La commune a donc pris la décision de demander de supprimer l'OAP densité sur ce secteur pour ne maintenir que la possibilité de 2 logements.
Seule une partie du zonage UD est maintenue pour la construction de 2 maisons, le reste du zonage basculant en 2AU.

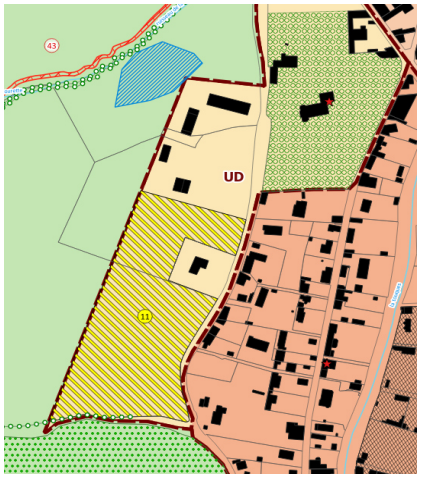


Figure 16- OAP n°11 densité avant modification. Source : Planis

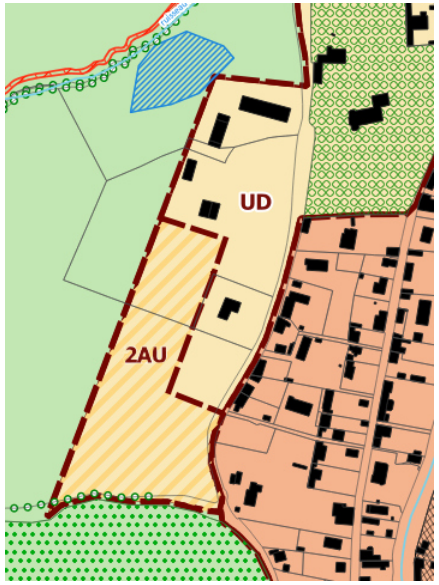


Figure 17- Après modification : zonage sur l'ancienne OAP densité n°11. Source : PLANIS

e. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Sont repris ici les tableaux synthétiques des constats et enjeux par thématique et par secteur.

OAP n°1 – Beuvillers

Constats	***Enjeux***
Beuvillers- Beau site	
Topographie / paysage : - **Deux parcelles de projet qui se situent sur un terrain en pente,** - **Des vues sur le projet qui sont assez limitées par le tissu pavillonnaire environnant et une végétation qui limite les perceptions au nord.**	- **Maintenir les linéaires de haies autour de la parcelle située à l'Est pour préserver les vues sur le projet depuis les environs et les habitations voisines**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Des secteurs identifiés dans le PLUi comme 1AUC,** - **Des parcelles référencées au Registre Parcellaire Graphique comme prairie permanente,** - **Une consommation foncière qui représente 1,5 ha sur deux sites**	- **Limiter l'artificialisation des sols pour maintenir au mieux la qualité des sols** - **Veiller à conserver des espaces de pleine terre**
Biodiversité / TVB : - **Un secteur qui se situe en frange urbaine de la commune de Beuvillers dans un tissu pavillonnaire,** - **Une potentielle connexion avec le cours d'eau en cas de ruissellement des eaux pluviales** - **La commune est identifiée par le SRCE comme une large tache bâtie pour les continuités écologiques,** - **Quelques éléments participatifs de la trame Verte présents (haies).**	- **En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et brune pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques** - **Assurer le maintien des petits habitats (haies, talus…)**
Gestion de la ressource en eau : - **Un secteur raccordé à la STEP de Lisieux en capacité d'accueillir de nouveaux effluents,**	- **Inciter à la récupération des eaux pluviales** - **Assurer une gestion des eaux pluviales à la l'échelle du site** - **Limiter les surfaces artificialisées afin de diminuer les risques de ruissellement sur un terrain pentu dans le bassin de l'Orbiquet** - **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants**

Risques et nuisances : - **Des risques naturels peu présents** - **Des risques technologiques modérés en lien avec la zone d'activité de Beuvillers (ICPE et Basias).** - **Des nuisances potentielles lors de la phase opérationnelle du projet pour les riverains.**	- **En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les franges végétales pour limiter les nuisances visuelles liées aux co-visibilité avec les habitations voisines** - **Porter une vigilance en phase opérationnelle du projet aux nuisances induites pour les riverains.**

OAP n°3 – Coquainvilliers

Constats	***Enjeux***
Coquainvilliers – Pré du village	
Topographie / paysage : - **Un contexte paysager typique du Pays d'Auge (relief vallonné, bocage, vergers, prairies permanentes…)** - **Un réseau de haie / végétation dense qui entoure la parcelle de projet**	- **Maintenir les linéaires de haies et les vergers pour préserver le cadre paysager dans lequel s'insère le projet** - **Porter une vigilance sur l'intégration du bâti avec des vues indirectes sur le projet depuis l'entrée de bourg** - **Assurer la qualité paysagère du projet via l'espace paysager prévu au nord de la parcelle**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Une diminution de l'assiette initiale du projet de 4,5 ha à 1,2 ha** - **Une parcelle qui était identifiée comme urbanisable lors de l'élaboration du PLUi** - **L'abandon de la zone 2AU au sud avec le passage en zonage N**	- **Limiter l'artificialisation et privilégier les espaces de pleines terres dans l'aménagement du secteur**
Biodiversité / TVB : - Un projet qui s'insère dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents »	- **En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les éléments constitutifs de la trame verte pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques** - **Maintenir au mieux les surfaces enherbées (trame brune)** - **Préserver autant que possible la trame humide environnante**

- **Une parcelle de projet qui peut présenter d'éventuelles continuités écologiques en fonction de la gestion des eaux pluviales avec la trame aquatique de la Touques qui s'écoule en contrebas** - **Une zone humide a été inventoriée lors de l'élaboration du PLUi, elle représente une surface de 3000 m² mais l'étude datant d'octobre 2021 conclut à l'absence de ZH sur le secteur de projet**	
Gestion de la ressource en eau : - **Une pression hydraulique insuffisante pour alimenter le futur projet en eau potable** - **Un raccordement avec la STEP de Lisieux (avec de larges capacités)**	- **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants** - **Privilégier les revêtements perméables pour le développement de la zone de stationnement** - **Renforcer au besoin la gestion in situ des eaux pluviales (paysagères si possible)**
Risques et nuisances : - **Des risques technologiques peu présents autour du secteur** - **Un risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre** - **Un site pouvant être soumis à des problèmes de ruissellement des eaux en fonction de la surface imperméabilisée au vu de la topographie**	- **Limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter le ruissellement des eaux pluviales**

OAP n°11 – Hermival-les-Vaux

Constats	Enjeux
OAP n°11- Hermival-les-Vaux	
Topographie / paysage : - **Une parcelle située en entrée de village, le long de la RD510 localisée sur le coteau nord de la commune** - **Des parcelles bordées par des linéaires de haies**	- **Prendre en compte l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle sur l'ensemble du bâti actuel du coteau sud** - **Traiter les abords de l'extension avec des éléments végétaux afin de favoriser l'intégration paysagère du projet** - **Maintenir au mieux les linéaires de haies déjà présents sur le site**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **La zone 1AU représente une surface de 2,6 ha et la surface N passant en zone 1AU représente une surface de 0,26 hectares** - **Les deux secteurs sont actuellement occupés par de la prairie permanente**	- **Limiter l'artificialisation des sols** - **Préserver au mieux les espaces de pleines terres**

Biodiversité / TVB :
- **Un secteur qui s'intègre dans une TVB riche (haies, ruisseau) mais délimité par la RD510 comme élément fragmentant**
- **La parcelle 1AU actuelle est identifiée comme zone humide par le critère sol sur l'ensemble du secteur**
- **La zone N à l'est est identifiée en zone humide par le critère faune/flore le long du ruisseau**
	- **Eviter les impacts sur les zones humides inventoriées, et à défaut prévoir des mesures de compensation conformément aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie**
	- **Conserver les éléments support de la Trame Verte et Bleue :**
	  ○ **Veiller à limiter tout impact et rejet dans le ruisseau affluent de la Paquine**
	  ○ **Veiller à conserver les éléments bocagers et la ripisylve présente en bord de cours d'eau**
	- **Limiter les impacts sur la faune et la flore**

Gestion de la ressource en eau : - **Une STEP en mesure d'accueillir de nouveaux effluents** - **Une augmentation de la consommation d'eau potable prise en compte par le PLUi**	- **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants** - **Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols**

	- **Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle**
Transport et mobilité : - **Un secteur situé le long de la RD510 avec des accès à revoir dans le cadre de la présente procédure**	- **Assurer la sécurité des accès au site** - **Encourager les mobilités actives via le développement de voies de circulation appropriées**
Risques et nuisances : - **Un risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre** - **Une partie des parcelles concernées par le risque de glissement de terrain avec des pentes modérées** - **Une partie de la zone Est inclut dans le périmètre de sécurité d'une cavité située de l'autre côté de la RD**	- **Assurer un recul du bâti suffisant avec la RD pour sécuriser l'extension** - **Gérer les accès** - **Interdire toute pollution des espaces environnants en lien avec le stockage / nettoyage liés à l'activité de peinture dans le respect des règlementations appropriées**

OAP n°15 – Lisieux / Clos des bosquets

Constats	***Enjeux***
Clos des Bosquets	
Risques et nuisances : - **Une étude cavité réalisée durant la procédure d'évaluation environnementale permettant de mettre en évidence la présence de cavités sur le secteur concerné par l'OAP conduisant ainsi à l'abandon de ce secteur par la CALN**	**//**

OAP n°18 – Lisieux / Secteur Guillonneau

Constats	***Enjeux***
Secteur Guillonneau	
Topographie / paysage : - **Des haies qui entourent la quasi-totalité du pourtour du secteur de projet et limitent ainsi les vues depuis la rue J. Guillonneau sur le secteur** - **Un espace boisé classé qui borde le secteur de projet au sud**	- **Maintenir les haies qui préservent les vues sur le projet** - **Intégrer des espaces paysagers au cœur du projet** - **Assurer un espace de recul avec le boisement** - **Assurer une cohérence paysagère de l'ensemble de l'opération**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Une surface d'OAP qui est réduite en lien avec la construction d'une opération à l'ouest** - **Un secteur qui s'étend sur environ 6,5 ha** - **Un secteur de projet avec différentes occupations : un espace de stockage de matériaux, un centre d'insémination et prairie permanente** - **Un EBC qui se trouvait le long de l'accès principal au site mais qui n'existe plus aujourd'hui**	- **Limiter l'artificialisation des sols pour maintenir au mieux la qualité des sols** - **Préserver l'espace paysager qui accueillait auparavant l'EBC et le revégétaliser**
Biodiversité / TVB : - **Des alignements de haies qui délimitent la parcelle de projet** - **La présence d'un boisement au sud** - **Une ZNIEFF de type I accueillant des populations de chauve-souris dont les prairies font partie des milieux de chasse**	- **En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et brune pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques** - **Assurer le maintien des petits habitats (haies, talus…)** - **Maintenir les éléments végétaux pour préserver au mieux les habitats potentiels des chauves-souris** - **Limiter les nuisances potentielles (sonores, lumineuses) pouvant impacter les populations de chiroptères**
Gestion de la ressource en eau : - **La STEP de Lisieux dispose d'une marge suffisante pour accueillir de nouveaux effluents**	- **En lien avec le périmètre de captage et la topographie, assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site et limiter les écoulements et pollutions vers la partie sud du site**

- **Un site localisé au sein d'un périmètre de protection de captage**	- **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants**
Risques et nuisances : - **Un secteur qui présent peu de risques naturels ou technologiques mais qui se situe dans le périmètre de protection éloignée du captage des Rouges Fontaines**	- **Assurer une gestion des eaux pluviales sur site pour éviter tout ruissellement vers le captage** - **Assurer de l'absence de pollution des sols sur le secteur**

OAP n°22 – Lisieux / Secteur Fournet

Constats	***Enjeux***
Secteur Fournet	
Topographie / paysage : - **Une parcelle qui s'intègre dans un contexte urbain** - **Un ensemble urbanisé et minéral avec des hangars, zone de stockage… liés à une activité peu qualitative**	- **Soigner les abords de l'ilot du Fournet pour valoriser le secteur** - **Intégrer un parc urbain en limitant les espaces imperméabilisés** - **Privilégier les essences locales** - **Limiter les espèces allergènes**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Une réduction de 1,2ha de zone à urbaniser afin de réaliser un parc urbain**	- **Désimperméabiliser le secteur en laissant une place aux espaces enherbés**
Biodiversité / TVB : - **Le secteur est très minéral et à ce titre quasiment dépourvu d'éléments végétaux** - **Le « Graindin », un bras de l'Orbiquet s'écoule à quelques dizaines de mètres au Nord**	- **Intégrer des éléments de biodiversité (haies, arbres) dans le parc urbain et dans la partie est du secteur**

Gestion de la ressource en eau : - **Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux effluents** - **Un secteur aujourd'hui imperméabilisé**	- **Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site afin de limiter les écoulements et rejets vers le milieu récepteur** - **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants**
Risques et nuisances : - **Un secteur qui fait partie du zonage PPRI**	- **Minimiser les risques sur la partie est du secteur**

OAP n°37 – Saint Désir (Ancienne fromagerie)

Constats	***Enjeux***
Ancienne fromagerie	
Topographie / paysage : - **Des vues sur le site limitées en raison de son recul avec la route de Falaise et de la fange urbaine le long de la voie** - **Une ripisylve boisée qui limite les vues au nord** - **Un site en recul de la route de Falaise**	- **Maintenir la ripisylve qui borde le cours d'eau et limite les vues directes sur la parcelle de projet depuis les habitations voisines**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Un périmètre de projet restreint de 1.52 à 2.8 ha** - **Un sol qui a été modifié au fil des années (fromagerie, travaux de reméandrage du Cirieux)** - **Un secteur identifié dans le PLUi comme 1AUC** - **Un site uniquement accessible via un pont dont le tonnage actuel n'est pas suffisant pour supporter les engins de chantiers**	- **Recréer un cadre naturel via les espaces paysagers prévus dans l'OAP** - **Dimensionner le pont qui permet l'accès au site pour les engins de chantier**

Biodiversité / TVB : - **Un cours d'eau qui a été réaménagé en 2021 pour lui redonner un caractère naturel** - **Un site identifié avec des prédispositions fortes aux zones humides** - **Le Cirieux comme corridor fonctionnel de la matrice bleue avec une arrêté de protection de biotope** - **Un site englobé dans la ZNIEFF de type II « vallée de la Touques et ses petits affluents »** - **Une végétation qui borde le secteur**	- **Préserver le lit majeur du Cirieux et respecter la zone tampon de 5 mètres** - **Conserver les éléments de végétations présent sur le site (hais, franges arborées)** - **Restaurer la qualité des sols qui ont pu être dégradés au fil des différentes occupations du site** - **S'assurer du caractère non-humide du secteur. En cas de secteurs humides, appliquer les mesures ERC pour limiter les impacts**
Gestion de la ressource en eau : - **Les réseaux d'eau passent au droit du terrain, sur la D511. Ils seront étendus pour les besoins de l'opération.** - **Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux effluents**	- **Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site** - **Limiter l'imperméabilisation des sols**
Risques et nuisances : - **Un risque d'inondation fortement présent sur le site avec le PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet qui concerne le Cirieux** - **Une étude pour revoir le zonage du PPRI actuellement en cours et qui déterminera si le site peut accueillir ou non de l'urbanisation** - **Le coteau au sud est identifié comme pente forte pour le risque de chute de blocs** - **L'ancienne fromagerie fait partir de la base de données BASIAS : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines** - **Un pont qui n'est pas dimensionné pour accueillir des véhicules de plus de 18T**	- **Anticiper le futur zonage du PPRi dans l'aménagement du secteur** - **Suivre les prescriptions du PLUi pour les zones soumises aux remontées de nappes**

Ancienne OAP densité n°11 – Saint-Désir

Constats	***Enjeux***
OAP Densité St-Désir	
Topographie / paysage : - **Un site situé sur les hauteurs à St-Désir** - **Une parcelle de prairie bordée par un linéaire de haie qui limite les vues sur le projet**	- **Maintenir au mieux le linéaire de haie qui délimite les habitations et la route** - **Préserver les vues**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Une consommation d'espace initiale prévue de 1,5 hectare et qui se trouve réduite à environ 1800 m². Le reste de l'assiette de projet passe en zone 2AU** - **Le site est actuellement occupé par de la prairie pâturée**	- **Limiter au mieux l'artificialisation des sols** - **Conserver des espaces de pleine terre**
Biodiversité / TVB : - **La caractéristique prairiale et les haies qui la bordent constituent les principaux éléments de TVB** - **Le site est en délimitation de prédispositions fortes aux zones humides**	- **Maintenir au mieux le linéaire de haie qui délimite les habitations et la route**
Gestion de la ressource en eau : - **L'incapacité des réseaux d'eau potable a conduit à modifier le projet initial en annulant l'OAP densité** - **Le reste de la parcelle passe en 2AU afin de ne pas urbaniser le reste du secteur**	- **Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site** - **Limiter l'imperméabilisation des sols**
Risques et nuisances : - **Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques particuliers**	- **Assurer la visibilité de l'accès au site**

f. Analyse des incidences de la révision

Comme évoqué ci-dessus, la révision allégée n°7 concerne sept projets distincts :

- OAP n°1 / Beuvillers : La rectification d'erreurs matérielles et d'orientations bloquantes avec prise en compte de la zone humide mais sans modifications de zonage ou de périmètre de l'OAP.
- OAP n°3 / Coquainvilliers : La réduction de la surface globale de l'OAP en réduisant la superficie de la zone 1AU dont une partie passe en 2AU et la réduction de la zone 2AU en N.
- OAP n°11 / Hermival-les-Vaux : L'Agrandissement de la zone 1AU sur une zone N pour l'accès à la zone 1AU initiale. Evolution des orientations d'aménagement et des secteurs de zone humide.
- OAP n°15 / Lisieux – Clos des Bosquets : La réduction de la zone 1AU et la modification des orientations de l'OAP.
- OAP n°18 / Lisieux – Secteur Guillonneau : La réduction de la surface de l'OAP et du zonage 1AU ainsi que la suppression d'une partie de l'EBC qui n'existe aujourd'hui plus.
- OAP n°22 / Lisieux – Secteur Fournet : La prise en compte du zonage du PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet pour adapter la zone urbanisable.
- OAP n°37 / Saint-Désir – Ancienne fromagerie : La prise en compte des travaux de reméandrage du Cirieux et la mise en cohérence entre le périmètre du zonage et celui de l'OAP avec une réduction de la surface de l'OAP.
- OAP densité n°11/ : Réduction de la surface de l'OAP et du zonage (UD) pour correspondre à la capacité des réseaux (1 à 2 lots).

Les tableaux, pages suivantes, visent à mettre face à face, par grands thèmes de l'Etat Initial de l'Environnement, les impacts potentiels et les réponses apportées selon la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser », avec :

- *Dans la première colonne*, une analyse / caractérisation des impacts potentiels de la mise en œuvre de la procédure, négatifs et positifs ;
- *Dans la deuxième colonne*, les réponses apportées dans le PLUi actuel
- *Dans la troisième colonne*, les propositions de mesures complémentaires faites dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Cela ne signifie pas pour autant que ces propositions ne seront pas mises en œuvre. Elles pourront faire l'objet d'une réflexion ultérieur de la part de la collectivité afin d'en évaluer la faisabilité.

- *Dans la quatrième colonne*, un code couleur conclusif pouvant être traduit comme suit :

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable, voire positif
	Niveau d'incidence négative moyen ou potentiel, nécessitant une vigilance en phase opérationnelle.
	Niveau d'incidence négative élevée

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par secteur et thème analysé :

OAP n°1 – Beuvillers

Thème	***Impacts pressentis ou potentiels***	***Synthèse***	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	***Niveau d'incidence***
Milieux naturels et biodiversité	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - La voirie qui doit relier l'opération ouest à la rue Jean de Tedesco traverse une partie de la zone humide. - Une artificialisation à prévoir de 1,5 ha sur des parcelles enherbées. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Pour l'opération Est : un alignement végétal d'arbustes est prévu au nord pour marquer la limite du projet avec le reste de la parcelle ; - Pour l'opération Ouest : la végétation qui borde la parcelle au nord et à l'ouest sera maintenue ; Des cheminements doux seront créés sur les deux opérations	***La nouvelle version de l'OAP permet de prendre en considération les caractéristiques de biodiversité / paysage du site (inscription dans un contexte de paysage bocager, maintien et création de haies etc). La zone humide figure également dans l'OAP écrite. L'impact sur cette dernière dépendra de la superficie de la voirie.***	**Eviter** - Limiter au mieux l'impact sur la zone humide **Réduire** - **Délimiter l'emprise de la voirie sur la zone humide afin de mettre en œuvre les mesures de compensation adaptée** - Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour permettre les échanges avec les milieux environnants - Intégrer des éléments végétaux le long de la voirie sur le secteur ouest **Compenser** - Identifier la parcelle pour accueillir la compensation de la ZH	
Paysage et patrimoine	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Incidences visuelles pour le voisinage, selon les formes urbaines et dans le cas d'un traitement paysager absent aux abords du site ;	***Le projet s'insère déjà dans un cadre urbanisé et les éléments végétaux seront maintenus au global (ou créés), à ce titre, la construction de nouveaux projets***	**Eviter** - Protéger et mettre en valeur les éléments naturels, notamment les	

	- Pour permettre le passage de la voirie, une partie de la haie qui borde la parcelle ouest sera impactée. ***Les impacts positifs potentiels*** Un linéaire de haies sera créé au nord de la parcelle Est.	***ne présente pas d'impact notable sur ce secteur.***	haies qui délimitent la parcelle ouest ; **Réduire** - Assurer un recul suffisant entre les habitations et la végétation ; **Compenser** - Renvoi aux propositions de la présente Evaluation Environnementale sur la partie biodiversité.	
Ressource en eau	***Impacts négatifs potentiels*** - Augmentation de la consommation d'eau potable (15 à 20 logements) et de production d'eaux usées ; - Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces. ***Impacts positifs potentiels*** /	***L'augmentation de la population représente une consommation supplémentaire en eau potable inhérente au projet. Cette augmentation de population a été prévue et anticipée lors de l'évaluation environnementale du PLUi en 2016.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs : - *« La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. »* **Compenser** **/**	

Transport et mobilités	***Impacts négatifs potentiels*** - Impact sur la zone humide pour réaliser la voirie ; - Difficulté de connexion vers le Chemin du Val Ménard à l'ouest (aire de retournement à prévoir). ***Impacts positifs potentiels*** - Création de cheminements doux pour relier les nouvelles opérations avec l'existant.	***Proche du centre-bourg, le secteur est propice au développement des mobilités actives. Les principes de l'OAP encouragent la création de modes de circulation doux.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Privilégier les matériaux perméables pour la voirie en fonction des usages ; - Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons **Compenser** **/**	
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** - Imperméabilisation d'une surface de 1,5 ha sur des espaces enherbés ; - Impact sur une partie de la zone humide pour le passage de la voirie. ***Les impacts positifs potentiels*** - Une partie de la zone humide pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales (ouvrages paysagers, noues végétalisées..) ; - Prise en compte du contexte paysager de bocage.	***Le projet représente au total une surface de 1.5 hectares d'espaces non artificialisés. L'impact sur les sols est inhérent au projet et entrainera une dégradation de la qualité des sols et une imperméabilisation irréversible.***	**Eviter** - Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols **Réduire** - En fonction de l'usage, choisir **des revêtements perméables** pour les nouveaux stationnements et la voirie ; **Compenser** **/**	
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - Risque de remontée de nappes phréatiques lors des périodes de hautes eaux pouvant endommager les réseaux.	***Hormis le risque de remontée de nappes qui induit des dispositions particulières sur les constructions,***	**Eviter** **/** **Réduire**	

		aucun risque particulier n'est à souligner sur ce secteur.	- Dans le respect du règlement écrit, adapter la gestion des eaux pluviales au risque de remontées de nappes présent sur le secteur **Compenser** **/**	

Coquainvilliers

Thème	***Impacts pressentis ou potentiels***	***Synthèse***	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	***Niveau d'incidence***
Milieux naturels et biodiversité	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - La partie ouest de la zone de projet a fait l'objet d'une 1ère investigation identifiant une zone humide sur une surface de 3000 mm² - Une artificialisation à prévoir de 1,2 ha sur des parcelles enherbées. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Réduction de la zone 1AUC initialement prévue de 3,5 ha à 1,2 ha afin de prendre en considération les éléments de biodiversité du site. - Le maintien de l'espace paysager au nord-ouest de l'OAP initialement prévu pour limiter les impacts sur la ZH (2ème investigation terrain conclut à l'absence de ZH).	***La réflexion sur l'aménagement du secteur a fait l'objet de plusieurs étapes en lien avec les études zones humides réalisées :*** ***- 2016 : Détection d'une zone humide via des sondages pédologiques dans le cadre de l'élaboration du PLUi*** ***- Prise en considération dans le cadre de la procédure de RA7 de la présence de cette zone humide dans l'évolution de l'OAP n°3 – Pré du village*** ***- Mise en évidence du rapport (faune, flore et sol) datant d'octobre 2021 qui conclut à l'absence de ZH hormis sur la mare et le fossé*** ***- Volonté de la CALN d'une évolution des modifications à apporter avec le retrait au règlement graphique de la zone humide mais le maintien dans l'OAP de l'espace paysager au nord-ouest dans le schéma d'aménagement*** ***Les modifications apportées à l'OAP permettent de prendre davantage en considération les éléments de biodiversité présents sur le site. La mare sera conservée et le secteur d'OAP est nettement réduit afin***	**Eviter** - Maintenir les fonds de parcelle enherbés pour limiter les impacts sur la potentielle trame humide **Réduire** - Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour permettre les échanges avec les milieux environnants. - Intégrer au règlement graphique et à l'OAP le fossé humide mis en évidence par l'étude zone humide datant d'octobre 2021 **Compenser** /	

		d'éviter les impacts sur la zone qui avait été identifiée comme humide.		
Paysage et patrimoine	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Incidences visuelles pour le voisinage dans le cas d'une absence de traitement paysager aux abords Est et Nord de la zone. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** La réduction des surfaces 1AUc et 2AU permet de limiter le développement du secteur et de maintenir les caractéristiques bocagères du secteur.	***La commune présente de nombreuses caractéristiques paysagères typiques du pays d'Auge. La réduction de la zone 1AUC et le passage de la 2AU en N permet d'assurer la préservation d'une partie de ce cadre paysager. Situé en retrait de la route, les impacts paysagers seront essentiellement pour les maisons alentours mais le secteur présentera les mêmes caractéristiques que le lotissement construit au nord, limitant ainsi les enjeux de greffes à l'existant.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Assurer la cohérence architecturale du projet avec son environnement ; - Mettre en place un traitement paysager particulier avec la frange Nord et Est du projet. - Renvoi aux propositions de la présente Evaluation Environnementale sur la partie biodiversité ; **Compenser** **/**	
Ressource en eau	***<u>Impacts négatifs potentiels</u>*** - Augmentation de la consommation d'eau potable (10 à 14 logements) et de la production d'eaux usées ; - Un volume d'eau pluviale supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces. ***<u>Impacts positifs potentiels</u>*** /	***Une des contraintes importantes nécessitant la réduction de l'OAP est l'insuffisance de la capacité des réseaux en eau potable. La réduction du nombre de logements initialement prévus permet de s'inscrire a priori avec la disponibilité de la ressource. Néanmoins, nous n'avons pas de données chiffrées précises sur la disponibilité en eau et la capacité à approvisionner le secteur à ce stade de la procédure. L'EE émet donc un point de vigilance sur la question de***	**Eviter** **/** **Réduire** - Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs : - *« La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire.*	

		l'approvisionnement et de la disponibilité de la ressource en eau dans le contexte communal actuel et les problématiques connues.	*La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. » ;* - En fonction de l'usage, choisir des revêtements perméables pour les nouveaux stationnements et la voirie. **Compenser** **/**	
Transport et mobilités	***Impacts négatifs potentiels*** - Une voirie à créer pour relier le secteur de projet à la RD48 avec une fréquentation nouvelle pouvant engendrer des nuisances pour les habitations voisines ; ***Impacts positifs potentiels*** Des liaisons douces à créer entre la voie tertiaire et la RD48.	***Les voies de circulation sont repensées et une aire de retournement sera créé en raison des fortes contraintes qui s'exercent sur le secteur. Les mobilités douces sont prises en compte.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Privilégier les matériaux perméables pour la voirie et les stationnements en fonction des usages ; - Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons. **Compenser** **/**	
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** - Imperméabilisation d'une surface de 1,2 ha sur des espaces enherbés ; ***Les impacts positifs potentiels***	***L'enveloppe à urbaniser est nettement réduite sur le secteur en comparaison de l'assiette initiale du projet ce qui représente un évitement important en termes de consommation foncière. La consommation d'1,2 hectare de prairies permanentes représente***	**Eviter** - Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et éviter la dégradation de la zone humide en maintenant les fonds de jardins enherbés	

	Réduction de l'enveloppe bâtie globale de 4,5 ha à 1,2 ha pour la zone 1AUc et passage de la zone 2AU en N (environ 1,2ha).	***toutefois une artificialisation notable de terres agricoles.***	**Réduire** **/** **Compenser** **/**	
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** Risque de remontée de nappes phréatiques lors des périodes de hautes eaux pouvant endommager les réseaux.	***Le risque principal sur le secteur est celui d'inondation par remontée de nappes, un risque fréquent sur le territoire du PLUi. Afin de pallier ce risque, des dispositions règlementaires sur l'aménagement des maisons figurent au PLUi.***	/	

Clos des Bosquets

Thème	***Impacts pressentis ou potentiels***	***Synthèse***	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	***Niveau d'incidence***
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** / ***Les impacts positifs potentiels*** - Le risque de cavités a pu être confirmé sur ce secteur. - L'abandon de la procédure permet donc d'éviter l'imperméabilisation du secteur (7.7 ha) dans le cadre de la procédure et de prévenir le risque pour la population. L'abandon de la procédure sur ce secteur a donc des incidences positives.	***L'Evaluation Environnementale appuie la décision d'abandon du secteur au vu des risques liées à la présence des cavités sur ce secteur. La parcelle de 7.7 ha actuellement classée en 1AU pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone agricole dans le futur PLUi d'agglomération.***	/	

Secteur Guillonneau

Thème	***Impacts pressentis ou potentiels***	***Synthèse***	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	***Niveau d'incidence***
Milieux naturels et biodiversité	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - L'urbanisation de ce secteur pourrait avoir des incidences sur les zones de chasses des chauves-souris qui évoluent dans un milieu bocager et boisé ; - Afin d'assurer l'accès au site depuis la rue Guillonneau, l'alignement d'arbres le long de la voie pourrait être impacté. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Si les principes de végétalisation de l'OAP sont respectés, le maillage bocager du site pourra être renforcé à certains endroits.	***La procédure prévoit d'urbaniser un secteur d'environ 6,5 ha ce qui représente des incidences négatives inévitables en termes de biodiversité. A noter que le secteur était déjà en partie urbanisé avec le centre d'insémination. Au global, les haies sur le secteur seront maintenues et plus de 6500m² d'espaces paysagers seront présents sur le site préservant ainsi les zones de chasses privilégiées de ces espèces.*** ***Une ZNIEFF de type I avec la présence d'un site de reproduction de chauves-souris est présent à moins de 100 mètres. L'urbanisation nouvelle pourrait être un dérangement notamment pour la chasse de ces espèces qui se fait sur des secteurs de prairies. A ce titre, l'évaluation environnementale soulève une vigilance.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour permettre les échanges avec les milieux environnants ; - Les milieux bocagers sont des espaces favorables pour la chasse des chauves-souris. Il serait intéressant d'intégrer des haies sur les espaces paysagers afin de maintenir et renforcer les zones de chasses ; - Privilégier une tonte tardive des espaces paysagers pour favoriser la présence d'insectes. - Intégrer la présence de gites pour les chauves-souris sur le secteur de projet **Compenser** **/**	

Paysage et patrimoine	***Les impacts négatifs potentiels*** - Les accès prévus depuis la rue Joseph Guillonneau vont impacter le linéaire de haies et ouvrir les vues sur la parcelle ; - A l'Est du projet se situe une maison isolée avec des caractéristiques architecturales traditionnelles (colombage). L'urbanisation du secteur va entrainer une confrontation visuelle et architecturale. ***Les impacts positifs potentiels*** - Le maintien de la lisière forestière et d'un espace paysager au centre du projet devrait permettre de créer un cadre végétal sur le secteur. La présence de la forêt au sud limite également les vues et offre un cadre visuel agréable ; L'ajout d'un alignement boisé identifié au titre du L.151-23 du CU au sud-ouest du secteur permettra d'assurer la pérennité de la végétation sur ce secteur	***Le site est globalement bien abrité des vues grâce aux linéaires de végétation le long de la rue Guillonneau et à l'espace boisé au sud. C'est à l'Est, avec la présence de la maison isolée que les enjeux de greffe paysagère sont les plus importants. A ce titre, l'Evaluation environnementale recommande d'intégrer des principes paysagers sur les pourtours de cette habitation pour éviter les contrastes visuels trop importants. Le maintien d'un espace paysager au centre du secteur et le long de la lisière forestière sont des opportunités de créer un cadre paysager de qualité. La distance de recul d'1,5 mètres entre les constructions et l'EBC constitue également une plus-value sur la protection des espaces de lisières.*** ***L'ajout d'un alignement boisé au sud-ouest va également dans le sens de la préservation des éléments végétaux. L'évaluation environnementale émet toutefois un point de vigilance sur la réduction de l'EBC (il n'est pas précisé dans quelles mesures ce dernier sera impacté) et sur le suivi de ces EBC. En effet, une allée d'arbres se trouvait au centre de la parcelle (en EBC) et a été arrachée.***	**Eviter** - Maintenir au mieux les haies longeant la rue Guillonneau afin de maintenir le cadre végétal du secteur ; **Réduire** - Assurer la cohérence architecturale du projet avec son environnement et prévoir des principes paysagers pour préserver les vues sur la maison isolée à l'est du secteur afin d'éviter les confrontations architecturales ; - Intégrer des espaces paysagers de qualité sur la partie centrale du site et en lisière (plantations d'arbres fruitiers, vergers commun…) ; - Intégrer des mesures de compensation sur la partie linéaire de l'EBC qui sera impactée par la voirie ; Assurer un suivi des EBC sur le secteur afin d'éviter des arrachages non déclarés sur le site. **Compenser** **/**	

Ressource en eau	***Impacts négatifs potentiels*** - Forte Augmentation de la consommation d'eau potable (120 à 140 logements) et de production d'eaux usées ; - Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces ; - Un impact sur le point de captage avec des écoulements potentiels au sein du périmètre éloigné ; ***Impacts positifs potentiels*** - Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce qui participe également à la qualité paysagère du site.	***La consommation d'eau potable supplémentaire pour ce secteur est importante au regard du nombre de logements envisagés mais correspond à l'estimation réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi. La STEP est en capacité suffisante d'accueillir de nouveaux effluents et la gestion des eaux pluviales est prévue à la parcelle limitant ainsi le risque de ruissellement vers le point de captage pour l'eau potable.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit : « *La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.* » **Compenser** **/**	
Transport et mobilités	***Impacts négatifs potentiels*** - Impact sur les haies le long de la rue Guillonneau pour permettre les accès routiers ; - Augmentation des circulations motorisées en lien avec le développement de nouveaux logements ; ***Impacts positifs potentiels***	***Proche du centre de Lisieux, le secteur de projet est desservi par une ligne de bus. La ville envisage de développer les liaisons douces et a pour projet de relier le parcours sportif situé au nord du secteur avec le massif boisé qui borde la parcelle au sud. L'augmentation de population va entrainer de fait une augmentation de la circulation sur le secteur avec une augmentation des gaz à effet de serre aujourd'hui difficile à quantifier. La localisation du secteur proche du centre-ville et de la zone***	**Eviter** **/** **Réduire** - Privilégier les matériaux perméables pour la voirie en fonction des usages ; - Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons. **Compenser**	

	Création de liaisons douces envisagée afin de relier le parcours sportif au nord et le bois au sud.	***commerciale en font un endroit propice au développement des mobilités actives.***	**/**	
Consommation foncière-sols	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Consommation de 1,8 hectares de prairies permanentes ; ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** Le site pourrait faire l'objet d'une dépollution des sols.	***L'emprise totale du projet représente une surface de 6,5 hectares mais une partie du site est déjà dégradée puisqu'occupée par le centre d'insémination. L'artificialisation nouvelle porte sur les 1,8 hectares de prairies à l'Est du site. Cela représente une consommation de sols naturels, la parcelle étant enregistrée au Registre Parcellaire Graphique comme prairie permanente. A noter que la densité prévue sur le site est de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare soit une prévision de 120 à 140 logements.***	**Eviter** - Limiter au mieux l'artificialisation du site et maintenir au mieux les espaces verts de pleine terre. **Réduire** - En fonction de l'usage, choisir **des revêtements perméables** pour les nouveaux stationnements et la voirie ; - **Compenser** **/**	
Risques et nuisances	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Incidence sur le captage en eau potable en cas de ruissellement des eaux depuis le secteur de projet ; ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** Le site pourrait faire l'objet d'une dépollution des sols.	***Le risque de pollutions pour le captage en eau potable est la principale vigilance sur ce site. Situé dans le périmètre de protection éloigné, les risques sont moindres mais restent à prendre en considération. La bonne gestion des eaux pluviales pour éviter tous rejets potentiels dans le sous-sol, directs ou indirects est primordiale.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Porter une vigilance particulière aux ouvrages d'hydraulique douce pour assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle et éviter tout risque de ruissellements au niveau du captage en eau potable	

			Compenser **/**	

Le secteur Fournet

Thème	*Impacts pressentis ou potentiels*	*Synthèse*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	*Niveau d'incidence*
Milieux naturels et biodiversité	***Les impacts négatifs potentiels*** - / ***Les impacts positifs potentiels*** - La moitié ouest d'environ 1,2 ha, particulièrement contrainte par les risques d'inondation, pourra être aménagée en parc urbain après renaturation des espaces actuels bâtis ; - Le secteur pourra faire l'objet d'une potentielle dépollution pour sa mutation en parc urbain.	***La volonté de création d'un parc urbain représente une plus-value environnementale sur ce secteur dégradé.***	**Eviter** - Privilégier les essences locales et non allergènes pour la plantation dans le parc urbain **Réduire** **/** **Compenser** **/**	
Paysage et patrimoine	***Les impacts négatifs potentiels*** / ***Les impacts positifs potentiels*** La création d'un parc urbain et de logements neufs pourra être une opportunité de requalifier ce secteur de centre-ville qui ne présente actuellement aucune plus-value paysagère.	***Le secteur, occupé par diverses activités (garage, stockage de matériaux…) ne présente pas de valeurs paysagères particulières et constitue un espace « dégradé » en centre-ville. Les projets visés sur ce secteur avec la mise en place d'un parc urbain et de nouveaux logements devraient permettre de requalifier cette zone en offrant une place au végétal, en mettant en valeur le cours d'eau. Les attendus pour la partie paysage sont positifs***	**Eviter** **/** **Réduire** - Mettre en place des principes de jardins / vergers partagés dans le parc urbain afin de permettre de créer un espace de rencontre autour du végétal dans ce quartier du centre-ville.	

			Compenser **/**	
Ressource en eau	***Impacts négatifs potentiels*** - L'objectif global en termes de logements sur le site est de 50 logements ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines (auberge de jeunesse, activités économiques, logement). Les volumes d'eau sont difficiles à anticiper mais ces derniers pourraient être plus importants que la consommation actuelle des activités en place. ***Impacts positifs potentiels*** - Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce et la création d'un parc urbain permettront une gestion des eaux pluviales à la parcelle.	***Le secteur était occupé par différentes activités (garage, magasin de bricolage…). La consommation d'eau à prévoir pour 50 logements sera probablement supérieure à la consommation des activités passées.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit : - « *La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée.* » **Compenser** **/**	
Transport et mobilités	***Impacts négatifs potentiels*** - Augmentation de la circulation et du trafic automobile sur ce secteur en lien avec la création de nouveaux logements ; ***Impacts positifs potentiels***	***Situé à proximité du centre-ville, le secteur est desservi par les transports en commun et les options alternatives à la voiture sont facilement accessibles.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Privilégier les matériaux perméables pour la voirie en fonction des usages ;	

	La création de principes de liaisons douces en lien avec la voie verte de Lisieux à Livarot.		- Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons. **Compenser** **/**	
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** / ***Les impacts positifs potentiels*** Renaturation d'une partie du site sur secteur de 1,2 hectares.	***Le site de 2,5 hectares est déjà artificialisé. L'OAP initiale prévoit un renouvellement urbain de l'ensemble du secteur. Au regard des risques d'inondations et du zonage PPRI en conséquence, seule la partie est d'1,3 hectares sera concernée par le renouvellement urbain. Les 1,2 hectares restant seront transformés en parc urbain ce qui représente une amélioration par rapport à l'état initial du site.***	**Eviter** **/** **Réduire** - En fonction de l'usage, choisir **des revêtements perméables** pour les nouveaux stationnements* et la voirie ; - Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols **Compenser** **/**	
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le zonage du PPRi implique des règles concernant les constructions nouvelles qui permettent de prévenir le risque pour les habitants. Toutefois le risque reste présent et des dégâts matériels peuvent survenir lors d'inondations. ***Les impacts positifs potentiels*** La nouvelle version de l'OAP permet de prendre en compte le zonage PPRi et	***La version actuelle de l'OAP permet de réduire les risques d'expositions de la population face aux inondations en prenant en compte le zonage du PPRi en vigueur.***	**/**	

	d'éviter ainsi l'exposition aux risques sur la partie ouest du secteur.			

Hermival-les-Vaux

A LA SUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DES RETOURS DE LA MRAE, LE CHOIX A ETE FAIT PAR LA MAIRIE D'ABANDONNER LE PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL.

Thème	*Impacts pressentis ou potentiels*	*Synthèse*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	*Niveau d'incidence*
Milieux naturels et biodiversité	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'urbanisation du secteur 1AU pour la réalisation d'un projet de lotissement va impacter une zone humide d'une surface de 2,6 hectares entrainant des effets irréversibles sur la qualité des sols et du milieu ; - Afin de permettre l'accès des voiries, les haies qui bordent les parcelles pourront être impactées. ***Les impacts positifs potentiels*** - La végétation du site doit être renforcée sur la partie	***Les zones humides constituent le principal enjeu sur ce secteur. La commune d'Hermival-les-Vaux a été à l'initiative des investigations faune/flore et sol pour les deux secteurs de projet. Lorsque les rapports ont été réalisés pour la zone 1AU de lotissement, l'arrêt du Conseil d'Etat de 22 février 2017 était en vigueur. Ce dernier adoptait une approche cumulative des deux critères sols et végétation.*** ***Le rapport « sol » concluait à des sols de caractère humide sur l'ensemble de la parcelle et le rapport faune/flore, à la présence de zones humides sur des petites proportions du terrain. En lien avec la règlementation en vigueur lors de la rédaction des rapports, seules les zones présentant à la fois des caractéristiques zones humides sol et flore ont été retenues comme zones humides. Cela explique pourquoi dans la version de l'OAP ne compte comme zone humide qu'une partie du secteur mais également pourquoi l'inventaire DREAL Normandie***	**Eviter** - Identifier sur l'OAP graphique le périmètre de protection (30 mètres) en lien avec l'arrêté de protection biotope qui concerne le Perdrix ; - Maintenir au mieux les surfaces enherbées afin de préserver les caractéristiques humides du secteur ; - **Réduire** - Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour	

	prairie (ouest) à l'angle de la RD510.	***disponible sur Carmen ne représente pas la zone humide par le sol mise en évidence par le rapport « sol » dans son entièreté.*** ***La commune, située dans la vallée de la Paquine, présente un contexte environnemental avec de nombreuses zones humides. Il s'agit ici d'un projet de lotissement communal, porté par la commune depuis plusieurs années.*** ***L'évaluation environnementale émet un point de vigilance important sur ce projet qui viendra impacter une zone humide par le sol d'une surface de 2,6 hectares. Les mesures compensatoires indiquées par le SDAGE Normandie doivent être appliquées. A l'heure actuelle, aucun secteur ne répondant aux critères de compensation n'a été identifié.***	permettre les échanges avec les milieux environnants ; - Réaliser un dossier loi sur l'eau afin de mesurer les impacts directs et indirects de l'urbanisation de ce secteur en phase projet ; - Identifier au règlement graphique les linéaires de haies qui bordent la parcelle de lotissement et la ripisylve du perdrix. **Compenser** - L'impact sur la zone humide est important pour ce secteur. Des mesures compensatoires doivent être mises en place pour assurer la restauration des caractéristiques humides du site sur un secteur dégradé ;	
Paysage et patrimoine	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Incidences visuelles pour ce secteur situé en entrée de bourg et rupture avec le cadre verdoyant. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** Une couronne boisée doit être implantée à l'angle de la RD510 et du chemin du bourg.	***Au global, les haies qui bordent la parcelle de lotissement seront maintenus. La parcelle à l'ouest doit faire l'objet d'un traitement végétal afin d'améliorer la perception de l'entrée de ville ce qui devrait assurer également l'intégration paysagère du secteur de lotissement.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Assurer la cohérence architecturale du projet avec son environnement et la greffe paysagère de ce secteur qui occupe une position de « vitrine » en entrée de bourg ;	

			- Mettre en place un traitement paysager particulier avec l'habitation qui borde la parcelle. **Compenser** - Renvoi aux propositions de l'Evaluation Environnementale sur la partie biodiversité ;	
Ressource en eau	***Impacts négatifs potentiels*** -Une augmentation de la consommation d'eau potable et de la production d'eaux usées inhérente au projet ; - Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces. ***Impacts positifs potentiels*** - - Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce qui participe également à la qualité paysagère du site.	***L'augmentation de la population prévue (30 logements) va entrainer une augmentation inhérente au projet de la consommation d'eau potable sur le territoire. Cette augmentation figurait déjà lors de l'élaboration du PLUi de Lintercom et a été prise en compte et approuvée par l'évaluation environnementale du PLUi.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit : - *« La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. »* **Compenser** **/**	
Transport et mobilités	***Impacts négatifs potentiels*** - Une voirie à créer sur un espace agricole occupé par de	***Le projet peut être une occasion de créer des liaisons douces sur la commune pour relier le secteur au centre-bourg. La création de la voirie va entrainer un impact inhérent au projet sur un***	**Eviter** **/**	

	la prairie afin de desservir le secteur ; - Des voiries pouvant impacter les linéaires de haies pour permettre le passage ; - Un accès à créer sur le RD510, une départementale passante. ***Impacts positifs potentiels*** Des liaisons douces à créer pour relier le site au centre-bourg.	***secteur de prairie et l'accès au site via la RD510 présente également un enjeu de sécurisation.***	**Réduire** - Privilégier les matériaux perméables pour la voirie et les stationnements en fonction des usages ; - Identifier au règlement graphique les linéaires de haies qui bordent la parcelle de lotissement et la ripisylve du Perdrix ; - Assurer la sécurisation de l'accès au site via une signalétique adaptée sur la départementale. **Compenser** **/**	
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** - La création de la voirie va entrainer une artificialisation inévitable sur des secteurs de prairies qui présentent de surcroit des caractéristiques humides. ***Les impacts positifs potentiels*** La prairie à l'ouest conservera son occupation des sols. La végétation devrait également être renforcée sur les pourtours et des cheminements piétons crées.	***L'assiette à urbaniser sur la parcelle N a été optimisée afin de n'impacter que la partie nécessaire à la voirie pour préserver le reste de la prairie. L'urbanisation de ce secteur représente une imperméabilisation de plus de 2 hectares sur une prairie permanente humide.***	**Eviter** - Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols. **Réduire** - En fonction de l'usage, choisir **des revêtements perméables** pour les nouveaux stationnements et la voirie ; **Compenser** **/**	

Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'imperméabilisation du secteur pourrait renforcer les ruissellements et augmenter la probabilité de glissement de terrain. ***Les impacts positifs potentiels*** /	***Plusieurs risques potentiels sont présents sur le secteur mais peuvent être fortement limités en respectant les principes d'aménagement prescrits par le PLUi.***	**Eviter** - Adapter au mieux le tracé de la voirie pour limiter le passage sur le périmètre de sécurité lié à la cavité ; - Respecter les interdictions du règlement écrit concernant l'interdiction des sous-sols et l'assainissement autonome. **Réduire** - Mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales pour limiter le risque de ruissellement ; **Compenser** **/**	

Ancienne OAP densité Saint-Désir

Thème	*Impacts pressentis ou potentiels*	*Synthèse*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	*Niveau d'incidence*
Milieux naturels et biodiversité	***Les impacts négatifs potentiels*** - Imperméabilisation d'une partie d'une prairie pour de l'urbanisation ; - Impact potentiel sur les haies pour l'accès aux secteurs. ***Les impacts positifs potentiels***	***Au vu de l'abandon de l'OAP densité initiale, les conséquences sur la biodiversité et les milieux naturels sont moindre dans la mesure ou l'ajout de deux habitations ne constitue pas un basculement fort de l'équilibre du site.***	**Eviter** / **Réduire** - Préserver les haies qui longe le chemin du Point de Vue. **Compenser**	

	- Diminution de la surface à urbaniser initiale qui était de 1,5 hectares.		**/**	
Paysage et patrimoine	***Les impacts négatifs potentiels*** - Création d'ouvertures visuelles en impactant les haies. ***Les impacts positifs potentiels*** /	***L'urbanisation prévue des deux logements vise à « combler » les espaces, à ce titre le projet de présente pas de point de vigilance particulier.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Proposer une distance de recul par rapport à la haie pour les nouvelles habitations **Compenser** **/**	
Ressource en eau	***Impacts négatifs potentiels*** - Une augmentation de la consommation d'eau potable inhérente au projet (moindre que l'OAP initiale) ; - Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces. ***Impacts positifs potentiels*** - Des impacts bien moindres au regard du projet initial de 23 logements.	***La prise en compte de la gestion de la ressource en eau et de l'insuffisance des réseaux au vu du projet initial dans l'OAP densité a permis de réduire l'ampleur du projet pour être en adéquation avec la capacité des infrastructures et de la ressource.***	**/**	
Transport et mobilités	***Impacts négatifs potentiels***	***Le chemin d'accès au site est pentu et étroit ce qui ne constitue pas un accès idéal au secteur, notamment pour le développement des mobilités***	**/**	

	- Augmentation (modérée) de la circulation sur un chemin étroit ; ***Impacts positifs potentiels*** Incidence négative à relativiser au regard du projet initialement prévu.	***douces.. Toutefois, il convient de rappeler que le projet ne porte sur l'augmentation que de deux habitations, l'augmentation du trafic à prévoir est donc modérée.***		
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** - Artificialisation de sol agricole occupé par de la prairie. ***Les impacts positifs potentiels*** - Forte diminution de l'enveloppe initiale, soit une réduction de l'artificialisation des sols initialement prévue ; Passage du reste du périmètre en 2AU.	***Le projet est redimensionné pour correspondre à l'assiette réelle des deux logements supplémentaires soit 1800 m² au lieu des 1.5 hectares initialement prévu. La bascule du reste du périmètre en 2AU permet également d'éviter l'urbanisation sur ce site dont les réseaux d'alimentation en eau potable sont insuffisants.***	**Eviter** - Limiter au mieux l'artificialisation des sols **Réduire** **/** **Compenser** **/**	
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'imperméabilisation du secteur pourrait renforcer les ruissellements et augmenter la probabilité de glissement de terrain. ***Les impacts positifs potentiels*** /	***Au global, la suppression de l'OAP densité sur le secteur de Saint-Désir comporte de nombreux avantages d'un point de vue environnemental :*** ***- Eviter de consommer une surface de 1,5 hectares de prairies agricoles,*** ***- Maintenir les caractéristiques paysagères d'un secteur de prairie,*** ***- Limiter la pression sur la ressource en eau potable sur un secteur mal desservi par les réseaux,*** ***- Eviter une forte augmentation de la fréquentation routière sur une route peu adaptée.***	**/**	

Ancienne fromagerie / Saint-Désir

Thème	***Impacts pressentis ou potentiels***	***Synthèse***	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*	***Niveau d'incidence***
Milieux naturels et biodiversité	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Impact sur la qualité des sols si l'urbanisation ne se fait pas sur les espaces déjà dégradés. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Diminution de la surface à urbaniser initiale qui était de 4 ha à 3,5 dont 1,6 aménageable ; - Renaturation de la majorité du secteur afin de lui rendre ses caractéristiques naturelles en lien avec le Cirieux.	***Anciennement occupé par des activités industrielles ce site porte encore les traces de son passé avec un sol en partie dégradé. En lien avec les contraintes du secteur, la zone à urbaniser a été fortement diminuée et la majorité du site conservera ou retrouvera des caractéristiques naturelles. En raison des prédispositions fortes aux zones humides, une vigilance est soulignée concernant les impacts sur la biodiversité***	**Eviter** - **Réaliser une étude zone humide sur ce secteur fortement prédisposé aux ZH.** **Réduire** - Intégrer une lisière végétale entre les futures habitations et les parties paysagères ; - **Compenser**	
Paysage et patrimoine	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Impact sur la qualité des sols si l'urbanisation ne se fait pas sur les espaces déjà dégradés. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Renaturation de la majorité du secteur afin de lui rendre ses caractéristiques naturelles en lien avec le Cirieux ;	***D'un point de vue paysager, le secteur est assez confidentiel car retiré de la route, le long de la ligne de chemin de fer. Les principaux enjeux paysagers sont la greffe des nouveaux logements avec l'existant, toutefois, la vocation de logements représente des impacts moindres que les précédentes activités industrielles. Le Cirieux a déjà fait l'objet d'un reméandrage afin de lui redonner des caractéristiques naturelles et la majorité du secteur devrait être en espace paysager, améliorant ainsi le cadre de ce secteur. Les impacts attendus sont plutôt positifs.***	**Eviter** **/** **Réduire** - Intégrer une lisière végétale entre les futures habitations et les parties paysagères. **Compenser** **/**	

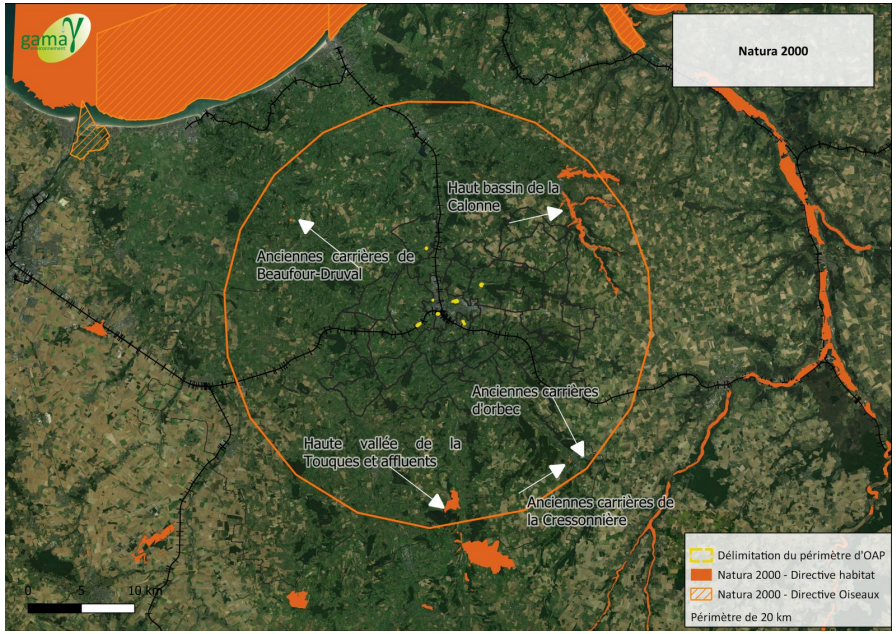
	Plus-value de la construction de logements en comparaison avec les anciennes activités industrielles.			
Ressource en eau	***Impacts négatifs potentiels*** - Une augmentation de la consommation d'eau potable inhérente au projet ; - Des écoulements d'eau supplémentaires vers le Cirieux. ***Impacts positifs potentiels*** - Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce qui participe également à la qualité paysagère du site ; - Une importante surface paysagère qui devrait permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales du site.	***Le secteur présente des qualités paysagères grâce à la présence du Cirieux, aux vues sur le coteau boisé etc… Le maintien des éléments végétaux et la création d'un espace paysager de 4500 m² permettront de renforcer les atouts paysagers de ce secteur et constitueront également des zones naturelles d'infiltrations des eaux pluviales.***	**Eviter** - Privilégier les essences locales et interdire les essences allergènes dans l'aménagement paysager du secteur. **Réduire** - Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit : - *« La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. » ;* **Compenser** **/**	
Transport et mobilités	***Impacts négatifs potentiels*** - L'accès au secteur via le pont non dimensionné pour les véhicules de chantier pose la	***Le site présente de nombreuses contraintes en termes d'accessibilité ce qui oblige à la mise en place d'aires de retournement. Le dimensionnement du pont pose également la question de l'accessibilité aux véhicules de chantier. Au niveau des mobilités***	**Eviter** - S'assurer du bon dimensionnement du pont	

	question de l'accessibilité au site ; - Les contraintes du site obligent à faire 2 aires de retournement. La circulation pourrait s'avérer compliquée par moments (accès via le pont en sens unique, aire de retournement…). ***<u>Impacts positifs potentiels</u>*** Création d'itinéraires de déplacements doux.	***douces, en revanche, le cadre du site est favorable à leur développement.***	pour accueillir des engins de chantier. **Réduire** **/** **Compenser** **/**	
Consommation foncière-sols	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Artificialisation nouvelle d'une partie du secteur. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Diminution de l'enveloppe initiale d'urbanisation (1.6 hectares aménageable); - Passage du reste du périmètre en 2AU ; Artificialisation sur un secteur en partie dégradé (occupé par de l'habitat).	***Le secteur a été pendant de nombreuses années tournées vers l'industrie, accueillant une fromagerie. La renaturation du cours d'eau et du site est récente et vise à donner une nouvelle vocation en valorisant les caractéristiques paysagères et naturelles de ce secteur. Le périmètre de l'OAP a été diminué et la surface à urbaniser représente désormais 1,6 hectares, sur une partie déjà occupée par quelques habitations.***	**Eviter** - Limiter au mieux l'artificialisation des sols ; - Réaliser un diagnostic zones humides afin d'adapter au mieux le périmètre à urbaniser. **Réduire** **/** **Compenser** **/**	
Risques et nuisances	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Un risque d'inondation fortement présent sur le	***Le secteur est soumis à de nombreuses contraintes du point de vue des risques et des nuisances. Les modifications apportées à l'OAP dans le cadre de la révision visent à adapter au mieux l'urbanisation en prenant en considération ces différents éléments. A***	**Eviter** - S'assurer de l'absence de pollutions sur le secteur ;	

	secteur au vu des événements passés récents. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** Des larges espaces paysagers seront maintenus permettant de préserver le lit du Cirieux. /	***noter que la commune a fait réaliser une étude « flash » par l'EPFN afin d'étudier la possibilité de réalisation du projet et de prendre au mieux en considération les risques et nuisances du secteur.***	**Réduire** - Prendre en considération le risque de remontée de nappes dans les aménagements ; - Prendre en considération les nuisances sonores liées à la ligne de chemin de fer dans les aménagements. **Compenser** **/**	

g. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée sur le réseau Natura 2000 à proximité du site. Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000. **Aucun site Natura 2000 ne se situe à proximité des différents projets d'OAP mais dans un secteur élargi à 20 km on retrouve plusieurs sites au titre de la Directive Habitats.**



Au vu de l'éloignement des sites de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexion écologique directe ou indirecte, les projets menés dans la présente procédure n'auront pas d'influence sur les sites Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidences de la révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom sur le réseau Natura 2000, pour les principales raisons suivantes :

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

h. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter la compatibilité du PLUi avec les documents-cadre. Il s'agira uniquement de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure. Pour ce faire, l'analyse ci-dessous porte simplement sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de révision peut interférer.
Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :

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

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

Documents-cadres	Date d'approbation	Rapport avec la révision du PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité
SDAGE Normandie Seine	23 mars 2022	Compatibilité

SCoT Sud Pays d'Auge (analyse par rapport au DOG

Chapitre	***Orientation***	
Les orientations générales de l'organisation de l'espace	1.2.1 L'aire verte : un espace de mise en valeur environnementale et paysagère à organiser et préserver	✓
	1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières	✓
	1.2.3 Protection des biotopes exceptionnels	✓
	1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale	!
	1.3 Une mise en valeur durable des autres ressources naturelles du territoire	!
	1.4 La prévention des risques	!
2 L'attractivité du territoire	2.1.5 Mise en valeur des paysages perçus depuis les voies et entrées de ville	✓
3 Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole	✓

Le SDAGE Seine-Normandie

Orientations fondamentales (OF)	
OF1 : POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET RESILIENT : DES MILIEUX HUMIDES PRESERVES ET UNE BIODIVERSITE EN LIEN AVEC L'EAU RESTAUREE	!
OF2 : RÉDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES EN PARTICULIER SUR LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGES D'EAU POTABLE	✓
OF3 : POUR UN TERRITOIRE SAIN : RÉDUIRE LES PRESSIONS PONCTUELLES	✓
OF4 : POUR UN TERRITOIRE PRÉPARÉ : ASSURER LA RÉSILIENCE DES TERRITOIRES ET UNE GESTION ÉQUILIBRÉE DE LA RESSOURCE EN EAU FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	✓

i. Indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de la révision allégée n°7 :

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de haies arrachées	m	Interne
Linéaire de haies crées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	%	Syndicat mixte
Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	M3	Syndicat mixte
Surface des zones humides compensées	ha	Interne

j. Conclusion

La plupart des secteurs inclus dans la présente procédure de révision comportent des sensibilités environnementales propres au contexte du territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie : cadre bocager (haies, prairies), milieux humides ou fortement prédisposés aux zones humides en lien avec l'important réseau de cours d'eau.
Il est à noter que la quasi-totalité des modifications des OAP ont permis de prendre en compte et de mettre en évidence des sensibilités environnementales sur les secteurs. Une approche ERC a été employée avec notamment avec l'abandon de l'évolution de l'OAP n°15 ainsi que la

suppression de l'OAP densité n°11 et la réduction des périmètres d'OAP afin d'éviter un trop grand impact sur les milieux.

Tableau 1- Tableau portant récapitulatif des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la RA7 du PLUi de Lintercom. Source : PLANIS

	Dans le PLUI en vigueur	Dans le PLUI révisé	Ecart PLUI en vigueur/PLUI révisé
Zone UC	438,50 ha	440,04 ha	+1,54 ha
Zone UD	77,15 ha	75,92 ha	-1,23 ha
Zone UE	294,89 ha	294,81 ha	-0,08 ha
Zone 1AUc	55,23 ha	47,87 ha	-7,36 ha
Zone 2AU	34,32 ha	38,42 ha	+4,10 ha
Zone N	13 660,36 ha	13663,41 ha	+3,05 ha
Alignements d'arbres et de haies	1419,336 km	1420,088 km	+0,752 km
EBC surfacique	2048,98 ha	2048,32 ha	-0,66 ha
EBC linéaire	134, 354 km	134, 346 km	-0,008 km

Cependant, au vu de l'impact important à prévoir sur la zone humide de l'OAP n°11 – Hermival-les-Vaux et de l'absence à ce jour de zone de compensation prévues, sans évolution du projet, vers davantage d'ERC, les principes érigés dans les documents cadre ne pourront être respectés. La poursuite de ce projet est aujourd'hui justifiée par une volonté communale historique forte, soutenue par l'Agglomération au titre de sa politique d'habitat et des objectifs du PLUI de Lintercom, ainsi qu'une évolution législative de définition des zones humides que la commune n'a pas pu anticiper. Les impacts restent néanmoins importants au regard d'une zone humide aujourd'hui existante, qui nécessitera des mesures de réduction ou à défaut, de compensation.

Considérant que la procédure vise à la réduction globale de surfaces à urbaniser et permet une augmentation des zones N à l'échelle du PLUi, l'évaluation environnementale conclut à des incidences positives au vu des objectifs de réduction de la consommation foncière de la loi climat et résilience 2021.

Considérant que la procédure comporte, sur certains secteurs, des impacts sur les milieux naturels, notamment humides, sans qu'à ce jour n'ai été établi de mesures compensatoires en accord avec les principes du SDAGE Seine Normandie, l'évaluation environnementale conclut à des incidences négatives sur des secteurs de zones humides allant à l'encontre des principes de préservation mis en évidence dans les documents de portée supérieure.

B. La révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom

a. Pourquoi une révision allégée ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom a été approuvé le 21 décembre 2016 par la Communauté de Communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Depuis cette date, le PLUi a connu plusieurs procédures d'évolutions, notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

La procédure de Révision Allégée n°7 du PLUI de Lintercom a été prescrite par délibération du 8 décembre 2022.

La procédure concerne un objet unique ayant pour objectif de mettre en cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les enjeux d'aménagement de l'espace et les projets urbains des communes concernées, en raison d'orientations bloquantes (erreurs matérielles du PLUi initial), des études complémentaires, une meilleure prise en compte des problématiques relatives aux terrains et une mise à jour du zonage.

Au total, ce sont 7 OAP aménagement et 1 OAP densité qui sont concernées par la procédure initiale :

- OAP aménagement n°1 – Beuvillers
- OAP aménagement n°3 – Coquainvilliers
- OAP aménagement n°11 – Hermival-les-Vaux
- OAP aménagement n°15 – Lisieux (Clos des Bosquets)
- OAP aménagement n°18 – Lisieux (Secteur Guillonneau)
- OAP aménagement n°22 – Lisieux (Secteur Fournet)
- OAP aménagement n°37- Saint-Désir
- OAP densité n°11 – Saint-Désir

La mise en cohérence des OAP est en conformité avec le PADD du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie puisque cela ne remet pas en cause les objectifs de logements, de protection de l'environnement ou d'aggravation de risques. Ces évolutions vont permettre de poursuivre les objectifs d'aménagement du territoire de Lintercom en rectifiant différents éléments bloquants.

Les évolutions des secteurs d'OAP sont détaillées dans le présent rapport (*cf. éléments de contexte*).

b. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision allégée est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas. Considérant que les différentes évolutions sont susceptibles d'induire des impacts sur l'environnement et les espaces agricoles ainsi que la présence de sensibilités environnementales (arrêté de protection de biotope, zones humides, etc), la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) souhaite anticiper la réalisation d'une évaluation environnementale sur la procédure. Par délibération n°2022.104, en date du 8 décembre 2022, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a donc prescrit la procédure de révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge.

Conformément au code de l'urbanisme, article R104-11, le projet d'évolution dépasse le seuil d'incidence d'une révision de PLUi équivalent à une superficie totale égale ou supérieure à un dix-millième du territoire (limite de 5 ha), induisant par conséquent la réalisation d'une évaluation environnementale.

La CALN a donc choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération n° 2022.104 en date du 8 décembre 2022.

c. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale

- **Méthode et rendu**

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

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale type « plan et programme » dans le cadre d'une révision allégée. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer des mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale « projet » type « étude d'impacts ». Cependant, et en fonction des informations mises à disposition, le présent rapport s'attachera à anticiper les incidences du projet et à proposer des solutions techniques et réglementaires adaptées.
- La procédure de révision allégée concerne initialement 8 sites. L'Etat Initial de l'Environnement s'attachera à zoomer sur les enjeux en lien avec les sites pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

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

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

Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2016.

d. Eléments de contexte

Un travail en collaboration avec l'Agence d'urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine (AURH) a été mené pour réétudier certaines OAP qui présentent des erreurs manifestes. En effet, ce PLUi -qui a été élaboré par l'AURH- comprend des incohérences sur des OAP, ce qui bloque les ouvertures à l'urbanisation de secteurs. Il a été convenu que l'AURH et la CALN retravaillent conjointement sur les corrections de certaines OAP pour intégrer les éléments dans une procédure d'évolution du PLUi de Lintercom.

Au vu des sensibilités environnementales et des risques associés sur certains secteurs, des études ont été menées en parallèle de l'évaluation environnementale. Les résultats de ces études ont conditionné le maintien ou non des OAP pour les secteurs en question.

- ***OAP aménagement n°1 – Beuvillers***

L'OAP n°1 sur la commune de Beuvillers comporte des erreurs matérielles et des orientations bloquantes. Elle prévoit notamment une liaison sur une zone agricole qui doit être supprimée, entrainant une adaptation des circulations. De plus, la zone humide avérée, n'avait pas été prise en compte dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Cette zone humide figure dans le PLUi de Lintercom et des secteurs de compensation ont été fléchés. Il s'agit dans le cadre de la présente procédure de réduire l'impact initial sur la zone humide. Aucun changement de zonage ou de périmètre de l'OAP n'est prévu à ce jour. Les principes d'aménagement de l'OAP ont cependant fait l'objet d'une mise à jour.



Figure 18- 1ere version de l'OAP n°1 - Beuvillers. Source : PLUi Lintercom. 2016



Figure 19- Version de l'OAP n°1 modifiée. Source : AURH 2023

L'OAP écrite et graphique a été modifiée, la partie « analyse des incidences » du présent rapport en analysera ses évolutions. Une modification du règlement graphique est également prévue avec l'ajout d'alignements d'arbres / haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les modifications apportées à l'OAP sont les suivantes :

- L'obligation de supprimer la liaison entre les deux secteurs en raison de son impossibilité règlementaire (passage sur une zone A) ;
- Le besoin de dissocier les deux secteurs dans les dispositions écrites afin de clarifier les orientations d'aménagements attendues ;
- La nécessité de prendre en compte les zones humides présentes sur le secteur afin de mettre en accord les dispositions graphiques ;
- L'impératif de faciliter les accès vers l'OAP dans un secteur avec des dénivelés importants ;
- L'importance d'accroître l'intégration paysagère des deux secteurs composant l'OAP.

Différentes évolutions des dispositions graphiques de l'OAP sont également à prévoir :

- La suppression de la liaison entre les deux secteurs de l'OAP ;
- La mise en place d'un espace paysager sur le site comprenant des zones humides recensées ;
- La suppression des voies d'accès vers le nord et le secteur ouest ;
- L'ajout d'un alignement d'arbres / arbustes au nord du secteur est et à l'est du secteur ouest.

- ***OAP aménagement n°3 – Coquainvilliers***

Une étude récente sur le secteur de l'OAP n°3 située à Coquainvilliers a permis de déterminer que la capacité des réseaux d'eau était insuffisante pour alimenter le nombre de lots associés à la densité de l'OAP (zones 1AU et 2AU). Des contraintes de terrain impliquent également de revoir les zonages 1AU-2AU pour permettre la réalisation de la zone 1AU à courte échéance.

Le secteur a également fait l'objet, lors de l'élaboration du PLUi, d'une étude zone humide qui n'avait pas été prise en compte pour la rédaction de l'OAP. Cette zone humide figure dans le PLUi de Lintercom et des secteurs de compensation ont été fléchés. Il s'agit, initialement, dans le cadre de la présente procédure de réduire l'impact sur la zone humide. Une étude zone humide (faune, flore et sol), datant d'octobre 2021, est venue complétée l'étude pédologique réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et conclut à l'absence de zones humides sur un périmètre précis. Au vu des résultats de cette étude, la CALN a décidé de retirer cette zone humide du règlement graphique mais maintient toutefois dans l'OAP les principes de précaution en intégrant un espace paysager.
Dans le cadre de l'évolution de l'OAP n°3 du secteur Le Pré du Village à Coquainvilliers, la modification des dispositions graphiques de l'OAP comprend :

- L'intégration d'espaces paysagers selon un principe de précaution en lien avec la présence de la zone humide détectée par sondages pédologiques en 2016 ;
- La réduction les zones constructibles au regard des contraintes environnementales du site et les capacités des réseaux ;
- La prise en compte de la mare dans le projet d'aménagement ;

- La rectification des superficies des deux zones (1AUc-2AU) inscrites dans les dispositions écrites de l'OAP qui présentent des incohérences. La mise à jour le nombre de logements attendus correspondant ;
- La révision du phasage de l'OAP en fonction des nouvelles dimensions des zones 1aUc et 2AU.

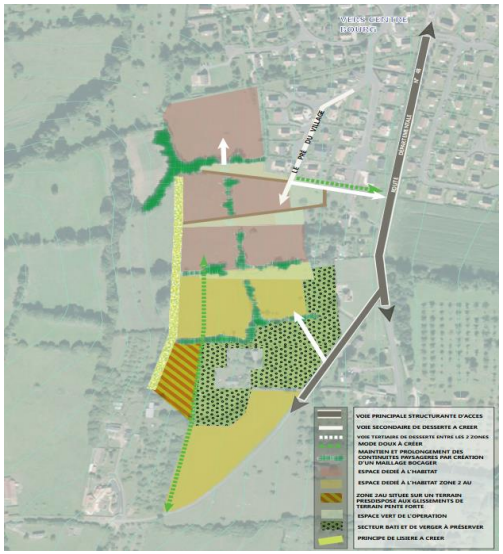


Figure 20 : 1ère version de l'OAP n°3 - Coquainvilliers. Source : PLUi Lintercom. 2016

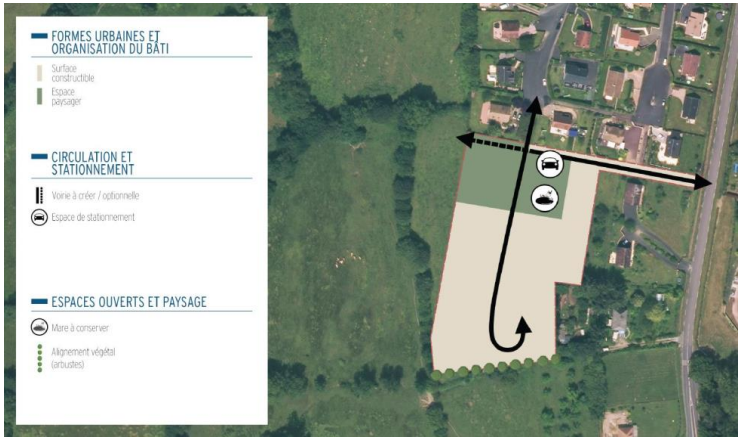


Figure 21- Version de l'OAP n°3 modifiée. Source AURH 2023

Une nouvelle version de l'OAP écrite et graphique a été proposé qu'il conviendra d'analyser dans la partie « analyse des incidences » du présent rapport.

Plusieurs évolutions du règlement graphique sont à prévoir avec :

- La réduction de la zone 1AUc
- La modification du périmètre de la zone 2AU et l'augmentation de la zone N
- La réduction de la zone UE
- L'ajout d'un emplacement réservé n°101
- L'identification de la mare
- Le retrait dans le règlement graphique de la zone humide identifiée en 2016 lors de l'élaboration du PLUi

OAP aménagement n°11- Hermival-les-Vaux

Le secteur d'OAP initial d'Hermival-les-Vaux englobe une zone 1AU de 2,6 hectares et une parcelle de prairie à l'ouest. La parcelle attenante à la zone 1AU à l'est est actuellement en zone N. La procédure vise le changement de zonage pour la partie de parcelle à l'est (également propriété de la commune) afin de permettre l'accès au secteur 1AU. Aucune urbanisation, hormis la voie, n'est prévue sur cette partie supplémentaire. Le changement de zonage (N en 1AUc) va uniquement permettre la création d'une voirie.

La commune est propriétaire des terrains en 1AUc, y compris des espaces dédiés à l'aménagement de l'accès Est à créer.
Une étude a permis de mettre à jour le repérage des zones humides avérées sur le secteur.

Dans le cadre de l'évolution de l'OAP n°11 « Centre bourg » à Hermival-les-Vaux, la modification des dispositions graphiques comprendra :

- L'ajout du nouvel accès à l'Est de l'OAP sur la parcelle acquise par la commune ;
- Le retrait de la marge de recul de 35 mètres par rapport à la RD510 ;
- L'ajout de la bande tampon de 5 mètres autour du cours d'eau (arrêté de protection de biotope).

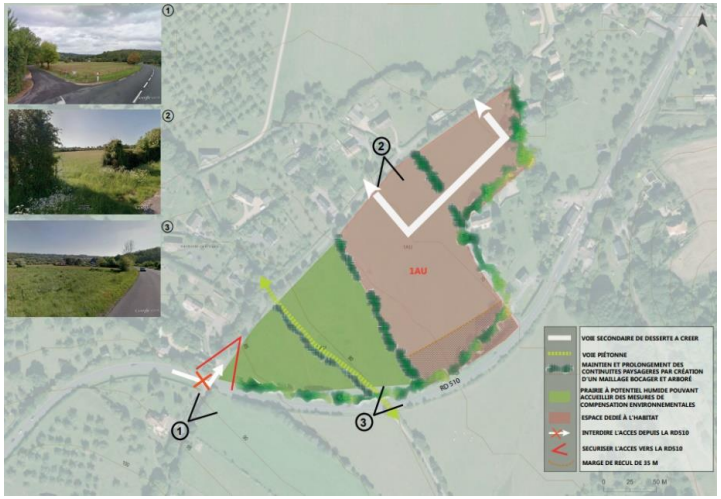


Figure 22- Ancienne OAP sur le secteur d'Hermival-les-Vaux. Source : AURH



Figure 23- Nouvelle OAP sur le secteur n°11 à Hermival-les-Vaux. Source : PLANIS

- ***OAP aménagement n°15- Lisieux (Clos des Bosquets)***

La procédure concernant le Clos des Bosquet à Lisieux portait initialement sur une mise en cohérence entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP n°15. L'accès prévu dans une première phase, en liaison avec l'opération existante du Clos des Bosquets, se confronte à des difficultés techniques et environnementales.

Ce secteur de 7,7 ha est également concerné par la présence de cavités. Sur la partie ouest, déjà urbanisée, des galeries souterraines ont été découvertes entrainant plusieurs arrêtés de péril et des évacuations des habitations.

Une étude complémentaire a été menée sur le secteur d'OAP et des cavités ont été découvertes.
La ville de Lisieux a donc demandé d'annuler l'évolution de l'OAP 15 dans le cadre de la procédure de RA7. Le secteur sera requestionné dans le cadre du PLUi d'Agglomération.

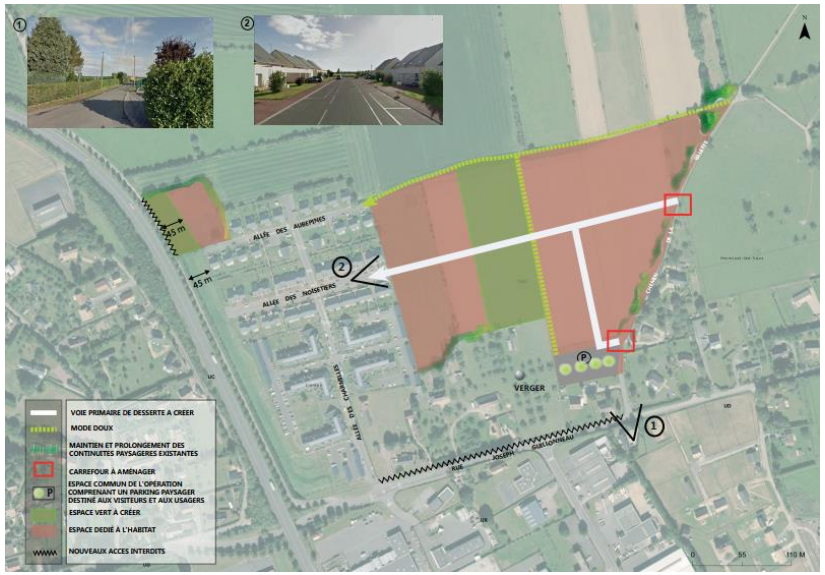


Figure 24- 1ère version de l'OAP n°15. Source : PLUi Lintercom. 2016



Figure 25- Version de l'OAP modifiée. 2023

- ***OAP aménagement n° 18 – Lisieux (Secteur Guillonneau)***

Le terrain délimité par l'OAP n°18 accueille actuellement une coopérative spécialiste de la reproduction bovine. L'OAP vise à anticiper la délocalisation de ce centre avec pour objectif de créer un secteur d'habitat. La mise en cohérence entre le zonage et la nouvelle OAP est nécessaire. En effet des Espaces Boisés Classés (EBC) sont identifiés au zonage sans être intégrés à l'OAP et un EBC apparait au zonage mais n'est aujourd'hui plus existant. Enfin, en partie ouest de l'OAP, un lotissement a été urbanisé dans sa globalité, classé en zone 1AUc il convient de le mettre en Uc.

La modification de l'OAP du secteur comprend :

- La réduction du périmètre de l'OAP avec la suppression de la partie Ouest déjà urbanisée et l'exclusion des EBC situés au Sud ;
- La création d'un espace paysager central à l'OAP ;
- La création de secteurs de récupération des eaux de pluie.



Figure 26- 1ère version de l'OAP n°18. Source : PLUi Lintercom. 2016



Figure 27- Version de l'OAP modifiée par l'AURH. Source : AURH 2023

Sont à prévoir au règlement graphique dans le cadre de la procédure :

- L'évolution de la partie ouest 1AUc, déjà aménagée, en secteur UC ;
- La réduction de la zone 1AUc en N, dans la partie effectivement boisée au sud et identifiée en EBC,
- L'ajout d'un alignement boisé identifié au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme au sud-Ouest ;
- La suppression de l'EBC surfacique qui n'existe pas/plus dans la partie centrale ;
- La réduction de l'EBC linéaire pour permettre la création d'une voirie.

- ***OAP aménagement n°22- Lisieux (Secteur Fournet)***

La présence d'une zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Touques Moyenne et de l'Orbiquet rend non mobilisable une partie du secteur pour de l'urbanisation (sauf aménagements mineurs). Une mise en cohérence est nécessaire.



Figure 28- 1ère version de l'OAP n°22. Source : PLUi Lintercom 2016

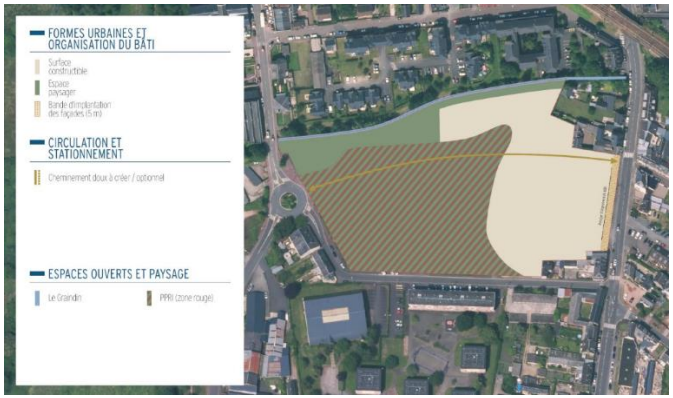


Figure 29- Version modifiée de l'OAP. Source : AURH 2023

Les modifications de l'OAP n°22 réduisent la zone urbanisable en lien avec le zonage du PPRI. Aucune modification n'est apportée au règlement graphique.

Les modifications apportées à l'OAP graphique sont :

- La suppression des possibilités d'urbanisation dans le secteur inconstructible du PPRi (partie Ouest de la zone) ;
- L'intégration d'un parc urbain sur la partie Ouest et le long du cours d'eau le Graindin ;
- La délimitation d'une bande de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique pour l'implantation des façades ;
- La création d'un cheminement doux orienté Ouest-Est au centre du secteur.

- ***OAP aménagement n°37 – Saint-Désir (Ancienne fromagerie)***

Le périmètre entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP ne correspond pas, une mise en cohérence est nécessaire. De plus, des travaux de reméandrage du Cirieux ont été réalisés par le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques (SMBVT).

Le PPRI fait actuellement l'objet d'une modification sur ce secteur. Le découpage de la nouvelle zone AU est défini sur la base du zonage du PPRI.

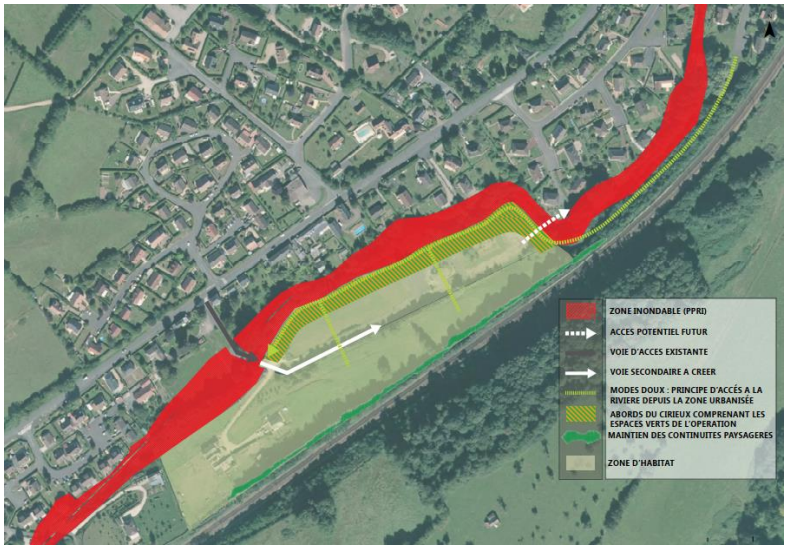


Figure 30- 1ère version de l'OAP n°37. Source : PLUi Lintercom 2016



Figure 31- Version modifiée de l'OAP. Source : PLANIS 2023

Au cours de la procédure, une étude Flash de préfaisabilité urbaine, technique et économique a été réalisée sur le secteur de Saint-Désir. A la suite de cette étude, les collectivités ont décidé de modifier le zonage du règlement graphique. Le périmètre d'OAP est réduit de 4 ha à 3,4ha dont 1.6 hectares aménageables et la zone 1AU se situe désormais à l'Ouest du projet et non plus dans la partie centrale de l'OAP. La moitié Est de l'OAP bascule en zone 2AU.

L'évolution de l'OAP n°37 nécessite des modifications :

- La modification du périmètre de l'OAP avec exclusion du secteur près de la voie ferrée (qui était une erreur matérielle à l'origine) et l'extension vers le Nord en accord avec le reméandrage du Cirieux ;
- La réduction de l'espace dédié à l'habitat avec la création d'une zone paysagère (désormais classée N) au sud de l'opération ;

- La conservation d'une seule voie d'accès.

Les évolutions du règlement graphique à prévoir sont les suivantes :

- La réduction d'une zone 1AU en zone N (environ 0,45 ha) ;
- L'évolution d'un secteur 1AUc en 2AU ;
- La modification des contours en lien avec le reméandrage du Cirieux (modification de la zone UC, 1AUc et 2AU) ;
- L'ajout d'un alignement d'arbres identifié au titre de l'article L.151-23 du CU au sud de la zone 2AU ainsi que sur deux des côtés de l'emprise conservée en 1AUc ;

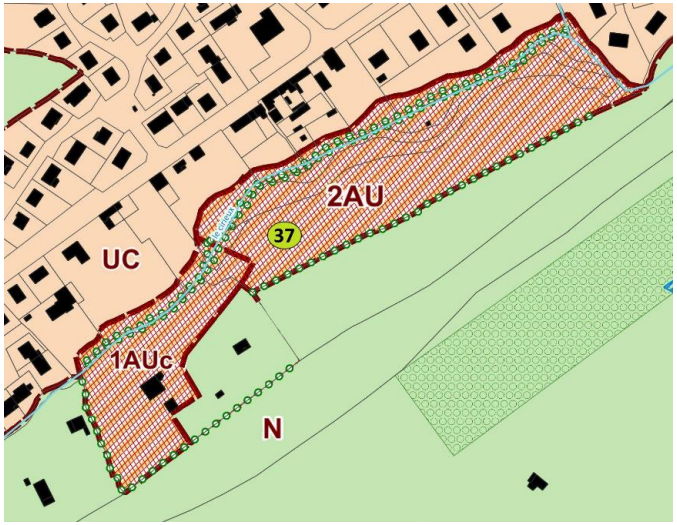


Figure 32- Nouveau zonage pour le secteur de l'OAP n°37 - Ancienne fromagerie. Source : CALN

- ***OAP densité n°11 – Saint-Désir***

Cette parcelle de 1,5 hectare est identifiée dans le règlement graphique en zone UD avec une OAP densité qui prévoit 15 logements à l'hectare soit un total de 23 logements.

Les réseaux d'eau potable sont aujourd'hui en incapacité d'approvisionner le potentiel de logements prévu. La commune a donc pris la décision de demander de supprimer l'OAP densité sur ce secteur pour ne maintenir que la possibilité de 2 logements.

Seule une partie du zonage UD est maintenue pour la construction de 2 maisons, le reste du zonage basculant en 2AU.

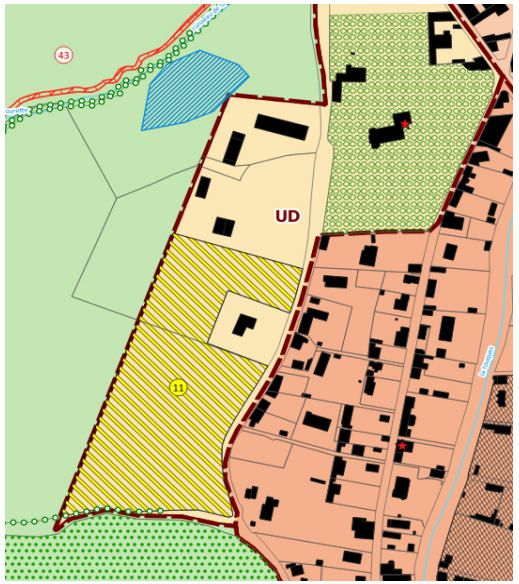


Figure 33- OAP n°11 densité avant modification. Source : Planis

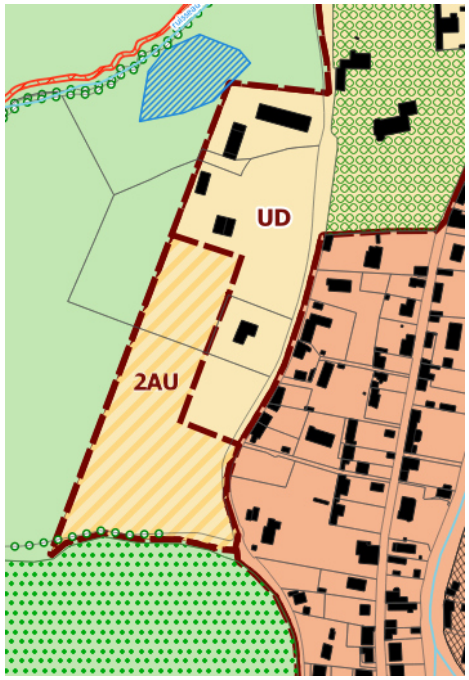


Figure 34- Après modification : zonage sur l'ancienne OAP densité n°11. Source : PLANIS

C. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

Il est rappelé ici que l'EIE est proportionné à l'ampleur de la procédure et des enjeux induits. Ainsi, selon les lieux et projets concernés, les thèmes recouvrant un enjeu plus important feront l'objet d'une analyse plus poussée. L'objectif poursuivi est de clarifier l'analyse pour la rendre plus facilement appropriable.

a. OAP n°1 – Beuvillers

- ***Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles***

La Trame Verte et Bleue (TVB)

La carte suivante décline les éléments constitutifs de la TVB à l'échelle locale. Le secteur du Beau Site à Beuvillers s'insère dans un environnement relativement urbanisé avec des maisons de lotissements. La trame verte est essentiellement constituée d'une « biodiversité ordinaire ». Les parcelles des habitations sont entourées de pelouses / arbustes / arbres qui peuvent constituer des éléments participatifs de la trame verte. Des haies entourent la parcelle de projet à l'Ouest. Le Nord du secteur est quant à lui occupé par des prairies.
La trame aquatique est très limitée sur le secteur. L'Orbiquet s'écoule à quelques centaines de mètres en contrebas. Au vu de la topographie du secteur, des écoulements d'eaux pluviales en direction du ruisseau sont envisageables.



Figure 35-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement

La trame humide est quant à elle présente sur le secteur de projet. Les données issues de la DREAL identifient une large zone humide. Lors de l'élaboration du PLUi, les zones humides présentent sur les secteurs d'OAP ont pu être redéfinies.
Lors de l'élaboration du projet de PLUi et sa traduction dans le plan de zonage, il est apparu que certaines zones vouées à être ouvertes à l'urbanisation se trouvaient sur des zones humides recensées par la DREAL. Au vu de l'enjeu de préservation de ces zones, il a été décidé d'analyser plus finement leur présence sur l'ensemble des sites potentiellement impactés par le projet. L'identification de ces zones s'est faite selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1er octobre 2009. D'après ces arrêtés, la délimitation des zones humides repose sur deux critères :

- Le critère pédologique (étude des sols) qui consiste à vérifier la présence de sols hydromorphes,
- Le critère botanique (étude de la végétation) qui consiste à déterminer si celle-ci est hygrophile, à partir soit directement de l'étude des espèces végétales, soit de celles des communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats ».

La méthodologie employée lors de l'élaboration du PLUi respecte celle prescrite par l'arrêté ministériel du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement.

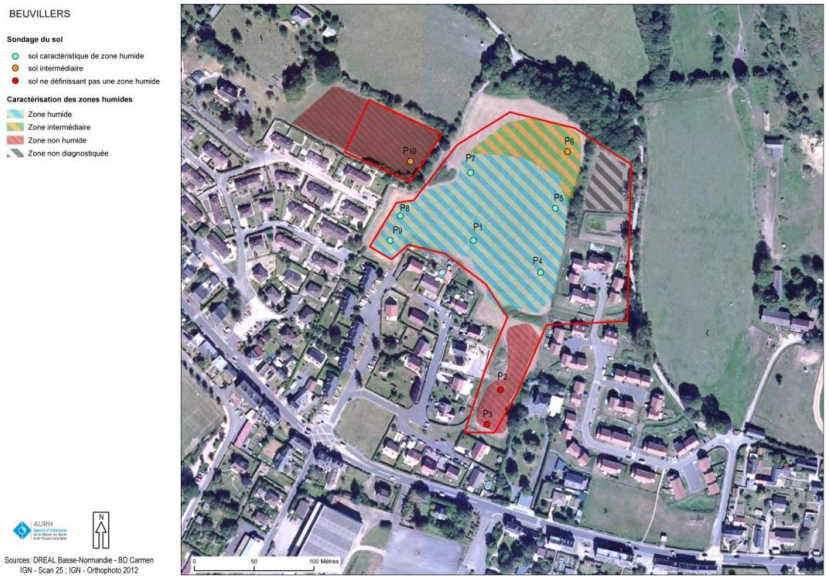


Figure 36- Identification des zones humides lors de l'élaboration du PLUi. Source : Rapport PLUi 2016

Comme l'illustre la figure suivante, la zone humide identifiée lors de l'étude de terrain est d'une superficie inférieure à celle identifiée par la DREAL Normandie.

Une partie du secteur d'OAP se situe sur la zone humide et fait l'objet d'un traitement particulier qui sera analysé dans la partie « E – Etude des incidences ».



Figure 37- Différence entre les zones humides identifiées par la DREAL et les zones humides identifiées lors de l'étude de terrain.

Inventaires et protections environnementales

La zone de projet n'est pas concernée par un inventaire environnemental (type ZNIEFF) ou une protection particulière (type Natura 2000).
Dans un rayon de 3 kilomètres autour de la zone on retrouve plusieurs **ZNIEFF de type I :**

- La Courtonne et ses affluents reconnue pour la qualité de l'eau et sa valeur piscicole (environ 600 mètres) ;
- L'ensemble des cavités de Lisieux qui accueillent des espèces de chauve-souris (environ 1.9 km) ;
- La Touques et ses principaux affluents-frayères à forte potentialité pour la truite (2.6 km) ;
- La cavité du chemin de la Bonde abrité également des populations de chauves-souris (2.6 km).

Les ZNIEFF de type II à proximité sont liées aux cours d'eau :

- Le bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne (650m) ;
- La vallée de la Paquine (2.6 km) ;
- La vallée de la Touques et ses petits affluents (2.2km).

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée règlementaire directe, mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental de niveau supra-communal, qui doit être pris en compte dans l'élaboration de documents de planification. Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquables. Les ZNIEFF de type II sont quant à elles de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme.

A noter également que les cours d'eau du Bassin Versant de la Touques sont soumis à des Arrêtés Préfectoraux de Protection Biotope (APPB). Les APPB visent à protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées. Les mesures qu'ils fixent permettent de favoriser la protection ou la conservation de biotopes.

On retrouve également dans un périmètre de 3 kilomètres autour du secteur de projet, deux sites inventoriés au patrimoine géologique :

- Les sables oxfordiens du Pont de Glos, ;
- La briqueterie de Glos.

Aucun site Natura 2000 ne se situe dans un périmètre proche du secteur de projet.

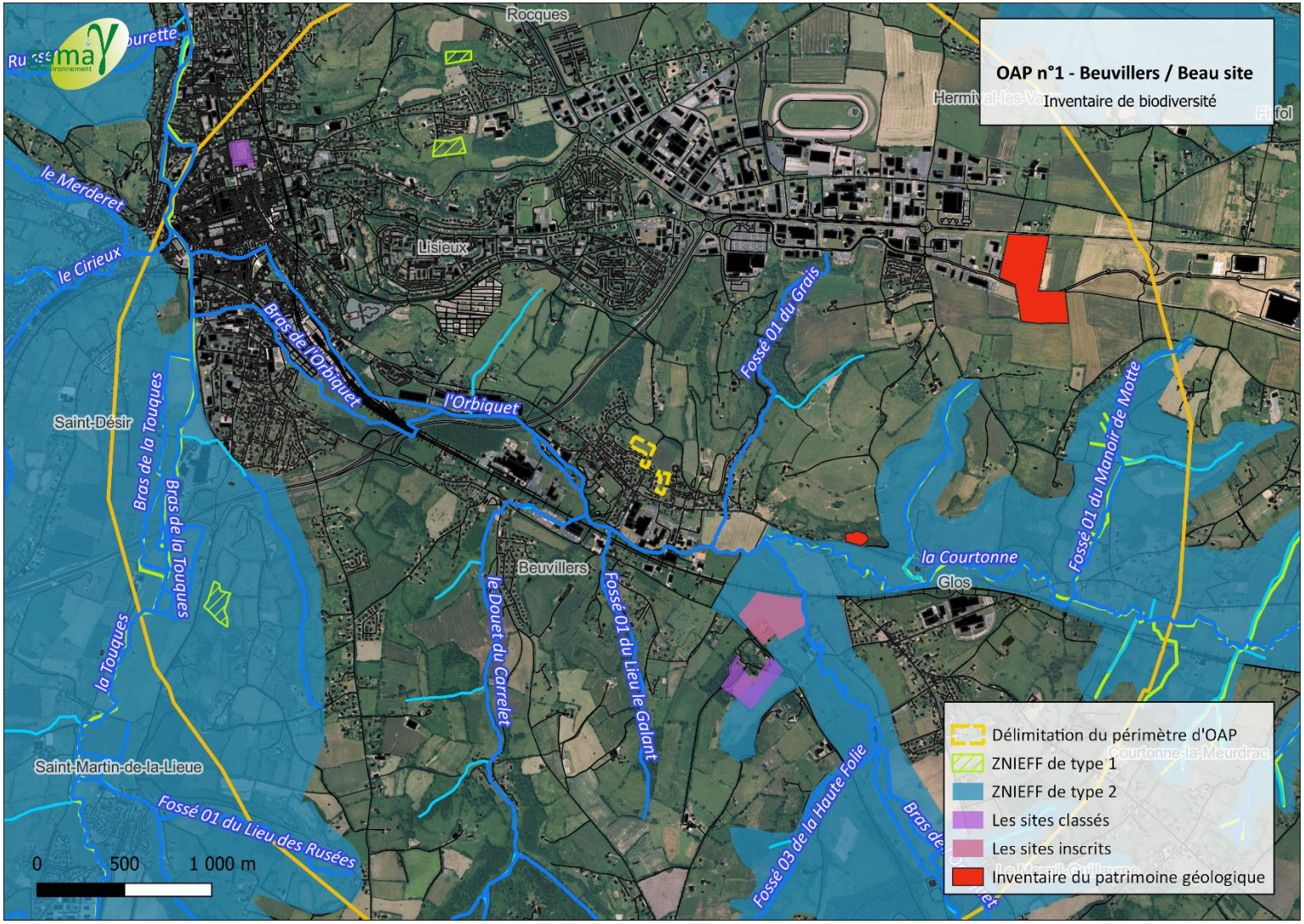


Figure 38- Inventaire de biodiversité OAP n°1 – Source : GAMA Environnement

Dans un périmètre de **3 kilomètres <u>autour</u> de la zone de projet** on retrouve :

4 ZNIEFF DE TYPE I	1 ZNIEFF de Type II	Natura 2000	Arrêtés de protection Biotope	Inventaire du patrimoine géologique	Sites classés	Sites inscrits
1) La Courtonne et ses affluents 2) L'ensemble des cavités de Lisieux 3) La Touques et ses principaux affluents-frayères 4) Cavité du chemin de la Bonde	1) Bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne 2) Vallée de la Paquine 3) Vallée de la Touques et ses petits affluents	Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 13 km ; il s'agit du Haut Bassin de la Calonne	- Les cours d'eau du bassin versant de la Touques	- Les sables oxfordiens du Pont de Glos - Loess de la briqueterie de Glos	- La Parc du Manoir de Bray à Glos - Le jardin public de Lisieux	- Manoirs de la Brairie

L'occupation des sols

Les deux secteurs du « Beau Site » se situent en bordure Nord de la frange urbaine de la commune de Beuvillers. L'environnement urbain se caractérise par un tissu résidentiel de construction récente, majoritairement pavillonnaire.



Photo 1- Vues sur les parcelles concernées par l'OAP. Partie ouest (gauche) et Est (droite). Source : Googles maps

Le PLUi de Lintercom a priorisé le renouvellement urbain du pôle lexovien afin de limiter fortement la consommation foncière, et a insisté sur un développement à proximité immédiate des centres bourgs pour les communes du pôle lexovien et de pôles relais afin de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles. Ainsi les zones AU du PLUi privilégient une localisation cohérente avec la réduction de la consommation foncière, l'organisation des commerces, des services, et des réseaux, mais aussi la localisation des risques et l'insertion paysagère.

Les parcelles concernées par l'OAP représentent une surface de 1,5 hectares sur les deux sites.

Les deux parcelles sont identifiées aux PLUi comme zone 1AUc, c'est-à-dire à urbaniser selon le règlement de la zone UC. La zone UC correspond au centre-ville du pôle Lexovien, les centres-bourgs des pôles relais, les bourgs denses et les extensions de Lisieux.

Les parcelles sont actuellement occupées par de la prairie. Les données issues du Registre Parcellaire Graphique les identifient comme « prairies permanentes ».



Figure 39- Données issues du Registre Parcellaire Graphique. Source : Gama Environnement

Paysage

Les impacts paysagers du secteur sont assez limités. En effet, le secteur d'OAP s'intègre dans un cadre pavillonnaire. Les deux sites de projet ne sont pas visibles depuis la route principale du centre bourg (D519). Depuis les hauteurs, les haies et les petits boisements constituent une barrière végétale qui limite les vues sur les parcelles. Les habitations voisines sont celles qui auront l'impact visuel le plus important sur les projets. Ces impacts sont toutefois à relativiser dans la mesure où le secteur accueille déjà des habitats pavillonnaires et où les végétations de fonds de jardins vont permettre de préserver les vues directes sur ces nouvelles constructions.

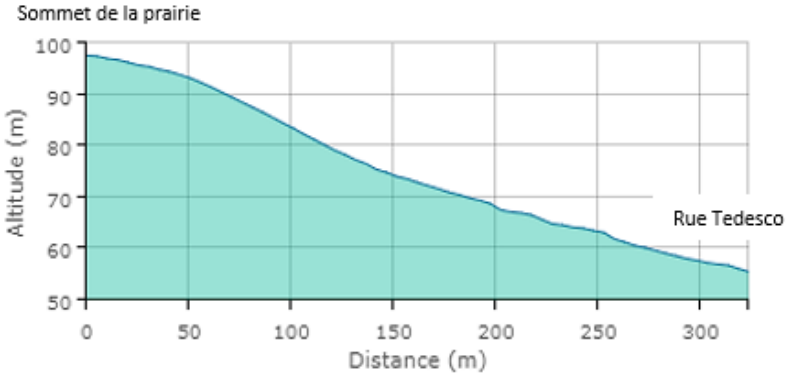


Figure 40- Profil altimétrique du secteur de projet. Source : Géoportail



Photo 2- Vue depuis l'impasse Balmana. La partie Est de l'OAP se trouve derrière la végétation. Source : Maps



Photo 3- Vue sur la parcelle de projet depuis la rue de Tedesco. Le projet viendra s'insérer entre différentes opérations bâties. Source : Maps

- ***Transport et mobilités***

Ce secteur de Beau Site est localisé à proximité de la RD519, axe structurant permettant de relier Lisieux à Orbec. Le centre-ville de Lisieux est accessible en moins de 5 minutes en voiture. D'autre part, le secteur du Beau Site se situe à proximité des différents commerces de proximité et équipements que possède Beuvillers.
La commune est desservie par la ligne de bus 56 (Lisieux – Orbec) avec deux arrêts à quelques centaines de mètres du site de projet.

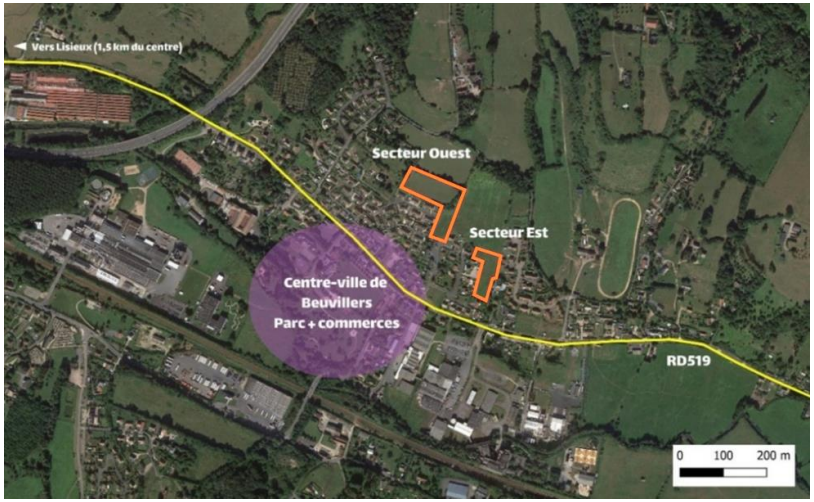


Figure 41- Localisation des secteurs de projet à Beuvillers par rapport aux axes de transport et aux services de proximité. Source: Planis

Ressource en eau

- ***Bassin Versant***

Le secteur de projet de Beuvillers se trouve dans le Bassin versant de l'Orbiquet (l'Orbiquet du confluent de la Courtonne (exclu) au confluent de la Touques (exclu)). En cas d'impact sur la zone humide, les mesures de compensation prévues par le SDAGE Normandie sont :

- Une compensation au plus proche des masses d'eau impactées à hauteur de 150% de la surface affectée, au minimum,
- Une compensation à hauteur de **200% de la surface affectée**, au minimum, si la compensation s'effectue en **dehors de l'unité hydrographique impactée.**

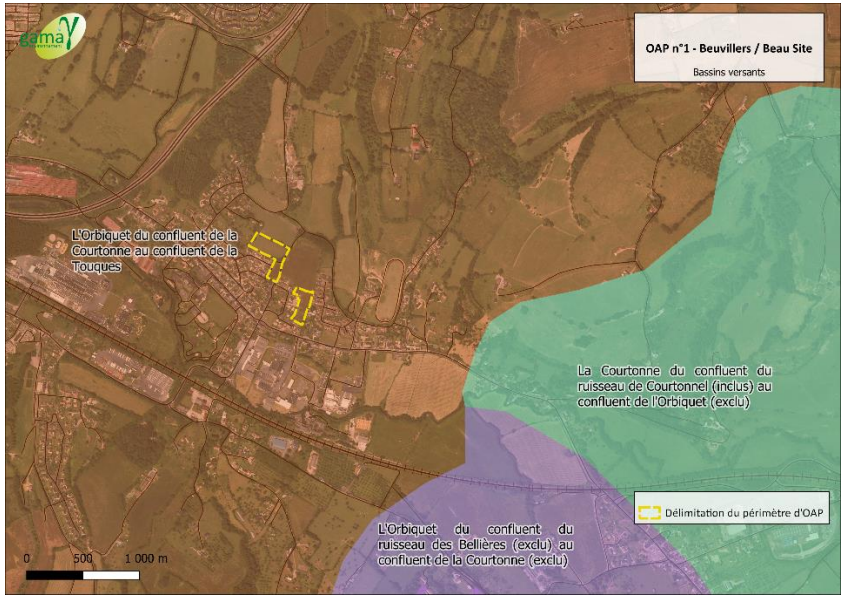


Figure 42- Bassin versant du secteur de projet - Beuvillers. Source : Gama Environnement

- ***Alimentation en eau potable***

« Eaux Sud Pays d'Auge- ESPA » assure la distribution en eau potable sur une partie du territoire de l'Agglomération Lisieux Normandie. Les habitants de Beuvillers sont alimentés par le captage en eau potable de Grais.

Lors de l'élaboration du PLUi en 2016, la situation des captages était la suivante :

Nom collectivité	Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
Lisieux	22 595	Cavaudon	168 392	91,4%
		Grais	230 871	
		La Bonde	487 931	
		Lieu doux	155 185	
		Malicorne	69 367	
		Rouges fontaines	82 159	
		Quatre carreaux	251 868	
Beuvillers	1 467			80,6%
Total	**24 062**		**1 445 773**	**86% (rendement moyen)**

Figure 21- Exploitation du captage de Grais. Source : PLUi Lintercom 2016

Les besoins estimés pour 2025 selon les prévisions du PLUi anticipaient une population de :

- 23 612 habitants pour Lisieux ;
- 1 533 habitants pour Beuvillers.

Les besoins estimés pour 2025 sont de 4 825m3/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 5430 m3/jour, il a été estimé par le Syndicat de l'époque que les moyens de production permettront de satisfaire le besoin en eau.

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Cavaudon	520 m³/jour
Grais	1 000 m³/jour
La Bonde	1 280 m³/jour (forage F1) et 500 m³/jour (forage F2)
Lieu doux	300 m³/jour
Malicorne	400 m³/jour
Rouges fontaines	530 m³/jour
Quatre carreaux	480 m³/jour (forage F1) et 420 m³/jour (forage F2)
Total	**5 430 m³/jour**

Figure 22- Capacité de la production de la ressource en eau des différents captages. Source : PLUi de Lintercom

D'après les chiffres issus des RPQS (Rapport Prix Qualité et Service) eau potable datant de 2021, le nombre d'habitants desservis s'élève à :

- 21 224 habitants pour Lisieux ;
- 1 447 habitants pour Beuvillers.

A noter également que le rendement du réseau à Beuvillers en 2014 était de 80,6% (cf. figures précédentes). D'après le Rapport annuel sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau datant de 2021, le rendement du réseau de distribution est de 85,2%, soit une nette amélioration.

Indicateurs de performance	
Rendement du réseau de distribution	85,2 %
Indice linéaire de pertes en réseau (m³/km/jour)	1,7
Volume de pertes	1,7 m³
Taux moyen de renouvellement des réseaux	0 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie	100 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques	100 %

Figure 43- Indicateurs de performance du réseau de distribution en eau potable de Beuvillers. Source : RPQS 2021

Au vu des capacités de production de la ressource en eau du captage, des besoins estimés de la population et de la qualité du réseau de distribution sur la commune de Beuvillers, **la ressource en eau potable est suffisante pour accueillir le projet sur la commune**.

La marge d'augmentation du nombre d'habitants de Beuvillers d'ici 2025 reste assez faible. Il convient toutefois de préciser que le secteur du « Beau Site » constitue la seule zone 1AU de la commune.

Une vigilance peut également être soulignée concernant l'augmentation du volume d'eau consommé autorisé entre 2020 et 2021 qui varie de 7,2%.

1.6.6. Volume consommé autorisé

	Exercice 2020 en m3/an	Exercice 2021 en m3/an	Variation en %
Volume consommé autorisé (V6)	39 212	42 015	7,2%

Figure 44- Tableau de variation du volume d'eau consommé autorisé entre 2020 et 2021 à Beuvillers. Source : RPQS Beuvillers 2021

- ***Assainissement***

La commune de Beuvillers est raccordée à la station d'épuration (STEP) de Lisieux mise en service en 2003. La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021 (cf. document ci-dessous).

Capacité nominale de la STEP	Charge maximale en entrée	Capacité restante
70 000 EH	37 583 EH	**32 417 EH**

ANNEXE : Jugement de la conformité à l'arrêté préfectoral pour l'année 2021 du système d'assainissement de LISIEUX

1- Données techniques du système d'assainissement

Capacité nominale hydraulique de la STEU : 10460 m³/j
Capacité nominale organique de la STEU : 70000 EH
Présence des points de déversement **A2/A5** à la STEU (A2 à l'entrée de la STEU / A5 en cours de traitement) : oui/non
Présence de points de déversement sur le système de collecte **R1/A1** (R1 - point ne nécessitant pas d'être équipé réglementairement / A1 - point nécessitant d'être équipé réglementairement) : oui/non

2- Données 2021 retenues :

CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) 2021 : 37583 EH
Valeur du PC95 retenu comme débit de référence pour la conformité au titre de l'année 2022 : 8229 m³/j

3- Détail du jugement de conformité à l'arrêté préfectoral :

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de non conformité
Conformité à la l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement	Collecte des effluents	conforme	
	Équipements de la station	conforme	
	Performances de la station	conforme	

Figure 45- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN

- ***Gestion des eaux pluviales***

Comme le démontre le profil altimétrique (Figure 40), les deux sites de projet se situent sur un terrain avec un dénivelé important. Des principes de récupération douce des eaux pluviales en contrebas des opérations sont prévus pour limiter le risque de ruissellement, comme des noues paysagères.

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

Le tableau suivant balaie un large éventail de risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant avoir des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Type de risque	*Présence*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavités	Non	/
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Non	/
Atlas des zones inondables	Oui	Le lit de l'Orbiquet est identifié par l'Atlas des zones inondables. Toutefois, le secteur « Beau Site » n'est pas concerné d'un point-de-vue topographique
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Le secteur est concerné par un risque d'inondation des réseaux et sous-sols entre 0 et 1 mètre
Risque incendie	Oui	
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Glissement de terrain	Non	/
Chute de bloc	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Risque moyen
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Aléas miniers	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)	Oui	Plusieurs ICPE au niveau de la zone d'activités de Beuvillers : *Gie de l'Orbiquet –(500)* *Alva – (350m)* *Socava Basse-Normandie (240m)* *Ets Pien et Glasson (230m)*
Nuisances sonores	Non	Pas de présence d'infrastructure pouvant engendrer de nuisances sonores à proximité.
Canalisation	Non	/

- ***Le risque d'inondation***

Les abords de l'Orbiquet sont identifiés à l'Atlas des Zones Inondables (AZI) comme soumises aux aléas d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau. Toutefois, le secteur « Beau Site », en raison de son éloignement et de sa topographie n'est pas soumis à ce risque.

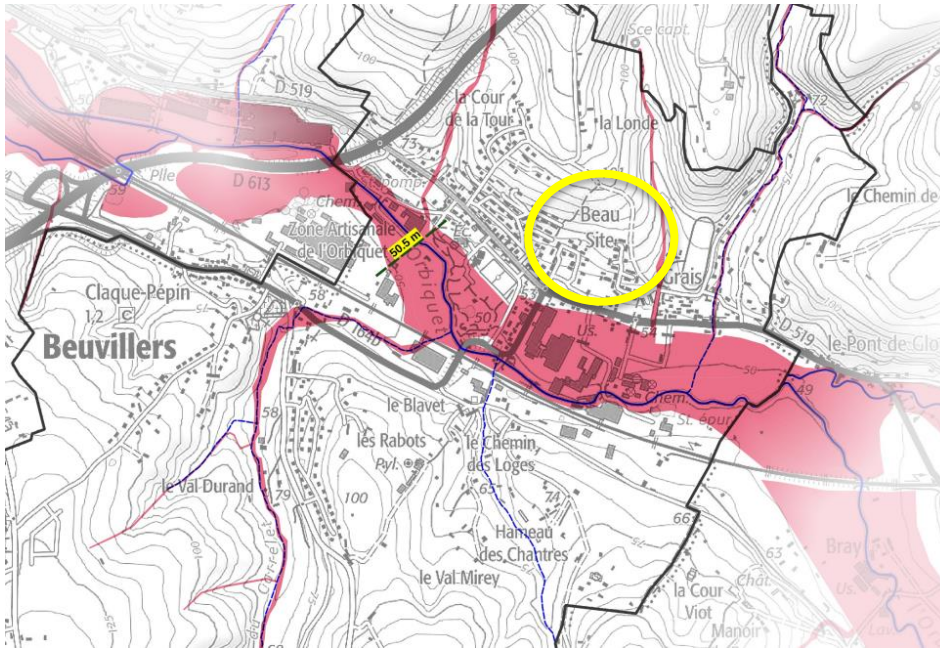


Figure 46- Atlas des zones inondables. Source : DREAL Normandie

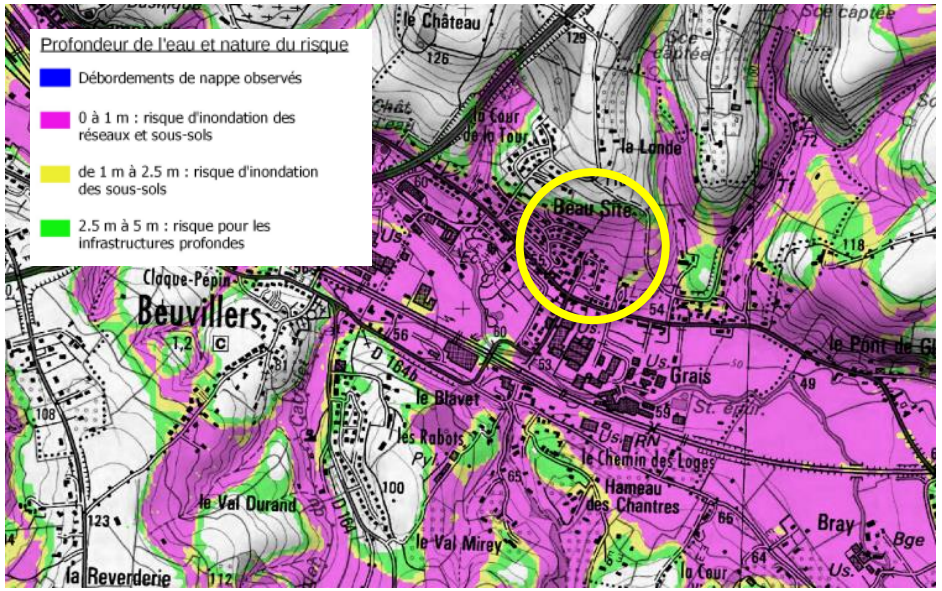


Figure 47- Profondeur de la nappe phréatique en période de hautes eaux. Source : DREAL NORMANDIE

A noter que les secteurs de projet sont situés dans une zone avec des remontées de nappes entre 0 et 1 mètre pouvant entrainer des inondations pour les réseaux et les sous-sols.

Le secteur est peu concerné par les risques naturels. A noter qu'il se situe à quelques centaines de mètres d'une zone d'activités regroupant plusieurs sites ICPE (cf. carte ci-dessous).

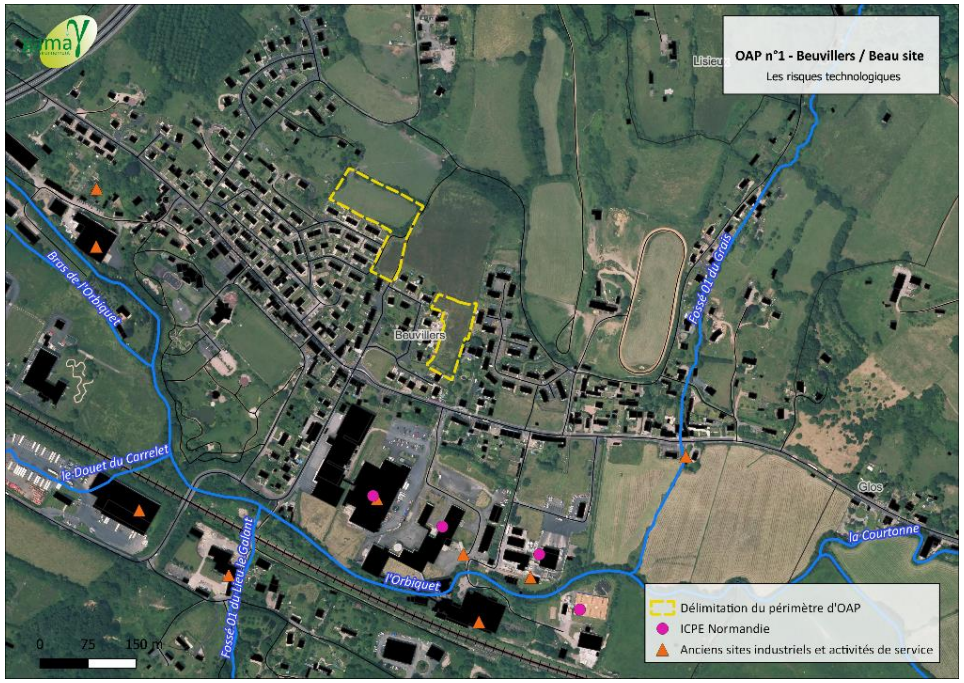


Figure 48- Basias et ICPE. Beuvillers. Source : Gama Environnement

Constats	Enjeux
Beuvillers- Beau site	
Topographie / paysage : - **Deux parcelles de projet qui se situent sur un terrain en pente,** - **Des vues sur le projet qui sont assez limitées par le tissu pavillonnaire environnant et une végétation qui limite les perceptions au nord.**	- **Maintenir les linéaires de haies autour de la parcelle située à l'Est pour préserver les vues sur le projet depuis les environs et les habitations voisines**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Des secteurs identifiés dans le PLUi comme 1AUC,** - **Des parcelles référencées au Registre Parcellaire Graphique comme prairie permanente,** - **Une consommation foncière qui représente 1,5 ha sur deux sites**	- **Limiter l'artificialisation des sols pour maintenir au mieux la qualité des sols** - **Veiller à conserver des espaces de pleine terre**
Biodiversité / TVB : - **Un secteur qui se situe en frange urbaine de la commune de Beuvillers dans un tissu pavillonnaire,** - **Une potentielle connexion avec le cours d'eau en cas de ruissellement des eaux pluviales** - **La commune est identifiée par le SRCE comme une large tache bâtie pour les continuités écologiques,** - **Quelques éléments participatifs de la trame Verte présents (haies).**	- **En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et brune pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques** - **Assurer le maintien des petits habitats (haies, talus…)**
Gestion de la ressource en eau : - **Un secteur raccordé à la STEP de Lisieux en capacité d'accueillir de nouveaux effluents,**	- **Inciter à la récupération des eaux pluviales** - **Assurer une gestion des eaux pluviales à la l'échelle du site** - **Limiter les surfaces artificialisées afin de diminuer les risques de ruissellement sur un terrain pentu dans le bassin de l'Orbiquet** - **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants**

Risques et nuisances : - **Des risques naturels peu présents,** - **Des risques technologiques modérés en lien avec la zone d'activité de Beuvillers (ICPE et Basias).** - **Des nuisances potentielles lors de la phase opérationnelle du projet pour les riverains.**	- **En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les franges végétales pour limiter les nuisances visuelles liées aux co-visibilité avec les habitations voisines** - **Porter une vigilance en phase opérationnelle du projet aux nuisances induites pour les riverains.**

b. OAP n°3 – Coquainvilliers

- ***Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles***

La Trame Verte et Bleue (TVB)

La zone de projet de Coquainvilliers se situe au sud du bourg dans un cadre caractéristique du Pays d'Auge. On trouve aux alentours de nombreux éléments constitutifs de la TVB :

- Des haies qui forment des corridors propices aux déplacements des espèces,
- Des vergers,
- Le réservoir boisé de la vallée de la Touques et ses petits affluents à environ 600 mètres,
- Une mare sur le secteur de projet,
- Des prédispositions fortes aux zones humides ayant l'objet d'études complémentaires,
- La vallée de la Touques s'écoule en contrebas à l'Est avec de potentielles continuités écologiques en fonction de la gestion des eaux pluviales.

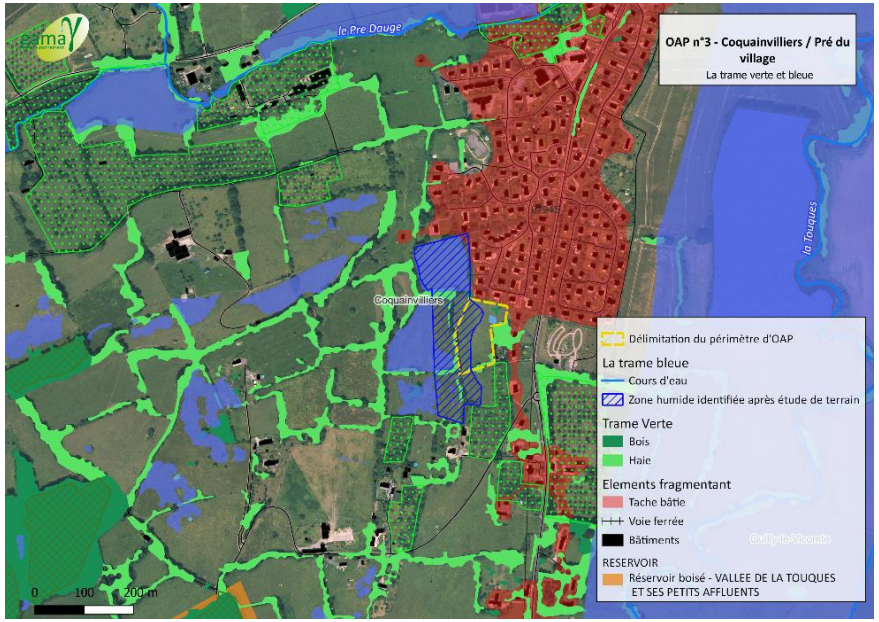


Figure 49- Déclinaison des éléments constitutifs de la TVB à l'échelle locale

Inventaires et protections environnementales

Le secteur s'insère dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents ». La vallée de la Touques, orientée Sud-Nord, est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Très boisée, elle présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de taille variable alimentent la Touques. Les principales vulnérabilités pouvant faire évoluer cette ZNIEFF concernent les zones industrielles / commerciales, les infrastructures linéaires, les réseaux de communication, l'assèchement, le drainage des zones humides, la fermeture des milieux. L'inventaire n'a pas en lui-même de valeur juridique et ne constitue pas un instrument de protection règlementaire des espaces naturels.

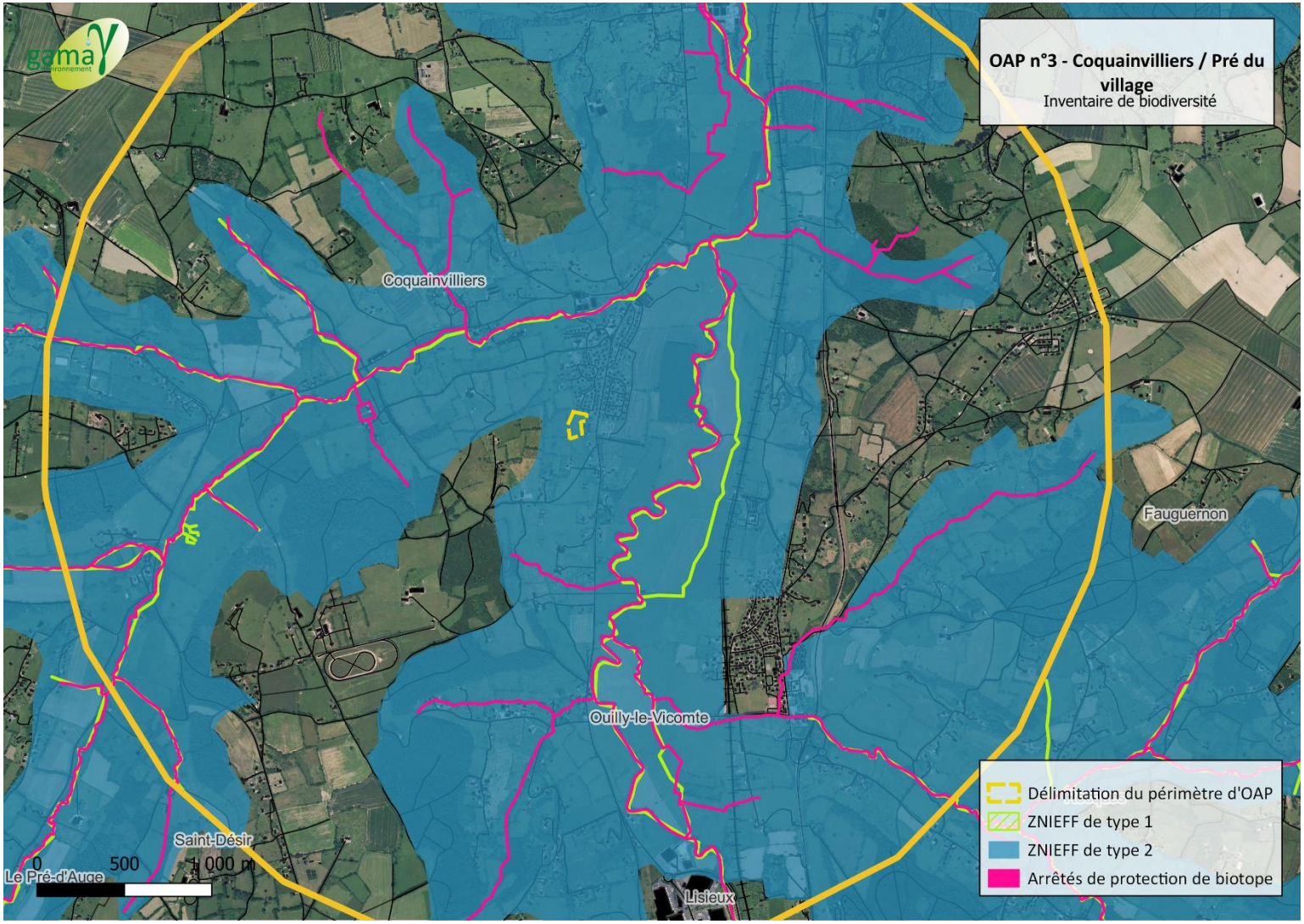


Figure 50- Inventaire de biodiversité autour du secteur de projet « pré du village » Source : Gama Environnement

Dans un périmètre de **3 kilomètres autour secteur de projet**, on retrouve :

2 ZNIEFF DE TYPE I	2 ZNIEFF de Type II	Natura 2000	Arrêtés de protection Biotope	Inventaire du patrimoine géologique	Sites classés	Sites inscrits
- La Touques et ses principaux affluents-frayères - La Paquine et ses principaux affluents-frayères	- Vallée de la Touques et ses petits affluents - Vallée de la Paquine	Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 13 km ; il s'agit du Haut Bassin de la Calonne	- Cours d'eau du bassin versant de la Touques	- /	- /	- /

Les zones humides

Les réflexions sur l'aménagement du secteur ont fait l'objet de plusieurs étapes en lien avec les études zones humides réalisées. La partie suivante met en évidence les résultats des deux études.
Les évolutions induites sont détaillées dans la partie « contexte » et dans l'analyse des incidences du présent rapport.

Lors de l'élaboration du PLUi de Lintercom en 2016, des études pédologiques (selon les critères établis par l'arrêté du 1er octobre 2019) ont été réalisées sur les zones AU présentant d'après l'inventaire de la DREAL, des périmètres de zones humides ou des zones humides.



Figure 51- Prédispositions fortes aux zones humides d'après la DREAL Normandie. Source: Gama Environnement

Pour ce faire, des sondages pédologiques ont été effectués sur les zones d'études. Ils ont été réalisés à la tarière à main sur l'ensemble des parcelles concernées. Ces sondages avait mis en évidence des caractéristiques humides par le sol sur une grande partie de la parcelle de projet.

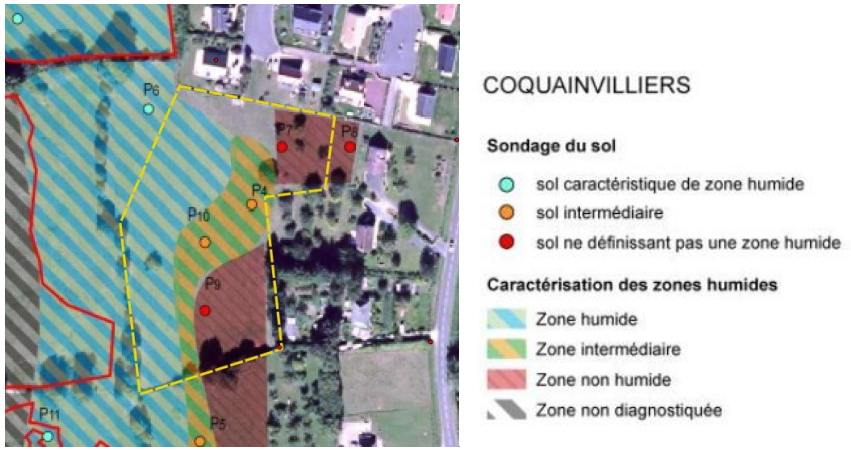
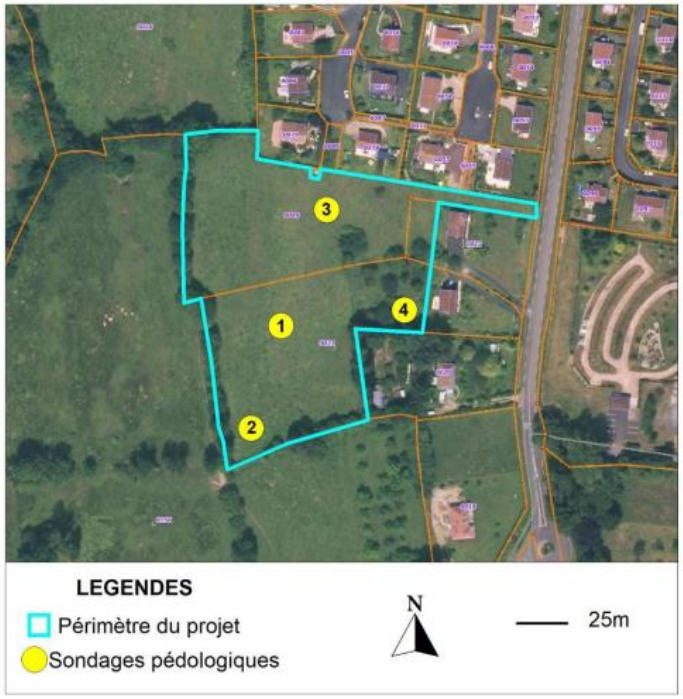


Figure 52- Résultats des sondages pédologiques réalisés lors de l'élaboration du PLUi. Source: Gama Environnement

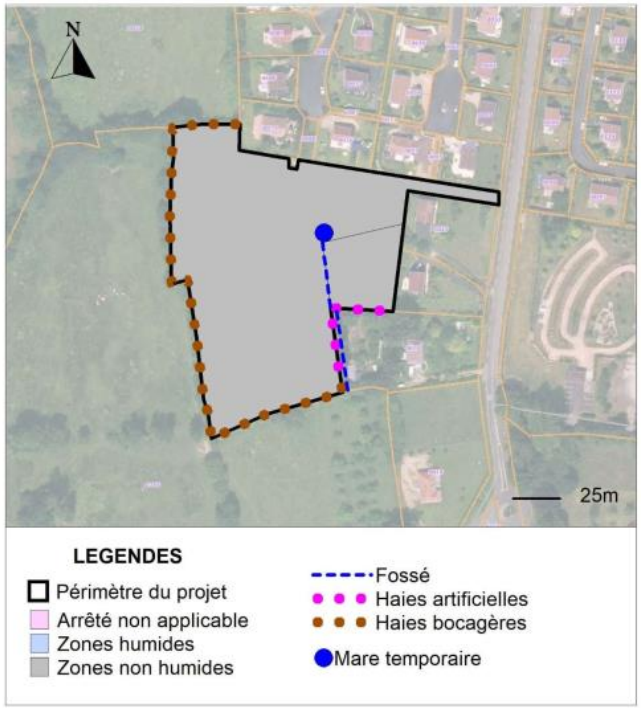
En octobre 2021, une nouvelle étude zone humide a été réalisée sur la parcelle de projet. Cette étude tire les conclusions suivantes :

- A l'exclusion de la mare temporaire et du fossé, aucun groupement végétal indicateur de zone humide n'est présent sur le périmètre de projet ;
- Les espèces indicatrices ne forment nulle part sur le site de recouvrement significatif, même au niveau du fossé et de la mare temporaire où le groupement végétal est indicateur ;
- Les profils pédologiques n°1, 2 et 3 effectués ne présentent aucun trace d'hydromorphie et correspondent à des sols bruns, sols bruns calciques ou sols bruns calcaires.



-

Figure 53- Les profils pédologiques réalisés en octobre 2021. Source: Pierre Dufrêne



Carte n°7 : Localisation des zones humides sur le site en application de l'arrêté ministériel

L'examen des groupements végétaux, de la flore indicatrice et des sols permet de conclure à l'absence de zone humide sur le périmètre du projet.

Figure 54- Conclusion du rapport zone humide réalisé en octobre 2021. Source: Pierre Dufrêne

L'occupation des sols

Située au sud de la commune, le secteur du « Pré du village » est une prairie, enregistrée au Registre Parcellaire Graphique de 2021 comme prairie permanente.





Vue sur la pâture mésophile



Tapis végétal pâturé



Trèfle des prés

Photo 4- Vue sur les composantes du secteur de projet. Source: Pierre Dufrêne

Environ 300 mètres de haies bocagères bordent les marges Ouest de la parcelle. Elles sont constituées d'un peuplement classique de ligneux de haute tige comme le Frêne ou le Chêne pédonculé et d'arbustes des fourrés eutrophes comme le Prunellier, l'Aubépine ou le Noisetier. La ronce est également bien présente ou encore la Clématite des haies qui témoigne d'une tendance nitrophile et calcicole sur le site.

A noter que la parcelle au nord du site (ZH24), actuellement classée en 1AUc, présente des résurgences d'eau qui entrainent une forte instabilité du terrain pour des constructions. La commune, ayant connaissance de ces nouvelles données terrain ne souhaite plus accueillir dans l'immédiat des constructions.
Un réseau de haies bocagères structure les bordures de la parcelle et des parcelles alentours.

A noter qu'un fossé et une mare temporaire sont également présents. Ils constituent les groupes indicateurs de zones humides identifiés dans le rapport d'octobre 2021.



« Mare temporaire » à sec le 04 Septembre et occupée par un ourlet nitrophile mésohygrophile

Aspect du fossé

Photo 5- Mare et fossé sur le secteur de projet. Source: Pierre Dufrêne

Au regard des contraintes du site (topographie, zones humides…), l'OAP a été retravaillé pour correspondre davantage aux particularités du terrain.

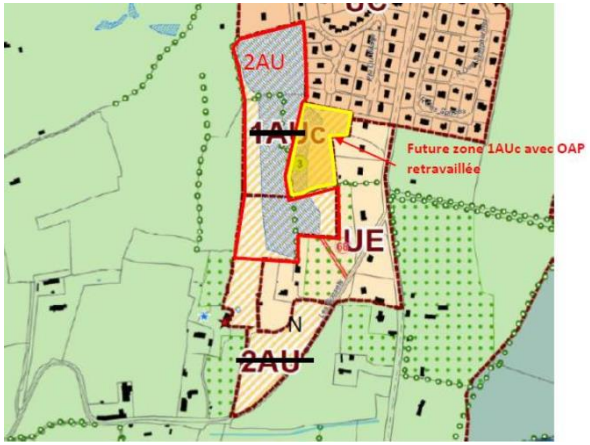


Figure 55- Evolution de l'OAP du secteur "Pré du village"



Figure 56-Vue aérienne sur la parcelle de projet bordée au nord par un tissu résidentiel et entourée de prairie. Source : Maps

Tableau 2- Evolution des zonages sur le périmètre de l'OAP n°3. Source : PLANIS

Secteur - OAP 3	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone 1AUc	3,53 ha	1,03 ha	-2,50 ha
Zone 2AU	3,24 ha	4.06 ha	+0,82 ha
Zone N	0 ha	1,77 ha	+1,77 ha
Zone UE	3.94 ha	3.86 ha	-0.08 ha

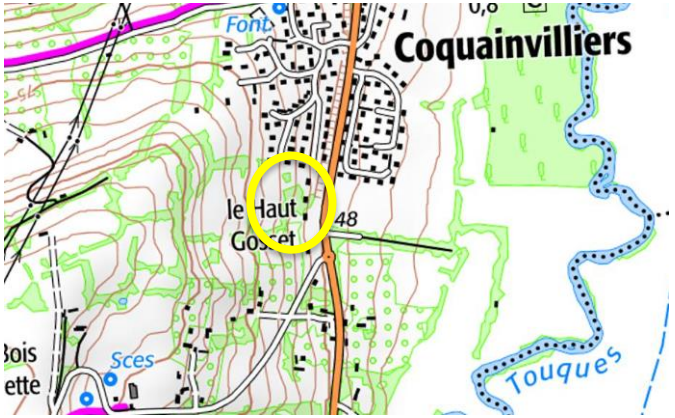


Figure 57- Carte IGN topographique avec localisation du secteur de projet. Source : Geoportail.fr

Paysage

A l'Ouest du secteur de projet se dresse un coteau d'environ 90 mètres d'altitude. La parcelle se situe entre 72 mètres à l'Ouest et 62 mètres à l'Est sur une topographie descendante en direction de la Touques.



Photo 6- Vue sur les habitations qui bordent la future zone de projet à l'est depuis la D48. Source : Maps



Photo 7- Vue sur la parcelle de projet en arrière-plan. Source : Maps

La zone de projet se devine ponctuellement depuis la route mais dans l'ensemble, la topographie et le tissu urbain limitent les vues sur la parcelle de projet.

- ***Transport et mobilités***

Coquainvilliers est une commune située au nord de Lisieux en première grande couronne. Le secteur de projet est localisé dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant et localisé à proximité de la RD48, axe secondaire permettant de relier Lisieux à Pont l'évêque. Le centre-ville de Lisieux est accessible en 5 minutes en voiture.

Deux lignes de bus circulent sur la commune : 1115 – La rivière-st-Sauveur / Lisieux – 1118 – Branville / Lisieux.

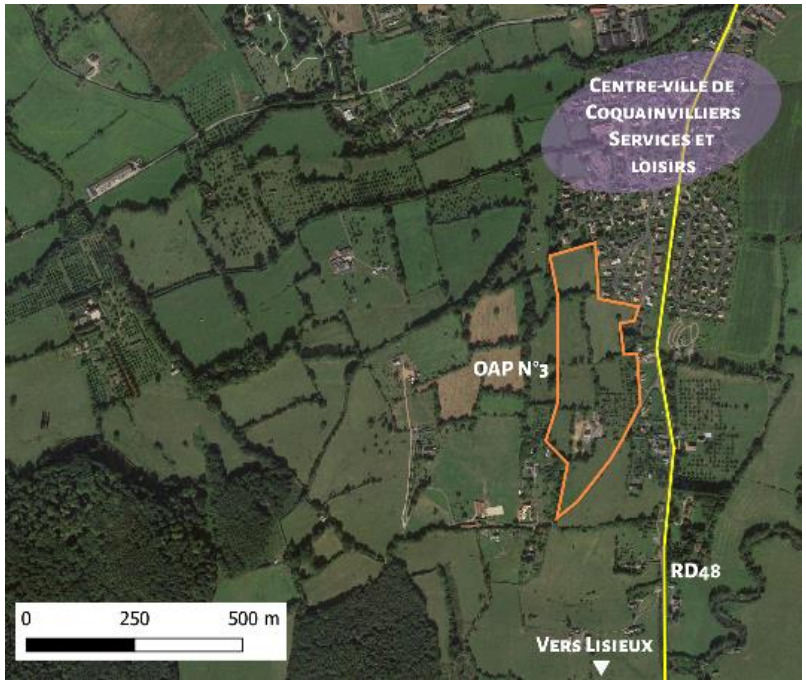


Figure 58- Localisation de l'OAP n°3 avant modification par rapport aux axes de circulations. Source: PLANIS

- ***La ressource en eau***

- ***Bassin Versant***

Le secteur de projet de Coquainvilliers se trouve dans le Bassin versant de la Touques (la Touques du confluent de la Paquine (exclu) au confluent du Pré d'Auge). En cas d'impact sur la zone humide, les mesures de compensation prévues par le SDAGE Normandie prévoient :

- Une Compensation au plus proche des masses d'eau impactées à hauteur de 150% de la surface affectée, au minimum,
- Une compensation à hauteur de **200% de la surface affectée**, au minimum, si la compensation s'effectue en **dehors de l'unité hydrographique impactée.**

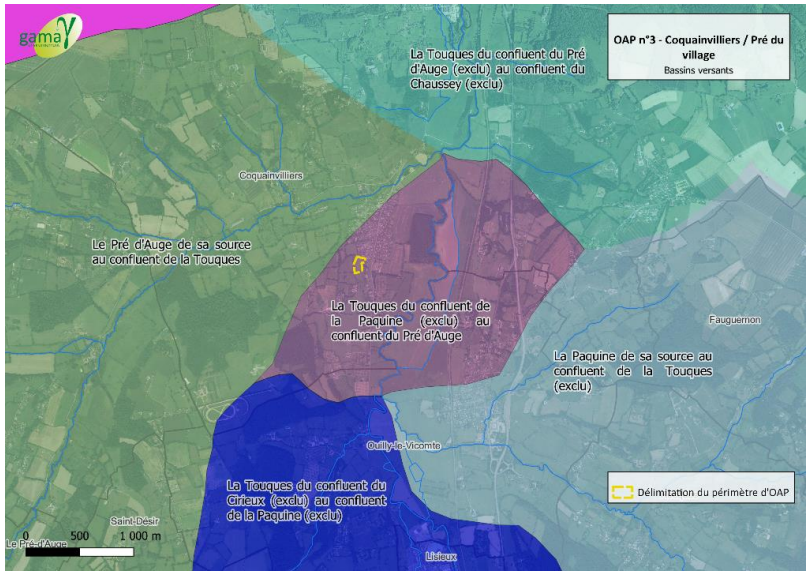


Figure 59- Bassin versant - Coquainvilliers. Source : Gama Environnement

- ***Alimentation en eau potable***

En 2021, un certificat d'urbanisme opérationnel a été demandé par un potentiel aménageur de cette zone. L'opération prévoyant 18 lots à bâtir a été jugée comme non réalisable par la commune. Plusieurs raisons viennent justifier cette décision :

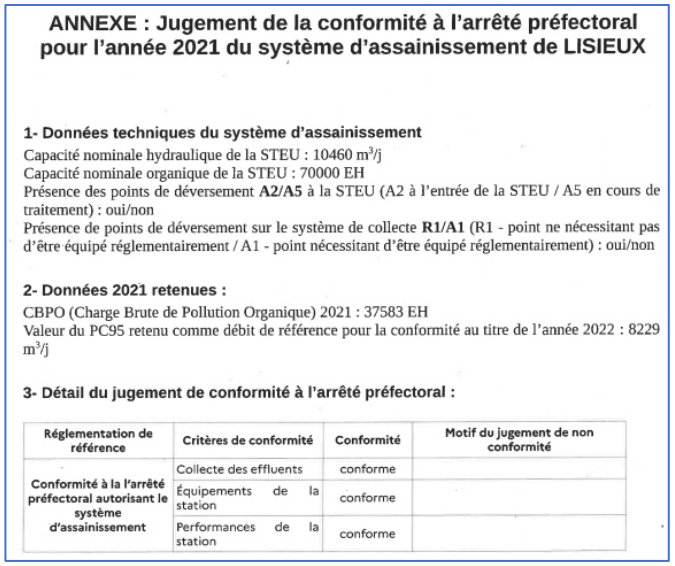
- L'insuffisance de la pression hydraulique pour alimenter le nouveau projet en eau potable, la commune n'étant pas en mesure de prendre en charge les travaux de renforcement du réseau d'alimentation en eau potable (financièrement) ;
- L'impossibilité de raccordement au réseau public du terrain d'assiette de projet

Le secteur est donc soumis à des problématiques d'alimentation en eau potable, pouvant être un frein à son développement.

- ***Assainissement***

La commune de Coquainvilliers est raccordée à la STEP de Lisieux mise en service en 2003. La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021 (cf. document ci-dessous).

Capacité nominale de la STEP	Charge maximale en entrée	Capacité restante
70 000 EH	37 583 EH	**32 417 EH**



ANNEXE : Jugement de la conformité à l'arrêté préfectoral pour l'année 2021 du système d'assainissement de LISIEUX

1- Données techniques du système d'assainissement

Capacité nominale hydraulique de la STEU : 10460 m³/j
Capacité nominale organique de la STEU : 70000 EH
Présence des points de déversement **A2/A5** à la STEU (A2 à l'entrée de la STEU / A5 en cours de traitement) : oui/non
Présence de points de déversement sur le système de collecte **R1/A1** (R1 - point ne nécessitant pas d'être équipé réglementairement / A1 - point nécessitant d'être équipé réglementairement) : oui/non

2- Données 2021 retenues :

CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) 2021 : 37583 EH
Valeur du PC95 retenu comme débit de référence pour la conformité au titre de l'année 2022 : 8229 m³/j

3- Détail du jugement de conformité à l'arrêté préfectoral :

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de non conformité
Conformité à la l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement	Collecte des effluents	conforme	
	Équipements de la station	conforme	
	Performances de la station	conforme	

Figure 60- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source: Eaux Sud Pays d'Auge -CALN

- ***Gestion des eaux pluviales***

Au vu de la topographie du site, la gestion des eaux pluviales est un élément à prendre en compte pour limiter les risques de ruissellement.
La mare existante pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales qui devra être assurée sur site, dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrage paysager, noues végétalisées le long des voies.
Il est prévu de maintenir au nord de la parcelle un espace paysager ce qui devrait limiter l'imperméabilisation des sols. Les sols humides à l'ouest doivent également être préservés dans la mesure du possible.

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

Le tableau suivant balaie un large éventail de risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant avoir des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Type de risque	*Présence*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavités	Non	Aucune cavité n'est répertoriée sur le site de projet mais plusieurs cavités (anciennes carrières) sont présentes sur la commune
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Atlas des zones inondables	Oui	La commune dispose d'un atlas des zones inondables mais le secteur n'est pas concerné
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Non	Le secteur se situe hors du périmètre du PPRI de la Touques Moyenne Orbiquet
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Risque entre 0 et 1 mètre
Risque incendie	Oui	/
Sismicité	Oui	Sismicité faible
Glissement de terrain	Oui	Pente modérée
Chute de bloc	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Risque moyen
Terrains prédisposés aux marnières	Non	Pas de marnières identifiées sur la zone de projet mais plusieurs marnières identifiées sur la commune
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Aléas miniers	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
ICPE	Oui	Spirit France Diffusion – 700 mètres
Nuisances sonores	Non	/

Des risques inondation sont présents sur la commune mais ne concernent pas le secteur de projet. Le secteur n'est pas concerné par des risques technologiques. Le secteur de projet est toutefois concerné par le risque de remontée de nappes pour les réseaux entre 0 et 1 mètres. Des dispositions devront être prises afin de limiter le risque pour les habitants.

Constats	Enjeux
Coquainvilliers – Pré du village	
Topographie / paysage : - **Un contexte paysager typique du Pays d'Auge (relief vallonné, bocage, vergers, prairies permanentes…)** - **Un réseau de haie / végétation dense qui entoure la parcelle de projet**	- **Maintenir les linéaires de haies et les vergers pour préserver le cadre paysager dans lequel s'insère le projet** - **Porter une vigilance sur l'intégration du bâti avec des vues indirectes sur le projet depuis l'entrée de bourg** - **Assurer la qualité paysagère du projet via l'espace paysager prévu au nord de la parcelle**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Une diminution de l'assiette initiale du projet de 4,5 ha à 1,2 ha** - **Une parcelle qui était identifiée comme urbanisable lors de l'élaboration du PLUi** - **L'abandon de la zone 2AU au sud avec le passage en zonage N**	- **Limiter l'artificialisation et privilégier les espaces de pleines terres dans l'aménagement du secteur**
Biodiversité / TVB : - **Un projet qui s'insère dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents »** - **Une parcelle de projet qui peut présenter d'éventuelles continuités écologiques en fonction de la gestion des eaux pluviales avec la trame aquatique de la Touques qui s'écoule en contrebas** - **Une zone humide a été inventoriée lors de l'élaboration du PLUi, elle représente une surface de 3000 m² mais l'étude datant d'octobre 2021 conclut à l'absence de ZH sur le secteur de projet**	- **En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les éléments constitutifs de la trame verte pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques** - **Maintenir au mieux les surfaces enherbées (trame brune)** - **Préserver autant que possible la trame humide environnante**
Gestion de la ressource en eau : - **Une pression hydraulique insuffisante pour alimenter le futur projet en eau potable (solution technique complexe envisageable)** - **Un raccordement avec la STEP de Lisieux (avec de larges capacités)**	- **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants**

	- **Privilégier les revêtements perméables pour le développement de la zone de stationnement** - **Renforcer au besoin la gestion in situ des eaux pluviales (paysagères si possible)**
Risques et nuisances : - **Des risques technologiques peu présents autour du secteur** - **Un risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre** - **Un site pouvant être soumis à des problèmes de ruissellement des eaux en fonction de la surface imperméabilisée au vu de la topographie**	- **Limiter l'imperméabilisation des sols pour éviter le ruissellement des eaux pluviales**

c. OAP n°11 – Hermival-les-Vaux

- ***Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles***

La Trame Verte et Bleue

Le village d'Hermival-les-Vaux est principalement bâti en fond de vallée et sur son coteau exposé Sud. L'aménagement de la zone 1AU est prévue sur le coteau Nord.



Figure 61- Déclinaison des éléments de TVB sur le secteur d'Hermival. Source : Zones humides / DDTM. Gama Environnement

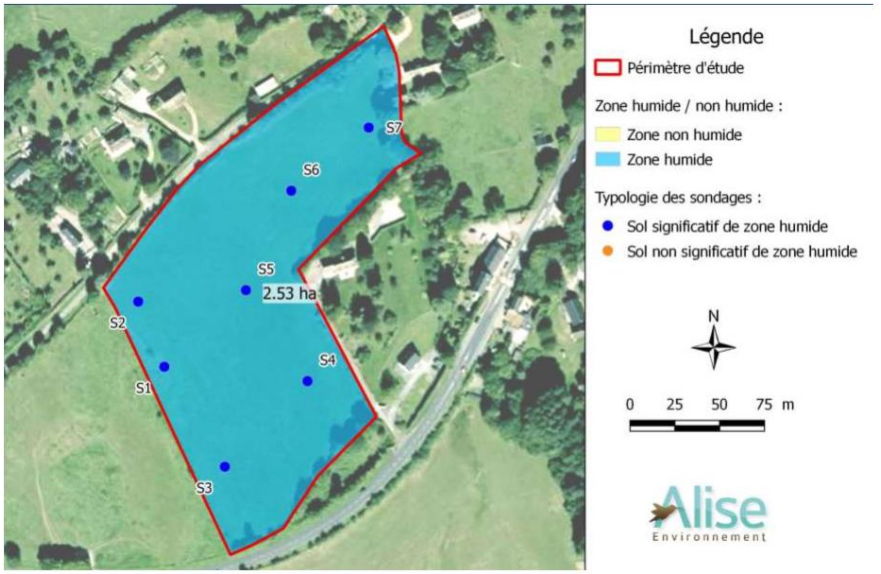
Le secteur de projet s'intègre au sein d'une trame verte et bleue riche. D'après le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique), la parcelle du projet fait partie d'un « corridor fonctionnel » de la matrice verte mais se situe à proximité d'un élément fragmentant : la RD 510.

Entre la zone prévue de lotissement et le secteur Est qui doit accueillir la voirie, se trouve le cours d'eau « le Perdrix », affluent de la Paquine, ainsi que sa ripisylve.

Situé en fond de vallée, le secteur présente également une prédisposition forte aux zones humides. A ce titre, la commune a décidé de réaliser une investigation zone humide sol et faune / flore sur les parcelles D137 et 138.

Les rapports zones humides réalisés par deux bureaux d'études en janvier 2019 tirent les conclusions suivantes :

- **Etude pédologique / décembre 2018 :**



Selon la classification des sols hydromorphes de la Circulaire du 18 janvier 2010 (cf. Figure 6 page 11) et la morphologie des sols de zones humides décrite par l'arrêté du 1er octobre 2009, les profils de sol sont caractéristiques de zone humide.

La délimitation de la zone humide est représentée sur une carte (Figure 9 page suivante). L'ensemble du périmètre d'étude est considéré en zone humide selon le critère « sol ».

- **Etude Faune/Flore : Janvier 2019**

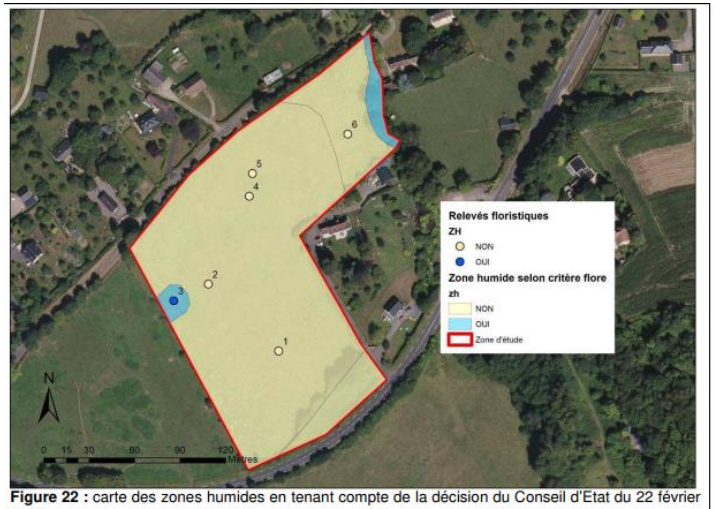


Figure 22 : carte des zones humides en tenant compte de la décision du Conseil d'Etat du 22 février 2017

En appliquant la méthode de détermination des zones humides par l'approche floristique, les résultats ne sont pas les mêmes que ceux obtenus par l'approche pédologique. En effet, les seuls secteurs où la proportion de plantes indicatrices de zones humides dépasse le seuil de 50 % sont d'une part la petite tache de prairie humide à glycérie flottante *Glyceria fluitans* au nord-ouest de la parcelle 137, d'autre part la ripisylve d'aulnes et de frênes le long du Perdrix.

Or, le Conseil d'Etat a, dans une décision en date du 22 février 2017, précisé que les critères législatifs d'identification d'une zone humide, lorsque de la végétation y existe, sont cumulatifs et non alternatifs (CE, 22 février 2017, n° 386325). Nous sommes ici en présence d'une « végétation spontanée » (prairie permanente peu ou pas amendée) où le critère cumulatif doit s'appliquer.

Nous pouvons donc considérer que les parcelles D 137 et 138 n'accueillent en majorité pas de zones humides.

Lorsque les rapports ont été rédigés fin 2018 / début 2019, **l'arrêt du Conseil d'était de 22 février 2017 était en vigueur.** Ce dernier adoptait une **approche cumulative** des deux critères sols et végétation.

Le **rapport sol** concluait à des **sols de caractère humide sur l'ensemble de la parcelle** et le **rapport faune/flore** à la présence de **zones humides sur des petites proportions du terrain**.

En lien avec la règlementation en vigueur lors de la rédaction des rapports, seules les zones présentant **à la fois** des caractéristiques zones humides sol et flore ont été retenues comme zones humides.

Le règlement a depuis évolué :

- L'article 23 de la loi n° 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité est venu modifier l'article L.211-1 du code de l'environnement comme suit : « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, **ou dont** la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

- Ainsi, par l'ajout de l'expression « ou dont » à l'article L.211-1, de nouveau, une zone humide est caractérisée soit par la présence d'un sol hydromorphe, soit par l'existence de plantes hygrophiles. La jurisprudence du 22 février 2017 est dont désormais obsolète.

Les conséquences pour les projets d'aménagement :

- En vertu de la rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature « eau », annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement, l'assèchement, l'imperméabilisation et le remplacement de zones humides sont soumis à autorisation environnementale si la zone asséchée ou mise en eau est supérieure à 1 hectare, et à déclaration préalable entre 0,1 et 1 hectare.

L'assiette du projet de lotissement porte sur environ 2,20 hectares.

Selon la règlementation désormais en vigueur, l'ensemble de la parcelle concernée par le projet de lotissement est considéré comme zone humide selon le critère « sol ».

En 2022, une deuxième étude d'investigation zone humide sol et faune/flore a été réalisée par la mairie sur la **parcelle située à l'est (C 591)** devant accueillir la voirie et faisant l'objet dans la présente procédure d'un changement de zonage N vers 1AU.

Etude sol / Mars 2022 :

D'après les conclusions issues du rapport sur critère « sol », selon la classification de la circulaire du 18 janvier 2010 et la morphologie des sols de zones humides édictée par l'arrêté du 1er octobre 2009 ; des profils de sol sont caractéristiques de zone humide.

Le sol hydromorphe apparaît en partie basse de la parcelle tandis que le haut est sain.

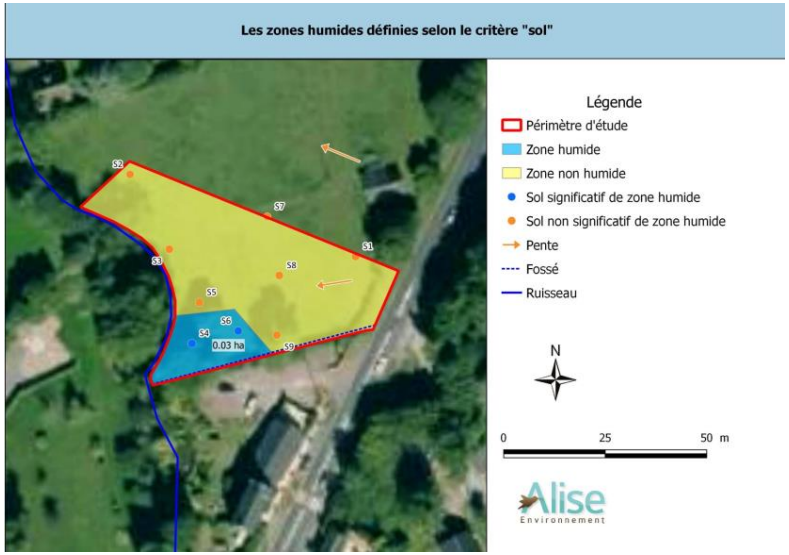


Figure 62- Localisation des zones humides par le sol sur la future zone 1AU à l'est. Source: Alise environnement

Etude faune/flore – Août 2022 :

Le rapport faune/flore tire les conclusions suivantes :

« En appliquant la méthode de détermination des zones humides par l'approche floristique, nous constatons que les seuls secteurs où la proportion de plantes indicatrices de zones humides dépasse le seuil de 50 % sont d'une part la zone du ruisselet qui coule en parallèle de la haie en limite sud de la parcelle, d'autre part la ripisylve d'aulnes et de frênes le long du Perdrix.

Nous pouvons donc considérer que la parcelle C591 A n'accueille en majorité pas de zones humides. La zone du ruisselet ne sera pas affectée par le projet d'accès routier au lotissement, le franchissement du Perdrix devra se faire de préférence par une passerelle permettant le maintien d'une végétation aquatique et amphibie sous l'ouvrage routier. »



Figure 63- Localisation des zones humides par la flore sur la future zone 1AU à l'est. Source : Peter Stallegger

Aucune plante protégée n'a été notée en cœur de parcelle, la flore remarquable se développe surtout le long des rives du Perdrix.
La petite taille de la parcelle ne permet pas une grande diversité d'habitats, mais la présence de zones humides se limite au petit ruisselet coulant le long de la haie en limite sud de la parcelle, ainsi qu'à la ripisylve du Perdrix, affluent de la Paquine, rivière rapide de première catégorie piscicole, favorable aux poissons migrateurs. Sur les rives du Perdrix s'est développé une aulnaie-frênaie, habitat d'intérêt européen.

Inventaire et protection environnementale

Plusieurs inventaires et protections environnementales se trouvent sur le secteur de projet :

1 ZNIEFF DE TYPE I	1 ZNIEFF de Type II	1 arrêté de protection biotope
La Paquine et ses principaux affluents frayères	La vallée de la Paquine	Cours d'eau du bassin versant de la Touques

Depuis le 20 juillet 2016, l'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents, ainsi qu'une zone tampon autour des berges est protégé par un APPB. Le projet d'accès au lotissement soumis à l'accord préalable de la DDTM du Calvados :

Article 6 - Régime d'autorisation préalable

Le drainage total ou partiel des zones humides, situées dans la zone inondable des cours d'eau désignés à l'article 2 ou à défaut dans une bande de 35 mètres, depuis le sommet des berges, de part et d'autre des-dits cours d'eau, est soumis à l'examen de la direction départementale des territoires et de la mer.

Figure 64- Extrait de l'article 6 de l'arrêté préfectoral portant protection du biotope des cours d'eau du bassin versant de la Touques dans le Calvados. Source: DDTM Calvados

L'arrêté préfectoral prévoit dans l'article 5 qu'une « bande enherbée ou boisée (hors résineux et peupliers) d'une largeur minimale de 5 mètres doit être maintenue en bordure des cours d'eau ».

Ainsi, en accord avec l'arrêté préfectoral :

- Une bande tampon de 5 mètres autour du cours d'eau doit être maintenue
- Le drainage total ou partiel des zones humides dans une bande de 35 mètres est soumis à l'examen de la DDTM

La commune d'Hermival-les-Vaux est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, « La

vallée de la Paquine », et une ZNIEFF de type I, « La Paquine et ses principaux affluents-frayères » :

- LA VALLEE DE LA PAQUINE (ZNIEFF de type II, Identifiant national : 250008483) : Cette ZNIEFF couvre environ 57,8 % du territoire communal de la commune, et la totalité des parcelles du projet de lotissement.
- LA PAQUINE ET SES PRINCIPAUX AFFLUENTS-FRAYERES (ZNIEFF de type I, Identifiant national : 250020108). Cette ZNIEFF longe les parcelles du projet de lotissement sur environ 100 mètres. Les cours d'eau composant ce réseau hydrographique possèdent une grande valeur biologique liée à la bonne pente et aux fonds caillouteux constitués de galets de silex très propices à l'établissement de frayères à salmonidés et au développement du Chabot.

Le statut de ZNIEFF de type I ou II ne confère aucune protection réglementaire aux parcelles, cependant, un site couvert par l'inventaire ZNIEFF doit faire l'objet d'une attention particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement.

Aucun site NATURA 2000 ne se situe à proximité du projet de lotissement.

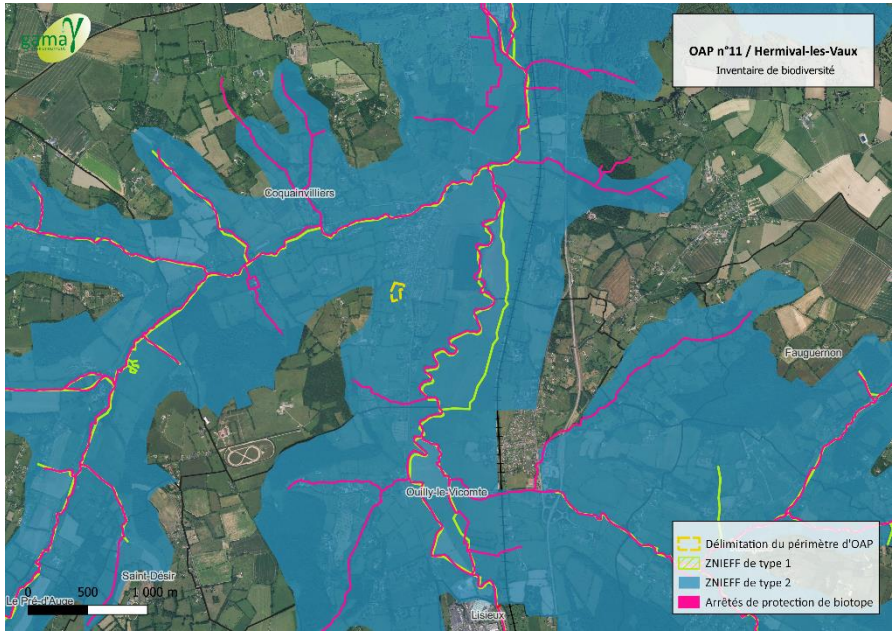


Figure 65- Inventaire de biodiversité OAP n°11 – Source : GAMA Environnement

L'occupation des sols

La parcelle du futur lotissement se situe dans un contexte de prairies bocagères du pays d'Auge, avec une zone pavillonnaire au nord du chemin mouillé.

La parcelle est actuellement une prairie permanente, exploitée par la fauche, puis le pâturage du regain par des bovins en fin de saison. La parcelle est bordée au nord par une haie champêtre, à l'est par la ripisylve du Perdrix. La végétation prairiale est assez homogène.



Photo 8- Vue sur la parcelle de projet / les haies qui la bordent / la délimitation avec la parcelle à l'est. Source : Gama Environnement

Le boisement des rives de petits cours d'eau ou de suintements fontinaux subit de brèves périodes d'inondations en automne et en hiver. Le ruisseau du Perdrix est bordé d'une strate arborée composée d'aulnes glutineux et de frênes, une strate arbustive avec une majorité de saules et une strate herbacée composée d'espèces nitrophiles. Les habitats présents sur la parcelle sont communs dans le Pays d'Auge.



Photo 9- Vue sur le Perdrix qui s'écoule entre la zone 1AU et la parcelle à l'est (future zone 1AU). Source : Gama Environnement

La parcelle à l'est devant accueillir la voirie est actuellement une prairie permanente exploitée en 2022 par le pâturage bovin. La parcelle est bordée au sud par une haie champêtre, à l'ouest par la ripisylve du Perdrix, au nord par une pâture (il n'y a pas encore de clôture matérialisant la division de la parcelle). La végétation prairiale est assez homogène.
Le long de la route se trouve une végétation arborée avec des haies champêtres et un talus arboré.



Photo 10- Vue sur la parcelle à l'est bordée de haies et occupée par de la prairie. Source: Gama Environnement

La parcelle concernée par le futur lotissement figurait déjà comme zone 1AUc au PLUi de Lintercom. La présente procédure vise à faire passer une partie du secteur N attenant en zone 1AUc afin de permettre la création de la voirie sur ce secteur (0,21 hectare). L'objectif est également de revoir à la marge les orientations de l'OAP.

Tableau 3- Evolution des surfaces avant / après révision. Source : Planis

Secteur - OAP 11	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone 1AUc	2,87 ha	2.62 ha	-0,25 ha
Zone N	0,21 ha	0,46 ha	+0,25 ha

Paysage

Le village d'Hermival-les-Vaux est principalement bâti sur son fond de vallée et sur son coteau exposé Sud. L'aménagement de la zone 1AU sur ce versant nord doit être réalisé en tenant compte de l'impact visuel d'une urbanisation nouvelle sur l'ensemble du bâti actuel.



Photo 11- Vue depuis l'angle de la prairie (côté ouest). Source Gama Environnement

La parcelle est bordée par des linéaires de haies côté RD510 et côté route des Anglements ce qui offre des vues ponctuelles sur le projet.



Photo 12- Vue depuis la RD510 sur le secteur de projet via une percée dans le linéaire de haie. Source : Maps

- ***Gestion de la ressource en eau***

- ***Bassin Versant***

Le secteur de projet d'Hermival-les-Vaux se trouve dans le Bassin versant de la Paquine (la Paquine de sa source au confluent de la Touques). En cas d'impact sur la zone humide, les mesures de compensation prévues par le SDAGE Normandie sont les suivantes :

- Une Compensation au plus proche des masses d'eau impactées à hauteur de 150% de la surface affectée, au minimum,
- Une compensation à hauteur de **200% de la surface affectée**, au minimum, si la compensation s'effectue en **dehors de l'unité hydrographique impactée.**

- ***Alimentation en eau potable***

Le Syndicat de Saint-Philbert-des-Champs a pour mission la production et l'alimentation de la ressource en eau potable sur la commune. Le Syndicat est alimenté par plusieurs captages en eau potable identifiés dans le PLUi de Lintercom :

Nom collectivité	Estimation du nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé (m³) en 2014	Capacité de production de la ressource	Année DUP	Indice de protection de la ressource
Lisieux	22 595 (dont 21 819 à Lisieux)	Cavaudon	168 392	520 m³/jour	2008	80
		Grais	230 871	1 000 m³/jour	2008	80
		La Bonde	487 931	1 280 m³/jour (forage F1) et 500 m³/jour (forage F2) [Débit maximal de pointe 1 900 m³/jour (forage F1) et 600 m³/jour (forage F2)]	2008	80
		Lieu doux	155 185	300 m³/jour	2008	80
		Malicorne	69 367	400 m³/jour	2008	80
		Rouges fontaines	82 159	530 m³/jour	2008	80
		Quatre carreaux	251 868	480 m³/jour (forage F1) et 420 m³/jour (forage F2) [Débit maximal de pointe 800 m³/jour (forage F1) et 420 m³/jour (forage F2)]	2008	80
		Bourguignolles		310 m³/jour	2008	80
Saint-Martin-de-la-Lieue	452	Puits Mont François	35 548	160 m³/jour	2009	80
SIAEP La Prébende	5 075	Glos F1	258 586	1 260 m³/jour	2005	80
Syndicat de La Haute Dorette	6 541	Pré à L'eau	99 882	600 m³/jour	2006	80
		Source Lechanteur	32 008	-	-	0
		Source Le Bailleuil	353 200	1 120 m³/jour	2003	80
		Source Lieu Langlois	48 096	640 m³/jour	2003	80
		Source Le Lavoir	104 916	840 m³/jour	2003	80
Syndicat de Saint Philbert Des Champs	8 387	Source d'Ecorcheville	198 187	960 m³/jour	2004	80
		Source Chemin Des Fontaines	174 893	1 680 m³/jour	2004	80
		Forage La Paquine F3	0		2004	80

Figure 66- Capacité de distribution en eau potable du Syndicat de Saint-Philibert des Champs. Source: PLUi CALN

L'évaluation environnementale du PLUi de Lintercom a estimé les besoins en eau potable à l'horizon 2025.

Tableau récapitulatif des besoins en eau potable estimés

Collectivité	Population desservie en 2014	Estimation de la population desservie en 2025	Estimation des besoins journaliers en 2025	Capacité totale de production de la ressource	Estimation de l'adéquation besoin-ressources
Saint-Martin-de-la-Lieue	452	473	124 m³/jour	160 m³/jour	✓
Lisieux et Beuvillers	22 595	25 145	4 825 m³/jour	5 430 m³/jour	✓
SIAEP de la Prébende	5 075	5 304	976 m³/jour	1 260 m³/jour	✓
Syndicat de Saint-Philbert Des Champs	8 387	8 765	1 744 m³/jour	3 840 m³/jour	✓
Syndicat Du Plateau Est De Lisieux	2 701	2 823	484 m³/jour	1 280 m³/jour	✓
Syndicat Du Plateau Ouest De Lisieux	6 944	7 257	1 535 m³/jour	1 972 m³/jour	✓

Figure 67- Tableau récapitulatif des besoins en eau potable estimés dans le PLUI de la CALN. Source: PLUi CALN 2016

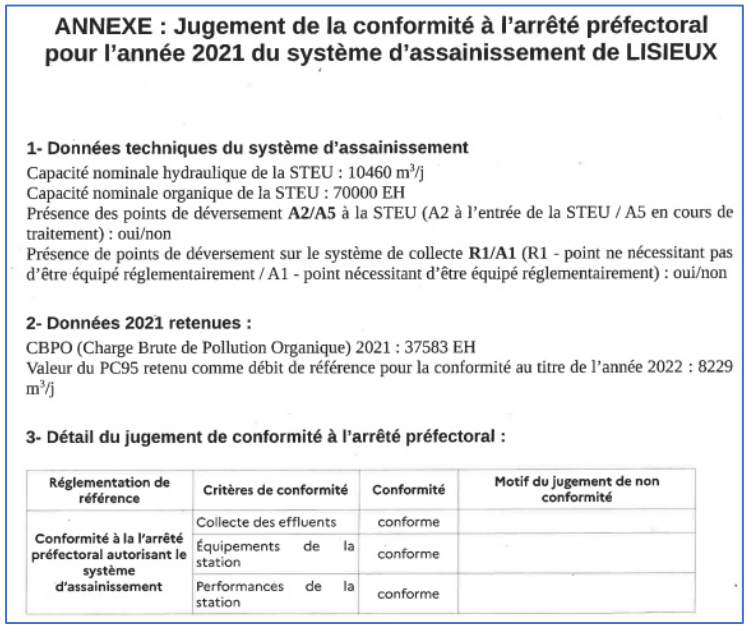
L'adéquation entre besoin et ressources a été estimée comme positive par l'Evaluation environnementale du PLUi. Le projet prévoit la création de 30 logements.

En 2020, la taille moyenne des ménages est de 2,17 personnes et la consommation moyenne par habitat est de 149 L/jours. L'augmentation de la consommation d'eau potable à prévoir est d'environ 9690 L/jour.

- ***Assainissement***

La commune est reliée à l'assainissement collectif. La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021 (cf. document ci-dessous).

Capacité nominale de la STEP	Charge maximale en entrée	Capacité restante
70 000 EH	37 583 EH	**32 417 EH**



ANNEXE : Jugement de la conformité à l'arrêté préfectoral pour l'année 2021 du système d'assainissement de LISIEUX

1- Données techniques du système d'assainissement

Capacité nominale hydraulique de la STEU : 10460 m^3/j
Capacité nominale organique de la STEU : 70000 EH
Présence des points de déversement **A2/A5** à la STEU (A2 à l'entrée de la STEU / A5 en cours de traitement) : oui/non
Présence de points de déversement sur le système de collecte **R1/A1** (R1 - point ne nécessitant pas d'être équipé réglementairement / A1 - point nécessitant d'être équipé réglementairement) : oui/non

2- Données 2021 retenues :

CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) 2021 : 37583 EH
Valeur du PC95 retenu comme débit de référence pour la conformité au titre de l'année 2022 : 8229 m^3/j

3- Détail du jugement de conformité à l'arrêté préfectoral :

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de non conformité
Conformité à la l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement	Collecte des effluents	conforme	
	Équipements de la station	conforme	
	Performances de la station	conforme	

Figure 68- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN

- ***Gestion des eaux pluviales***

En accord avec les dispositions générales du règlement écrit du PLUi, la gestion des eaux pluviales doit être assurée dans la mesure du possible sur la parcelle. Au vu de la taille du projet envisagé, une gestion des eaux pluviales à la parcelle pourra être assurée.

- ***Transport et mobilités***

L'accessibilité au lotissement nécessite de revoir les principes de circulation. Le trafic important sur la RD510 ainsi que ces virages dans le périmètre de l'OAP obligent à repenser cette accessibilité. Pour ce faire, la commune a acquis la parcelle C591 A située au nord-est du périmètre de l'OAP en vigueur, à l'est du cours d'eau le Perdrix. L'objectif est donc d'utiliser cette parcelle afin de créer un accès sécurisé et pertinent pour le lotissement depuis la RD510. Cette parcelle est actuellement catégorisée en zone N ce qui nécessite un changement de la zone en 1AUc. La création de cette voie est un impératif afin de garantir une accessibilité en toute sécurité au lotissement et donc d'éviter de potentiels accidents de la route.

Les axes de circulation entourant le périmètre de l'OAP sont les suivants :

- Route des Anglements (également appelé chemin mouillé). Situé au nord-ouest de l'OAP, ce chemin est uniquement une voie de desserte pour les habitations situées en son long. Sa largeur est d'environ 3 mètres sur toute sa longueur. Deux voitures ne peuvent se croiser convenablement. De plus, au niveau du ruisseau Le Perdrix, un pont prend place d'une largeur d'environ 3 mètres. Ce chemin n'est donc pas capable d'accueillir du trafic automobile à double-sens d'un lotissement communal d'une trentaine de logements.
- Route Départementale 510. Située au sud-est de l'OAP, cette départementale est assez fréquentée puisqu'elle est reliée à Lisieux, principal pôle du territoire. L'OAP est située dans l'un des méandres de cette route vallonnée et ne peut donc pas être rejointe à tous les points. Pour des raisons de sécurité, l'intersection entre la RD510 et la route des Anglements ne peut

pas être une solution pour rejoindre le nouveau lotissement communal engendrant davantage de trafic. Un véhicule arrêté voulant traverser la voie serait un danger sérieux pour les autres automobilistes. Cette situation se répète ailleurs le long du périmètre de l'OAP. A noter également que le Département interdit toutes nouvelles percées, hors agglomération, de ce terrain sur la RD510.

Pour mener à bien ce projet de constructions de logements, il était nécessaire d'acquérir un terrain permettant de créer une voie d'accès en toute sécurité et capable d'accueillir le flux lié aux logements construits. En accord avec le département, la municipalité a donc acquis la parcelle C591 A (désormais C 669 sur le cadastre mis à jour).

Des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe de certaines routes départementales situées en dehors des parties agglomérées. La RD510 est concernée par un recul de 35 mètres.

L'OAP en vigueur le mentionne dans son schéma d'aménagement mais n'est pas en cohérence avec la zone 1AU.

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

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

Type de risque	*Présence du risque*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavité	Oui	Une cavité est identifiée sur une parcelle de l'autre côté de la RD510. Une partie de la parcelle Est fait partie du périmètre de sécurité de cette cavité.
Chute de bloc	Non	/
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Glissement de terrain	Oui	Le long de la RD 510 et sur une partie de la zone 1AU, le terrain est prédisposé pente modérée
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Non	/
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Zone soumise au risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre avec un risque pour les réseaux
Risque incendie	Oui	/
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
Terrains prédisposés aux marnières	Oui	Une partie du terrain est en prédisposition marnière
Atlas des Zones inondables inventoriées (AZI)	Non	La vallée de la Paquine est en ZI. Le site n'est pas concernée par des ZI.
Aléas miniers	Non	/
ICPE	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
Radon	Oui	Potentiel radon de catégorie 1
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Moyen
Nuisances sonores	Non	/
Pollution	Oui	

.

- **Le risque de cavité**

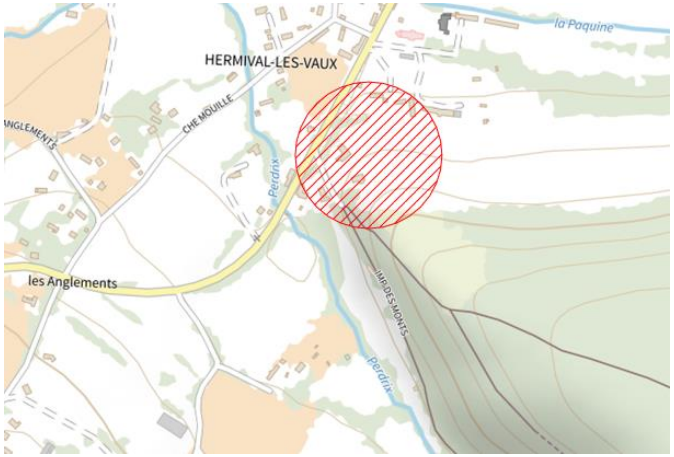


Figure 69- Périmètre de protection d'une cavité. Source : DREAL Normandie

Une partie de la zone N (future zone 1AUc) sur laquelle passera la future voie de circulation est concernée en partie par un périmètre de protection lié à la présence d'une cavité.

- **Le risque de glissement de terrains**



Figure 70- Le risque de glissements de terrain sur la parcelle. Source : DREAL Normandie

Le terrain est également prédisposé en partie à des risques de glissement de terrain. Les conditions d'apparition du phénomène sont liées à la nature et à la structure des terrains, à la morphologie du site, à la pente topographique et à la présence d'eau.

- **Le risque de remontée de nappes**

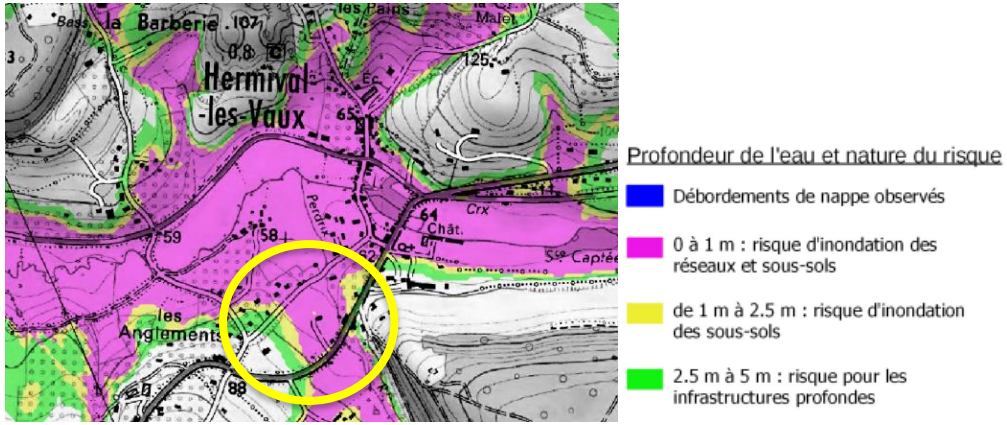


Figure 71- Le risque de remontée de nappes. Source : DREAL Normandie

Le risque de remontée de nappes souterraines est fortement présent sur l'ensemble du territoire de la CALN. On parle d'inondation par remontée de nappes lorsque l'inondation est provoquée par la montée du niveau de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol.

Constats	***Enjeux***
OAP n°11- Hermival-les-Vaux	
Topographie / paysage : - **Une parcelle située en entrée de village, le long de la RD510 localisée sur le coteau nord de la commune** - **Des parcelles bordées par des linéaires de haies**	- **Prendre en compte l'impact visuel de l'urbanisation nouvelle sur l'ensemble du bâti actuel du coteau sud** - **Traiter les abords de l'extension avec des éléments végétaux afin de favoriser l'intégration paysagère du projet** - **Maintenir au mieux les linéaires de haies déjà présents sur le site**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **La zone 1AU représente une surface de 2,6 ha et la surface N passant en zone 1AU représente une surface de 0,26 hectares** - **Les deux secteurs sont actuellement occupés par de la prairie permanente**	- **Limiter l'artificialisation des sols** - **Préserver au mieux les espaces de pleines terres**

Biodiversité / TVB :
- **Un secteur qui s'intègre dans une TVB riche (haies, ruisseau) mais délimité par la RD510 comme élément fragmentant**
- **La parcelle 1AU actuelle est identifiée comme zone humide par le critère sol sur l'ensemble du secteur**
- **La zone N à l'est est identifiée en zone humide par le critère faune/flore le long du ruisseau**
	- **Eviter les impacts sur les zones humides inventoriées, et à défaut prévoir des mesures de compensation conformément aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie**
	- **Conserver les éléments support de la Trame Verte et Bleue :**
	  o **Veiller à limiter tout impact et rejet dans le ruisseau affluent de la Paquine**
	  o **Veiller à conserver les éléments bocagers et la ripisylve présente en bord de cours d'eau**
	- **Limiter les impacts sur la faune et la flore**

Gestion de la ressource en eau : - **Une STEP en mesure d'accueillir de nouveaux effluents** - **Une augmentation de la consommation d'eau potable prise en compte par le PLUi**	- **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants** - **Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols** - **Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle**
Transport et mobilité : - **Un secteur situé le long de la RD510 avec des accès à revoir dans le cadre de la présente procédure**	- **Assurer la sécurité des accès au site** - **Encourager les mobilités actives via le développement de voies de circulation appropriées**
Risques et nuisances : - **Un risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre** - **Une partie des parcelles concernées par le risque de glissement de terrain avec des pentes modérées** - **Une partie de la zone Est inclut dans le périmètre de sécurité d'une cavité située de l'autre côté de la RD**	- **Assurer un recul du bâti suffisant avec la RD pour sécuriser l'extension** - **Gérer les accès** - **Interdire toute pollution des espaces environnants en lien avec le stockage / nettoyage liés à l'activité de peinture dans le respect des règlementations appropriées**

d. OAP n°15 – Lisieux / Clos des bosquets

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

- **Le risque de cavités**

Le risque de cavités est fortement présent sur le secteur. Des cavités ont été identifiées lors de sondages de terrain par l'entreprise « Explor-e » sur des parcelles voisines de la zone 1AU. Une ancienne carrière souterraine d'extraction de pierres de taille a été découverte en février 2020. Cette carrière avait été découverte de façon fortuite lors d'investigations par sondage sur la parcelle BH152 dans le cadre d'un projet d'aménagement. Compte tenu de l'importance de cette carrière (plus grande galerie reconnue de 73m de long), il était fort probable que l'exploitation souterraine n'ait pas été menée que d'un seul côté du puit.

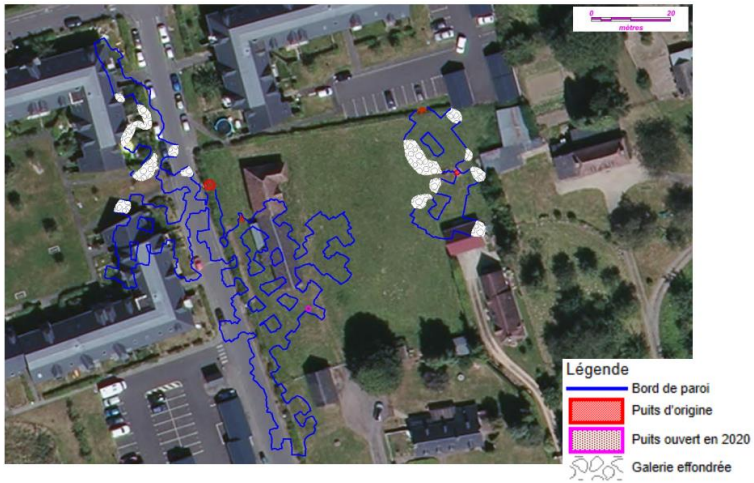


Figure 72- Extrait du rapport sur les cavités identifiant le réseau de galerie. Source : Explor-e

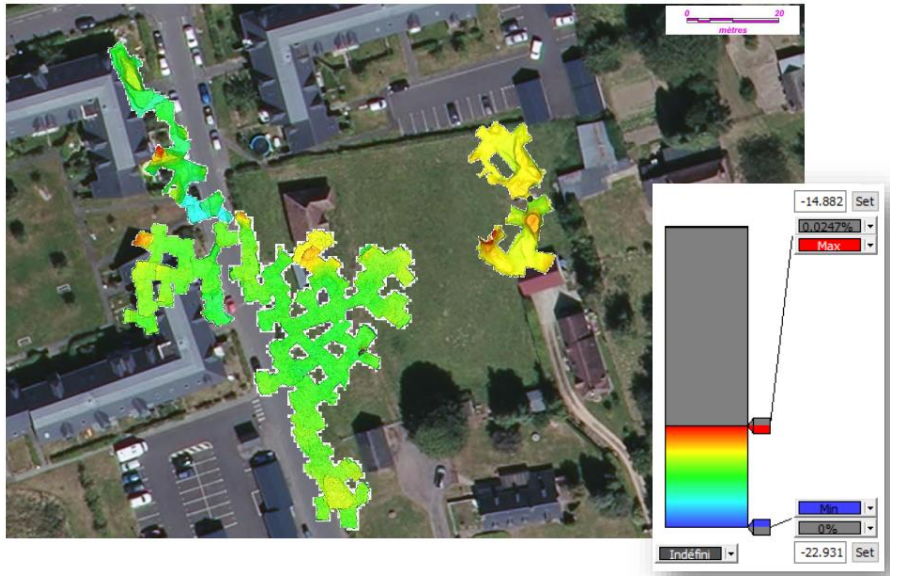


Figure 73- Extrait du rapport sur les cavités identifiant la profondeur des cavités. Source: Explor-e

Le diagnostic géotechnique a mis en évidence la présence de nombreux désordres dont certains très importants qui soulignent la vétusté de la partie nord de la carrière. De plus, de nombreuses galeries sont effondrées et inaccessibles, laissant présager un développement plus étendu.
A noter que 4 arrêtés de péril ont été pris par la mairie de Lisieux et 18 familles ont été évacuées. Le fond Barnier est mobilisé pour financer le comblement des cavités.
Des sondages supplémentaires ont été réalisés pour évaluer davantage le risque sur la propriété située au sud-est (figure précédente). Les sondages de contrôle réalisés en retrait ont permis de s'assurer de l'absence de continuités de ces anomalies sous la maison en provenance du pignon nord.

Le rapport conclut que, compte tenu de la complexité des établissements souterrains découverts, la présence d'autres galeries ne peut être exclue.
Une étude a été menée afin de vérifier la présence de cavités sur le terrain classé en zone 1AU et couvert par l'OAP secteur des Bosquets. L'étude réalisée par la société SOLUGEO sur une carte de relevés micro-gravimétriques a fait apparaître des « cavités souterraines suspectées » / « cavité souterraine de type marnière suspectée ».
Questionnée pour une éventuelle investigation complémentaire, la société EXPLOR-E intervenant sur le terrain voisin en tant que géotechnicien a également confirmé la présente des carrières à l'ouest du terrain faisant l'objet de la procédure.
Au vu de ces études, des rapports et du certificat d'Urbanisme Opérationnel défavorable, le promoteur immobilier qui s'était positionné pour l'achat du terrain, ne donnera pas suite à son projet d'acquisition.
Compte tenu de cette situation, le terrain de 7.7 ha pourrait être reclassé en zone agricole dans le futur PLUi d'agglomération en cours d'élaboration.



Figure 74- Carrière et périmètre de sécurité associé sur le secteur du clos des Bosquets. Source : Carmen.fr

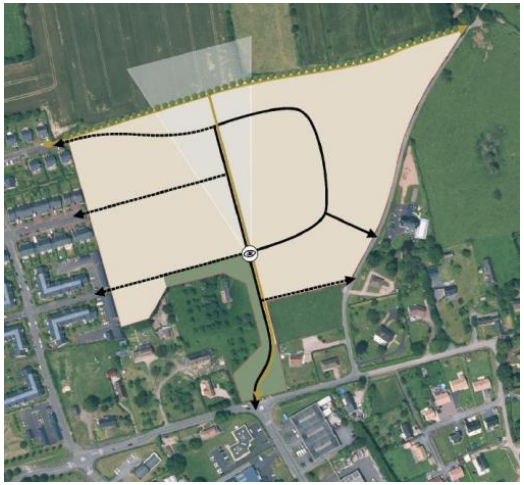


Figure 75- Projet d'évolution de l'OAP prévue qui est abandonné . Source : AURH

Constats	***Enjeux***
<u>Clos des Bosquets</u>	
<u>Risques et nuisances :</u> - **Une étude cavité réalisée durant la procédure d'évaluation environnementale permettant de mettre en évidence la présence de cavités sur le secteur concerné par l'OAP conduisant ainsi à <u>l'abandon de ce secteur par la CALN</u>**	**//**

e. OAP n°18 – Lisieux / Secteur Guillonneau

- ***Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles***

La Trame Verte et Bleue (TVB)

La carte suivante décline les éléments constitutifs de la TVB à l'échelle locale. Le secteur Guillonneau, à l'est de Lisieux, se situe dans un secteur pavillonnaire.
Au nord du site, le tissu pavillonnaire constitue une tache bâtie au SRCE. Au sud du secteur en revanche on retrouve des éléments constitutifs de la trame Verte :

- Un bois délimite le secteur au sud,
- Des zones humides et prédispositions fortes aux zones humides ont été identifiées par la DREAL Normandie. Aucune ZH n'est présente sur le secteur,
- Des prairies,
- Le pourtour de la parcelle de projet est délimité par un réseau de haies.



Figure 76-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source: Gama Environnement

Inventaires et protections environnementales

Dans un périmètre de **3 km <u>autour</u> de la zone de projet** on retrouve :

4 ZNIEFF DE TYPE I	3 ZNIEFF de Type II	Natura 2000	Arrêtés de protection Biotope	Inventaire du patrimoine géologique	Sites classés	Sites inscrits
- La Paquine et ses principaux affluents-frayères reconnue pour la qualité de l'eau et sa valeur piscicole (environ 1.9 km) - L'ensemble des cavités de Lisieux qui accueillent des espèces de chauve-souris (moins de 100 mètres) -La Touques et ses principaux affluents-frayères à forte potentialité pour la truite (1.3 km) - La Courtonne et ses affluents (3 km)	-Le bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne (2.6 km) -La vallée de la Paquine (1.1 km) -La vallée de la Touques et ses petits affluents (1.9km)	Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 13.1 km ; il s'agit du Haut Bassin de la Calonne	Les cours d'eau du bassin versant de la Touques (960m)	- La briqueterie de Glos (2.7km) -Sables oxfordiens du Pont de Glos (2.9 km)	Le jardin public de Lisieux (1.3km)	Manoir de la Brairie (3km)

Concernant la ZNIEFF de type I « ensemble des cavités de Lisieux », le site accueille une population hibernante de chauves-souris dont une dizaine d'individus de Grand Murin et de Murin à Moustaches. La délimitation des sites est basée sur les entrées des cavités et les espèces évoluent dans un milieu boisé et bocager.

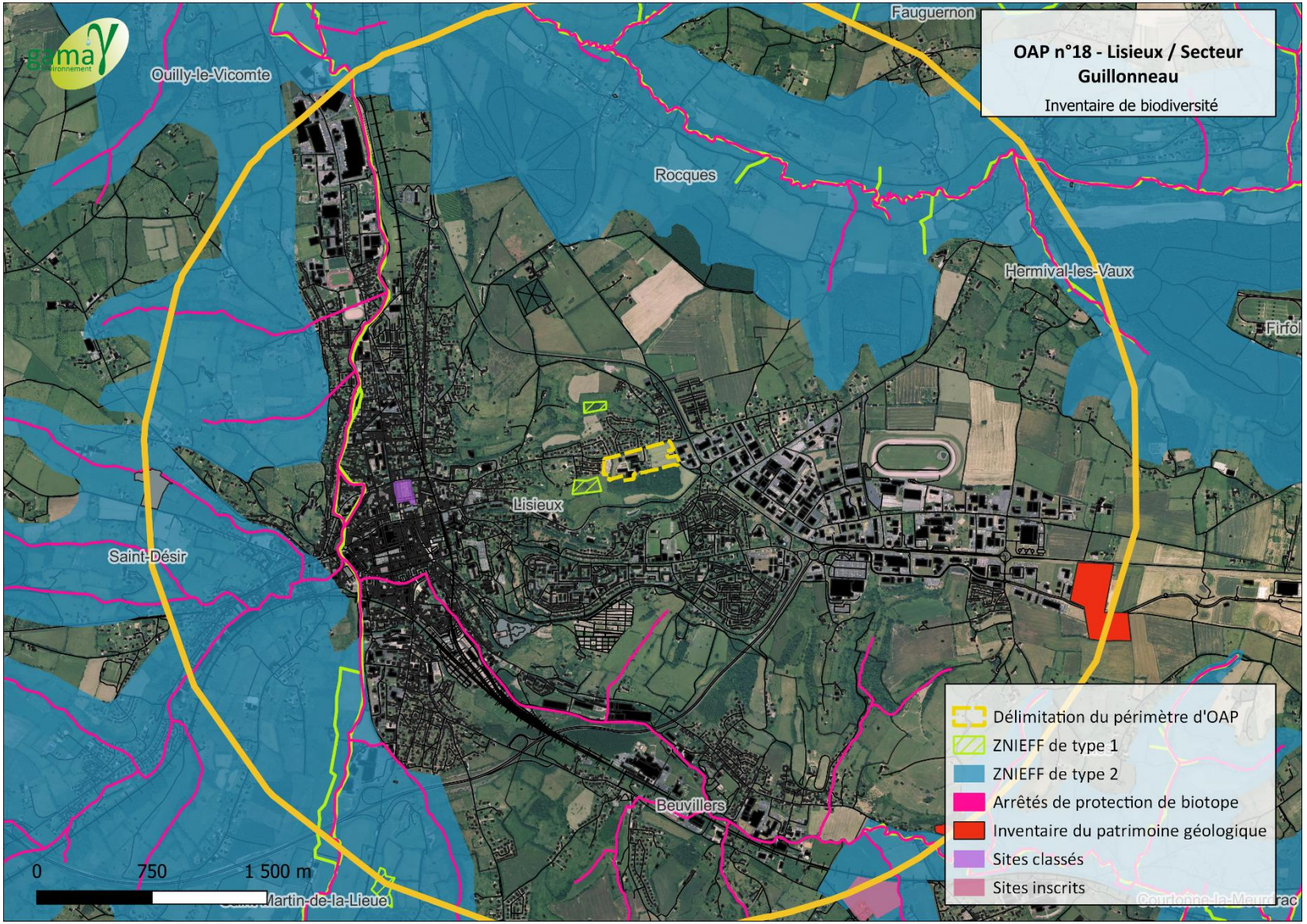


Figure 77- Inventaire de biodiversité OAP n°18 – Source : GAMA Environnement

L'occupation des sols

Le site, d'une surface d'environ 6,5 ha se décompose en plusieurs parties d'ouest en est :

- Un site de dépôt de matériel de construction de la société Eiffage ;
- Le centre d'insémination artificielle dont la délocalisation est en projet ;
- Une surface en prairie permanente d'environ 1,8 ha ;
- Une habitation à l'architecture traditionnelle à l'est.

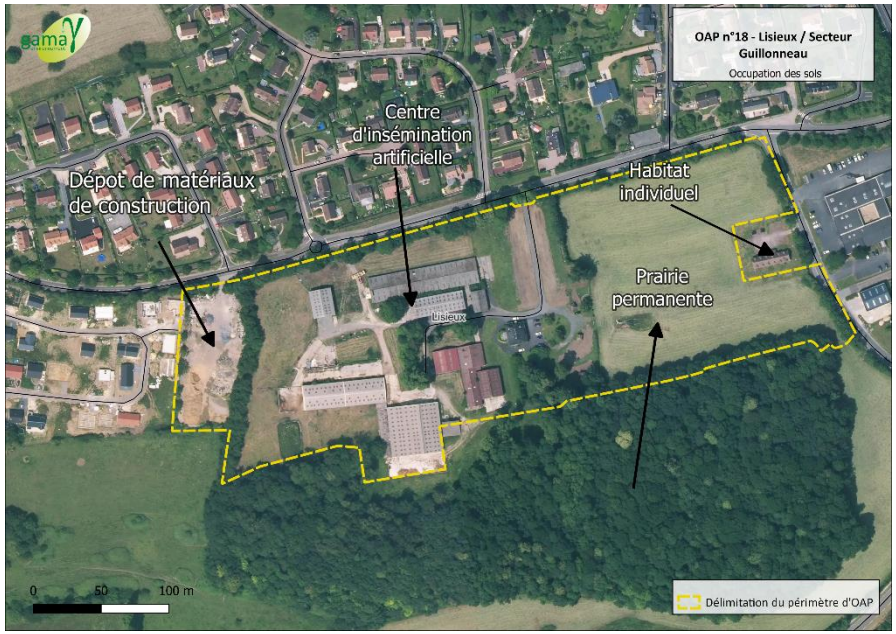


Figure 78- Occupation des sols sur la zone de projet du secteur Guillonneau. Source: Gama Environnement

L'OAP initiale inclue également la zone à l'ouest du dépôt de matériaux, toutefois, ce secteur a été aménagé entrainant une réduction de l'emprise initiale de l'OAP et du règlement graphique.

A noter que le règlement graphique du PLUi identifie au centre du site de projet un Espace Boisé Classé (EBC).

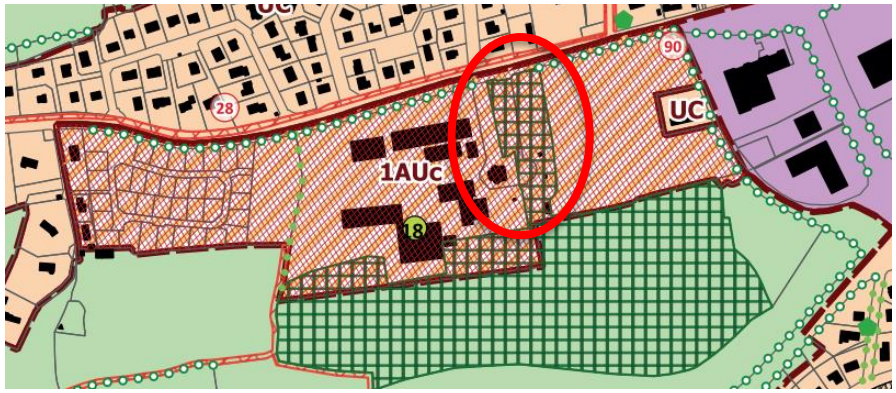


Figure 79- Identification de l'EBC au règlement graphique. Source : PLUi de Lintercom. 2016

Cet espace boisé n'existe plus aujourd'hui, laissant place à une bande enherbée. Il n'était pas prévu dans l'OAP initial.



Figure 80- Evolution du règlement graphique dans le cadre de la RA7 du PLUi de Lintercom. Source: Planis



Photo 13- Vue sur l'entrée du site en 2018 et en 2022 avec et sans la présence de l'EBC. Source : Maps



Photo 14- Vue aérienne sur la zone enherbée correspondant à l'ancien EBC. Source : Maps

Tableau 4- Evolution des surfaces avant/après révision. Source : Planis

Secteur - OAP 18	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone 1AUc	9,50 ha	6,90 ha	-2,6 ha
Zone UC	0 ha	2,02 ha	+2,02 ha
Zone N	0 ha	0,58 ha	+0,58 ha
EBC surfacique	1.36 ha	0 ha	-1.36 ha
EBC linéaire	143 m	135 m	- 8m

Paysage

Le projet s'insère le long de la rue Joseph Guillonneau qui permet de rejoindre le centre-ville de Lisieux. La rue dessert des secteurs pavillonnaires de part et d'autre qui se perçoivent derrière les linéaires de végétation.



Photo 15- Vue depuis la rue Joseph Guillonneau sur le tissu pavillonnaire. Source : Maps

La parcelle de projet est quant à elle délimitée par des linéaires de haies qui limitent les vues depuis la route.



Photo 16- Vue au niveau de du dépôt de matériaux. Source : Maps



Photo 17- Parcelle de projet à droite au niveau du centre d'insémination. Source : Maps



Photo 18- Vue sur l'entrée principale. Source : Maps



Photo 19- Vue la parcelle en prairie depuis le carrefour rue Guillonneau / Chemin de la Thillaye. Source : maps

C'est depuis le carrefour entre la rue Joseph Guillonneau et le chemin de la Thillaye que les vues sont les plus ouvertes sur la parcelle de projet. L'absence de végétation au coin nord-est de la parcelle offre en effet ou vue ouverte sur la partie en prairie. L'espace boisé se distingue en arrière-plan. Côté est, là encore une haie haute et dense bloque les vues sur la parcelle de projet.



Photo 20- Vue sur la maison à pan de bois située à l'est du secteur de projet. Source : Maps

- ***Transport et mobilités***

Le site est desservi par la ligne 6 du lexobus – Mitterrand / Clos-Saint-Jacques.

Le secteur de l'OAP N°18 est situé à proximité du centre-ville et de ses commodités. La rue Joseph Guillonneau permet un accès rapide et direct. Le positionnement est ainsi idéal afin de promouvoir les mobilités douces pour se rendre dans le centre de Lisieux. Au sein même de l'OAP, les mobilités douces seront mises en valeur, notamment avec un tronçon central rejoignant le parcours sportif (situé au nord) et le bois classé au sud. De même, des liaisons interquartiers réservées aux mobilités douces sont en cours par la Ville de Lisieux.

Concernant les axes de circulation automobile, 4 entrées/sorties sont envisagées dont 3 sur la rue Joseph Guillonneau et 1 Chemin de la Thillaye. Des voiries secondaires pourront être implantées en adéquation avec les différentes phases d'aménagement de l'OAP. Une voie de circulation permettra également de relier le secteur de l'OAP au lotissement déjà construit à l'ouest. Des poches de stationnement mutualisées seront insérées dans l'opération afin de faciliter la densification de l'opération. Un parcours sportif se trouve au-dessus du site et un projet de liaison douce pourrait être envisagé entre le parcours sportif et les bois au sud.

- ***Ressource en eau***

- ***Alimentation en eau potable***

« Eau Sud Pays d'Auge- ESPA » assure la distribution en eau potable sur le territoire de Lisieux. Plusieurs captages sont utilisés pour répondre aux besoins de la ville.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)	Volume prélevé durant l'exercice 2020 en m³	Volume prélevé durant l'exercice 2021 en m³	Variation en %
Source lieu Doux			117 295	127 459	**8,7%**
Foarge 4 carreaux F1			181 059	163 576	**-9,7%**
Forage Bonde F1			422 791	478 641	**13,2%**
Forage Bonde F2			0	0	**____%**
Source rouges fontaines			213 070	178 905	**-16%**
Source Grais			339 717	278 507	**-18%**
Forage 4 carreaux F2			0	0	**____%**
Forage 4 carreaux F3			0	0	**____%**
Source Cavaudon			140 865	154 765	**9,9%**
Source Bourguignolles			0	0	**____%**
Forage Malicorne			93 028	154 832	**66,4%**
Total			1 507 825	1 536 685	**1,9%**

Figure 81- Prélèvement sur la ressource en eau. Lisieux. RPQS 2021

On note pour plusieurs captages une diminution des volumes prélevés entre l'année 2020 et l'année 2021.
Les besoins estimés pour la ville de Lisieux en 2025 portaient sur une population de 23 612 habitants.
En 2021, ce sont 21 224 habitants qui sont desservis par le service public d'eau potable laissant une marge de développement importante.
A noter également que le rendement du réseau de distribution est de 84,8% ce qui correspond à une bonne qualité du réseau.

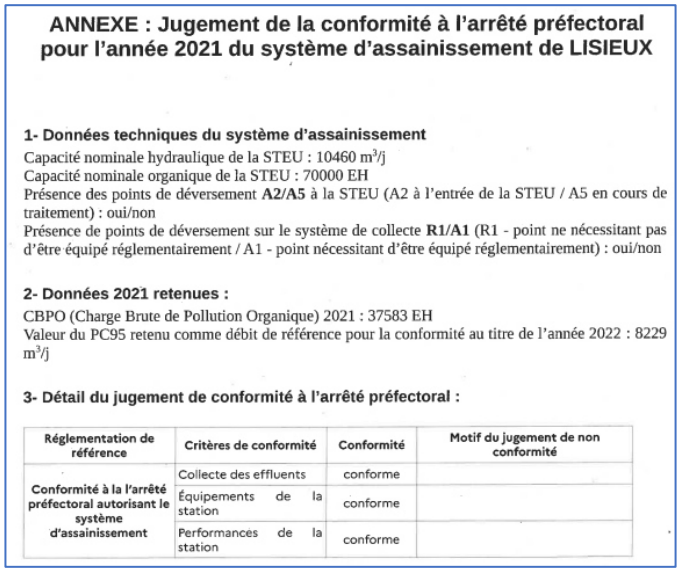
Indicateurs de performance	
Rendement du réseau de distribution	84,8 %
Indice linéaire de pertes en réseau (m^3/km/jour)	4,5
Volume de pertes	225 051 m^3
Taux moyen de renouvellement des réseaux	0,63 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie	100 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques	100 %

Figure 82- Indice de performance du réseau de Lisieux. Source RPQS 2021

- *Assainissement*

La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021 (cf. document ci-dessous).

Capacité nominale de la STEP	Charge maximale en entrée	Capacité restante
70 000 EH	37 583 EH	**32 417 EH**



ANNEXE : Jugement de la conformité à l'arrêté préfectoral pour l'année 2021 du système d'assainissement de LISIEUX

1- Données techniques du système d'assainissement

Capacité nominale hydraulique de la STEU : 10460 m^3/j
Capacité nominale organique de la STEU : 70000 EH
Présence des points de déversement **A2/A5** à la STEU (A2 à l'entrée de la STEU / A5 en cours de traitement) : oui/non
Présence de points de déversement sur le système de collecte **R1/A1** (R1 - point ne nécessitant pas d'être équipé réglementairement / A1 - point nécessitant d'être équipé réglementairement) : oui/non

2- Données 2021 retenues :

CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) 2021 : 37583 EH
Valeur du PC95 retenu comme débit de référence pour la conformité au titre de l'année 2022 : 8229 m^3/j

3- Détail du jugement de conformité à l'arrêté préfectoral :

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de non conformité
Conformité à la l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement	Collecte des effluents	conforme	
	Équipements de la station	conforme	
	Performances de la station	conforme	

Figure 83- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN

- *Gestion des eaux pluviales*

En matière de topographie et d'écoulement des eaux, le site ne présente pas de pentes abruptes ou une topographie importante. Néanmoins une pente (dénivelé de 10m) est à noter d'Est en Ouest (cf. profil altimétrique ci-dessous). Un petit dénivelé est également présent en limite sud du site, dans la continuité de l'espace boisé.

Il conviendra donc d'être vigilant à la gestion des eaux pluviales, limitant les potentiels écoulements et ruissellements au-delà de la parcelle de projet.

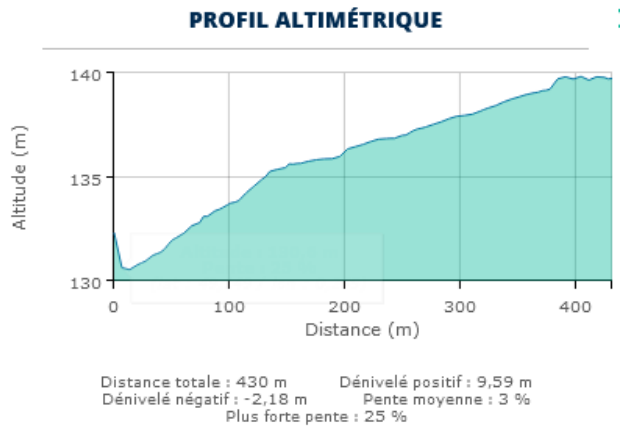


Figure 84- Profil altimétrique ouest-est. Source Géoportail

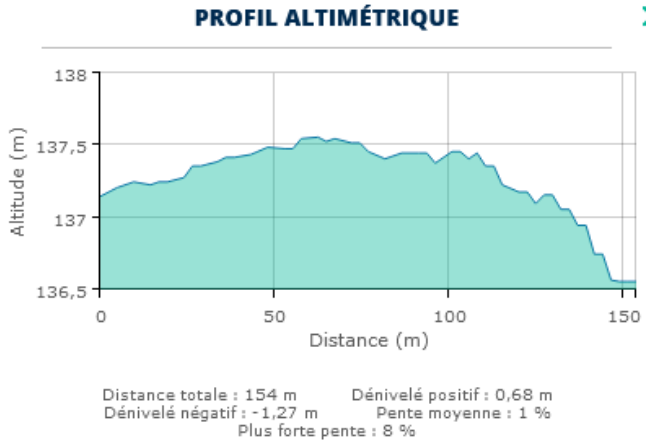


Figure 85- Profil altimétrique nord-sud. Source Géoportail

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

Le tableau suivant balaie un large éventail de risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant avoir des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Des études préalables vont être réalisées pour rechercher une éventuelle pollution et l'absence de cavités. Pas d'information plus détaillée à ce jour.

Type de risque	*Présence*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavités	Non	Aucune cavité n'a été répertoriée sur le secteur de projet. A noter toutefois à l'ouest un périmètre de sécurité lié à une cavité en limite du périmètre de projet.
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Non	/
Atlas des zones inondables	Non	/
Risque de remontée de nappes phréatiques	Non	/
Risque incendie	Oui	/
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Glissement de terrain	Oui	Le bois est répertorié comme terrain pente modérée à forte
Chute de bloc	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Risque moyen
Terrains prédisposés aux marnières	Oui	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Aléas miniers	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
ICPE	Oui	Plusieurs ICPE et Basias se trouvent à quelques centaines de mètres du secteur de projet (ZA de Glatigny). Aucun SEVESO
Nuisances sonores	Non	
Canalisation	Non	
Pollution		En lien avec l'activité du site (centre d'insémination), des potentielles pollutions du sol pourraient être présentes

- ***Le périmètre de protection éloignée de captage***

Le secteur Guillonneau se trouve dans le périmètre de protection éloignée du captage des Rouges Fontaines. Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine peuvent être instaurés par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau.

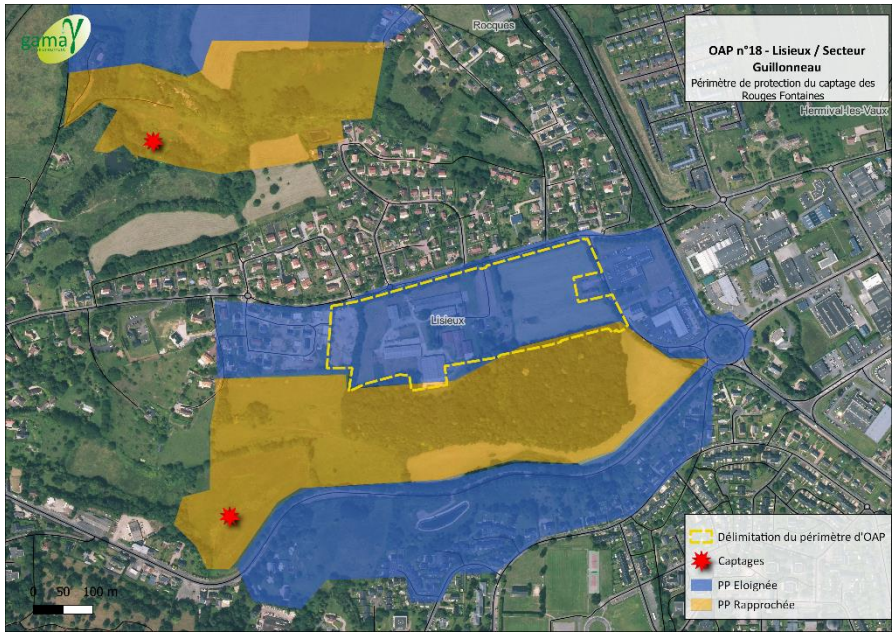


Figure 86- Périmètre de protection autour des captages. Données ARS Calvados. Source : Gama Environnement

On distingue 3 types de périmètres :

- Le périmètre de protection **immédiate**, instauré autour du point de prélèvement pour les terrains à acquérir en pleine propriété ;
- Le périmètre de protection **rapprochée**, celui à l'intérieur duquel peuvent être interdits ou réglementés toutes sortes d'installations, travaux, activités, dépôts, ouvrages, aménagement ou occupation des sols de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité des eaux ;
- Le périmètre de protection **éloignée**, à l'intérieur duquel peuvent être réglementé le même type d'installations, travaux, activités…

La servitude d'utilité publique annexée au PLUi de Lintercom précise pour les périmètres de protection éloignée que :
« Le périmètre éloigné est conçu comme une zone dans laquelle les projets devront être examinés sous l'angle de l'incidence qu'ils peuvent avoir par les rejets potentiels dans le sous-sol, directs ou indirects, qu'ils sont susceptibles d'introduire ».

Les ensembles de constructions nouvelles et les lotissements sont concernés. **La gestion des eaux pluviales constitue donc un enjeu particulier sur le site, il s'agira de limiter au maximum les écoulements potentiels vers le périmètre rapproché du point de captage.**

Constats	Enjeux
Secteur Guillonneau	
Topographie / paysage : - Des haies qui entourent la quasi-totalité du pourtour du secteur de projet et limitent ainsi les vues depuis la rue J. Guillonneau sur le secteur - Un espace boisé classé qui borde le secteur de projet au sud	- Maintenir les haies qui préservent les vues sur le projet - Intégrer des espaces paysagers au cœur du projet - Assurer un espace de recul avec le boisement - Assurer une cohérence paysagère de l'ensemble de l'opération
Occupation du sol / consommation d'espace : - Une surface d'OAP qui est réduite en lien avec la construction d'une opération à l'ouest - Un secteur qui s'étend sur environ 6,5 ha - Un secteur de projet avec différentes occupations : un espace de stockage de matériaux, un centre d'insémination et prairie permanente - Un EBC qui se trouvait le long de l'accès principal au site mais qui n'existe plus aujourd'hui	- Limiter l'artificialisation des sols pour maintenir au mieux la qualité des sols - Préserver l'espace paysager qui accueillait auparavant l'EBC et le revégétaliser
Biodiversité / TVB : - Des alignements de haies qui délimitent la parcelle de projet - La présence d'un boisement au sud - Une ZNIEFF de type I accueillant des populations de chauve-souris dont les prairies font partie des milieux de chasse	- En lien avec les enjeux paysagers, maintenir les éléments constitutifs de la trame verte et brune pour assurer la fonctionnalité des continuités écologiques - Assurer le maintien des petits habitats (haies, talus…) - Maintenir les éléments végétaux pour préserver au mieux les habitats potentiels des chauves-souris - Limiter les nuisances potentielles (sonores, lumineuses) pouvant impacter les populations de chiroptères
Gestion de la ressource en eau : - La STEP de Lisieux dispose d'une marge suffisante pour accueillir de nouveaux effluents	- En lien avec le périmètre de captage et la topographie, assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site et limiter les écoulements et pollutions vers la partie sud du site

- **Un site localisé au sein d'un périmètre de protection de captage**	- **S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents** - **S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants**
Risques et nuisances : - **Un secteur qui présent peu de risques naturels ou technologiques mais qui se situe dans le périmètre de protection éloignée du captage des Rouges Fontaines**	- **Assurer une gestion des eaux pluviales sur site pour éviter tout ruissellement vers le captage** - **Assurer de l'absence de pollution des sols sur le secteur**

f. OAP n°22 – Lisieux / Secteur Fournet

- ***Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles***

La Trame Verte et Bleue (TVB)

La carte suivante décline les éléments constitutifs de la TVB à l'échelle locale. Cette zone de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement des actions entreprises à l'ouest de la gare pour requalifier l'ensemble du quartier (Wonder).
Occupé par plusieurs activités (garage Ford, magasin de matériaux), le site présente des caractéristiques très urbaines. Aucun élément de végétation n'est présent sur le secteur hormis une haie sur la frange nord.
En bordure nord du projet s'écoule un bras de l'Orbiquet qui se jette dans la Touques.
Le secteur est entièrement intégré dans la tache bâtie du SRCE et plusieurs éléments fragmentant, comme la voie ferrée sont présents à proximité.

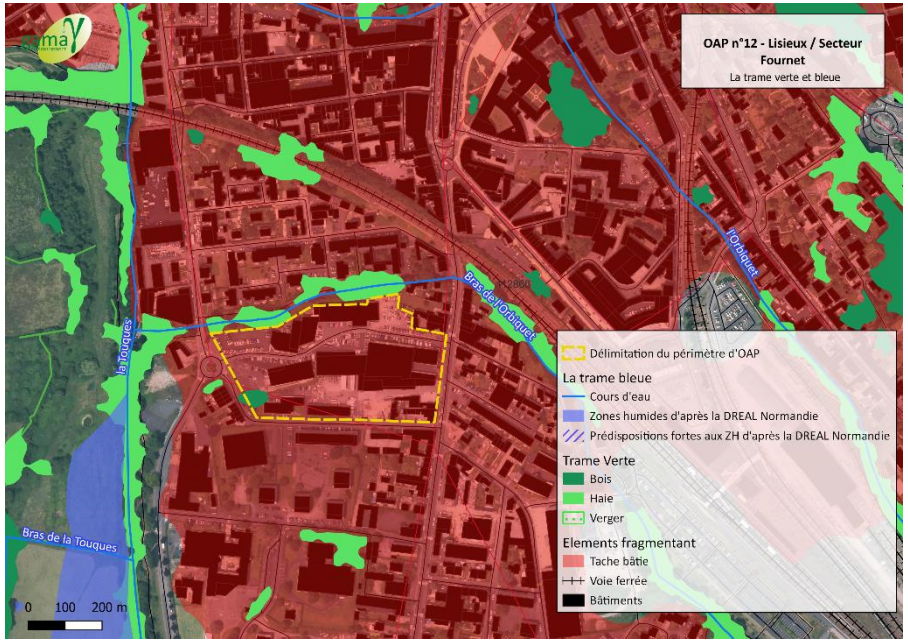


Figure 87-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement

Inventaires et protections environnementales

Dans un périmètre de **3 km <u>autour</u> de la zone de projet** on retrouve :

3 ZNIEFF DE TYPE I	1 ZNIEFF de Type II	Natura 2000	Arrêtés de protection Biotope	Inventaire du patrimoine géologique	Sites classés	Sites inscrits
-L'ensemble des cavités de Lisieux qui accueillent des espèces de chauve-souris (environ 1,4 km) -La Touques et ses principaux affluents-frayères à forte potentialité pour la truite (moins de 100m) -Cavite du chemin de la Bonde (1,4km)	La vallée de la Touques et ses petits affluents (moins de 100m)	Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 15 km ; il s'agit du Haut Bassin de la Calonne	Les cours d'eau du bassin versant de la Touques	/	Le jardin public de Lisieux	/

A noter que le secteur de projet n'entretient a priori aucune continuité écologique avec les inventaires environnants.

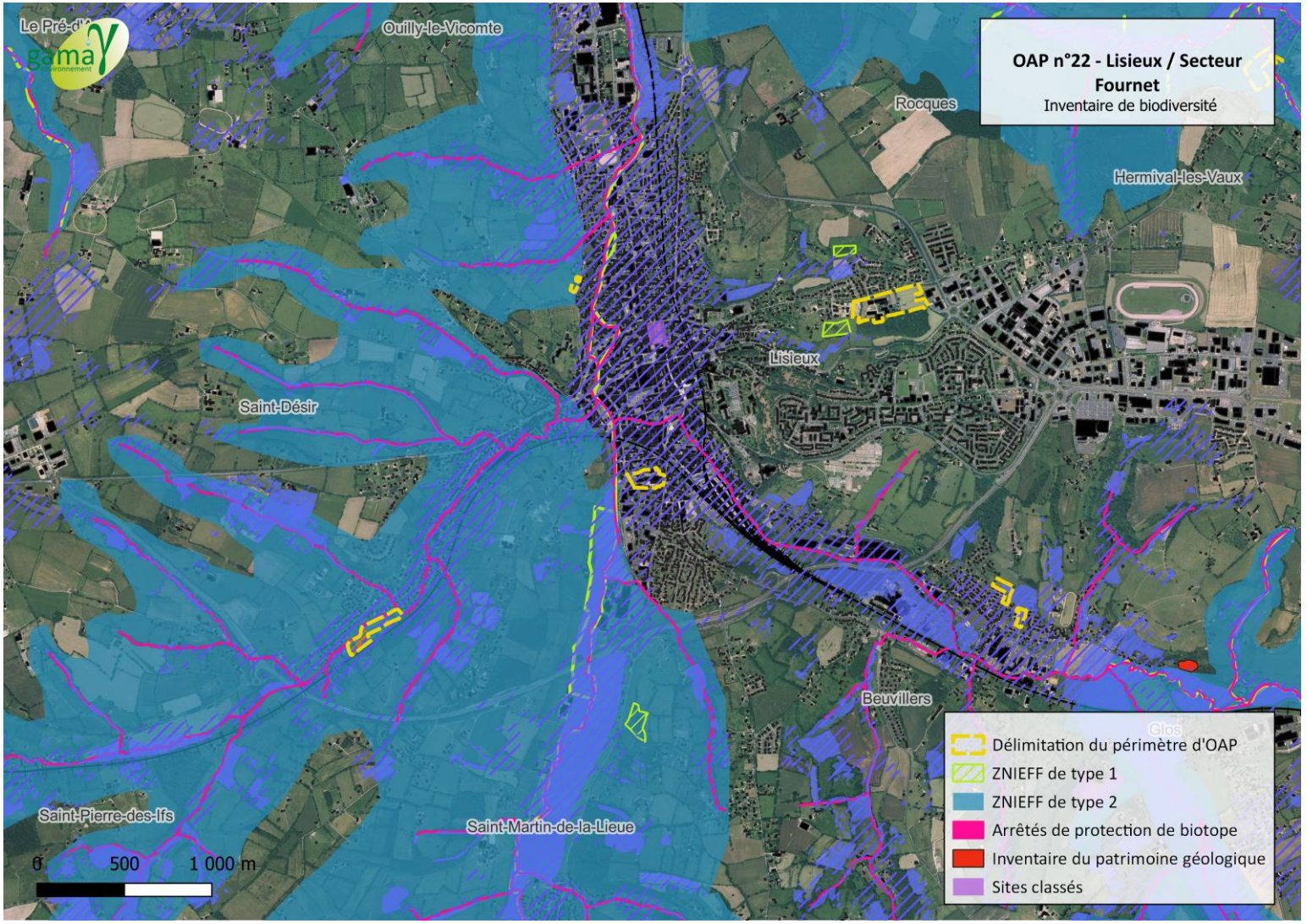


Figure 88- Inventaire de biodiversité OAP n°22 – Source : GAMA Environnement

L'occupation des sols

La parcelle de projet se situe sur une zone de renouvellement urbain, déjà urbanisée, qui accueillait diverses activités (garage Ford, stockage de matériaux etc…). Le sol y est quasi totalement imperméabilisé.
Le site peut se diviser en 2 parties :

- La partie Ouest d'environ 1,2 ha qui est particulièrement contrainte par les risques d'inondation ;
- La partie Est d'environ 1,3 ha qui pourra accueillir différentes fonctions urbaines.

L'enveloppe totale de l'OAP recouvre environ 2,5 ha.



Figure 89- Vue aérienne sur le secteur de projet. Source : Gama Environnement

Paysage

L'ensemble constitue un ilot bordé par différentes routes.

A l'Est du projet, le long de la rue Fournet se présente un front bâti occupé par des commerces. Des accès au secteur de projet sont possibles via la cour des différentes enseignes.





Photo 21- Vue depuis la rue Fournet à l'Est. Source : Maps

La voie qui traverse le secteur de projet sert à desservir l'activité Ford.



Photo 22- Entrée de Ford depuis la rue Fournier. Source : Maps

Au sud c'est la rue Creton qui borde la parcelle de projet. Depuis la rue, des vues sur les espaces de stockage du magasin de matériaux sont visibles.



Photo 23- Vue sur les arrières de la cour de stockage. Source : Maps

De l'autre côté de la rue se trouve un ensemble d'habitat collectif qui s'élève sur 3 étages.



Photo 24- A gauche: habitat collectif de la rue Creton / A droite: Hangar du secteur de projet. Source : Maps

Côté rue Harel à l'ouest du secteur de projet, la végétation est davantage présente et limite les vues.





Photo 25- Vue depuis la rue Harel à l'Ouest du secteur de projet. Source : Maps

S'il n'est pas visible depuis le secteur, un bras de l'Orbiquet, « le Graindin », s'écoule à quelques dizaines de mètres au nord du projet.



Photo 26- Au nord du secteur, vue sur le "Graindin".Source: Maps

Globalement, le site constitue un ensemble peu qualitatif en termes de paysage. Le secteur de projet est très minéral et le peu de végétation que l'on aperçoit depuis la rue Creton n'est pas entretenu. Le bâti, lié aux activités en place, se compose de grands hangars de tôles peu entretenus. La cour de stockage des matériaux ne bénéficie d'aucune insertion paysagère et renvoie un aspect global de « désordre ».

- ***Transport et mobilités***

Situé à moins de 10 minutes à pied de la gare, le secteur est bien relié par les transports en commun (trains, ligne astrobus 1).
L'accès à l'opération se fera par la rue Créton et/ou par la rue Fournet. Une ou plusieurs poches de stationnement, en retrait de la rue Fournet, seront à prévoir au sein de l'îlot. Un principe de liaison douce entre la rue Fournet et l'avenue Georges Pompidou, longée par la voie verte de Lisieux à Livarot, devra être garanti dans le cadre de l'aménagement de lîlot Fournet.

- ***Ressource en eau***

- ***Alimentation en eau potable***

Le syndicat mixte « Eau Sud Pays d'Auge » assure la distribution en eau potable sur le territoire de Lisieux. Plusieurs captages sont utilisés pour répondre aux besoins de la ville.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)	Volume prélevé durant l'exercice 2020 en m³	Volume prélevé durant l'exercice 2021 en m³	Variation en %
Source lieu Doux			117 295	127 459	**8,7%**
Foarge 4 carreaux F1			181 059	163 576	**-9,7%**
Forage Bonde F1			422 791	478 641	**13,2%**
Forage Bonde F2			0	0	**____%**
Source rouges fontaines			213 070	178 905	**-16%**
Source Grais			339 717	278 507	**-18%**
Forage 4 carreaux F2			0	0	**____%**
Forage 4 carreaux F3			0	0	**____%**
Source Cavaudon			140 865	154 765	**9,9%**
Source Bourguignolles			0	0	**____%**
Forage Malicorne			93 028	154 832	**66,4%**
Total			1 507 825	1 536 685	**1,9%**

Figure 90- Prélèvement sur les ressources en eau. Lisieux. RPQS 2021

On note pour plusieurs captages une diminution des volumes prélevés entre l'année 2020 et l'année 2021.
Les besoins estimés pour la ville de Lisieux en 2025 portaient sur une population de 23 612 habitants.
En 2021, ce sont 21 224 habitants qui sont desservis par le service public d'eau potable laissant une marge de développement importante.
A noter également que le rendement du réseau de distribution est de 84.8% ce qui correspond à une bonne qualité du réseau.

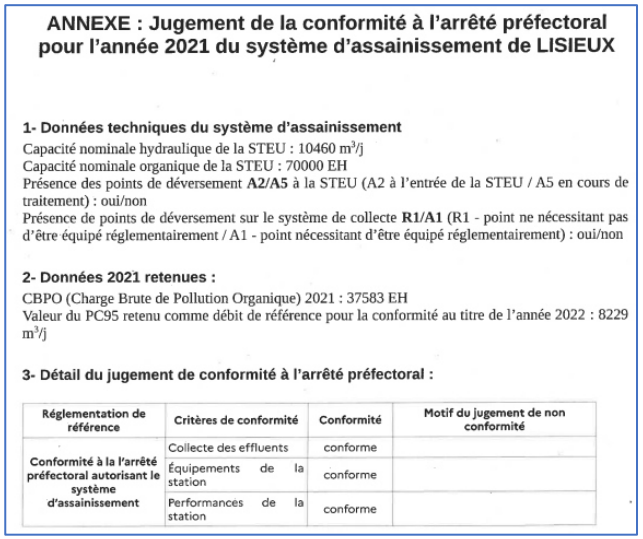
Indicateurs de performance	
Rendement du réseau de distribution	**84,8 %**
Indice linéaire de pertes en réseau (m³/km/jour)	*4,5*
Volume de pertes	225 051 m³
Taux moyen de renouvellement des réseaux	0,63 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie	100 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques	100 %

Figure 91- Indice de performance du réseau de Lisieux. Source RPQS 2021

- ***Assainissement***

La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021 (cf. document ci-dessous).

Capacité nominale de la STEP	Charge maximale en entrée	Capacité restante
70 000 EH	37 583 EH	**32 417 EH**



ANNEXE : Jugement de la conformité à l'arrêté préfectoral pour l'année 2021 du système d'assainissement de LISIEUX

1- Données techniques du système d'assainissement

Capacité nominale hydraulique de la STEU : 10460 m^3/j
Capacité nominale organique de la STEU : 70000 EH
Présence des points de déversement **A2/A5** à la STEU (A2 à l'entrée de la STEU / A5 en cours de traitement) : oui/non
Présence de points de déversement sur le système de collecte **R1/A1** (R1 - point ne nécessitant pas d'être équipé réglementairement / A1 - point nécessitant d'être équipé réglementairement) : oui/non

2- Données 2021 retenues :

CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) 2021 : 37583 EH
Valeur du PC95 retenu comme débit de référence pour la conformité au titre de l'année 2022 : 8229 m^3/j

3- Détail du jugement de conformité à l'arrêté préfectoral :

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de non conformité
Conformité à la l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement	Collecte des effluents	conforme	
	Équipements de la station	conforme	
	Performances de la station	conforme	

Figure 92- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN

- ***Gestion des eaux pluviales***

La partie ouest du site, est comprise dans la zone rouge du PPRI. Outre sa fonction de parc urbain, cette emprise pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales et le tamponnement des débordements de cours d'eau.

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

Le tableau suivant balaie un large éventail de risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant avoir des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Type de risque	*Présence*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavités	Non	Aucune cavité n'a été répertoriée sur le secteur. La ville de Lisieux comprend des cavités non répertoriées.
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Oui	PPRI- Touques Moyenne Orbiquet
Atlas des zones inondables	Oui	
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Le secteur est concerné par le risque de remontée de nappes entre 1 et 2.5 m
Risque incendie	Oui	
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Glissement de terrain	Non	/
Chute de bloc	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Risque faible
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Aléas miniers	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
ICPE	Non	
Nuisances sonores	Non	
Canalisation	Non	

- ***Le risque inondation***

Le PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet a été prescrit par arrêté préfectoral du 27 juin 2006 et approuvé le 5 mars 2010. Sur le territoire de Lintercom, huit communes (Coquainvilliers, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir, Lisieux, Glos, Beuvillers, Saint-Martin-de-la-Lieue et le Mesnil-Guillaume) se situent dans le Périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet.
Le zonage réglementaire des PPRI répond principalement à un objectif de maîtrise de l'urbanisation. Il prend en compte également les enjeux exposés ou la vocation de la zone (ex. : l'expansion des crues).

Quatre zonages règlementaires ont ainsi été définis :

- **Zone « rouge »** : les projets nouveaux sont interdits, les changements de destination pourront être autorisés sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI
- **Zone « bleu foncé »** : Le développement des activités agricoles et artisanales pourra être admis ainsi que les extensions mesurées du bâti existant autorisé sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI ;
- **Zone « violet »** : seuls pourront être autorisés, sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI, les aménagements, les nouvelles constructions et les extensions liées aux activités sportives et de loisirs sans incidence sur le champ d'expansion des crues ;
- **Zone « bleu »** : pourront être autorisés, sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI, les aménagements, les nouvelles constructions et les changements de destinations.

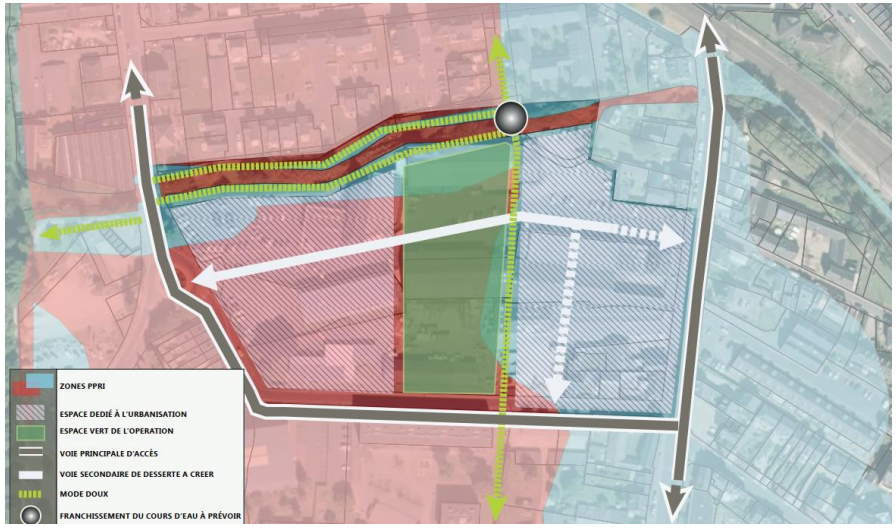


Figure 93- Ancienne OAP du secteur Fournet avec zonage PPRI. Source : PLUI Lintercom 2016

Au vu des contraintes et du risque inondation présent, la moitié Ouest du site pourra être aménagée en parc urbain après renaturation des espaces actuellement bâtis. La partie Est accueillera quant à elle différentes fonctions urbaines :

- Des logements en respectant une densité minimale de 25 logements/ha ;
- Des activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel et des équipements publics pourront également être implantés sur le site.



Figure 94- Nouvelle OAP du secteur Fournet. Source : AURH

Constats	Enjeux
Secteur Fournet	
Topographie / paysage : - Une parcelle qui s'intègre dans un contexte urbain - Un ensemble urbanisé et minéral avec des hangars, zone de stockage… liés à une activité peu qualitative	- Soigner les abords de l'ilot du Fournet pour valoriser le secteur - Intégrer un parc urbain en limitant les espaces imperméabilisés - Privilégier les essences locales - Limiter les espèces allergènes
Occupation du sol / consommation d'espace : - Une réduction de 1,2ha de zone à urbaniser afin de réaliser un parc urbain	- Désimperméabiliser le secteur en laissant une place aux espaces enherbés
Biodiversité / TVB : - Le secteur est très minéral et à ce titre quasiment dépourvu d'éléments végétaux - Le « Graindin », un bras de l'Orbiquet s'écoule à quelques dizaines de mètres au Nord	- Intégrer des éléments de biodiversité (haies, arbres) dans le parc urbain et dans la partie est du secteur
Gestion de la ressource en eau : - Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux effluents - Un secteur aujourd'hui imperméabilisé	- Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site afin de limiter les écoulements et rejets vers le milieu récepteur - S'assurer de la bonne conformité et capacité des équipements d'assainissement à accueillir de nouveaux effluents - S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau pour accueillir de nouveaux habitants
Risques et nuisances : - Un secteur qui fait partie du zonage PPRI	- Minimiser les risques sur la partie est du secteur

g. OAP n°37 – Saint Désir (Ancienne fromagerie)

- ***Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles***

La Trame Verte et Bleue (TVB)

Le secteur s'intègre dans une Trame Verte et Bleue riche. L'ancienne fromagerie se situe sur la commune de Saint-Désir en fond de vallée le long du Cirieux au sein de la zone pavillonnaire qui prolonge le centre-bourg, le long de la RD511.
Le secteur de projet s'insère entre la voie ferrée et la RD511 qui constituent deux éléments fragmentant dans les continuités écologiques. La zone pavillonnaire, identifiée comme tache bâtie au SRCE constitue également un élément fragmentant.
Le projet s'insère le long du Cirieux, un petit cours d'eau de moins de 10 kilomètres affluent de la Touques. Le cours d'eau a fait l'objet d'un reméandrage afin de lui redonner son caractère naturel. Le Syndicat Mixte du Bassin de la Touques a acheté une partie du terrain afin d'effectuer les travaux. Le cours d'eau était en effet largement artificialisé avec un pont, une grande chute d'eau de 2,40 m et un mur. Le chantier s'est déroulé de juillet à octobre 2021.



Photo 27- Le Cirieux avant et après reméandrage. Source : actu.fr

Le lit du Cirieux a été remodelé pour être dévié et élargi avec de larges boucles qui se terminent par un méandre.
En lien avec le cours d'eau, le secteur est identifié par les données DREAL Normandie comme ayant de fortes prédispositions aux zones humides et certaines zones humides avérées se situent à proximité de la zone. A noter que le terrain n'a pas fait l'objet d'investigation zones humides lors de l'élaboration du PLUi. Toutefois, la zone a un important passé industriel puisqu'elle a accueilli une fromagerie qui a par la suite été rasée. Les caractéristiques du sol ont donc été dégradées au fil des années. La présence ou non de zones humides serait à confirmer par la réalisation d'un diagnostic.
Concernant la Trame Verte, des boisements sont présents au sud de la voie ferrée. Le site de projet est quant à lui bordé de haies.



Figure 95-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement

Inventaires et protections environnementales

Dans un périmètre de **3 km autour de la zone de projet** on retrouve :

2 ZNIEFF DE TYPE I	1 ZNIEFF de Type II	Natura 2000	Arrêtés de protection Biotope	Inventaire du patrimoine géologique	Sites classés	Sites inscrits
-La Touques et ses principaux affluents-frayères à forte potentialité pour la truite (1.2 km) -Cavite du chemin de la Bonde (1.7 km)	La Vallée de la Touques et ses petits affluents (est intégrée au périmètre)	Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 16.9 km ; il s'agit du Haut Bassin de la Calonne La haute Vallée de la Touques (17km) fait également l'objet d'un site inscrit au titre de la directive Habitat	Les cours d'eau du bassin versant de la Touques (le Cirieux qui traverse le secteur en fait partie)	La briqueterie de Glos	Le jardin public de Lisieux (2.5km)	/

A noter que le secteur de projet est concerné par :

- La ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents ». La vallée de la Touques est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Les nombreux affluents de la Touques renferment, outre les frayères à Salmonidés, de belles populations de Chabot, de Lamproie de Paner et d'écrevisse à pieds blancs. Les principales sensibilités du site résident dans la présence de zones industrielles ou commerciales, aux pratiques agricoles et pastorales, aux impacts sur les zones humides, à l'entretien des rivières…
- L'arrêté de protection biotope pour les cours d'eau du bassin versant de la Touques. Les arrêtés de protection de biotope sont des actes administratifs pris en vue de préserver les habitats des espèces protégées, l'équilibre biologique ou la fonctionnalité des milieux. Ils visent à protéger les habitats nécessaires à l'alimentation, à la reproduction, au repos ou à la survie d'espèces protégées. La rivière de la Touques et ses affluents sont identifiés comme biotope spécifique de la reproduction et de la croissance de la truite fario. Les mesures prises par arrêté peuvent entre autres interdire certaines actions pouvant porter atteinte à l'équilibre écologique des milieux (ex : interdiction de destructions de talus et de haies…).

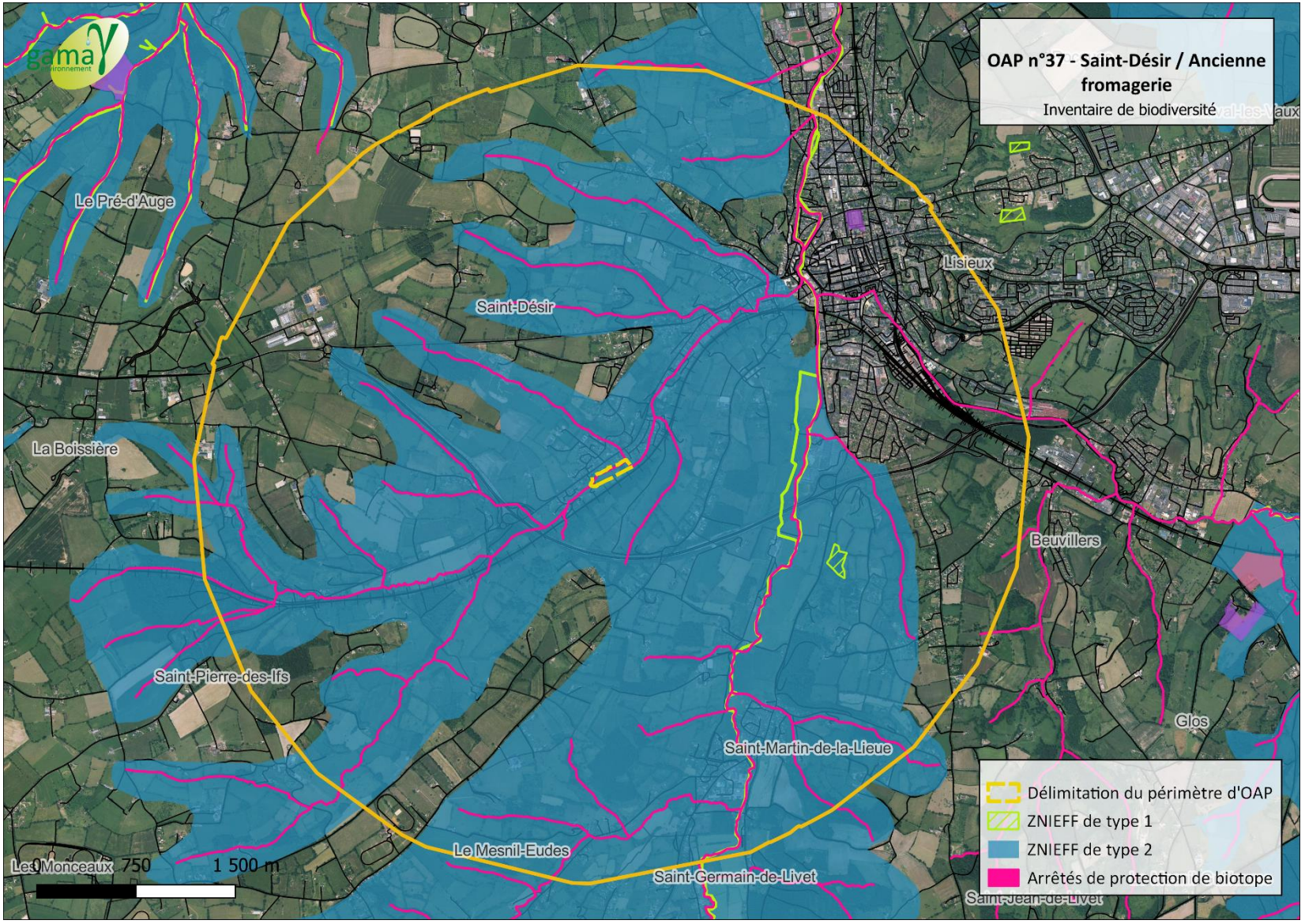


Figure 96- Inventaire de biodiversité OAP n°22 – Source : GAMA Environnement

L'occupation des sols

Le site a été occupé pendant de nombreuses années par une fromagerie. Dans les années 1930, c'est la fromagerie Levasseur qui s'y est installée, gagnant petit à petit du terrain jusqu'à occuper la totalité de la parcelle.
Dans les années 2000, c'est la fromagerie Graindorge qui s'y installe afin de maintenir l'activité des 100 salariés dont l'usine de Livarot venait de brûler. En 2005, à l'ouverture de la nouvelle usine livarotaise, le site de Saint-Désir a été fermé puis démoli.
En 2009, le SMBVT installe une passe à poissons mais qui n'a pas fonctionné en raison des sédiments charriés par le Cirieux. En 2014, Mr Graindorge et le syndicat prévoient de détruire la barrage (cf. Photo 27) en diminuant la chute de 30 centimètres et en échelonnant sur 370 mètres les 2,10 mètres de chutes restants.
Les travaux de reméandrage du Cirieux se sont étalés sur quatre mois de juillet à octobre 2021. Au total, ce sont 6 600 m3 de terre qui ont été excavés dont la moitié a été retirée et la moitié réimplantée. L'objectif était de redonner son caractère naturel au cours d'eau. Le secteur a donc subi de nombreuses modifications du sol au fil des années. Aujourd'hui, le périmètre a été en partie renaturé.
Le secteur est identifié au règlement graphique du PLUi comme zone « UC ». La surface de l'OAP va être réduite à 3,4 ha contre 4 ha auparavant. A noter que seul 1,6 hectare seront aménageables sur l'emprise totale de l'OAP. Les habitations présentes en partie ouest sur les pentes sont à ce jour inhabitées.
A noter également que l'accès au site se fait uniquement par un pont qui enjambe le Cirieux. Ce pont est dimensionné pour le passage des véhicules de moins de 18T. Son dimensionnement actuel ne permet donc pas le passage d'engins de chantier nécessaires à l'aménagement de la zone.



Figure 97- Occupation du site en 2005. Source : IGN remonter le temps



Photo 28- Vue aérienne sur l'occupation du sol du site durant les travaux de reméandrage en 2021. Source : Maps



Figure 98- Vue aérienne sur l'occupation actuelle du site. Source : IGN

Tableau 5- Evolution des surfaces avant et après la procédure de révision. Source : PLANIS

Secteur - OAP 37	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone 1AUc	2,93 ha	0,91 ha	-2,02 ha
Zone 2AU	0 ha	2,06 ha	+2,06 ha
Zone UC	0,48 ha	0 ha	-0,48 ha
Zone N	0 ha	0,45 ha	+0,45 ha
Alignements d'arbres et de haies	853 m	1 356 m	+ 503m

Paysage

Depuis la route de Falaise, la parcelle de projet n'est que très peu visible en raison du front bâti résidentiel qui longe la voie.



Photo 29- Entrée du site depuis la route de Falaise. Source: Maps

Le long du cours du Cirieux, on trouve une ripisylve assez dense qui constitue une frange boisée et participe également à bloquer les vues directes sur le projet.



Photo 30- Vue sur la frange boisée au nord du site du projet depuis la route de Falaise. Source: Maps

A noter également que de l'autre côté de la voie ferrée qui borde le site de projet s'élève un côteau boisé qui culmine à environ 100 mètres et se distingue en arrière-plan.



Photo 31- Vue sur le coteau boisé. Source: Maps

- ***Transport et mobilités***

L'accès au secteur de l'OAP sera organisé depuis le Nord du site sur la RD511. L'entrée et la sortie se font par un pont à une voie enjambant le Cirieux. Deux cheminements seront ainsi mis en place, l'un vers le sud-ouest et l'autre vers l'est du périmètre. Pour chacun de ces cheminements, une aire de retournement sera érigée. Elle sera conforme aux règles de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets. Des espaces de stationnements seront proposés sur l'espace public. Contrairement à ce qui était prévu dans l'OAP en vigueur, aucun autre accès ne sera mis en place notamment en raison des difficultés de mise en place liées aux habitations voisines.

Un cheminement doux sera en revanche proposé le long du Cirieux permettant de renforcer l'usage des mobilités douces dans les déplacements dans Saint-Désir mais également de proposer un itinéraire de promenade pour les riverains. Il permettra de valoriser la qualité paysagère du site au contact du cours d'eau. Le pont d'accès à la zone est la propriété du Syndicat Mixte. Il est dimensionné pour le passage de véhicules de moins de 18 tonnes. Son dimensionnement ne permet donc pas le passage d'engins de chantiers nécessaires à l'aménagement de la zone. A noter également qu'à partir de 2016, le syndicat de la Touques a fait établir un arrêté de péril du pont à cause de sa vétusté.

Une aire de retournement, répondant aux exigences en matière de défense extérieure contre l'incendie et de collecte des déchets en porte à porte devra être réalisée avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération, au sud du secteur.



Figure 99- Périmètre de nuisances sonores lié à la ligne de chemin de fer. Source: DDTM 14

- ***Ressource en eau***

- ***Alimentation en eau potable***

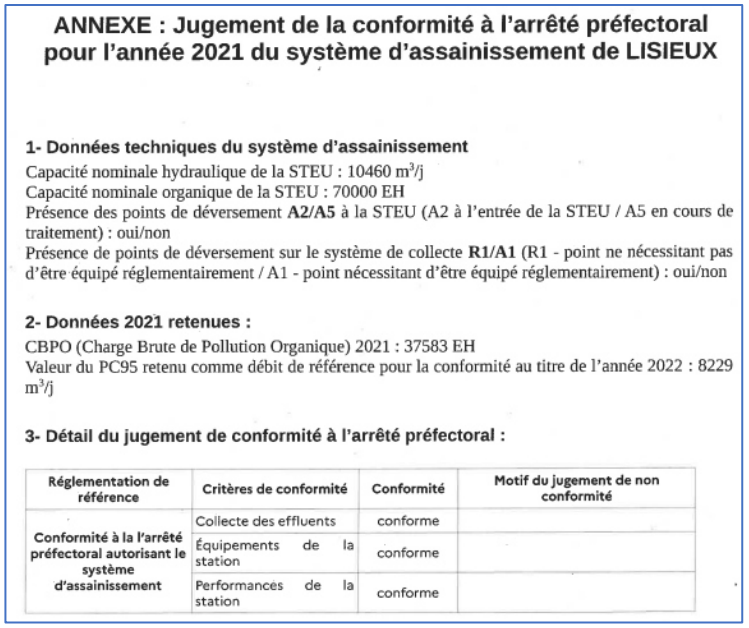
Les réseaux d'eau passent au droit du terrain, sur la D511. Ils seront étendus pour les besoins de l'opération.

Le syndicat du plateau Ouest de Lisieux n'a pas pu être contacté dans le cadre de la procédure, aucune donnée sur les capacités d'alimentation en eau n'est donc disponible.

- ***Assainissement***

Saint-Désir est relié à la STEP de Lisieux. Cette dernière dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021 (cf. document ci-dessous).

Capacité nominale de la STEP	Charge maximale en entrée	Capacité restante
70 000 EH	37 583 EH	**32 417 EH**



ANNEXE : Jugement de la conformité à l'arrêté préfectoral pour l'année 2021 du système d'assainissement de LISIEUX

1- Données techniques du système d'assainissement

Capacité nominale hydraulique de la STEU : 10460 m³/j
Capacité nominale organique de la STEU : 70000 EH
Présence des points de déversement **A2/A5** à la STEU (A2 à l'entrée de la STEU / A5 en cours de traitement) : oui/non
Présence de points de déversement sur le système de collecte **R1/A1** (R1 - point ne nécessitant pas d'être équipé réglementairement / A1 - point nécessitant d'être équipé réglementairement) : oui/non

2- Données 2021 retenues :

CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) 2021 : 37583 EH
Valeur du PC95 retenu comme débit de référence pour la conformité au titre de l'année 2022 : 8229 m³/j

3- Détail du jugement de conformité à l'arrêté préfectoral :

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de non conformité
Conformité à la l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement	Collecte des effluents	conforme	
	Équipements de la station	conforme	
	Performances de la station	conforme	

Figure 100- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN

- ***Gestion des eaux pluviales***

Le site s'inscrit sur une surface plane entre le Cirieux et le coteau boisé de l'autre côté de la voie ferré. Afin de prendre en considération les différents éléments naturels présents sur le site, l'OAP prévoit de laisser une majorité du site en espace paysager. La limitation de l'imperméabilisation des sols permet de maintenir une infiltration naturelle des eaux de pluie à l'échelle du site.

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

Le tableau suivant balaie un large éventail de risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant avoir des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Type de risque	*Présence*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavités	Non	Saint-Désir est une commune avec des risques de cavités non localisées. Aucune cavité n'a été identifiée sur le site de projet.
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Oui	Le Cirieux fait partie du PPRI de la Touques Moyenne et de l'Orbiquet
Atlas des zones inondables	Oui	Le Cirieux est identifié dans l'Atlas des zones inondables Une partie du site est en zone inondable
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Une partie du site est sujet aux remontées de nappes avec un risque pour les réseaux entre 0 et 1 m.
Risque incendie	Oui	Une aire de retournement répondant aux exigences en matière de défense extérieure contre l'incendie sera aménagée. Les hydrants existants ne permettent pas de couvrir la zone selon les prescriptions du SDIS. L'ajout d'une nouvelle borne d'incendie s'avérera nécessaire.
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Glissement de terrain	Non	Le site n'est pas sujet aux glissements de terrain, mais des terrains à proximité le sont (pente moyenne et forte)
Chute de bloc	Oui	La pente du coteau boisé est une pente forte avec chute de blocs
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Risque faible
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Aléas miniers	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
ICPE / Basias	Oui	Le site est référencé dans la base BASIAS
Nuisances sonores	Oui	Le site est inclus dans le périmètre du classement sonore de la voie ferrée.
Canalisation	Non	

- ***Le risque inondation***

Le Cirieux est inclus dans le PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet. Le PPRI a été arrêté en 2010.

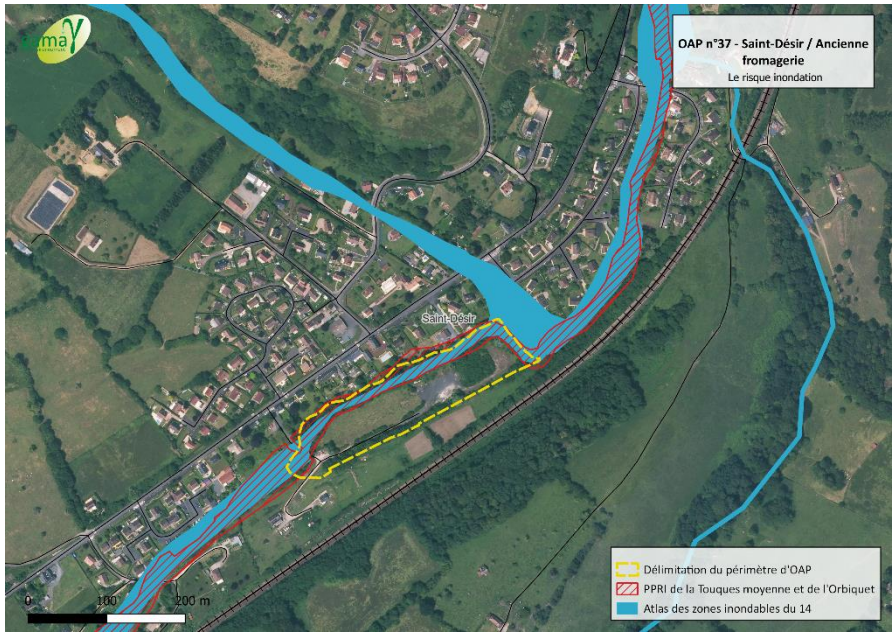


Figure 101- Le risque inondation au niveau de l'ancienne fromagerie. Source : Gama Environnement

En juin 2019, le secteur a été touché par de fortes inondations du Cirieux. La crue de 2019 vient d'un excès de pluie avec en débordement en amont et en aval. Alors que le débit habituel du cours d'eau est de 3 300 m3 en temps normal, il a été estimé le jour de la crue à 30 000m3/sec (source : ouest France). Le Cirieux est sorti de son lit jusqu'à deux mètres au-dessus de son plus haut niveau habituel après de violents orages. La crue n'a fait aucune victime mais 14 personnes ont été relogées, une école fermée et 3 voitures emportées par le torrent de boue.

Le PPRI fait actuellement l'objet d'une modification sur ce secteur. Le découpage de la nouvelle zone AU est défini sur la base du prochain zonage du PPRI. A préciser toutefois que le périmètre de la nouvelle OAP a été discuté avec le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques afin de prendre en considération le risque inondation sur la zone.

- ***Le risque de chutes de blocs***

Le coteau boisé qui borde le secteur de projet au sud, de l'autre côté de la voie de chemin de fer présente un risque fort de chut de bloc. La révision Allégée n°4 du PLUi précise néanmoins : « Les prédispositions les plus restrictives seront appliquées en cas de cumul de risques. De façon générale (sauf en secteur de prédisposition pente extrême), le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque. Ces justificatifs seront appréciés selon la nature des projets ».

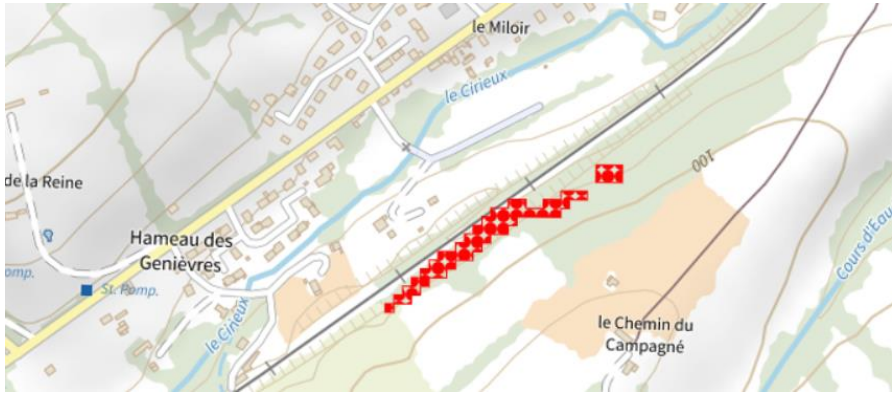


Figure 102- Cartographie du risque de chute de bloc. Source: Carmen

- ***Le risque de pollution de sols***

Le site de l'ancienne fromagerie a été identifié comme potentiel pour l'habitat par une étude du CAUE dès 2008. Un premier projet a vu le jour à l'époque, mais abandonné du fait du rachat par Lactalys. C'est à cette période que le site a probablement été dépollué. Aucune étude sur la dépollution n'est disponible. Le syndicat d'eau a cependant indiqué ne pas avoir relevé de traces de polluants sur le site et dans la rivière (étude non connue).

A noter que le secteur a fait l'objet d'une étude flash de l'EPFN permettant de fournir des scénarios sur l'avenir du site et des outils d'aide à la décision concernant l'aménagement du site. Cette étude prend notamment en compte les différents risques et nuisances du secteur et propose des solutions pour adapter au mieux l'urbanisation.

Constats	Enjeux
Ancienne fromagerie	
Topographie / paysage : - **Des vues sur le site limitées en raison de son recul avec la route de Falaise et de la fange urbaine le long de la voie** - **Une ripisylve boisée qui limite les vues au nord** - **Un site en recul de la route de Falaise**	- **Maintenir la ripisylve qui borde le cours d'eau et limite les vues directes sur la parcelle de projet depuis les habitations voisines**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Un périmètre de projet restreint de 1.52 à 2.8 ha** - **Un sol qui a été modifié au fil des années (fromagerie, travaux de reméandrage du Cirieux)** - **Un secteur identifié dans le PLUi comme 1AUC** - **Un site uniquement accessible via un pont dont le tonnage actuel n'est pas suffisant pour supporter les engins de chantiers**	- **Recréer un cadre naturel via les espaces paysagers prévus dans l'OAP** - **Dimensionner le pont qui permet l'accès au site pour les engins de chantier**
Biodiversité / TVB : - **Un cours d'eau qui a été réaménagé en 2021 pour lui redonner un caractère naturel** - **Un site identifié avec des prédispositions fortes aux zones humides** - **Le Cirieux comme corridor fonctionnel de la matrice bleue avec une arrêté de protection de biotope** - **Un site englobé dans la ZNIEFF de type II « vallée de la Touques et ses petits affluents »** - **Une végétation qui borde le secteur**	- **Préserver le lit majeur du Cirieux et respecter la zone tampon de 5 mètres** - **Conserver les éléments de végétations présent sur le site (hais, franges arborées)** - **Restaurer la qualité des sols qui ont pu être dégradés au fil des différentes occupations du site** - **S'assurer du caractère non-humide du secteur. En cas de secteurs humides, appliquer les mesures ERC pour limiter les impacts**
Gestion de la ressource en eau :	- **Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site** - **Limiter l'imperméabilisation des sols**

- **Les réseaux d'eau passent au droit du terrain, sur la D511. Ils seront étendus pour les besoins de l'opération.** - **Une STEP en capacité d'accueillir de nouveaux effluents**	
Risques et nuisances : - **Un risque d'inondation fortement présent sur le site avec le PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet qui concerne le Cirieux** - **Une étude pour revoir le zonage du PPRI actuellement en cours et qui déterminera si le site peut accueillir ou non de l'urbanisation** - **Le coteau au sud est identifié comme pente forte pour le risque de chute de blocs** - **L'ancienne fromagerie fait partir de la base de données BASIAS : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines** - **Un pont qui n'est pas dimensionné pour accueillir des véhicules de plus de 18T**	- **Anticiper le futur zonage du PPRi dans l'aménagement du secteur** - **Suivre les prescriptions du PLUi pour les zones soumises aux remontées de nappes**

h. Ancienne OAP densité n°11 – Saint-Désir

Le projet initial prévoit sur ce secteur une OAP densité avec un potentiel de 23 logements à créer. Au vu de l'insuffisance des réseaux en eau potable sur ce secteur, il a été décidé conjointement par la commune et la CALN de supprimer l'OAP densité sur ce secteur pour ne maintenir que la possibilité de création de 2 logements

- ***Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles***

La Trame Verte et Bleue (TVB)

Situé à la limite entre Lisieux et Saint-Désir, le secteur se situe sur les hauteurs de Lisieux. Il s'inscrit à la jonction entre un cadre urbain et rural. L'influence de Lisieux se caractérise par l'importante tache bâtie identifiée au SRCE qui borde les parcelles au sud.
Un linéaire de haie borde le sud de cette parcelle et on peut retrouver d'autres éléments de végétations comme des boisements épars aux alentours et un important verger. La parcelle est actuellement une zone de prairie.
En lien avec la présence de la Touques en contrebas, les deux parcelles sont en partie en prédispositions fortes aux ZH tout comme une très grande partie de la ville de Lisieux.

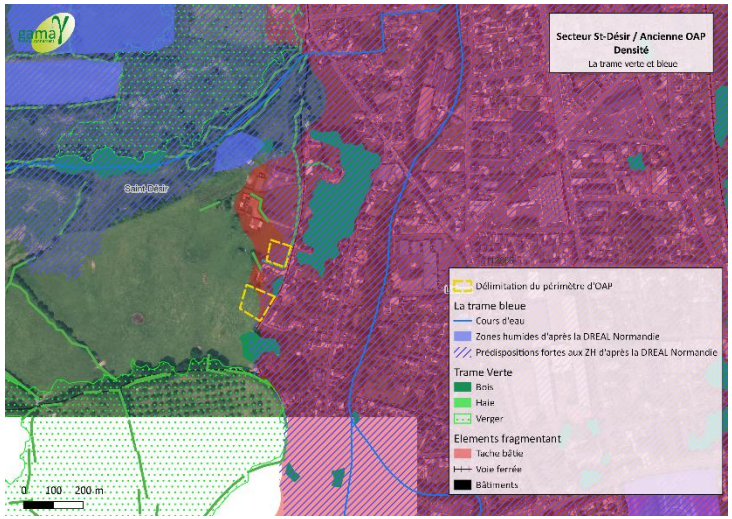


Figure 103-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement

Inventaires et protections environnementales

Le secteur de projet est concerné par la ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents ». La vallée de la Touques, orientée sud-nord, est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Très boisée, elle présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de taille variable alimentent la Touques. La juxtaposition de prairies, de coteaux et de bois calcicoles est favorable à la présence d'une entomofaune riche et variée.
Les cours d'eau du bassin versant de la Touques font également l'objet d'un arrêté de protection de Biotope ainsi qu'un inventaire de type ZNIEFF I. Le secteur de projet n'entretient pas de lien écologique directe avec la Touques ou le ruisseau de la Tourette. Des continuités écologiques sont possibles en cas de ruissellement des eaux pluviales.

L'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un outil de connaissance qui identifie, localise et décrit des sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et leurs habitats. Résultant d'un inventaire scientifique des espaces « naturels » exceptionnels ou représentatifs, les ZNIEFF n'ont pas de portée règlementaire directe, mais leur présence est révélatrice d'un enjeu environnemental de niveau supra-communal, qui doit être pris en compte dans l'élaboration de documents de planification. Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites d'intérêt biologique remarquables. Les ZNIEFF de type II sont quant à elles de grands ensembles naturels riches ou peu modifiés par l'homme.

Aucun site Natura 2000 ne se situe dans un périmètre proche du secteur de projet.

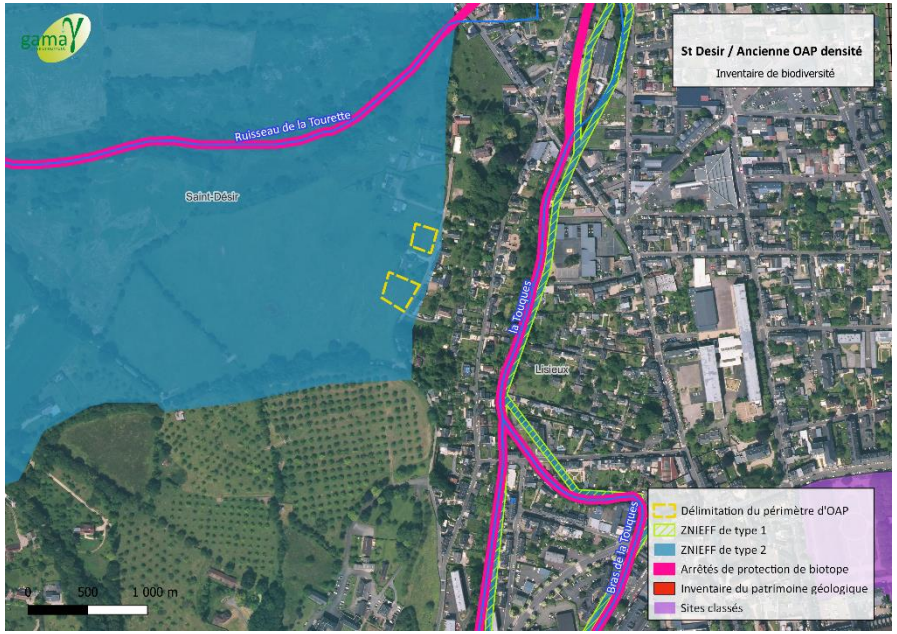


Figure 104- Inventaire de biodiversité sur le secteur de l'ancienne OAP densité de St-Désir

1 ZNIEFF DE TYPE I	1 ZNIEFF de Type II	Natura 2000	Arrêtés de protection Biotope	Inventaire du patrimoine géologique	Sites classés	Sites inscrits
La Touques et ses principaux affluents-frayères à forte potentialité pour la truite (140m)	La vallée de la Touques et ses petits affluents (est intégrée au périmètre)	Le site Natura 2000 le plus proche se trouve à environ 16.9 km ; il s'agit du Haut Bassin de la Calonne La haute Vallée de la Touques (17km) fait également l'objet d'un site inscrit au titre de la directive Habitat	Les cours d'eau du bassin versant de la Touques (la Tourette au nord en fait également partie)	-La briqueterie de Glos (1.7 km)	Le jardin public de Lisieux (600 m)	/

.

L'occupation des sols

Les deux parcelles concernées par l'ouverture à l'urbanisation se situent sur une large prairie pâturée par des bovins. Quelques maisons individuelles sont également présentes le long du chemin du point de vue.



Figure 105- Vue aérienne de l'ensemble de la parcelle. Source : Gama Environnement

L'assiette initiale du projet était de 1,5 hectare. La surface des deux parcelles de projet représente aujourd'hui environ 1800 m² ce qui représente une diminution importante de la consommation d'espace agricole envisagée. Le reste du secteur passe en 2AU.

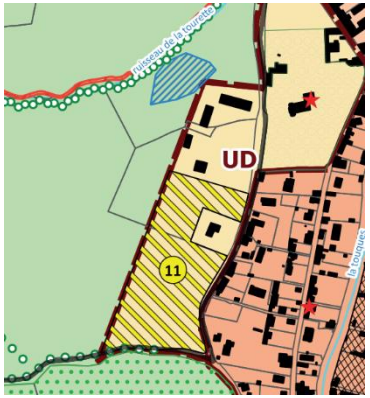


Figure 106- Extrait du règlement graphique du PLUi de Lintercom en vigueur avec l'assiette initiale du projet. Source : PLUi Lintercom

Paysage

Le projet est accessible depuis le « chemin du point de vue » (chemin étroit).



Photo 32- Vue depuis l'angle de la parcelle. Source : Maps



Photo 33- Vue depuis le chemin du point de vue. Source : Gama Environnement

Les vues sur les parcelles sont très limitées en raison de la haie qui longe la quasi-totalité du chemin.

- ***Transport et mobilités***

Le secteur se trouve en hauteur. La route pour y accéder est étroite. Le secteur est localisé à proximité du centre-ville de Lisieux mais n'est pas relié par les transports publics. Des déplacements piétons peuvent être effectués par le chemin mais l'étroitesse de la route d'accès et la topographique rendent difficilement envisageable des aménagements de mobilités douces spécifiques.

- ***Ressource en eau***

- ***Alimentation en eau potable***

« Eau Sud Pays d'Auge » assure la distribution en eau potable sur le territoire de Lisieux. Plusieurs captages sont utilisés pour répondre aux besoins de la ville.

Ressource et implantation	Nature de la ressource	Débits nominaux (1)	Volume prélevé durant l'exercice 2020 en m³	Volume prélevé durant l'exercice 2021 en m³	Variation en %
Source lieu Doux			117 295	127 459	**8,7%**
Foarge 4 carreaux F1			181 059	163 576	**-9,7%**
Forage Bonde F1			422 791	478 641	**13,2%**
Forage Bonde F2			0	0	**____%**
Source rouges fontaines			213 070	178 905	**-16%**
Source Grais			339 717	278 507	**-18%**
Forage 4 carreaux F2			0	0	**____%**
Forage 4 carreaux F3			0	0	**____%**
Source Cavaudon			140 865	154 765	**9,9%**
Source Bourguignolles			0	0	**____%**
Forage Malicorne			93 028	154 832	**66,4%**
Total			1 507 825	1 536 685	**1,9%**

Figure 107- Prélèvement sur la ressource en eau. Lisieux. RPQS 2021

On note pour plusieurs captages une diminution des volumes prélevés entre l'année 2020 et l'année 2021.
Les besoins estimés pour la ville de Lisieux en 2025 portaient sur une population de 23 612 habitants.
En 2021, ce sont 21 224 habitants qui sont desservis par le service public d'eau potable laissant une marge de développement importante.
A noter également que le rendement du réseau de distribution est de 84,8% ce qui correspond à une bonne qualité du réseau.

L'alimentation en eau potable pose des difficultés sur ce secteur. Les réseaux d'eau potable n'étaient pas suffisants pour accueillir le projet d'une OAP densité avec une vingtaine de logements.
Les deux logements désormais envisagés sur le secteur sont en adéquation avec la capacité des réseaux.

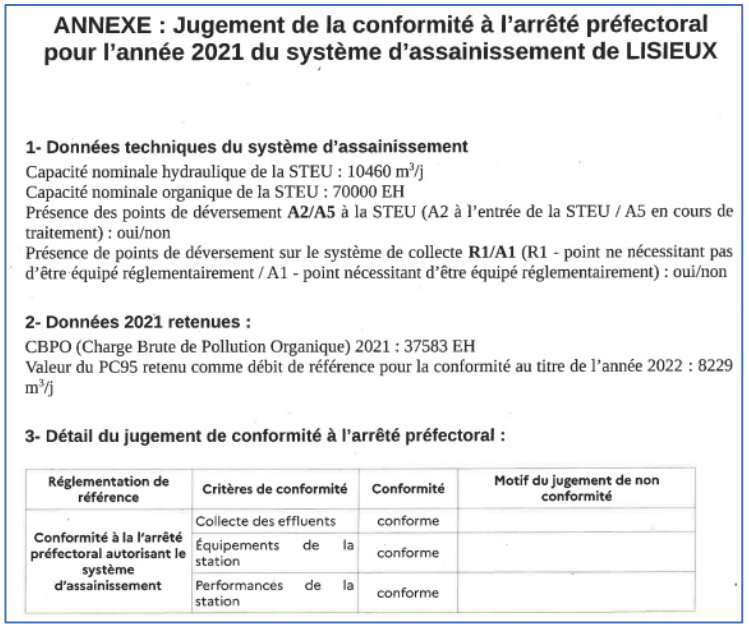
Indicateurs de performance	
Rendement du réseau de distribution	84,8 %
Indice linéaire de pertes en réseau (m^3/km/jour)	4,5
Volume de pertes	225 051 m^3
Taux moyen de renouvellement des réseaux	0,63 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne la microbiologie	100 %
Taux de conformité des prélèvements sur les eaux distribuées réalisés au titre du contrôle sanitaire par rapport aux limites de qualité pour ce qui concerne les paramètres physico-chimiques	100 %

Figure 108- Indice de performance du réseau de Lisieux. Source RPQS 2021

- ***Assainissement***

La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021 (cf. document ci-dessous).

Capacité nominale de la STEP	Charge maximale en entrée	Capacité restante
70 000 EH	37 583 EH	**32 417 EH**



ANNEXE : Jugement de la conformité à l'arrêté préfectoral pour l'année 2021 du système d'assainissement de LISIEUX

1- Données techniques du système d'assainissement

Capacité nominale hydraulique de la STEU : 10460 m^3/j
Capacité nominale organique de la STEU : 70000 EH
Présence des points de déversement **A2/A5** à la STEU (A2 à l'entrée de la STEU / A5 en cours de traitement) : oui/non
Présence de points de déversement sur le système de collecte **R1/A1** (R1 - point ne nécessitant pas d'être équipé réglementairement / A1 - point nécessitant d'être équipé réglementairement) : oui/non

2- Données 2021 retenues :

CBPO (Charge Brute de Pollution Organique) 2021 : 37583 EH
Valeur du PC95 retenu comme débit de référence pour la conformité au titre de l'année 2022 : 8229 m^3/j

3- Détail du jugement de conformité à l'arrêté préfectoral :

Réglementation de référence	Critères de conformité	Conformité	Motif du jugement de non conformité
Conformité à la l'arrêté préfectoral autorisant le système d'assainissement	Collecte des effluents	conforme	
	Équipements de la station	conforme	
	Performances de la station	conforme	

Figure 109- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN

- ***Gestion des eaux pluviales***

La topographique du site est importante. Une gestion des eaux pluviales devra être mise en place en accord avec les principes du règlement écrit du PLUI. La construction de deux logements limite toutefois les impacts en termes d'imperméabilisation des sols.

- ***Maîtrise des risques, pollutions et nuisances***

Le tableau suivant balaie un large éventail de risques potentiels. L'objectif est d'écarter les risques non présents sur la zone de projet et aux alentours et d'analyser ceux pouvant avoir des conséquences directes ou indirectes sur le projet.

Type de risque	*Présence*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavités	Non	Saint-Désir est une commune avec des risques de cavités non localisées. Aucune cavité n'a été identifiée sur le site de projet.
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Oui	/
Atlas des zones inondables	Non	Situé en hauteur, le secteur n'est pas concerné par les épisodes de débordement de la Touques
Risque de remontée de nappes phréatiques	Non	
Risque incendie	/	
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Glissement de terrain	Non	Le site n'est pas sujet aux glissements de terrains mais des terrains à proximité le sont (pente moyenne et forte)
Chute de bloc	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Risque moyen
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Aléas miniers	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
ICPE / Basias	Non	/
Nuisances sonores	Non	/
Canalisation	Non	/

Constats	Enjeux
OAP Densité St-Désir	
Topographie / paysage : - **Un site situé sur les hauteurs à St-Désir** - **Une parcelle de prairie bordée par un linéaire de haie qui limite les vues sur le projet**	- **Maintenir au mieux le linéaire de haie qui délimite les habitations et la route** - **Préserver les vues**
Occupation du sol / consommation d'espace : - **Une consommation d'espace initiale prévue de 1,5 hectare et qui se trouve réduite à environ 1800 m². Le reste de l'assiette de projet passe en zone 2AU** - **Le site est actuellement occupé par de la prairie pâturée**	- **Limiter au mieux l'artificialisation des sols** - **Conserver des espaces de pleine terre**
Biodiversité / TVB : - **La caractéristique prairiale et les haies qui la bordent constituent les principaux éléments de TVB** - **Le site est en délimitation de prédispositions fortes aux zones humides**	- **Maintenir au mieux le linéaire de haie qui délimite les habitations et la route**
Gestion de la ressource en eau : - **L'incapacité des réseaux d'eau potable a conduit à modifier le projet initial en annulant l'OAP densité** - **Le reste de la parcelle passe en 2AU afin de ne pas urbaniser le reste du secteur**	- **Assurer une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site** - **Limiter l'imperméabilisation des sols**
Risques et nuisances : - **Le secteur n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques particuliers**	- **Assurer la visibilité de l'accès au site**

D. Analyse des incidences de la révision allégée n°7 sur l'environnement

Comme évoqué ci-dessus, la révision allégée n°7 concerne sept projets distincts :

- OAP n°1 / Beuvillers : La rectification d'erreurs matérielles et d'orientations bloquantes avec prise en compte de la zone humide mais sans modifications de zonage ou de périmètre de l'OAP.
- OAP n°3 / Coquainvilliers : La réduction de la surface globale de l'OAP en réduisant la superficie de la zone 1AU dont une partie passe en 2AU et la réduction de la zone 2AU en N.
- OAP n°11 / Hermival-les-Vaux : L'Agrandissement de la zone 1AU sur une zone N pour l'accès à la zone 1AU initiale. Evolution des orientations d'aménagement et des secteurs de zone humide.
- OAP n°15 / Lisieux – Clos des Bosquets : La réduction de la zone 1AU et la modification des orientations de l'OAP.
- OAP n°18 / Lisieux – Secteur Guillonneau : La réduction de la surface de l'OAP et du zonage 1AU ainsi que la suppression d'une partie de l'EBC qui n'existe aujourd'hui plus.
- OAP n°22 / Lisieux – Secteur Fournet : La prise en compte du zonage du PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet pour adapter la zone urbanisable.
- OAP n°37 / Saint-Désir – Ancienne fromagerie : La prise en compte des travaux de reméandrage du Cirieux et la mise en cohérence entre le périmètre du zonage et celui de l'OAP avec une réduction de la surface de l'OAP.
- OAP /Saint-Désir - densité n°11/ : Réduction de la surface de l'OAP et du zonage (UD) pour correspondre à la capacité des réseaux (1 à 2 lots).

Les tableaux, pages suivantes, visent à mettre face à face, par grands thèmes de l'Etat Initial de l'Environnement, les impacts potentiels et les réponses apportées selon la doctrine « Eviter-Réduire-Compenser », avec :

- *Dans la première colonne*, une analyse / caractérisation des impacts potentiels de la mise en œuvre de la procédure, négatifs et positifs ;
- *Dans la deuxième colonne*, les réponses apportées dans le PLUi actuel
- *Dans la troisième colonne*, les propositions de mesures complémentaires faites dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Cela ne signifie pas pour autant que ces propositions ne seront pas mises en œuvre. Elles pourront faire l'objet d'une réflexion ultérieur de la part de la collectivité afin d'en évaluer la faisabilité.

- *Dans la quatrième colonne*, un code couleur conclusif pouvant être traduit comme suit :

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable, voire positif
	Niveau d'incidence négative moyen ou potentiel, nécessitant une vigilance en phase opérationnelle.
	Niveau d'incidence négative élevée

a. Beuvillers

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels /OAP n°1 Beuvillers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le projet se situe sur deux parcelles au sein d'un tissu pavillonnaire. Les deux parcelles sont identifiées au Registre Parcellaire Graphique comme des prairies permanentes. La parcelle située à l'est n'est pas une prairie pâturée mais un espace enherbé entretenu. La partie sud-ouest du site est une zone humide caractérisée par une étude de terrain réalisée lors de l'élaboration du PLUi. La parcelle située à l'ouest est bordée par des haies.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La voirie qui doit relier l'opération ouest à la rue Jean de Tedesco traverse une partie de la zone humide.
- Une artificialisation à prévoir de 1,5 ha sur des parcelles enherbées.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Pour l'opération Est : un alignement végétal d'arbustes est prévu au nord pour marquer la limite du projet avec le reste de la parcelle ;
- Pour l'opération Ouest : la végétation qui borde la parcelle au nord et à l'ouest sera maintenue ;
- Des cheminements doux seront créés sur les deux opérations</td><td>Ce que dit le règlement :
- Les arbres et les alignements d'arbres seront maintenus
- Ajout au règlement graphique d'alignement d'arbres/haies identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Dans les périmètres de zones humides identifiés aux plans (zones U et AU) :
- Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,
- Pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'impact sur la zone humide

Réduire
- Délimiter l'emprise de la voirie sur la zone humide afin de mettre en œuvre les mesures de compensation adaptée
- Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour permettre les échanges avec les milieux environnants
- Intégrer des éléments végétaux le long de la voirie sur le secteur ouest

Compenser
- Identifier la parcelle pour accueillir la compensation de la ZH</td></tr>
</table>

	Ce que dit le SDAGE Normandie Seine : Disposition 1.3.1:/ En cas d'impacts résiduels du projet - La compensation doit être réalisée en priorité sur des milieux déjà altérés (artificialisés drainés, remblayés…) afin de maximiser les gains de fonctionnalité et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent - Compensation au plus **proche des masses d'eau** impactées à hauteur de **150% de la surface affectée** minimum - Compensation à hauteur de **200%** de la surface impactée si la compensation s'effectue **en dehors de l'unité hydrographique impactée** ***Ce que dit l'OAP :*** - La partie Sud du site est identifiée en ZH confirmée après investigation terrain. Les caractéristiques humides devront être préservées. - A défaut son aménagement nécessitera la mise en œuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE ; - La CALN a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires - L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans lequel il s'insère -		

La nouvelle version de l'OAP permet de prendre en considération les caractéristiques de biodiversité / paysage du site (inscription dans un contexte de paysage bocager, maintien et création de haies etc). La zone humide figure également dans l'OAP écrite. L'impact sur cette dernière dépendra de la superficie de la voirie.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / OAP n°1 Beuvillers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet s'insère sur les hauteurs de Beuvillers. La topographie y est en effet plus élevée que dans le centre-bourg, toutefois, les vues sont limitées par le tissu déjà bâti. Depuis les hauteurs du projet, les haies et les petits boisements constituent une barrière végétale limitant les vues sur les hauteurs. Les habitations voisines sont celles qui auront l'impact visuel le plus important sur les projets. Ces impacts sont à relativiser dans la mesure où le secteur accueille déjà des habitats pavillonnaires et où les végétations de fond de parcelle vont permettre de limiter les vues directes.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Incidences visuelles pour le voisinage, selon les formes urbaines et dans le cas d'un traitement paysager absent aux abords du site ;
- Pour permettre le passage de la voirie, une partie de la haie qui borde la parcelle ouest sera impactée.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Un linéaire de haies sera créé au nord de la parcelle Est.</td><td>→ Ce que dit le règlement :
Caractéristiques architecturales des constructions en zone UC
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons
- Les couleurs criardes de façades sont interdites

→ Ce que dit l'OAP du PLUi
- Paysage : Il est important qu'un espace généreux puisse être laissé autour d'une haie bocagère pour permettre son épanouissement complet

→ Ce que dit l'OAP sectorielle :
- L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans laquelle il s'insère. La haie plantée en limite nord de l'opération devra être préservée tandis qu'une nouvelle haie devra être créée en limite de l'opération pour traiter la transition avec l'espace ouvert et connecter le boisement qui borde le chemin du Lavoir.</td><td>Eviter
- Protéger et mettre en valeur les éléments naturels, notamment les haies qui délimitent la parcelle ouest ;

Réduire
- Assurer un recul suffisant entre les habitations et la végétation ;

Compenser
- Renvoi aux propositions de la présente Evaluation Environnementale sur la partie biodiversité.</td></tr>
</table>

Le projet s'insère déjà dans un cadre urbanisé et les éléments végétaux seront maintenus au global (ou créés), à ce titre, la construction de nouveaux projets ne présente pas d'impact notable sur ce secteur.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / OAP n°1 Beuvillers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">« Eau Sud pays d'Auge » assure la distribution en eau potable sur le territoire. Les habitants de Beuvillers sont alimentés par le captage en eau potable de Grais. L'augmentation de la population communale a été anticipée lors de l'élaboration du PLUi. Les derniers chiffres de la démographie communale sont cohérents avec les estimations à 2025. A noter également que le rendement du réseau de distribution est de 85,2%. Au regard des capacités de production de la ressource en eau du captage, des besoins estimés de la population et de la qualité du réseau de distribution sur la commune de Beuvillers, la ressource en eau est suffisante sur le secteur. La commune de Beuvillers est raccordée à la STEP de Lisieux, mise en service en 2003. La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>

- Augmentation de la consommation d'eau potable (15 à 20 logements) et de production d'eaux usées ;

- Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces.

<u>Impacts positifs potentiels</u>
/</td><td>Ce que dit le règlement :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Ce que dit l'OAP :

- La gestion des eaux pluviales : le talus et son fossé permettent de gérer les eaux de la parcelle attenante ainsi que celle de la voie. Le talus a un rôle anti-érosif majeur accentué par sa végétalisation. Il ralentit et stocke une partie de l'eau et des terres éventuellement ravinées.

Ce que dit l'OAP sectorielle :

- L'emprise de la zone humide pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales, qui devra être assurée sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies…</td><td>Eviter

/

Réduire

- Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs :
- « La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. »

Compenser

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

L'augmentation de la population représente une consommation supplémentaire en eau potable inhérente au projet. Cette augmentation de population a été prévue et anticipée lors de l'évaluation environnementale du PLUi en 2016.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité / OAP n°1 Beuvillers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'accès au site sera organisé depuis la Rue Jean de Tedesco. Un espace de stationnement sera aménagé à l'entrée du site, pour les résidents et les visiteurs. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager (aire non bitumée, végétalisation…). Une autre poche de stationnement pourrait être aménagée dans la partie nord-ouest du site. Au sein de l'opération, les espaces de circulation seront majoritairement dédiés aux modes doux.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Impact sur la zone humide pour réaliser la voirie ;
- Difficulté de connexion vers le Chemin du Val Ménard à l'ouest (aire de retournement à prévoir).

<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Création de cheminements doux pour relier les nouvelles opérations avec l'existant.</td><td>Ce que dit le règlement :
- 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Ce que dit l'OAP : Un espace de stationnement sera aménagé à l'entrée du site, pour les résidents et les visiteurs. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager (aire non bitumée, végétalisation…). Une autre poche de stationnement pourrait être aménagée dans la partie Nord-Ouest du site. Au sein de l'opération, les espaces de circulation seront majoritairement dédiés aux modes doux.

Un accès carrossable sera maintenu pour la desserte des parcelles voisines et pour les besoins de services de secours.</td><td>Eviter
/
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables pour la voirie en fonction des usages ;
- Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons

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

Proche du centre-bourg, le secteur est propice au développement des mobilités actives. Les principes de l'OAP encouragent la création de modes de circulation doux.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière-sols/ OAP n°1 -Beuvillers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Les deux secteurs du « Beau Site » se situent en bordure nord de la frange urbaine de la commune de Beuvillers. L'environnement urbain se caractérise par un tissu résidentiel de construction récente, majoritairement pavillonnaire. Les parcelles concernées par l'OAP représentent une surface de 1,5 ha sur les deux sites. Les deux parcelles sont identifiées au PLUi comme zone 1AUC. Elles sont identifiées par le RPG comme prairie permanente, toutefois, seule une partie de la parcelle ouest semble être pâturée.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Imperméabilisation d'une surface de 1,5 ha sur des espaces enherbés ;
- Impact sur une partie de la zone humide pour le passage de la voirie.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Une partie de la zone humide pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales (ouvrages paysagers, noues végétalisées..) ;
- Prise en compte du contexte paysager de bocage.</td><td>→ Dans le règlement :
- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain pour du logement.</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols
Réduire
- En fonction de l'usage, choisir des revêtements perméables pour les nouveaux stationnements et la voirie ;
Compenser
/</td><td></td></tr>
</table>

Le projet représente au total une surface de 1.5 hectares d'espaces non artificialisés. L'impact sur les sols est inhérent au projet et entrainera une dégradation de la qualité des sols et une imperméabilisation irréversible.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances / OAP n°1 Beuvillers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet est situé dans une zone soumise aux risques de remontées de nappes avec un risque d'inondation des réseaux et sous-sols. Une zone d'activités avec plusieurs ICPE / BASIAS est située à quelques centaines de mètres en contrebas du secteur.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Risque de remontée de nappes phréatiques lors des périodes de hautes eaux pouvant endommager les réseaux.</td><td>→ Ce que dit le règlement :
Dans les zones à risque de remontée de nappes sont interdits :
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)</td><td>Eviter
/
Réduire
- Dans le respect du règlement écrit, adapter la gestion des eaux pluviales au risque de remontées de nappes présent sur le secteur
Compenser
/</td><td></td></tr>
</table>

Hormis le risque de remontée de nappes qui induit des dispositions particulières sur les constructions, aucun risque particulier n'est à souligner sur ce secteur.

b. Coquainvilliers

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels /OAP n°3 Coquainvilliers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La zone de projet de Coquainvilliers se situe au sud du bourg dans un cadre caractéristique du Pays d'Auge. De nombreux éléments constitutifs de la TVB sont présents aux alentours : haies, vergers, une mare et une zone humide sur la parcelle de projet… Le secteur s'insère également dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents ».</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La partie ouest de la zone de projet a fait l'objet d'une 1ère investigation identifiant une zone humide sur une surface de 3000 m²
- Une artificialisation à prévoir de 1,2 ha sur des parcelles enherbées.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Réduction de la zone 1AUC initialement prévue de 3,5 ha à 1,2 ha afin de prendre en considération les éléments de biodiversité du site.
- Le maintien de l'espace paysager au nord-ouest de l'OAP initialement prévu pour limiter les impacts sur la ZH (2ème investigation terrain conclut à l'absence de ZH).</td><td>Ce que dit le règlement :
- Les arbres et les alignements d'arbres seront maintenus
- Identification de la mare dans le règlement graphique comme élément à préserver

Dans les périmètres de zones humides identifiés aux plans (zone U et AU) :
- Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,
- Pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif

Ce que dit le SDAGE Normandie Seine :
Disposition 1.3.1:/ En cas d'impacts résiduels du projet
- La compensation doit être réalisée en priorité sur des milieux déjà altérés (artificialisés drainés, remblayés…) afin de maximiser les gains de fonctionnalité</td><td>Eviter
- Maintenir les fonds de parcelle enherbés pour limiter les impacts sur la potentielle trame humide

Réduire
- Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour permettre les échanges avec les milieux environnants.
- Intégrer au règlement graphique et à l'OAP le fossé humide mis en évidence par l'étude zone humide datant d'octobre 2021

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

	et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent - Compensation au plus **proche des masses d'eau** impactées à hauteur de **150% de la surface affectée** minimum - Compensation à hauteur de **200%** de la surface impactée si la compensation s'effectue **en dehors de l'unité hydrographique impactée** ***Ce que dit l'OAP :*** - La partie ouest du site est identifiée en ZH confirmée après investigation terrain. Les caractéristiques humides devront être préservées. - A défaut son aménagement nécessitera la mise en œuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE ; - La CALN a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires - La mare existante devra être conservée et pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales qui devra être assurée sur site - L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans lequel il s'insère		

La réflexion sur l'aménagement du secteur a fait l'objet de plusieurs étapes en lien avec les études zones humides réalisées :

- ***2016 : Détection d'une zone humide via des sondages pédologiques dans le cadre de l'élaboration du PLUi***
- ***Prise en considération dans le cadre de la procédure de RA7 de la présence de cette zone humide dans l'évolution de l'OAP n°3 – Pré du village***
- ***Mise en évidence du rapport (faune, flore et sol) datant d'octobre 2021 qui conclut à l'absence de ZH hormis sur la mare et le fossé***
- ***Volonté de la CALN d'une évolution des modifications à apporter avec le retrait au règlement graphique de la zone humide mais le maintien dans l'OAP de l'espace paysager au nord-ouest dans le schéma d'aménagement***

Les modifications apportées à l'OAP permettent de prendre davantage en considération les éléments de biodiversité présents sur le site. La mare sera conservée et le secteur d'OAP est nettement réduit afin d'éviter les impacts sur la zone qui avait été identifiée comme humide.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / OAP n°3 Coquainvilliers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">A l'ouest du secteur de projet se dresse un coteau d'environ 90 mètres d'altitude. La parcelle se situe entre 72 mètres à l'ouest et 62 mètres à l'est sur une topographie descente en direction de la Touques. La zone de projet se devine ponctuellement depuis la route mais dans l'ensemble, la topographie et le tissu urbain limitent les vues sur la parcelle de projet.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Incidences visuelles pour le voisinage dans le cas d'une absence de traitement paysager aux abords Est et Nord de la zone.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- La réduction des surfaces 1AUc et 2AU permet de limiter le développement du secteur et de maintenir les caractéristiques bocagères du secteur.</td><td>→ Ce que dit le règlement :
Caractéristiques architecturales des constructions en zone UC
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les haies qui bordent la parcelle de projet sont déjà identifiées au règlement graphique du PLUi
- Identification de la mare au règlement graphique comme élément à préserver
→ Ce que dit l'OAP du PLUi
- Paysage : Il est important qu'un espace généreux puisse être laissé autour d'une haie bocagère pour permettre son épanouissement complet
→Ce que dit l'OAP sectorielle :
- L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans laquelle il s'insère.</td><td>Eviter
/
Réduire
- Assurer la cohérence architecturale du projet avec son environnement ;
- Mettre en place un traitement paysager particulier avec la frange Nord et Est du projet.
- Renvoi aux propositions de la présente Evaluation Environnementale sur la partie biodiversité ;
Compenser
/</td></tr>
</table>

La commune présente de nombreuses caractéristiques paysagères typiques du pays d'Auge. La réduction de la zone 1AUC et le passage de la 2AU en N permet d'assurer la préservation d'une partie de ce cadre paysager. Situé en retrait de la route, les impacts paysagers seront essentiellement pour les maisons alentours mais le secteur présentera les mêmes caractéristiques que le lotissement construit au nord, limitant ainsi les enjeux de greffes à l'existant.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / OAP n°3 Coquainvillers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet se trouve sur le bassin versant de « la Touques du confluent de la Paquine (exclu) au confluent du Pré d'Auge (exclu) ».
La commune de Coquainvilliers est raccordée à la STEP de Lisieux, mise en service en 2003. La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets.
La pression hydraulique n'est pas suffisante pour alimenter le futur projet en eau potable et la commune n'est pas en mesure de prendre en charge les travaux de renforcement du réseau d'alimentation en eau potable (financièrement).
Au vu de la topographie du site, la gestion des eaux pluviales est un élément à prendre en compte pour limiter les risques de ruissellement.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Augmentation de la consommation d'eau potable (10 à 14 logements) et de la production d'eaux usées ;
- Un volume d'eau pluviale supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces.
<u>Impacts positifs potentiels</u>
/</td><td>Ce que dit le règlement :
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
Ce que dit l'OAP :
- La gestion des eaux pluviales : le talus et son fossé permettent de gérer les eaux de la parcelle attenante ainsi que celle de la voie. Le talus a un rôle anti-érosif majeur accentué par sa végétalisation. Il ralentit et stocke une partie de l'eau et des terres éventuellement ravinées.
Ce que dit l'OAP sectorielle :
- La mare existante devra être conservée et pourra être valorisée pour les gestions des eaux pluviales qui devra être assurée sur site, dans le respect des principes d'hydraulique douce</td><td>Eviter
/
Réduire
- Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs :
- « La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. » ;
- En fonction de l'usage, choisir des revêtements perméables pour les nouveaux stationnements et la voirie.
Compenser
/</td></tr>
</table>

Une des contraintes importantes nécessitant la réduction de l'OAP est l'insuffisance de la capacité des réseaux en eau potable. La réduction du nombre de logements initialement prévus permet de s'inscrire a priori avec la disponibilité de la ressource. Néanmoins, nous n'avons pas de données chiffrées précises sur la disponibilité en eau et la capacité à approvisionner le secteur à ce stade de la procédure. L'EE émet donc un point de vigilance sur la question de l'approvisionnement et de la disponibilité de la ressource en eau dans le contexte communal actuel et les problématiques connues.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité / OAP n°3 Coquainvilliers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Les voies de circulation sur le secteur sont repensées dans le cadre de la nouvelle OAP. L'une est positionnée dans le prolongement de la voie du quartier résidentiel du Pré du Village du Nord, l'autre rejoint la RD48 par le biais d'un emplacement réservé. En raison des fortes contraintes s'exerçant sur cette OAP, une aire de retournement sera installée permettant de répondre aux exigences en matière de lutte contre les incendies et la collecte des déchets. De même, un emplacement réservé (noté numéro 101) d'une surface d'environ 460 m² sera inclus afin d'assurer un principe d'accès entre la RD48 et le secteur de l'OAP. Cette voie d'accès sera en sens unique pour la descente et possédera un trottoir pour la circulation piétonne.
Deux lignes de bus circulent sur la commune : 1115 – La rivière-st-Sauveur / Lisieux – 1118 – Branville / Lisieux.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Une voirie à créer pour relier le secteur de projet à la RD48 avec une fréquentation nouvelle pouvant engendrer des nuisances pour les habitations voisines ;
<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Des liaisons douces à créer entre la voie tertiaire et la RD48.</td><td>Ce que dit le règlement :
50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
Ce que dit l'OAP :
- Une accroche fonctionnelle sera préservée en direction de l'ouest, en lien avec la zone 2AU ;
- Un principe de liaison douce devra également être garanti entre la voie tertiaire et la RD48 ;
- Une ou plusieurs poches de stationnement seront aménagées le long de la voie de desserte ;
- Une réflexion sera menée à l'échelle du quartier pour le traitement paysager des espaces de stationnement</td><td>Eviter
/
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables pour la voirie et les stationnements en fonction des usages ;
- Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons.
Compenser
/</td></tr>
</table>

Les voies de circulation sont repensées et une aire de retournement sera créé en raison des fortes contraintes qui s'exercent sur le secteur. Les mobilités douces sont prises en compte.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière-sols/ OAP n°3 Coquainvilliers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Située au sud de la commune en extension du bourg de Coquainvilliers, cette OAP a vocation résidentielle était à l'origine composée de 2 phases pour les constructions (la première phase étant située au Nord). Cette OAP s'étendait sur un peu moins de 6,8 ha (3,5 en 1AUC et 3,3 en 2AU) en extension du bourg de Coquainvilliers, le long du coteau. Au regard des contraintes du site (topographie, zones humides…), l'OAP a été retravaillée pour correspondre davantage aux particularités du terrain.
Cette évolution de l'OAP N°3 réduit la surface de l'OAP à 1,2 ha. Les modifications effectuées dans la présente procédure permettent d'ajuster au mieux le zonage avec les caractéristiques naturelles du site ce qui conduit à une diminution de l'enveloppe globale à urbaniser.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Imperméabilisation d'une surface de 1,2 ha sur des espaces enherbés ;
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Réduction de l'enveloppe bâtie globale de 4,5 ha à 1,2 ha pour la zone 1AUc et passage de la zone 2AU en N (environ 1,2ha).</td><td>→ Dans le règlement :
- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain pour du logement.</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols et éviter la dégradation de la zone humide en maintenant les fonds de jardins enherbés
Réduire
/
Compenser
/</td><td></td></tr>
</table>

L'enveloppe à urbaniser est nettement réduite sur le secteur en comparaison de l'assiette initiale du projet ce qui représente un évitement important en termes de consommation foncière. La consommation d'1,2 hectare de prairies permanentes représente toutefois une artificialisation notable de terres agricoles.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances / OAP n°3 Coquainvilliers</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Des risques inondations sont présents sur la commune mais ne touchent pas le secteur de projet. Le secteur n'est pas concerné par des risques technologiques. Le risque de remontée de nappes pour les réseaux entre 0 et 1 mètres est toutefois présent sur le site. Des dispositions devront être prises afin de limiter le risque pour les habitants.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Risque de remontée de nappes phréatiques lors des périodes de hautes eaux pouvant endommager les réseaux.</td><td>→ Ce que dit le règlement :
Dans les zones à risque de remontée de nappes sont interdits :
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)</td><td>- /</td><td></td></tr>
</table>

Le risque principal sur le secteur est celui d'inondation par remontée de nappes, un risque fréquent sur le territoire du PLUi. Afin de pallier ce risque, des dispositions règlementaires sur l'aménagement des maisons figurent au PLUi.

c. Clos des Bosquets

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances /OAP n°15 Lisieux – Clos des Bosquets</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Une galerie souterraine d'extraction de pierre de taille est connue depuis 2020. Sur la zone déjà urbanisée à l'ouest de la parcelle concernée par l'OAP, 4 arrêtés de péril ont été pris par la mairie de Lisieux et 18 familles ont été évacuées. Une étude a été menée par le promoteur immobilier afin de vérifier la présence de cavités.
L'étude réalisée sur une carte de relevés micro-gravimétriques a fait apparaître des « cavités souterraines suspectées » / « cavité souterraine de type marnière suspectée ».
Questionnée pour une éventuelle investigation complémentaire, des géotechniciens intervenant sur le terrain voisin ont également confirmé la présence des carrières à l'ouest du terrain faisant l'objet de la procédure.
Compte tenu de cette situation, le terrain de 7,7 ha pourrait être reclassé en zone agricole dans le futur PLUi d'agglomération en cours d'élaboration.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
/

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Le risque de cavités a pu être confirmé sur ce secteur.
- L'abandon de la procédure permet donc d'éviter l'imperméabilisation du secteur (7.7 ha) dans le cadre de la procédure et de prévenir le risque pour la population. L'abandon de l'évolution de ce secteur a donc des incidences positives.</td><td>La décision de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie :
- Suite à l'étude réalisée confirmant la présence de cavités sur le secteur, le porteur de projet, le groupe Edouard Denis, ne donnera pas suite au projet d'acquérir les parcelles en question.
- Compte tenu de cette situation, les terrains pourront être reclassés en zone A mais unique lors du futur PLUi d'agglomération en cours d'élaboration.
- L'objectif de la CALN est d'obtenir en compensation une nouvelle zone 1AU dans le prochaine PLUi</td><td>/</td><td></td></tr>
</table>

L'Evaluation Environnementale appuie la décision d'abandon du secteur au vu des risques liées à la présence des cavités sur ce secteur. La parcelle de 7.7 ha actuellement classée en 1AU pourrait faire l'objet d'un reclassement en zone agricole dans le futur PLUi d'agglomération.

d. Secteur Guillonneau

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels / OAP n°18 Secteur Guillonneau</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur Guillonneau, à l'est de Lisieux, se situe dans un secteur pavillonnaire.
Au nord du site, le tissu pavillonnaire constitue une tache bâtie au SRCE. Au sud du secteur en revanche on retrouve des éléments constitutifs de la Trame Verte :
- Un bois délimite le secteur au sud,
- Des zones humides et prédispositions fortes aux zones humides ont été identifiées par la DREAL Normandie. Aucune ZH n'est présente sur le secteur d'après les données DREAL Normandie,
- Des prairies.
- Le pourtour de la parcelle de projet est délimité par un réseau de haies,
La ZNIEFF de type I « ensemble des cavités de Lisieux » se situe à environ 100 du secteur de projet. Le site accueille une population hibernante de chauves-souris dont une dizaine d'individus de Grand Murin et de Murin à Moustaches. La délimitation des sites est basée sur les entrées des cavités et les espèces évoluent dans un milieu boisé et bocager.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td><td></td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- L'urbanisation de ce secteur pourrait avoir des incidences sur les zones de chasses des chauves-souris qui évoluent dans un milieu bocager et boisé ;
- Afin d'assurer l'accès au site depuis la rue Guillonneau, l'alignement d'arbres le long de la voie pourrait être impacté.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Si les principes de végétalisation de l'OAP sont respectés, le maillage bocager du site pourra être renforcé à certains endroits.</td><td>Ce que dit le règlement graphique :
- Réduction de la zone 1AUc en N dans la partie effectivement boisée au sud et identifiée en EBC ;
- Ajout d'un alignement boisé identifié au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme au sud-ouest ;
- Réduction de l'EBC linéaire pour permettre la création d'une voirie.
Ce que dit l'OAP sectorielle :
- Les haies situées en limites Nord et Est du site devront être préservées tandis que le maillage bocager pourra être complété dans la partie sud-ouest du quartier ;
- La lisière forestière au sud du quartier devra quant à elle être préservée, en imposant notamment des reculs de constructions (15m)</td><td>Eviter
/
Réduire
- Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour permettre les échanges avec les milieux environnants ;
- Les milieux bocagers sont des espaces favorables pour la chasse des chauves-souris. Il serait intéressant d'intégrer des haies sur les espaces paysagers afin de maintenir et renforcer les zones de chasses ;</td><td></td></tr>
</table>

	Ce que dit le règlement écrit : - Des lisières telles que présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues dans certains projets. Cette disposition pourra être utilisée dans les différentes opérations pour améliorer l'intégration paysagère et environnementale des constructions. - Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité	- Privilégier une tonte tardive des espaces paysagers pour favoriser la présence d'insectes. - Intégrer la présence de gites pour les chauves-souris sur le secteur de projet **Compenser** **/**	

La procédure prévoit d'urbaniser un secteur d'environ 6,5 ha ce qui représente des incidences négatives inévitables en termes de biodiversité. A noter que le secteur était déjà en partie urbanisé avec le centre d'insémination. Au global, les haies sur le secteur seront maintenues et plus de 6500m² d'espaces paysagers seront présents sur le site préservant ainsi les zones de chasses privilégiées de ces espèces.
Une ZNIEFF de type I avec la présence d'un site de reproduction de chauves-souris est présent à moins de 100 mètres. L'urbanisation nouvelle pourrait être un dérangement notamment pour la chasse de ces espèces qui se fait sur des secteurs de prairies. A ce titre, l'évaluation environnementale soulève une vigilance.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / OAP n°18 Secteur Guillonneau</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le projet s'insère le long de la rue Joseph Guillonneau qui permet de rejoindre le centre-ville de Lisieux. La rue dessert des secteurs pavillonnaires de part et d'autre qui se perçoivent derrière les linéaires de végétation. La parcelle de projet est quant à elle délimitée par des linéaires de haies qui limitent les vues depuis la route. C'est depuis le carrefour entre la rue Joseph Guillonneau et le chemin de la Thillaye que les vues sont les plus ouvertes sur la parcelle de projet.
L'absence de végétation au coin nord-est de la parcelle offre en effet ou vue ouverte sur la partie en prairie. L'espace boisé se distingue en arrière-plan. Côté Est, là encore une haie haute et dense bloque les vues sur la parcelle de projet.
La zone de projet est donc entourée d'un linéaire de haie dense qui permet de préserver les vues depuis la rue.
La procédure prévoit la suppression d'un EBC dans la partie centrale du site. Cet alignement d'arbres n'est aujourd'hui plus existant. Elle prévoir également la réduction de l'EBC linéaire à l'ouest pour permettre la création d'une voirie. Il n'est pas précisé dans quelles mesures cet EBC sera réduit.
Un retrait d'1,5 mètres est obligatoire pour toutes les constructions de l'opération d'aménagement par rapport à l'EBC.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Les accès prévus depuis la rue Joseph Guillonneau vont impacter le linéaire de haies et ouvrir les vues sur la parcelle ;
- A l'Est du projet se situe une maison isolée avec des caractéristiques architecturales traditionnelles (colombage). L'urbanisation du secteur va entrainer une confrontation visuelle et architecturale.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Le maintien de la lisière forestière et d'un espace paysager au centre du projet devrait permettre de créer un</td><td>→ Ce que dit le règlement :
Caractéristiques architecturales des constructions en zone UC
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons
- Les couleurs criardes de façades sont interdites
- Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme : Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L 113-1 du code</td><td>Eviter
- Maintenir au mieux les haies longeant la rue Guillonneau afin de maintenir le cadre végétal du secteur ;

Réduire
- Assurer la cohérence architecturale du projet avec son environnement et prévoir des principes paysagers pour préserver les vues sur la maison isolée à l'est du secteur afin d'éviter les confrontations architecturales ;
- Intégrer des espaces paysagers de qualité sur la partie centrale du site et en lisière (plantations d'arbres fruitiers, vergers commun…) ;</td></tr>
</table>

cadre végétal sur le secteur. La présence de la forêt au sud limite également les vues et offre un cadre visuel agréable ; - L'ajout d'un alignement boisé identifié au titre du L.151-23 du CU au sud-ouest du secteur permettra d'assurer la pérennité de la végétation sur ce secteur	de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. → ***Ce que dit l'OAP sectorielle :*** - Les différentes phases de l'opération devront s'appuyer sur les limites paysagères du site. Les haies situées en limites nord et est du site devront être préservées tandis que le maillage bocager pourra être complété dans la partie sud-ouest du quartier - La lisière forestière au sud du quartier devra quant à elle être préservée en imposant notamment un recul des constructions - Les haies situées en limites nord et est du site devront être préservées tandis que le maillage bocager pourra être complété dans la partie sud-ouest du quartier. - Des espaces paysagers qualitatifs participant à la vie du quartier devront être aménagés. Ces emprises pourront être valorisées pour la gestion des eaux pluviales qui devra être assurée sur le site dans le respect des principes d'hydrauliques douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies - L'aménagement de ce quartier doit contribuer à diversifier le parc de logements, en favorisant des formes urbaines variées (individuel, individuel groupé, petit collectif) ***Ce que dit le règlement écrit :*** - Des lisières telles que présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues dans certains projets. Cette disposition pourra être utilisée dans les différentes opérations pour améliorer l'intégration paysagère et environnementale des constructions.	- Intégrer des mesures de compensation sur la partie linéaire de l'EBC qui sera impactée par la voirie ; Assurer un suivi des EBC sur le secteur afin d'éviter des arrachages non déclarés sur le site. **Compenser** **/**	

	- Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité		

Le site est globalement bien abrité des vues grâce aux linéaires de végétation le long de la rue Guillonneau et à l'espace boisé au sud. C'est à l'Est, avec la présence de la maison isolée que les enjeux de greffe paysagère sont les plus importants. A ce titre, l'Evaluation environnementale recommande d'intégrer des principes paysagers sur les pourtours de cette habitation pour éviter les contrastes visuels trop importants. Le maintien d'un espace paysager au centre du secteur et le long de la lisière forestière sont des opportunités de créer un cadre paysager de qualité. La distance de recul d'1,5 mètres entre les constructions et l'EBC constitue également une plus-value sur la protection des espaces de lisières.

L'ajout d'un alignement boisé au sud-ouest va également dans le sens de la préservation des éléments végétaux. L'évaluation environnementale émet toutefois un point de vigilance sur la réduction de l'EBC (il n'est pas précisé dans quelles mesures ce dernier sera impacté) et sur le suivi de ces EBC. En effet, une allée d'arbres se trouvait au centre de la parcelle (en EBC) et a été arrachée.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / OAP n°18 Secteur Guillonneau</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">« Eau Sud Pays d'Auge » assure la distribution en eau potable sur le territoire de Lisieux. Plusieurs captages sont utilisés pour répondre aux besoins de la ville. Les besoins estimés pour la ville de Lisieux en 2025 portaient sur une population de 23 612 habitants. En 2021, ce sont 21 224 habitants qui sont desservis par le service public d'eau potable laissant une marge de développement importante. A noter également que le rendement du réseau de distribution est de 84.8% ce qui correspond à une bonne qualité du réseau.
La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021
En matière de topographie et d'écoulement des eaux, le site ne présente pas de pentes abruptes ou une topographie importante. Néanmoins une pente (dénivelé de 10m) est à noter d'Est en Ouest (cf. profil altimétrique ci—dessous). Un petit dénivelé est également à noter en limite sud du site, dans la continuité de l'espace boisé. Il conviendra donc d'être vigilant à la gestion des eaux pluviales, limitant les potentiels écoulements et ruissellements au-delà de la parcelle de projet. Une gestion des eaux pluviales sur site est prévue avec des principes d'hydrauliques douces (ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies.
Le secteur Guillonneau se trouve dans le périmètre de protection éloigné du captage des rouges fontaines. Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine peuvent être instaurés par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau. (cf tableau risques et nuisances). La gestion des eaux pluviales est un enjeu fort sur le secteur pour éviter les ruissellements vers le point de captage.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td><td></td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Forte Augmentation de la consommation d'eau potable (120 à 140 logements) et de production d'eaux usées ;
- Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces ;
- Un impact sur le point de captage avec des écoulements potentiels au sein du périmètre éloigné ;

<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce qui participe également à la qualité paysagère du site.</td><td>Ce que dit le règlement :
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur
- L'infiltration des eaux dans le sol devra être assurée sur la parcelle, en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. Cette règle permettra notamment de limiter les incidences</td><td>Eviter
/
Réduire
- Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit :

« La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. »

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

	négatives des écoulements d'eaux pluviales vers les milieux récepteurs. ***Ce que dit l'OAP sectorielle :*** - Des espaces paysagers qualitatifs participant à la vie du quartier devront être aménagés. Ces emprises pourront être valorisées pour la gestion des eaux pluviales qui devra être assurée sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies	**/**	

La consommation d'eau potable supplémentaire pour ce secteur est importante au regard du nombre de logements envisagés mais correspond à l'estimation réalisées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLUi. La STEP est en capacité suffisante d'accueillir de nouveaux effluents et la gestion des eaux pluviales est prévue à la parcelle limitant ainsi le risque de ruissellement vers le point de captage pour l'eau potable.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité / OAP n°18 Secteur Guillonneau</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de l'OAP N°18 est situé à proximité du centre-ville et de ses commodités. La rue Joseph Guillonneau permet un accès rapide et direct. Le positionnement est ainsi idéal afin de promouvoir les mobilités douces pour se rendre dans le centre de Lisieux. Au sein même de l'OAP, les mobilités douces seront mises en valeur, notamment avec un tronçon central rejoignant le parcours sportif (situé au Nord) et le bois classé au Sud. De même, des liaisons interquartiers réservées aux mobilités douces seront réalisées.
Concernant les axes de circulation automobile, 4 entrées/sorties sont envisagées dont 3 sur la rue Joseph Guillonneau et 1 Chemin de la Thillaye. Des voiries secondaires peuvent être implantées de manière à être en adéquation avec les différentes phases d'aménagement de l'OAP. Une voie de circulation permettra également de relier le secteur de l'OAP au lotissement déjà construit à l'Ouest. Des poches de stationnement mutualisées seront insérées dans l'opération afin de faciliter la densification de l'opération. Un parcours sportif se trouve au Nord du site et un projet de liaison douce pourrait être envisagé entre le parcours sportif et les bois au sud.
Le site est desservi par la ligne 6 du lexobus – Miterrand / Clos-Saint-Jacques.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr>
<td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Impact sur les haies le long de la rue Guillonneau pour permettre les accès routiers ;
- Augmentation des circulations motorisées en lien avec le développement de nouveaux logements ;
<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Création de liaisons douces envisagée afin de relier le parcours sportif au nord et le bois au sud.</td>
<td>Ce que dit le règlement :
- 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
Ce que dit l'OAP :
- Le secteur sera desservi par un réseau de voiries dites « primaires » qui prendra appui sur la rue Joseph Guillonneau et le Chemin de la Thillaye. Trois accès routiers seront autorisés depuis la rue Joseph Guillonneau, organisés à partir des carrefours existants, tandis que seul un nouvel accès sera autorisé sur le chemin de la Thillaye. Ce réseau de voiries primaires permettra l'aménagement du quartier en une ou plusieurs phases et pourra être complété par un réseau de voiries, secondaires ou tertiaires, qui connecteront les différentes phases</td>
<td>Eviter
/
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables pour la voirie en fonction des usages ;
- Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons.
Compenser
/</td>
</tr>
</table>

	d'aménagement du quartier et la partie déjà urbanisée, localisée à l'ouest du site. Plusieurs poches de stationnement seront à prévoir à l'échelle du quartier. Pour proposer une densité bâtie qui favorise les espaces libres sur les parcelles privatives, les stationnements pourront être mutualisés. - Au sein de l'opération, des espaces de circulation seront dédiés aux modes doux pour faciliter les liaisons inter-quartiers. En particulier, une connexion douce avec le parcours sportif et le massif boisé, situé au Sud, devra être valorisé.		

Proche du centre de Lisieux, le secteur de projet est desservi par une ligne de bus. La ville envisage de développer les liaisons douces et a pour projet de relier le parcours sportif situé au nord du secteur avec le massif boisé qui borde la parcelle au sud. L'augmentation de population va entrainer de fait une augmentation de la circulation sur le secteur avec une augmentation des gaz à effet de serre aujourd'hui difficile à quantifier. La localisation du secteur proche du centre-ville et de la zone commerciale en fait un endroit propice au développement des mobilités actives.

<table>
<tr><th>Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="2">Consommation foncière-sols/ OAP n°18 Secteur Guillonneau</td></tr>
<tr><td colspan="2">Le site, d'une surface d'environ 6,5 ha se décompose en plusieurs parties d'Ouest en Est :
- Un site de dépôt de matériel de construction de la société Eiffage,
- Le centre d'insémination artificielle dont l'activité va être délocalisée,
- Une surface en prairie permanente d'environ 1,8 ha,
- Une habitation à l'architecture traditionnelle à l'est.

L'OAP initiale inclue également la zone à l'ouest du dépôt de matériaux, toutefois, ce secteur a été aménagé entrainant une réduction de l'emprise initiale de l'OAP d'environ 2 ha. A noter que le règlement graphique du PLUi identifie au centre du site de projet un espace boisé classé EBC. Cet espace boisé n'existe plus aujourd'hui, laissant place à une bande enherbée.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Consommation de 1,8 hectares de prairies permanentes ;

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Le site pourrait faire l'objet d'une dépollution des sols.</td><td>Dans le règlement :
- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain pour du logement.

Ce que dit l'OAP :
- Le site s'étend sur une surface d'environ 6,5 hectares dont environ 6500 m² identifiés en espace paysager dans la partie centrale
- La densité de logements projetée est de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare soit 120 à 140 logements</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation du site et maintenir au mieux les espaces verts de pleine terre.

Réduire
- En fonction de l'usage, choisir des revêtements perméables pour les nouveaux stationnements et la voirie ;
-

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

L'emprise totale du projet représente une surface de 6,5 hectares mais une partie du site est déjà dégradée puisqu'occupée par le centre d'insémination. L'artificialisation nouvelle porte sur les 1,8 hectares de prairies à l'Est du site. Cela représente une consommation de sols naturels, la parcelle étant enregistrée au Registre Parcellaire Graphique comme prairie permanente. A noter que la densité prévue sur le site est de l'ordre de 20 à 25 logements à l'hectare soit une prévision de 120 à 140 logements.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances / OAP n°18 Guillonneau</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur Guillonneau se trouve dans le périmètre de protection éloigné du captage des rouges fontaines. Les périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable destinée à la consommation humaine peuvent être instaurés par une déclaration d'utilité publique des travaux de prélèvement d'eau. La servitude d'utilité publique annexée au PLUi de Lintercom précise pour les périmètres de protection éloignée que :
« Le périmètre éloigné est conçu comme une zone dans laquelle les projets devront être examinés sous l'angle de l'incidence qu'ils peuvent avoir par les rejets potentiels dans le sous-sol, directs ou indirects, qu'ils sont susceptibles d'introduire ».
Les ensembles de constructions nouvelles et les lotissements sont concernés. La gestion des eaux pluviales constitue donc un enjeu particulier sur le site.
Hormis ce risque, le secteur n'est pas soumis à d'autres nuisances particulières.
En lien avec l'usage du site (centre d'insémination), une potentielle pollution des sols est à mettre en évidence.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Incidence sur le captage en eau potable en cas de ruissellement des eaux depuis le secteur de projet ;
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Le site pourrait faire l'objet d'une dépollution des sols.</td><td>La servitude d'utilité publique annexée au PLUi de Lintercom précise pour les périmètres de protection éloignée que :
« Le périmètre éloigné est conçu comme une zone dans laquelle les projets devront être examinés sous l'angle de l'incidence qu'ils peuvent avoir par les rejets potentiels dans le sous-sol, directs ou indirects, qu'ils sont susceptibles d'introduire ».
Ce que dit le règlement :
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.</td><td>Eviter
/
Réduire
- Porter une vigilance particulière aux ouvrages d'hydraulique douce pour assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle et éviter tout risque de ruissellements au niveau du captage en eau potable
Compenser
/</td></tr>
</table>

Le risque de pollutions pour le captage en eau potable est la principale vigilance sur ce site. Situé dans le périmètre de protection éloigné, les risques sont moindres mais restent à prendre en considération. La bonne gestion des eaux pluviales pour éviter tous rejets potentiels dans le sous-sol, directs ou indirects est primordiale.

e. Le secteur Fournet

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels /OAP n°22 Secteur Fournet</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Cette zone de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement des actions entreprises à l'ouest de la gare pour requalifier l'ensemble du quartier (Wonder).
Occupé par plusieurs activités (garage Ford, magasin de matériaux), le site présente des caractéristiques très urbaines. Peu d'éléments de végétation sont sur le secteur hormis une haie sur la frange Nord. En bordure Nord du projet s'écoule un bras de l'Orbiquet qui se jette dans la Touques.
Le secteur est entièrement intégré dans la tache bâtie du SRCE et plusieurs éléments fragmentant, comme la voie ferrée sont présents à proximité.
Le secteur de projet entretient des liens potentiels avec le ruisseau à proximité.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- /

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- La moitié ouest d'environ 1,2 ha, particulièrement contrainte par les risques d'inondation, pourra être aménagée en parc urbain après renaturation des espaces actuels bâtis ;
- Le secteur pourra faire l'objet d'une potentielle dépollution pour sa mutation en parc urbain.</td><td>Ce que dit l'OAP :
- La partie ouest du site est comprise dans la zone rouge du PPRi. Outre sa fonction de parc urbain, cette emprise pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales et le tamponnement des débordements de cours d'eau

Ce que dit le règlement écrit :
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables.</td><td>Eviter
- Privilégier les essences locales et non allergènes pour la plantation dans le parc urbain

Réduire
/

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

La volonté de création d'un parc urbain représente une plus-value environnementale sur ce secteur dégradé.

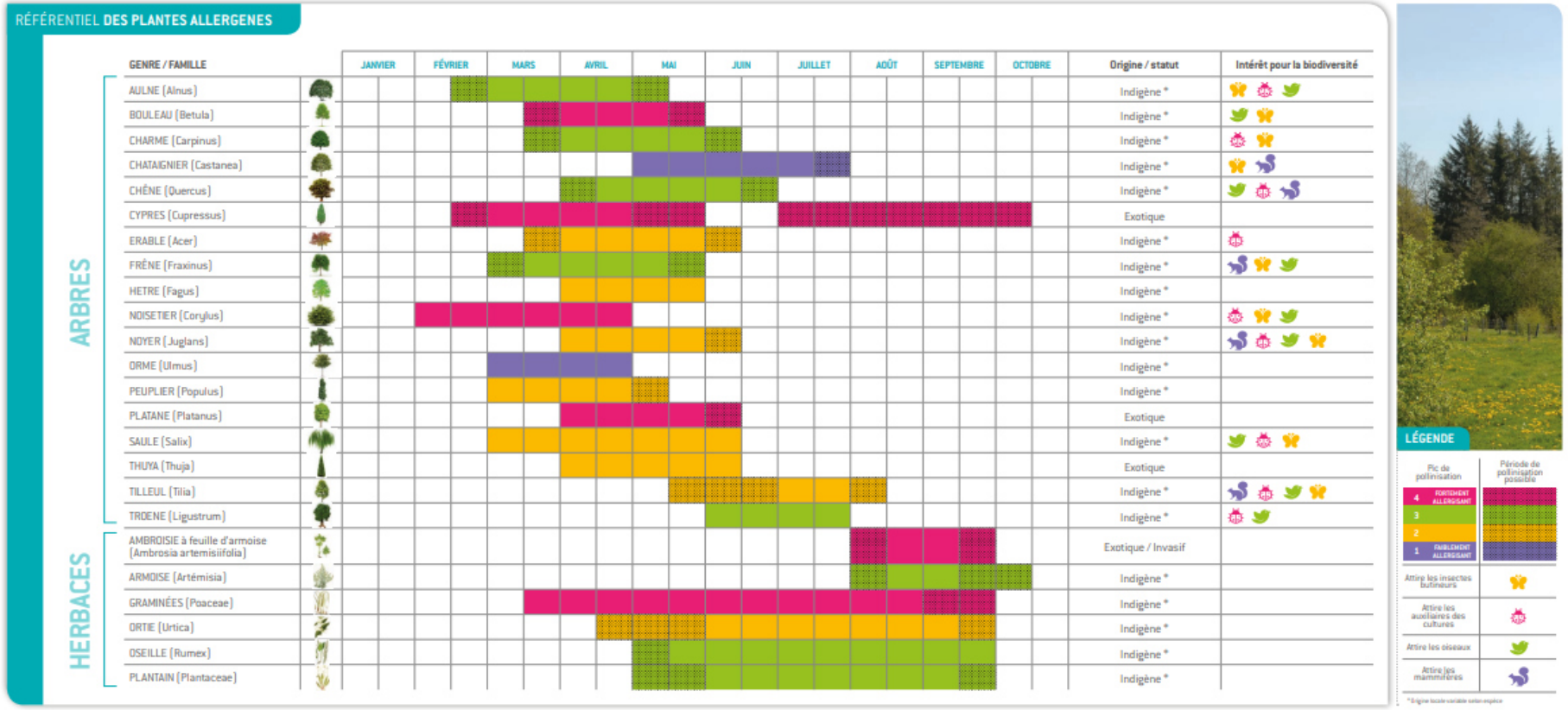


Figure 110- Liste des espèces allergènes dans l'ex basse Normandie. Source : ARS Normandie

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / OAP n°22 Secteur Fournet</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'ensemble constitue un ilot bordé par différentes routes. Des vues sur les espaces de stockage du magasin de matériaux sont visibles depuis les rues environnantes. S'il n'est pas visible depuis le secteur, un bras de l'Orbiquet, « le Graindin », s'écoule à quelques dizaines de mètres au nord du projet. Globalement, le site constitue un ensemble peu qualitatif en termes de paysage. Le secteur de projet est très minéral et le peu de végétation que l'on aperçoit depuis la rue Creton n'est pas entretenu. Le bâti, lié aux activités en place, se compose de grands hangars de tôles peu entretenus. La cour de stockage des matériaux ne bénéficie d'aucune insertion paysagère et renvoie un aspect global de « désordre ».</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
/
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- La création d'un parc urbain et de logements neufs pourra être une opportunité de requalifier ce secteur de centre-ville qui ne présente actuellement aucune plus-value paysagère.</td><td>→ Ce que dit le règlement :
Caractéristiques architecturales des constructions en zone UB
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons
- Les couleurs criardes de façades sont interdites</td><td>Eviter
/
Réduire
- Mettre en place des principes de jardins / vergers partagés dans le parc urbain afin de permettre de créer un espace de rencontre autour du végétal dans ce quartier du centre-ville.
Compenser
/</td></tr>
</table>

Le secteur, occupé par diverses activités (garage, stockage de matériaux…) ne présente pas de valeurs paysagères particulières et constitue un espace « dégradé » en centre-ville. Les projets visés sur ce secteur avec la mise en place d'un parc urbain et de nouveaux logements devraient permettre de requalifier cette zone en offrant une place au végétal, en mettant en valeur le cours d'eau. Les attendus pour la partie paysage sont positifs

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / OAP n°22 Secteur Fournet</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">« Eau Sud Pays d'Auge » assure la distribution en eau potable sur le territoire de Lisieux. Plusieurs captages sont utilisés pour répondre aux besoins de la ville. Les besoins estimés pour la ville de Lisieux en 2025 portaient sur une population de 23 612 habitants. En 2021, ce sont 21 224 habitants qui sont desservis par le service public d'eau potable laissant une marge de développement importante. A noter également que le rendement du réseau de distribution est de 84.8% ce qui correspond à une bonne qualité du réseau.
La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021.
La partie ouest du site, est comprise dans la zone rouge du PPRI. Outre sa fonction de parc urbain, cette emprise pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales et le tamponnement des débordements de cours d'eau.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td></tr>
<tr>
<td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- L'objectif global en termes de logements sur le site est de 50 logements ainsi qu'une mixité des fonctions urbaines (auberge de jeunesse, activités économiques, logement). Les volumes d'eau sont difficiles à anticiper mais ces derniers pourraient être plus importants que la consommation actuelle des activités en place.

<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce et la création d'un parc urbain permettront une gestion des eaux pluviales à la parcelle.</td>
<td>Ce que dit le règlement :
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau ;
- Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- L'infiltration des eaux dans le sol devra être assurée sur la parcelle, en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

Ce que dit l'OAP sectorielle :
- Outre sa fonction de parc urbain, cette emprise pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales et le tamponnement des débordements de cours d'eau</td>
<td>Eviter
/
Réduire
- Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit :
- « La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. »

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

Le secteur était occupé par différentes activités (garage, magasin de bricolage…). La consommation d'eau à prévoir pour 50 logements sera probablement supérieure à la consommation des activités passées.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité / OAP n°22 Secteur Fournet</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'accès à l'opération se fera par la rue Créton et/ou par la rue Fournet. Une ou plusieurs poches de stationnement, en retrait de la rue Fournet, seront à prévoir au sein de l'îlot. Un principe de liaison douce entre la rue Fournet et l'avenue Georges Pompidou, longée par la voie verte de Lisieux à Livarot, devra être garanti dans le cadre de l'aménagement de l'ilot Fournet. Situé à moins de 10 minutes à pied de la gare, le secteur est bien relié par les transports en communs (trains, ligne astrobus 1).</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Augmentation de la circulation et du trafic automobile sur ce secteur en lien avec la création de nouveaux logements ;

<u>Impacts positifs potentiels</u>
- La création de principes de liaisons douces en lien avec la voie verte de Lisieux à Livarot.</td><td>Ce que dit le règlement :
- 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
- La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

Ce que dit l'OAP :
- L'accès à l'opération se fera par la rue Créton et/ou par la rue Fournet.
- Une ou plusieurs poches de stationnement, en retrait de la rue Fournet, seront à prévoir au sein de l'îlot.
- Un principe de liaison douce entre la rue Fournet et l'avenue Georges Pompidou, longée par la voie verte de Lisieux à Livarot, devra être garanti dans le cadre de l'aménagement de l'ilot Fournet</td><td>Eviter
/
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables pour la voirie en fonction des usages ;
- Insérer des éléments végétaux le long des voiries et des cheminements piétons.

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

Situé à proximité du centre-ville, le secteur est desservi par les transports en commun et les options alternatives à la voiture sont facilement accessibles.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière-sols/ OAP n°22 Secteur Fournet</td><td rowspan="5"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La parcelle de projet se situe sur une zone de renouvellement urbain, déjà urbanisée, qui accueillait diverses activités (garage Ford, stockage de matériaux etc…). Le sol y est quasi totalement imperméabilisé. Le site peut se diviser en 2 parties :
- La partie ouest d'environ 1,2 ha qui est particulièrement contrainte par les risques inondations ;
- La partie Est d'environ 1,3 ha qui pourra accueillir différentes fonctions urbaines.

Le projet d'origine prévoit un renouvellement urbain sur les 2,5 hectares du site. Dans le cadre actuel de la procédure, ce sont 1,2 hectares (déjà artificialisés) qui vont être renaturés en parc urbain. Les effets attendus concernant la consommation foncière sur ce secteur sont positifs.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>

/

<u>Les impacts positifs potentiels</u>

- Renaturation d'une partie du site sur secteur de 1,2 hectares.</td><td>→ Dans le règlement :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain pour du logement.

Ce que dit l'OAP :

- La partie ouest accueillera un parc urbain
- La partie est accueillera différentes fonctions urbaines
- La réalisation d'une ou plusieurs opérations de recomposition urbaine qui devront prendre appui sur la rue Fournet pour confirmer le caractère urbain du site
- Des activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel et des équipements publics pourront également être implantés sur le site</td><td>Eviter

/

Réduire

- En fonction de l'usage, choisir des revêtements perméables pour les nouveaux stationnements* et la voirie ;
- Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols

Compenser

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

Le site de 2,5 hectares est déjà artificialisé. L'OAP initiale prévoit un renouvellement urbain de l'ensemble du secteur. Au regard des risques d'inondations et du zonage PPRI en conséquence, seule la partie est d'1,3 hectares sera concernée par le renouvellement urbain. Les 1,2 hectares restant seront transformés en parc urbain ce qui représente une amélioration par rapport à l'état initial du site.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances / OAP n°22 Secteur Fournet</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet a été prescrit par arrêté préfectoral du 27 juin 2006 et approuvé le 5 mars 2010.
Le zonage réglementaire des PPRI répond principalement à un objectif de maîtrise de l'urbanisation. L'ouest du secteur est concerné par le zonage rouge et l'est par le zonage bleu :
- Zone « rouge » : les projets nouveaux sont interdits, les changements de destination pourront être autorisés sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI
- Zone « bleu » : pourront être autorisés, sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI, les aménagements, les nouvelles constructions et les changements de destinations.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le zonage du PPRi implique des règles concernant les constructions nouvelles qui permettent de prévenir le risque pour les habitants. Toutefois le risque reste présent et des dégâts matériels peuvent survenir lors d'inondations.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- La nouvelle version de l'OAP permet de prendre en compte le zonage PPRi et d'éviter ainsi l'exposition aux risques sur la partie ouest du secteur.</td><td>Ce que dit le règlement écrit pour les espaces soumis au PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet :
- Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.
Ce que dit le PPRI :
- La zone « bleu » concerne les centres urbains* exposés à un aléa moyen ou faible et les autres zones bâties exposées à un aléa faible dans lesquels un développement conditionnel peut-être admis sous respect de certaines prescriptions
- Concernant les biens et activités futurs : les constructions et les reconstructions des bâtiments sinistrés* sous réserve :
- Que la cote du premier plancher habitable* et la cote du premier plancher fonctionnel* soient supérieures de 0,20 m à celle des plus hautes eaux estimées*;</td><td>- /</td></tr>
</table>

	- Qu'elles s'inscrivent en zone densément bâtie* ou à défaut que la surface totale de l'emprise au sol* soit limitée par unité foncière à : - • 25 % de la surface de la parcelle pour les constructions à usage d'activités artisanales, agricoles, industrielles ou commerciales ; - • 150 m2 pour les constructions à usage d'habitation ; - - qu'elles ne concernent pas un établissement recevant du public (ERP)* de type sanitaire et social ou hébergeant des personnes dépendantes ou à mobilité réduite, sauf si : - • les cheminements liés au fonctionnement normal de l'établissement sont mis hors d'eau ; - • la cote du premier plancher fonctionnel* et la cote du premier plancher habitable* sont supérieures de 0,20 m à celle des plus hautes eaux estimées*; - • le niveau du plancher fonctionnel* est accessible depuis l'extérieur pour l'intervention des secours ; - -que les remblais liés aux constructions soient strictement nécessaires à leur réalisation.		

La version actuelle de l'OAP permet de réduire les risques d'expositions de la population face aux inondations en prenant en compte le zonage du PPRi en vigueur.

f. Hermival-les-Vaux

A LA SUITE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET DES RETOURS DE LA MRAE, LE CHOIX A ETE FAIT PAR LA MAIRIE D'ABANDONNER LE PROJET DE LOTISSEMENT COMMUNAL.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels / OAP n°11 Hermival-les-Vaux</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet s'intègre dans une trame verte et bleue riche. D'après le SRCE, la parcelle du projet fait partie d'un « corridor fonctionnel » de la matrice verte mais se situe à proximité d'un élément fragmentant : la RD 510.
Entre la zone prévue de lotissement et le secteur est qui doit accueillir la voirie se trouve le cours d'eau « le Perdrix » qui est un affluent de la Paquine ainsi que sa ripisylve.
D'après les investigations réalisées : l'ensemble de la zone 1AU (2,6 hectares) est humide par le sol et une partie de la zone N est humide par la flore le long du ruisseau.
Le « Perdrix » fait partie des arrêtés de protection biotope de l'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents. En cas de drainage total ou partiel des zones humides dans une distance de 35 mètres du cours d'eau, le projet est soumis à l'accord préalable de la DTTM Calvados et une zone tampon de 5 mètres doit être respectée de part et d'autre du cours d'eau.
Il s'agit également d'une ZNIEFF de type I « la Paquine et ses principaux affluents frayères ». Le secteur est également inclus dans la ZNIEFF de type II de la vallée de la Paquine. Le statut de ZNIEFF de confère aucune protection règlementaire.
Lors des études faune / flore réalisée, aucun habitat ou espèces rares / protégées n'a pas repérée sur le secteur.
Un franchissement du ruisseau est prévu avec la construction d'un pont afin de desservir le secteur. L'étude faune/flore conclut que « Rien ne s'oppose au projet d'accès au lotissement communal sur la parcelle C591 A, à condition de respecter au mieux la zone tampon de l'arrêté de protection de biotope et de mettre en œuvre les consignes de la DDTM 14 pour le franchissement du Perdrix ».</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- L'urbanisation du secteur 1AU pour la réalisation d'un projet de lotissement va impacter une zone humide d'une surface de 2,6 hectares entrainant des effets irréversibles sur la qualité des sols et du milieu ;</td><td>Ce que dit le règlement :
- Les arbres et les alignements d'arbres seront maintenus.
Dans les périmètres de zones humides identifiés aux plans :
Dans les zones urbaines et à urbaniser :
- Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,</td><td>Eviter
- Identifier sur l'OAP graphique le périmètre de protection (30 mètres) en lien avec l'arrêté de protection biotope qui concerne le Perdrix ;</td></tr>
</table>

- Afin de permettre l'accès des voiries, les haies qui bordent les parcelles pourront être impactées. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - La végétation du site doit être renforcée sur la partie prairie (ouest) à l'angle de la RD510.	- Pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif ***Ce que dit l'arrêté préfectoral portant protection du biotope des cours d'eau du bassin versant de la Touques (2016) :*** - Art 2 : Sont déclarées biotopes spécifiques de la reproduction, de l'alimentation, de la croissance, du repos et de la survie d'au moins un des espèces susvisées (cf. arrêté) le lit mineur, les berges et la ripisylve de l'ensemble des cours d'eau identifiées sur la carte annexée au présent arrêté - Art 5 : Une bande enherbée ou boisée (hors résineux et peupliers) d'une largeur minimale de 5 mètres doit être maintenue en bordure des cours d'eau ***Ce que dit le SDAGE Normandie Seine :*** Disposition 1.3.1:/ En cas d'impacts résiduels du projet - La compensation doit être réalisée en priorité sur des milieux déjà altérés (artificialisés drainés, remblayés…) afin de maximiser les gains de fonctionnalité et en dehors des terres agricoles sauf si les propriétaires et exploitants y consentent - Compensation au plus **proche des masses d'eau** impactées à hauteur de **150% de la surface affectée** minimum - Compensation à hauteur de **200%** de la surface impactée si la compensation s'effectue **en dehors de l'unité hydrographique impactée** ***Ce que dit l'OAP :***	- Maintenir au mieux les surfaces enherbées afin de préserver les caractéristiques humides du secteur ; - **Réduire** - Intégrer au règlement écrit le principe de perméabilité à la petite faune sur le zonage 1AUC pour permettre les échanges avec les milieux environnants ; - Réaliser un dossier loi sur l'eau afin de mesurer les impacts directs et indirects de l'urbanisation de ce secteur en phase projet ; - Identifier au règlement graphique les linéaires de haies qui bordent la parcelle de lotissement et la ripisylve du perdrix. **Compenser** - L'impact sur la zone humide est important pour ce secteur. Des mesures compensatoires doivent être mises en place pour assurer la restauration des caractéristiques humides du site sur un secteur dégradé ;	

	- L'OAP mentionne le caractère humide d'une partie de la zone car cette dernière se base uniquement sur le critère faune/flore et non sur le critère sol - L'urbanisation de ces terrains nécessitera la mise en œuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE. - Lintercom a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires		

Les zones humides constituent le principal enjeu sur ce secteur. La commune d'Hermival-les-Vaux a été à l'initiative des investigations faune/flore et sol pour les deux secteurs de projet. Lorsque les rapports ont été réalisés pour la zone 1AU de lotissement, l'arrêt du Conseil d'Etat de 22 février 2017 était en vigueur. Ce dernier adoptait une approche cumulative des deux critères sols et végétation.

Le rapport « sol » concluait à des sols de caractère humide sur l'ensemble de la parcelle et le rapport faune/flore, à la présence de zones humides sur des petites proportions du terrain. En lien avec la règlementation en vigueur lors de la rédaction des rapports, seules les zones présentant à la fois des caractéristiques zones humides sol et flore ont été retenues comme zones humides. Cela explique pourquoi dans la version de l'OAP ne compte comme zone humide qu'une partie du secteur mais également pourquoi l'inventaire DREAL Normandie disponible sur Carmen ne représente pas la zone humide par le sol mise en évidence par le rapport « sol » dans son entièreté.

La commune, située dans la vallée de la Paquine, présente un contexte environnemental avec de nombreuses zones humides. Il s'agit ici d'un projet de lotissement communal, porté par la commune depuis plusieurs années.

L'évaluation environnementale émet un point de vigilance important sur ce projet qui viendra impacter une zone humide par le sol d'une surface de 2,6 hectares. Les mesures compensatoires indiquées par le SDAGE Normandie doivent être appliquées. A l'heure actuelle, aucun secteur ne répondant aux critères de compensation n'a été identifié.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / OAP n°11 Hermival-les-Vaux</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La zone 1AU s'étend sur 2.6 ha. Elle correspond à une urbanisation en centre-bourg, au cœur d'un tissu bâti disséminé autour de la RD510 et de la route du bourg. Le village d'Hermival-les-Vaux est principalement bâti sur son fond de vallée et sur son coteau exposé Sud. L'aménagement de la zone 1AU sur ce versant nord doit être réalisé en tenant compte de l'impact visuel d'une urbanisation nouvelle sur l'ensemble du bâti actuel.
Le projet s'inscrit dans un cadre verdoyant (prairies, boisements alentours, et haies bocagères qui délimitent les parcelles). Ces haies permettent ainsi de limiter les vues directes sur la future zone de lotissement. Ces dernières restent toutefois visibles ponctuellement. A souligner également la présence d'une habitation entre la RD et la parcelle de projet.
La présence du ruisseau le « Perdrix » constitue également une aménité paysagère sur le secteur. La ripisylve de ce dernier ne devrait être que peu impactée (largeur nécessaire à la création de la voirie).</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr>
<td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Incidences visuelles pour ce secteur situé en entrée de bourg et rupture avec le cadre verdoyant.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Une couronne boisée doit être implantée à l'angle de la RD510 et du chemin du bourg.</td>
<td>→ Ce que dit le règlement :
Caractéristiques architecturales des constructions en zone UC
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les haies qui bordent la parcelle de projet sont déjà identifiées au règlement graphique du PLUi
- Identification de la mare au règlement graphique comme élément à préserver

→ Ce que dit l'OAP du PLUi
- Paysage : Il est important qu'un espace généreux puisse être laissé autour d'une haie bocagère pour permettre son épanouissement complet

→Ce que dit l'OAP sectorielle :
L'aménagement doit être l'occasion de (re)constituer une trame paysagère continue au sein du bourg avec :</td>
<td>Eviter
/
Réduire
- Assurer la cohérence architecturale du projet avec son environnement et la greffe paysagère de ce secteur qui occupe une position de « vitrine » en entrée de bourg ;
- Mettre en place un traitement paysager particulier avec l'habitation qui borde la parcelle.

Compenser
- Renvoi aux propositions de l'Evaluation Environnementale sur la partie biodiversité ;</td>
</tr>
</table>

	- Une continuité Sud-Est / Nord-Ouest appuyée sur les courbes de niveau avec pour effet de gérer une partie des ruissellements d'eau pluviale. - D'implanter à l'angle de la RD510 et du chemin du bourg une couronne boisée qui prolonge le massif existant au Nord-Ouest de la voie. Par ailleurs, il viendra créer un saut visuel en direction du versant opposé. Sa réalisation devra être compatible avec la visibilité attendue sur cet axe pour la sécurité des automobilistes et usagers. - Pour éviter des remblais et déblais, les constructions devront préférentiellement présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire à la pente		

Au global, les haies qui bordent la parcelle de lotissement seront maintenus. La parcelle à l'ouest doit faire l'objet d'un traitement végétal afin d'améliorer la perception de l'entrée de ville ce qui devrait assurer également l'intégration paysagère du secteur de lotissement.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / OAP n°11 Hermival-les-Vaux</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le syndicat de Saint-Philbert-des-Champs assure la distribution en eau potable sur la commune. Plusieurs captages sont utilisés à l'échelle du syndicat. L'augmentation de la consommation de population a été prise en compte lors de l'évaluation environnementale du PLUi.
La commune est raccordée à l'assainissement collectif.
La STEP de Lisieux dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets. On note également un état conforme des équipements et de la performance en 2021.
Le site présente des pentes modérées. Une gestion des eaux pluviales de ruissellement est prévue en s'appuyant sur les courbes de niveau.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>

-Une augmentation de la consommation d'eau potable et de la production d'eaux usées inhérente au projet ;

- Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces.

<u>Impacts positifs potentiels</u>

- Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce qui participe également à la qualité paysagère du site.</td><td>Ce que dit le règlement :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur
- L'infiltration des eaux dans le sol devra être assurée sur la parcelle, en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

Ce que dit l'OAP sectorielle :

- L'aménagement doit être l'occasion de (re)constituer une trame paysagère continue au sein du bourg avec : une continuité Sud-Est / Nord-Est appuyée sur les courbes de niveau avec pour effet de gérer une partie des ruissellements d'eau pluviale</td><td>Eviter

/

Réduire

- Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit :
- « La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. »

Compenser

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

L'augmentation de la population prévue (30 logements) va entrainer une augmentation inhérente au projet de la consommation d'eau potable sur le territoire. Cette augmentation figurait déjà lors de l'élaboration du PLUi de Lintercom et a été prise en compte et approuvée par l'évaluation environnementale du PLUi.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité / OAP n°11 Hermival-les-Vaux</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Les accès au secteur de lotissement ont été mal évalués lors de l'élaboration du PLUi, c'est pourquoi la procédure vise le passage d'une partie de la parcelle agricole (en zone N) vers du 1AU afin de desservir le secteur. Un système de pont/passerelle est envisagé pour permettre d'accéder au futur lotissement sans impacter le cours du Perdrix.
L'accessibilité au lotissement nécessite donc de revoir les principes de circulation. Le trafic important sur la RD510 ainsi que ces virages dans le périmètre de l'OAP obligent à repenser cette accessibilité. Pour ce faire, la commune a acquis la parcelle C591, désormais C669 sur le cadastre mis à jour. Située au Nord-Est du périmètre de l'OAP en vigueur, à l'Est du cours d'eau le Perdrix. L'objectif est donc d'utiliser cette parcelle afin de créer un accès sécurisé et pertinent pour le lotissement depuis la RD510. La création de cette voie est un impératif afin de garantir une accessibilité en toute sécurité au lotissement et donc d'éviter de potentiels graves accidents de la route.
La commune est desservie par la ligne de bus Lisieux / Pont-Audemer (L224°) avec un arrêt au niveau de l'église d'Hermival-les-Vaux à quelques centaines de mètres du secteur de projet.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Une voirie à créer sur un espace agricole occupé par de la prairie afin de desservir le secteur ;
- Des voiries pouvant impacter les linéaires de haies pour permettre le passage ;
- Un accès à créer sur le RD510, une départementale passante.

<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Des liaisons douces à créer pour relier le site au centre-bourg.</td><td>Ce que dit le règlement :
50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.
Ce que dit l'OAP sectorielle :
- Un axe piéton traversant viendra relier le chemin du hameau de Beaufils à celui des Anglements. Les circulations douces doivent être organisées en site propre ou en bordure de chaussée. Elles s'organiseront pour accéder au centre-bourg dans les meilleures conditions de sécurité.</td><td>Eviter
/
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables pour la voirie et les stationnements en fonction des usages ;
- Identifier au règlement graphique les linéaires de haies qui bordent la parcelle de lotissement et la ripisylve du Perdrix ;</td></tr>
</table>

		- Assurer la sécurisation de l'accès au site via une signalétique adaptée sur la départementale. **Compenser** **/**	

Le projet peut être une occasion de créer des liaisons douces sur la commune pour relier le secteur au centre-bourg. La création de la voirie va entrainer un impact inhérent au projet sur un secteur de prairie et l'accès au site via la RD510 présente également un enjeu de sécurisation.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière-sols/ OAP n°11 Hermival-les-Vaux</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La parcelle de projet pour le lotissement est identifiée au PLUi de Lintercom comme zone 1AUc. La parcelle représente une assiette d'environ 2,6 hectares. Située entre une zone UC et une zone UE, l'objectif pour la commune est également de recréer une cohérence urbaine en reliant ces différents espaces par des cheminements piétons.
Afin d'assurer l'accès au site, la présente procédure vise également au passage d'une partie de la prairie à l'est de zone N en zone 1AU afin de permettre la création de la voirie. Cette nouvelle surface représente environ 0.2 hectare.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La création de la voirie va entrainer une artificialisation inévitable sur des secteurs de prairies qui présentent de surcroit des caractéristiques humides.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- La prairie à l'ouest conservera son occupation des sols. La végétation devrait également être renforcée sur les pourtours et des cheminements piétons crées.</td><td>→ Dans le règlement :
- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain pour du logement.

Ce que dit l'OAP sectorielle :
- Un espace de 35 mètres sera préservé entre la RD510 et les premières habitations
- La partie Ouest restera un espace naturel permettant de préserver la qualité paysagère du site</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'imperméabilisation des sols.
Réduire
- En fonction de l'usage, choisir des revêtements perméables pour les nouveaux stationnements et la voirie ;
Compenser
/</td></tr>
</table>

L'assiette à urbaniser sur la parcelle N a été optimisée afin de n'impacter que la partie nécessaire à la voirie pour préserver le reste de la prairie. L'urbanisation de ce secteur représente une imperméabilisation de plus de 2 hectares sur une prairie permanente humide.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances / OAP n°11 Hermival-les-Vaux</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur n'est pas soumis au PPRi. L'étude faune/flore a permis de mettre en évidence que le boisement des rives du Perdix subit de brèves périodes d'inondations en automne et en hiver mais dans la mesure ou une zone tampon devrait être appliquée autour du ruisseau, cela n'impactera pas le projet de lotissement.
Le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre est présent sur l'ensemble du site de lotissement. A noter également que la pente modérée du terrain induit un risque de glissement.
Une partie de la parcelle à l'Est est concernée par le périmètre de sécurité d'une cavité située de l'autre côté de la RD.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- L'imperméabilisation du secteur pourrait renforcer les ruissellements et augmenter la probabilité de glissement de terrain.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
/</td><td>Ce que dit le règlement écrit :
• <u>Risque lié aux cavités souterraines :</u>
- Dans les secteurs concernés par ce risque, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme
• <u>Risque lié aux inondations par remontée de nappes</u>
- Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
- Les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
• <u>Risque lié aux glissements de terrains :</u>
Selon la nature du risque :
- Des études géotechniques doivent être réalisées ;
- L'assainissement autonome est à proscrire ;
- L'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.</td><td>Eviter
- Adapter au mieux le tracé de la voirie pour limiter le passage sur le périmètre de sécurité lié à la cavité ;
- Respecter les interdictions du règlement écrit concernant l'interdiction des sous-sols et l'assainissement autonome.

Réduire
- Mettre en place des systèmes de récupération des eaux pluviales pour limiter le risque de ruissellement ;

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

Plusieurs risques potentiels sont présents sur le secteur mais peuvent être fortement limités en respectant les principes d'aménagement prescrits par le PLUi.

g. *Ancienne OAP densité Saint-Désir*

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels / OAP densité n°11 St-Désir</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le secteur de projet se situe sur une parcelle dans un cadre de TVB typique du Pays d'Auge : proximité de ruisseau, prairie, vergers, haies. Toutefois la proximité avec Lisieux qui constitue une vaste tache bâtie est un élément fragmentant fort. A noter que le bas de la prairie est déjà urbanisé avec quelques habitations. L'ajout de deux habitations ne constitue pas un basculement fort de l'équilibre du site.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Imperméabilisation d'une partie d'une prairie pour de l'urbanisation ;
- Impact potentiel sur les haies pour l'accès aux secteurs.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Diminution de la surface à urbaniser initiale qui était de 1,5 hectares.</td><td>Ce que dit le règlement :
- Les arbres et les alignements d'arbres seront maintenus

Dans les périmètres de zones humides identifiés aux plans :
Dans les zones urbaines et à urbaniser :
- Les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,
- Pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif</td><td>Eviter
/
Réduire
- Préserver les haies qui longe le chemin du Point de Vue.
Compenser
/</td></tr>
</table>

Au vu de l'abandon de l'OAP densité initiale, les conséquences sur la biodiversité et les milieux naturels sont moindre dans la mesure ou l'ajout de deux habitations ne constitue pas un basculement fort de l'équilibre du site.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / OAP densité n°11 St-Désir</td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Accessible uniquement via le chemin du point de vue et situé sur les hauteurs à la limite entre Lisieux et St-Désir, le secteur est assez confidentiel. Le linéaire de haies qui borde la parcelle au sud bloque la quasi-totalité des vues. Quelques maisons sont déjà présentes.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Création d'ouvertures visuelles en impactant les haies.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
/</td><td>→ Ce que dit le règlement :
Caractéristiques architecturales des constructions en zone UC
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales
- Les haies qui bordent la parcelle de projet sont déjà identifiées au règlement graphique du PLUi
- Identification de la mare au règlement graphique comme élément à préserver
→ Ce que dit l'OAP du PLUi
- Paysage : Il est important qu'un espace généreux puisse être laissé autour d'une haie bocagère pour permettre son épanouissement complet</td><td>Eviter
/
Réduire
- Proposer une distance de recul par rapport à la haie pour les nouvelles habitations
Compenser
/</td></tr>
</table>

L'urbanisation prévue des deux logements vise à « combler » les espaces, à ce titre le projet de présente pas de point de vigilance particulier.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / OAP densité n°11 St-Désir</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La capacité des réseaux en eau potable n'est pas suffisante vis-à-vis du nombre de logements envisagés dans l'OAP densité (23). Le choix a donc été fait d'abandonner l'OAP densité et de ne maintenir que 2 logements à créer afin d'être en adéquation avec la capacité de desserte du secteur.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Une augmentation de la consommation d'eau potable inhérente au projet (moindre que l'OAP initiale) ;
- Un volume d'eau pluvial supplémentaire à gérer en fonction de l'imperméabilisation des surfaces.

<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Des impacts bien moindres au regard du projet initial de 23 logements.</td><td>Ce que dit le règlement :
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur
- L'infiltration des eaux dans le sol devra être assurée sur la parcelle, en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.</td><td>/</td><td></td></tr>
</table>

La prise en compte de la gestion de la ressource en eau et de l'insuffisance des réseaux au vu du projet initial dans l'OAP densité a permis de réduire l'ampleur du projet pour être en adéquation avec la capacité des infrastructures et de la ressource.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité / OAP densité n°11 St-Désir</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le chemin d'accès au secteur de projet est étroit. Situé à proximité directe de Lisieux mais avec un dénivelé important le site ne semble pas particulièrement propice au développement de voiries pour encourager les mobilités douces.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Augmentation (modérée) de la circulation sur un chemin étroit ;
<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Incidence négative à relativiser au regard du projet initialement prévu.</td><td>Ce que dit le règlement :
50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.</td><td>/</td><td></td></tr>
</table>

Le chemin d'accès au site est pentu et étroit ce qui ne constitue pas un accès idéal au secteur, notamment pour le développement des mobilités douces. Toutefois, il convient de rappeler que le projet ne porte sur l'augmentation que de deux habitations, l'augmentation du trafic à prévoir est donc modérée.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière-sols/ OAP densité n°11 St-Désir</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'OAP densité initiale prévoyait une assiette de projet de 1,5 hectares.
Aujourd'hui, la consommation prévue par ces deux constructions s'élève à environ 1800 m² ce qui représente une diminution importante. Le reste du périmètre initial d'OAP bascule en zone 2AU afin d'éviter l'urbanisation de ce site dont les réseaux d'alimentation en eau potable ne sont pas suffisants.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Artificialisation de sol agricole occupé par de la prairie.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Forte diminution de l'enveloppe initiale, soit une réduction de l'artificialisation des sols initialement prévue ;
- Passage du reste du périmètre en 2AU.</td><td>→ Dans le règlement :
- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain pour du logement.</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation des sols
Réduire
/
Compenser
/</td><td></td></tr>
</table>

Le projet est redimensionné pour correspondre à l'assiette réelle des deux logements supplémentaires soit 1800 m² au lieu des 1.5 hectares initialement prévu. La bascule du reste du périmètre en 2AU permet également d'éviter l'urbanisation sur ce site dont les réseaux d'alimentation en eau potable sont insuffisants.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances/ OAP densité n°11 St-Désir</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le site n'est pas concerné par des risques naturels ou technologiques particulier. Les visibilités liées à l'accès au site constituent le point de vigilance principal de l'évaluation environnementale en raison de la route qui dessert le secteur : cette dernière est très étroite et ne permet pas le croisement de deux véhicules.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Augmentation (modérée) de la circulation sur une route très étroite.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>→ Dans le règlement :
- /</td><td>- /</td><td></td></tr>
</table>

Au global, la suppression de l'OAP densité sur le secteur de Saint-Désir comporte de nombreux avantages d'un point de vue environnemental :

- ***Eviter de consommer une surface de 1,5 hectares de prairies agricoles,***
- ***Maintenir les caractéristiques paysagères d'un secteur de prairie,***
- ***Limiter la pression sur la ressource en eau potable sur un secteur mal desservi par les réseaux,***
- ***Eviter une forte augmentation de la fréquentation routière sur une route peu adaptée.***

h. *Ancienne fromagerie / Saint-Désir*

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels /OAP n°37 St-Désir -Ancienne fromagerie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Anciennement occupé par des activités industrielles, le site est déjà en partie imperméabilisé.
Le secteur s'intègre dans une Trame Verte et Bleue riche (ZNIEFF, arrêté de protection de biotope de la Touques, matrice verte…). L'ancienne fromagerie se situe sur la commune de Saint-Désir en fond de vallée le long du Cirieux au sein de la zone pavillonnaire qui prolonge le centre-bourg, le long de la RD511.
Le secteur de projet s'insère entre la voie ferrée et la RD613 qui constituent deux éléments fragmentant dans les continuités écologiques. La zone pavillonnaire, identifiée comme tache bâtie au SRCE constitue également un élément fragmentant.
Concernant la Trame Verte, des boisements sont présents au sud de la voie ferrée. Le site de projet est quant à lui bordé de haies.
Le lit du Cirieux a été remodelé pour être dévié et élargi avec de larges boucles qui se terminent par un méandre afin de lui redonner des caractéristiques naturelles.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Impact sur la qualité des sols si l'urbanisation ne se fait pas sur les espaces déjà dégradés.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Diminution de la surface à urbaniser initiale qui était de 4 ha à 3,5 dont 1,6 aménageable ;
- Renaturation de la majorité du secteur afin de lui rendre ses caractéristiques naturelles en lien avec le Cirieux.</td><td>Ce que dit le règlement :
- Les arbres et les alignements d'arbres seront maintenus
Ce que dit l'OAP :
- Le lit du Cirieux qui longe le site dans sa partie nord devra être préservé et devra conserver ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères.
- L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans lequel il s'insère
- Les alignements boisés au sud du site devront être préservés
- Une réflexion sera à mener à l'échelle du quartier pour le traitement paysager des espaces de stationnement</td><td>Eviter
- Réaliser une étude zone humide sur ce secteur fortement prédisposé aux ZH.
Réduire
- Intégrer une lisière végétale entre les futures habitations et les parties paysagères ;
-
Compenser</td></tr>
</table>

Anciennement occupé par des activités industrielles ce site porte encore les traces de son passé avec un sol en partie dégradé. En lien avec les contraintes du secteur, la zone à urbaniser a été fortement diminuée et la majorité du site conservera ou retrouvera des caractéristiques naturelles. En raison des prédispositions fortes aux zones humides, une vigilance est soulignée concernant les impacts sur la biodiversité.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / OAP n°37 St-Désir -Ancienne fromagerie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Depuis la route de Falaise, la parcelle de projet n'est que très peu visible en raison du front bâti résidentiel qui longe la voie. Le long du cours du Cirieux, on trouve une ripisylve assez dense qui constitue une frange boisée et participe également à bloquer les vues directes sur le projet. A noter également que de l'autre côté de la voie ferrée qui borde le site de projet s'élève un côteau boisé qui culmine à environ 100 mètres et se distingue en arrière-plan.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Impact sur la qualité des sols si l'urbanisation ne se fait pas sur les espaces déjà dégradés.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Renaturation de la majorité du secteur afin de lui rendre ses caractéristiques naturelles en lien avec le Cirieux ;
- Plus-value de la construction de logements en comparaison avec les anciennes activités industrielles.</td><td>Ce que dit le règlement :
- Les arbres et les alignements d'arbres seront maintenus
Ce que dit l'OAP :
- Le lit du Cirieux qui longe le site dans sa partie nord devra être préservé et devra conserver ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères.
- L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans lequel il s'insère
- Les alignements boisés au sud du site devront être préservés
- Une réflexion sera à mener à l'échelle du quartier pour le traitement paysager des espaces de stationnement</td><td>Eviter
/
Réduire
- Intégrer une lisière végétale entre les futures habitations et les parties paysagères.
Compenser
/</td></tr>
</table>

D'un point de vue paysager, le secteur est assez confidentiel car retiré de la route, le long de la ligne de chemin de fer. Les principaux enjeux paysagers sont la greffe des nouveaux logements avec l'existant, toutefois, la vocation de logements représente des impacts moindres que les précédentes activités industrielles. Le Cirieux a déjà fait l'objet d'un reméandrage afin de lui redonner des caractéristiques naturelles et la majorité du secteur devrait être en espace paysager, améliorant ainsi le cadre de ce secteur. Les impacts attendus sont plutôt positifs.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Gestion de la ressource en eau / OAP n°37 St-Désir -Ancienne fromagerie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Saint-Désir est relié à la STEP de Lisieux. Cette dernière dispose d'une large capacité restante pouvant accueillir de nouveaux projets.
Le site s'inscrit sur une surface plane entre le Cirieux et le coteau boisé de l'autre côté de la voie ferrée. Afin de prendre en considération les différents éléments naturels présents sur le site, l'OAP prévoit de laisser une majorité du site en espace paysager. La limite de l'imperméabilisation des sols permet de maintenir une infiltration naturelle des eaux de pluie à l'échelle du site.
Concernant l'eau potable, le secteur a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de l'élaboration du PLUi. L'augmentation de population prévue suite à la présente révision est moindre que celle du PLUi en raison de la diminution de la surface à aménager. Les réseaux d'eau passent au droit du terrain, sur la D511. Ils seront étendus pour les besoins de l'opération.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'EE</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- Une augmentation de la consommation d'eau potable inhérente au projet ;
- Des écoulements d'eau supplémentaires vers le Cirieux.

<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Une gestion pluviale via des principes d'hydraulique douce qui participe également à la qualité paysagère du site ;
- Une importante surface paysagère qui devrait permettre d'assurer la gestion des eaux pluviales du site.</td><td>Ce que dit le règlement :
- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.
- Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur
- L'infiltration des eaux dans le sol devra être assurée sur la parcelle, en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

Ce que dit l'OAP sectorielle :
- L'OAP visera à conserver la qualité paysagère du site en y intégrant un traitement paysager pour les espaces de stationnements et en ajoutant plusieurs alignements d'arbres (notamment au Sud de l'OAP et au Nord de la zone Est).
- De nombreuses zones vont être préservées des constructions afin de créer des espaces paysagers. C'est naturellement le cas de l'espace longeant le nouveau</td><td>Eviter
- Privilégier les essences locales et interdire les essences allergènes dans l'aménagement paysager du secteur.

Réduire
- Imposer la récupération des eaux de toiture pour des usages extérieurs et le préconiser pour des usages intérieurs dans le règlement écrit :
- « La récupération totale ou partielle des eaux de pluie pour des usages extérieurs est obligatoire. La récupération des eaux de toitures pour des usages intérieurs est fortement recommandée. » ;</td></tr>
</table>

	tracé du Cirieux. Il s'agira de préserver les fonctionnalités écologiques et hydrauliques du cours d'eau.	**Compenser** **/**	

Le secteur présente des qualités paysagères grâce à la présence du Cirieux, aux vues sur le coteau boisé etc… Le maintien des éléments végétaux et la création d'un espace paysager de 4500 m² permettront de renforcer les atouts paysagers de ce secteur et constitueront également des zones naturelles d'infiltrations des eaux pluviales.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transport et mobilité / OAP n°37 St-Désir -Ancienne fromagerie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'accès au secteur de l'OAP sera organisé depuis le Nord du site sur la RD511. L'entrée et la sortie se font par un pont à une voie enjambant le Cirieux. Le pont d'accès à la zone est la propriété du Syndicat Mixte. Il est dimensionné pour le passage de véhicules de moins de 18 tonnes. Son dimensionnement ne permet donc pas le passage d'engins de chantiers nécessaires à l'aménagement de la zone. A partir de 2016, le syndicat de la Touques a fait établir un arrêté de péril du pont à cause de sa vétusté.
Deux cheminements internes seront ainsi mis en place, l'un vers le sud-ouest et l'autre vers l'est du périmètre. Pour chacun de ces cheminements, une aire de retournement sera érigée. Elle sera conforme aux règles de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets. Des espaces de stationnements seront proposés sur l'espace public. Contrairement à ce qui était prévu dans l'OAP en vigueur, aucun autre accès ne sera mis en place notamment en raison des difficultés de mise en place liées aux habitations voisines.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Impacts négatifs potentiels</u>
- L'accès au secteur via le pont non dimensionné pour les véhicules de chantier pose la question de l'accessibilité au site ;
- Les contraintes du site obligent à faire 2 aires de retournement. La circulation pourrait s'avérer compliquée par moments (accès via le pont en sens unique, aire de retournement…).
<u>Impacts positifs potentiels</u>
- Création d'itinéraires de déplacements doux.</td><td>Ce que dit le règlement :
50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.</td><td>Eviter
- S'assurer du bon dimensionnement du pont pour accueillir des engins de chantier.
Réduire
/
Compenser
/</td></tr>
</table>

Le site présente de nombreuses contraintes en termes d'accessibilité ce qui oblige à la mise en place d'aires de retournement. Le dimensionnement du pont pose également la question de l'accessibilité aux véhicules de chantier. Au niveau des mobilités douces, en revanche, le cadre du site est favorable à leur développement.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière-sols/ OAP n°37 St-Désir -Ancienne fromagerie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La surface de l'OAP va être réduit à 3,4 ha contre 4 ha auparavant. A noter que seuls 1,6 hectare seront aménageable sur l'emprise totale de l'OAP. Le secteur a longtemps été occupé par une fromagerie et a subi de nombreuses modifications. Les habitations présentes en partie ouest sur les pentes sont à ce jour inhabitées Seule cette partie du site devrait être urbanisée.
Longtemps imperméabilisé, le syndicat mixte du bassin versant de la Touques a effectué des travaux de renaturation du secteur et le site a en partie retrouver des caractéristiques « naturelles ».</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Artificialisation nouvelle d'une partie du secteur.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Diminution de l'enveloppe initiale d'urbanisation (1.6 hectares aménageable) ;
- Passage du reste du périmètre en 2AU ;
- Artificialisation sur un secteur en partie dégradé (occupé par de l'habitat).</td><td>→ Ce que dit le règlement :
- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder 60 % de la superficie du terrain pour du logement.

Ce que dit l'OAP :
- Compte tenu de son ancienne affectation et de sa localisation, la réalisation des présents objectifs reste en partie dépendante des études qui sont à conduire sur le site (étude de sols, pollution…)</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation des sols ;
- Réaliser un diagnostic zones humides afin d'adapter au mieux le périmètre à urbaniser.

Réduire
/

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

Le secteur a été pendant de nombreuses années tournées vers l'industrie, accueillant une fromagerie. La renaturation du cours d'eau et du site est récente et vise à donner une nouvelle vocation en valorisant les caractéristiques paysagères et naturelles de ce secteur. Le périmètre de l'OAP a été diminué et la surface à urbaniser représente désormais 1,6 hectares, sur une partie déjà occupée par quelques habitations.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances/ OAP n°37 St-Désir -Ancienne fromagerie</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le site se trouve en zone inondable et est concerné par le PPRI. Le Cirieux est soumis à un zonage réglementaire soumis aux aléas les plus forts mais pas le reste des parcelles seulement soumises au risque pour les réseaux enterrés. Le secteur a déjà connu de fortes inondations (2019 notamment) ayant impactés les logements aux alentours. Le périmètre de l'OAP a été revu afin de limiter au mieux l'exposition des futures habitations.
Le syndicat de l'eau a indiqué ne pas avoir relevé de traces de polluant sur le site et dans la rivière mais aucune étude n'est disponible sur le sujet (le site est classé comme Basias).
A noter également que le site est concerné par un classement sonore de type B en lien avec la voie ferrée.
Le pont qui dessert le secteur a également fait l'objet d'un arrêté de péril en 2016 pour vétusté. Ce dernier devrait être reconstruit dans le cadre du projet.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Un risque d'inondation fortement présent sur le secteur au vu des événements passés récents.

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Des larges espaces paysagers seront maintenus permettant de préserver le lit du Cirieux.</td><td>→ Dans le règlement :
- Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique le règlement écrit et les annexes devront préciser les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.</td><td>Eviter
- S'assurer de l'absence de pollutions sur le secteur ;
Réduire
- Prendre en considération le risque de remontée de nappes dans les aménagements ;
- Prendre en considération les nuisances sonores liées à la ligne de chemin de fer dans les aménagements.
Compenser
/</td></tr>
</table>

Le secteur est soumis à de nombreuses contraintes du point de vue des risques et des nuisances. Les modifications apportées à l'OAP dans le cadre de la révision visent à adapter au mieux l'urbanisation en prenant en considération ces différents éléments. A noter que la commune a fait réaliser une étude « flash » par l'EPFN afin d'étudier la possibilité de réalisation du projet et de prendre au mieux en considération les risques et nuisances du secteur.

E. Étude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée sur le réseau Natura 2000 à proximité du site.
Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000.
Aucun site Natura 2000 ne se situe à proximité des différents projets d'OAP mais dans un secteur élargi à 20 km on retrouve plusieurs sites au titre de la Directive Habitats.

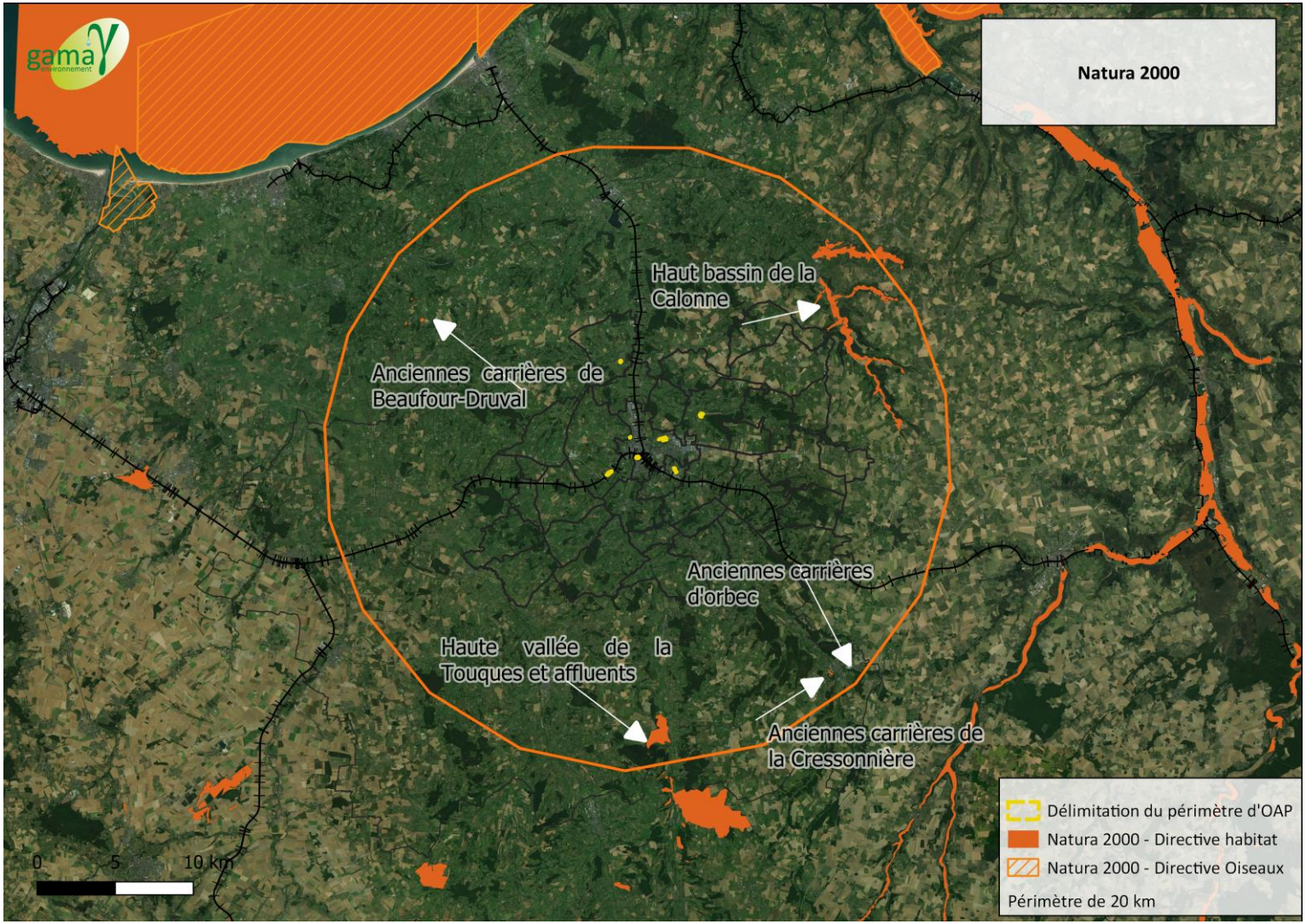


Figure 111- Site Natura 2000 dans un périmètre de 20 km autour des OAP. Source : Gama Environnement

a. Les carrières

Dans le périmètre de 20 km autour des zones de projets, trois sites de carrières sont présents :

- Les carrières de Beaufour-Druval ;
- Les carrières d'Orbec ;
- Les anciennes carrières de la Cressonnière.

- **Les anciennes carrières de Beaufour-Druval**

Ce réseau de cavités constitue un ensemble de sites d'hibernation et de mise bas pour 10 espèces de chiroptères dont 5 inscrites à l'annexe II de la directive « habitats ». Les effectifs présents confèrent à ce site un intérêt majeur à l'échelle régionale.
Les principales vulnérabilités du site résident dans la fermeture des grottes / galerie et la sur fréquentation.



Photo 34- Anciennes carrières de Beaufour-Druval. Source : DOCOB

- **Les carrières d'Orbec**

Cette cavité constitue un site d'hibernation et de mise bas pour 13 espèces de chiroptères dont 5 inscrites à l'annexe II de la directive « habitats ». Les effectifs présents confèrent à ce site un intérêt majeur régional.



Photo 35- Les anciennes carrières d'Orbec. Source : donnees.normandie.develeloppement.fr

- **Les anciennes carrières de la Cressonnière**

Ce site est une ancienne carrière de pierre souterraine dont le début de l'exploitation remonte au Moyen-âge. Avec des effectifs variants généralement entre 250 et 300 individus pour une dizaine d'espèces, cette cavité est reconnue d'importance régionale pour l'hibernation des chauve-souris, en particulier le Grand Rhinolophe.



Photo 36- Grand Rinolophe. Source : INPN

Les principales vulnérabilités de ce type de sites résident dans la fermeture des grottes / galerie et la sur-fréquentation. Au vu de l'éloignement des différentes carrières avec les sites de projet, la nature de la procédure n'est pas de nature à impacter ces sites Natura 2000.

b. La Haute Vallée de la Touques et affluents

Ce site Natura 2000 regroupe dix secteurs unitaires représentant les éléments caractéristiques et remarquables du Pays d'Auge et de ses abords. Le paysage, très vallonné, a été dessiné par le chevelu dense des rivières qui ont creusé leur lit dans les formations calcaires du Cénomanien. Il s'agit donc d'un ensemble de boisements, de coteaux calcaires secs et de formations hygrophiles sur substrats sourceux ou de fonds de vallée qui renferme par ailleurs des grottes à chiroptères.



Photo 37- Les paysages de la haute vallée de la Touques. Source : CEN Normandie

Vulnérabilité :

Le site est soumis à diverses incidences et activités pouvant avoir des répercussions négatives sur son état. Parmi les menaces et pressions pouvant avoir de fortes incidences négatives on retrouve :

- Les modifications profondes de l'occupation du sol potentielles ;
- Le dérangement au niveau des grottes à chauves-souris ;
- La divagation du bétail dans le lit mineur des cours d'eau pouvant engendrer une dégradation par asphyxie des habitats naturels aquatiques ;
- L'artificialisation des secteurs boisés.

Le site de l'ancienne fromagerie (OAP n° 37 – Saint-Désir) est traversé par le Cirieux, un cours d'eau affluent de la Touques. La Touques s'écoule du Sud vers le Nord, elle prend sa source dans l'Orne pour se jeter dans la Manche entre Deauville et Trouville-sur-Mer. Les sites Natura 2000 liés à la vallée de la Touques se situent donc en amont des différents projets, à ce titre, **la présente procédure n'est pas de nature à impacter ce Natura**. A noter également que le Cirieux a fait l'objet d'un reméandrage afin de restaurer son cours naturel.

c. Le Haut Bassin de la Calonne

Le site couvre une grande partie du lit majeur de la partie normande de la vallée de la Calonne et de ses affluents ; il déborde sur les versants lorsque ceux-ci présentent des groupements intéressants. Ce site est intéressant notamment pour la population d'écrevisses à pieds blancs.

Vulnérabilité :

La qualité des habitats rivulaires et la qualité des eaux des rivières ont pu être préservées grâce à une occupation extensive des terrains. La pérennité du site dépend du maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation du l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant, et notamment du lit majeur.
Aucun site concerné par la procédure ne présente de continuités écologiques avec le Haut Bassin de la Calonne.

d. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Au vu de l'éloignement des sites de projet avec le site Natura 2000 et l'absence de connexion écologique directe ou indirecte, les projets menés dans la présente procédure n'auront pas d'influence sur les sites Natura 2000 identifié.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidences de la révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom sur le réseau Natura 2000, pour les principales raisons suivantes :

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

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter la compatibilité du PLUi avec les documents-cadre. Il s'agira uniquement de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure. Pour ce faire, l'analyse ci-dessous porte simplement sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de révision peut interférer.
Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :

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

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

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité
SDAGE Normandie Seine	23 mars 2022	Compatibilité

a. SCoT Sud Pays d'Auge (analyse par rapport au DOG)

Le territoire du PLUI de Lintercom fait partie intégrante du Schéma de Cohérence Territoriale du Sud Pays d'Auge. Ce SCoT élaboré par le Syndicat Mixte pour le SCoT du Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Chapitre	*Orientation*	*Objectifs*	*Compatibilité de la révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom*	
Les orientations générales de l'organisation de l'espace	1.2.1 L'aire verte : un espace de mise en valeur environnementale et paysagère à organiser et préserver	Reconnaître les éléments, les espaces, les ressources et les patrimoines qui forment le capital environnemental et paysager du territoire SCoT Pays d'Auge. Prévenir la fragmentation de l'espace naturel (dont agricole ou forestier) et des structures paysagères, lors du développement de l'urbanisation. Préserver ce qui est un des atouts majeurs du Pays d'Auge : la qualité de ses paysages.	L'OAP n°1, n°3, n°11, concernent des secteurs actuellement occupés par de la prairie ou de la culture céréalière. Ces espaces contribuent à l'aire verte évoquée par le SCOT. L'objectif du SCOT est de mettre en place une gestion harmonieuse des interfaces ville/campagne : les espaces naturels et ruraux, grâce à la préservation, la restauration ou la création d'éléments de maillage et de continuité (maillage des haies, forêts…). A noter que toutes les parcelles de projets étaient identifiées au PLUi comme 1AU ou U. L'aspect paysager est abordé dans chacune des OAP afin de préserver / intégrer des éléments végétaux aux projets pour prendre en considération les caractéristiques paysagères des sites. Dans le cadre de la présente procédure, l'annulation de l'évolution de l'OAP 15 – Clos des Bosquets et de la suppression de l'OAP densité 11 -St Désir constituent des mesures d'évitement des incidences.	✓
	1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières	Cette orientation vise à préserver les espaces agricoles les plus stratégiques, à éviter leur morcellement (…). Les espaces stratégiques pour l'économie agricole locale seront sauvegardés soit en particulier : - Les parcelles recensées au titre des AOC cidricoles - Les unités agricoles qui entourent les sites d'exploitation	Les parcelles agricoles concernées par les projets ne sont pas recensées au titre des AOC et ne se situent pas à proximité des sièges d'exploitation. Certaines prairies, comme c'est le cas à Beuvillers, ne sont pas utilisées pour du pâturage. De manière générale, les OAP modifiées viennent réduire la consommation initiale de foncier prévu : abandon de l'OAP 15 (7.7 hectares de foncier agricole), réduction du périmètre de l'OAP 3 et 37, abandon de l'OAP densité 11…	✓
	1.2.3 Protection des biotopes exceptionnels	Conforter la protection des sites naturels emblématiques de la richesse	L'OAP n°18 Secteur Guillonneau se situe à proximité de la ZNIEFF de type I des « cavités de Lisieux » et plusieurs secteurs sont intégrés dans des ZNIEFF de Types II ou peuvent avoir des connexions directes ou indirectes avec la Touques (arrêtés	✓

		environnementale du territoire (Natura 2000, ENS, ZNIEFF de type I…)	de protection biotope). Sur les futurs secteurs de projet, la prise en compte de la biodiversité s'est traduite par la conservation et le prolongement de nombreuses haies ainsi que par la création de certains linéaires arborés. Sur l'OAP 11 -Hermival-les-Vaux, le ruisseau le « Perdrix » fait partie de l'arrêté de biotope « cours d'eau du bassin versant de la Touques ». Une passerelle est prévue pour traverser ce ruisseau sans en impacter le cours. Le rapport Faune / Flore conclut également à une absence d'incidence dans la mesure du respect d'une zone tampon autour du cours d'eau et de la mise en place de la passerelle.	
	1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale	L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux est une opportunité pour compléter et préciser, à l'échelle communale, l'identification de ces principaux éléments (que l'on désignera par « noyaux écologiques ») qui fondent le patrimoine biologique et servent les fonctionnalités écologiques, ainsi que des espaces ou réseaux qui assurent leur mise en connexion. Elle se fera sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique.	Pour la plupart des secteurs, les projets visent à intégrer des éléments de végétation aux abords des projets afin de renforcer les continuités écologiques. Des secteurs d'OAP ont pu faire l'objet d'inventaire terrains zones humides afin de compléter les données issues de la DREAL Normandie (Coquainvilliers, Beuvillers). Des études ZH ont également été menées à Hermival-les-Vaux sur la parcelle. Ces dernières ont permis d'identifier une large zone humide par le sol sur le secteur de lotissement. Réalisée fin 2018/début 2019, ces études prenait alors en considération l'arrêt du Conseil d'Etat de février 2017 qui adoptait une approche cumulative de caractérisation des ZH avec à la fois le critère sol et végétation. Depuis l'arrêt du 24 juillet 2019 est venu repréciser qu'une zone humide est caractérisée soit par la présence d'un sol hydromorphe soit par l'existence de plantes hygrophiles. L'inventaire de la DREAL a été mis à jour en ne prenant en compte que les zones qui présentaient un caractère humide à la fois par le sol et la flore. Ce dernier n'est donc pas à jour au vu du caractère hydromorphe du sol de l'ensemble de la parcelle de lotissement. Dans l'état actuel d'avancement de la procédure, aucune zone de compensation respectant les critères du SDAGE Seine-Normandie n'a encore été identifiée (Beuvillers et Hermival-les-Vaux).	!
	1.3 Une mise en valeur durable des autres ressources	La pérennisation ou la restauration de la qualité de la ressource seront prises en compte par toutes les politiques d'aménagement et d'urbanisation. Elles	Sur la commune de Coquainvilliers, des problèmes d'adduction en eau potable sont relevés. Des aménagements sur le réseau d'eau potable ont permis de maintenir cet espace urbanisable à court terme.	!

	naturelles du territoire	contribueront à l'amélioration de la qualité des eaux de la nappe présente à l'ouest du territoire, à la préservation de celle qui alimente le reste du territoire et à la prévention des pollutions de surface.	L'OAP densité de Saint-Désir a été abandonné en raison de l'insuffisance des ressources en eau et une grande partie du périmètre initial est passé en zone 2AU afin d'éviter l'urbanisation de ce secteur. Les zones humides sont des filtres naturels contribuant ainsi au maintien et à l'amélioration de la qualité de l'eau. Dans le cadre de la procédure, plusieurs zones humides vont être impactées ce qui va à l'encontre du principe de pérennisation et de restauration de la qualité de la ressource en eau.	
	1.4 La prévention des risques	On profitera des études réalisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme pour enrichir ou préciser la connaissance de l'ensemble des risques (zones inondables, ZH, localisation des cavités souterraines…)	Les risques présents sur certains secteurs de projets sont pris en compte dans le cadre de la présente procédure. L'étude cavité sur le secteur du Clos des bosquets a permis de confirmer le risque sur ce secteur. Le projet d'urbanisation a été abandonné et l'activité agricole sera maintenue. Sur le secteur de l'OAP 37 – ancienne fromagerie de St-Désir, le périmètre de la zone 1AU a été déplacé sur l'OAP et réduit afin de prendre en compte le risque inondation sur ce secteur. Sur les secteurs de Beuvillers et Coquainvilliers, les zones humides ont été déterminées. Les zones humides ont également fait l'objet d'inventaires terrains pour les secteurs concernés (Beuvillers, Coquainvilliers, Hermival-les-Vaux). Malgré la précision de ces connaissances, des impacts sont tout de même à noter sur les zones humides.	!
2 L'attractivité du territoire	2.1.5 Mise en valeur des paysages perçus depuis les voies et entrées de ville	Faire du paysage un des principaux atouts de l'image du Sud Pays d'Auge et son attractivité, c'est accorder une importance toute particulière à la qualité des paysages qui sont perçus depuis les principaux axes qui traversent le territoire, à ceux des entrées de villes et à la préservation depuis ces axes structurants des vues majeures sur les éléments remarquables du patrimoine local.	Les espaces ouverts et paysagers sont abordés dans chacune des OAP. La plupart des secteurs s'inscrivent dans un cadre paysager caractéristique du Pays d'Auge avec une végétation importante permettant de limiter les vues sur les projets. L'OAP n°22 / Secteur Fournet a également pour objectif de convertir une zone d'activité vieillissante en parc urbain dans un secteur proche de la gare de Lisieux ce qui constitue une plus-value paysagère. Dans le cadre de la présente procédure, l'annulation de l'évolution de l'OAP 15 – Clos des Bosquets et de la suppression de l'OAP densité 11 -St Désir constituent des mesures d'évitement / réduction d'incidences paysagères.	✓

3 Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole	Le SCoT se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20%, soit une consommation annuelle moyenne pour les dix prochaines années inférieures à 75 ha. Celle-ci s'applique à une croissance de la population plus forte que celle qui a prévalu dans la période précédente. Elle prend en compte les surfaces qui seront nécessaires aux pôles économiques majeurs qui portent l'ambition économique du territoire et sont aujourd'hui occupés en grande partie par des terres agricoles.	Plusieurs secteurs concernent des zones agricoles /naturels : L'OAP 3 – Coquainvilliers : L'assiette initiale du projet prévoyait 4,5 ha en 1AUC et 3,3 ha en 2AU. Le projet porte désormais sur une assiette de 1,2 ha dont 3000 m² de zone humide. OAP 18- Secteur Guillonneau : Une partie du secteur est en prairie permanente et sera imperméabilisée (1,8 hectares) OAP 15 -Clos des Bosquets : La présence de cavités sur le secteur conduit à l'abandon du projet qui portait sur une assiette de 7,7 hectares. OAP 37- Ancienne fromagerie : La prise en compte du risque inondation sur ce secteur (déjà dégradé car précédemment occupé par des activités industrielles) a conduit à revoir le contenu de l'OAP. L'emprise de la zone 1AU a été diminué et le secteur fera l'objet d'espaces paysagers pouvant redonner des caractéristiques naturelles en lien avec la présence du Cirieux. OAP densité 11 : l'abandon de l'OAP densité qui prévoyait une emprise de 1.5 hectares permet de réduire fortement l'imperméabilisation du secteur. OAP 11 Hermival-les-Vaux : Le projet initial vise à la construction d'un lotissement sur une prairie permanente. Toutefois ce secteur est identifié comme urbanisable au PLUi de Lintercom depuis 2016. Dans le cadre de la présente procédure, une partie de la zone N attenante doit passer en zone 1AU afin de permettre le passage d'une voirie. Aucune urbanisation n'est prévue sur ce secteur hormis la voie d'accès. L'OAP n°1- Beuvillers concerne une partie enherbée au cœur d'un espace bâti sans fonction agricole et l'OAP 22- rue Fournet vise à la renaturation d'une partie d'un secteur dégradé pour réaliser un parc urbain. La procédure au global comporte des secteurs de consommation d'espace agricoles. A noter toutefois quand dans le cadre de la présente révision, la plupart des secteurs ont fait l'objet d'une réduction de leur assiette initiale. Au total, l'enveloppe des zones 1AUC a été réduite de 6,89 ha et celles des zones N augmentée de 2,59 ha. Le PLUi, lors de son élaboration, répondait aux exigences du SCOT.	✓

b. Le SDAGE Seine-Normandie

Orientations fondamentales (OF)	Regard évaluatif	
OF1 : POUR UN TERRITOIRE VIVANT ET RESILIENT : DES MILIEUX HUMIDES PRESERVES ET UNE BIODIVERSITE EN LIEN AVEC L'EAU RESTAUREE	Des inventaires zones humides ont été réalisés venant préciser la connaissance sur le territoire. Certains projets vont venir impacter ces secteurs de zones humides. Dans l'état d'avancement actuel de la procédure, des zones de compensation ont été identifiées dans le diagnostic du PLUi. Ces zones de compensation devront être en accord avec les principes du SDAGE Seine Normandie 2022-2027.	!
OF2 : RÉDUIRE LES POLLUTIONS DIFFUSES EN PARTICULIER SUR LES AIRES D'ALIMENTATION DE CAPTAGES D'EAU POTABLE	L'ensemble des projets prévoient une gestion des eaux pluviales à la parcelle via des principes paysagers limitant ainsi les risques de pollutions diffuses vers les aires d'alimentation de captage. Seul le secteur de l'OAP 18 Guillonneau se trouve dans une aire éloignée de captage. Les principes d'aménagement prévoient une gestion des eaux pluviales à la parcelle via des principes d'hydrauliques douces. La destination en habitation sur l'ensemble des secteurs permet également de limiter le risque de transfert de polluants.	✓
OF3 : POUR UN TERRITOIRE SAIN : RÉDUIRE LES PRESSIONS PONCTUELLES	L'ensemble des communes concernées par un secteur de projet dans le cadre de la présente procédure sont rattachées à la STEP de Lisieux qui atteste d'un bon état de fonctionnement et d'une large capacité restante en termes d'équivalent habitant	✓
OF4 : POUR UN TERRITOIRE PRÉPARÉ : ASSURER LA RÉSILIENCE DES TERRITOIRES ET UNE GESTION ÉQUILIBRÉE DE LA RESSOURCE EN EAU FACE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	La disponibilité de la ressource en eau potable a été prise en compte pour l'ensemble des secteurs et a amené à redimensionner le projet pour Coquainvilliers et annuler l'OAP densité 11 de St-Désir.	✓

G. Indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de la révision allégée n°7 :

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface totale artificialisée	m^2	Interne
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de haies arrachées	m	Interne
Linéaire de haies crées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	%	Syndicat mixte
Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	M3	Syndicat mixte
Surface des zones humides compensées	ha	Interne

H. Conclusion

L'objectif de la procédure de révision allégée n°7 est de mettre en cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les enjeux de l'aménagement de l'espace et les projets urbains des communes concernées. Cette évolution est également en lien avec des orientations bloquantes issues d'erreurs matérielles du PLUi initial, de l'obtention d'études complémentaires permettant d'avoir une meilleure prise en compte des problématiques environnementales nécessitant des adaptations.

La procédure initiale portait sur 7 OAP aménagement et 1 OAP densité :

- OAP aménagement n°1 – Beuvillers
- OAP aménagement n°3 – Coquainvilliers
- OAP aménagement n°11 – Hermival-les-Vaux
- OAP aménagement n°15 – Lisieux (Clos des Bosquets)
- OAP aménagement n°18 – Lisieux (Secteur Guillonneau)
- OAP aménagement n°22 – Lisieux (Secteur Fournet)
- OAP aménagement n°37- Saint-Désir
- OAP densité n°11 – Saint-Désir

- ***OAP aménagement n°1 – Beuvillers***

La modification de cette OAP a permis d'adapter les circulations et de prendre en compte la zone humide avérée. Située au nord de la commune de Beuvillers, l'OAP 1 est à vocation résidentielle dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant. Le périmètre de l'ensemble de l'OAP n'est pas modifié et l'objectif principal reste le même : créer de nouveaux logements en continuité du tissu urbain, adaptés à la demande du secteur et en cohérence avec les objectifs du PLUi. L'évolution de l'OAP va permettre la mise en place d'un alignement d'arbustes visant à mieux intégrer les constructions dans le contexte paysager. Dans cet esprit d'intégration paysagère, la mise en place de noues paysagères permettra de récolter les eaux pluviales jusqu'au Sud du secteur Est, bénéficiant ainsi de la topographie du lieu. Le point de vigilance principale sur ce secteur se situe au niveau de la zone humide. Il est prévu qu'une voirie desservant la partie nord-ouest du site la traverse. En cas d'impact sur la zone humide, des mesures de compensation en accord avec les prescriptions du SDAGE Seine-Normandie seront à appliquer.

- ***OAP aménagement n°3 – Coquainvilliers***

Située au sud de la commune en extension du bourg de Coquainvilliers, cette OAP a vocation résidentielle est composée de 2 phases pour les constructions (la première phase étant située au Nord). Cette OAP s'étend sur un peu moins de 6,5 ha (la zone 1AUc possède une surface d'environ 3,5 ha) en extension du bourg de Coquainvilliers, le long du coteau, et prévoyait d'accueillir environ 50 logements. En raison de problématiques de desserte en eau potable de la commune, le périmètre de l'OAP a été réduit afin de correspondre aux capacités de desserte des réseaux. Cette évolution de l'OAP réduit la surface de l'OAP à 1,2 ha. Ce nouveau périmètre est situé au Nord-Est de la précédente opération. Une zone est délimitée afin de créer un espace paysager permettant de conserver une mare existante et de maintenir un principe de précaution en lien avec les différentes études zones humides réalisées. Cet espace pourra être valorisé pour la gestion sur site des eaux pluviales et des noues végétalisées sont attendues le long des voies. L'objectif est d'assurer une intégration

paysagère de l'opération. L'évaluation environnementale souligne la protection de la mare et la mise en cohérence du projet vis-à-vis de la ressource en eau ainsi que le maintien d'un principe de précaution vis-à-vis de la zone humide identifiée dans l'étude de 2016. Les orientations de l'OAP semblent être en accord avec la protection des caractéristiques environnementales du secteur (un ajout du fossé humide identifié par l'étude zone humide de 2021 est à prévoir). Une vigilance est toutefois soulignée en cas d'impacts lors de l'aménagement ou selon les pratiques des futurs usagers.

Secteur - OAP 3	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone 1AUc	3,53 ha	1,04 ha	-2,49 ha
Zone 2AU	3,24 ha	3,96 ha	+0,72 ha
Zone N	0 ha	1,77 ha	+1,77 ha

- ***OAP aménagement n°11 – Hermival-les-Vaux***

Cette OAP N°11 dite « Centre Bourg » à Hermival-les-Vaux est destinée à la construction de logements. Les accès au lotissement préalablement envisagés ne sont pas en adéquation avec le nombre de logements attendus, tant en termes de sécurité que d'accessibilité. La commune, déjà propriétaire de la parcelle a également fait l'acquisition d'une partie du secteur N attenant. La procédure vise à modifier le zonage N en 1AUC afin de permettre le passage de la voirie.
Situé en fond de vallée, le secteur s'inscrit dans un contexte de milieux humides. La commune d'Hermival-les-Vaux a fait réaliser des diagnostics zones humides afin d'étudier les caractéristiques du terrain.

Lorsque les rapports ont été rédigés fin 2018 / début 2019, **l'arrêt du Conseil d'était de 22 février 2017 était en vigueur**. Ce dernier adoptait une **approche cumulative** des deux critères sols et végétation.

Le **rapport sol** concluait à des **sols de caractère humide sur l'ensemble de la parcelle** et le **rapport faune/flore** de l'écologue à la présence de **zones humides sur des petites proportions du terrain**.

En lien avec la règlementation en vigueur lors de la rédaction des rapports, seules les zones présentant à la fois des caractéristiques zones humides sol et flore ont été retenues comme zones humides. L'assiette du projet de lotissement porte sur environ 2.20 hectares.

Selon la règlementation désormais en vigueur, l'ensemble de la parcelle concernée par le projet de lotissement est considéré comme zone humide selon le critère « sol ». Une deuxième étude a été réalisée en 2022 sur la parcelle N et démontre également la présence de zones humides le long du ruisseau.
Le ruisseau fait également l'objet d'un arrêté de protection de Biotope ce qui induit le respect d'une zone tampon de 5 mètres. Il est prévu la création d'une passerelle au-dessus du ruisseau, devant ainsi éviter les impacts sur le cours d'eau. Le contexte bocager sera également préservé au mieux dans l'aménagement du secteur.
L'évaluation environnementale souligne une vigilance importante sur l'impact du projet vis-à-vis des zones humides. La surface est importante et engendrera des mesures de compensations contraignantes (150 à 200% de la surface impactée à compenser). Aucun secteur de compensation n'a été identifié pour le moment.

- ***OAP aménagement n°15 – Le clos des Bosquets***

Le secteur était déjà connu pour être soumis à des problématiques de cavités. Afin d'éviter le risque d'urbanisation nouvelle, une étude cavité a été menée. Cette étude a permis de mettre en évidence la présence avérée de cavités sur le terrain voisin de l'OAP. D'une surface de plus de 6 ha, le secteur maintiendra son activité agricole.

- ***OAP aménagement n°18 – Secteur Guillonneau***

Le terrain délimité par l'OAP 18 accueille actuellement un centre d'insémination artificielle bovin. Sa délocalisation est en projet. L'objectif est de créer un secteur d'habitat à la fin de son activité. Le secteur de l'OAP N°18 est situé à proximité du centre-ville et de ses commodités. La rue Joseph Guillonneau permet un accès rapide et direct. Le positionnement est ainsi idéal afin de promouvoir les mobilités douces pour se rendre dans le centre de Lisieux. L'opération est située au nord d'un espace boisé classé nécessitant de conserver une qualité paysagère optimale. Un retrait d'1,50 m avec l'EBC est obligatoire pour toutes les constructions de l'opération d'aménagement. De nombreux espaces paysagers seront réalisés permettant de renforcer cette cohérence paysagère avec l'environnement proche du quartier. Par ailleurs, les parties de l'EBC présentes dans l'OAP en vigueur sont exclues du nouveau périmètre. Ces espaces boisés classés vont passer en zone N. Le secteur présente plusieurs sensibilités environnementales :

- Il est inclus dans le périmètre éloigné de captages des eaux. La gestion des eaux pluviales à l'échelle du site devrait permettre d'éviter tout risque de ruissellement ;
- Il se situe à proximité directe d'une ZNIEFF de type I accueillant des populations de chauves-souris dont les prairies peuvent constituer un terrain de chasse privilégié. Le maintien des éléments des haies et d'espaces paysagers devrait permettre de limiter les perturbations.

Secteur - OAP 18	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone 1AUc	9,50 ha	6,90 ha	-2,6 ha
Zone UC	0 ha	2,02 ha	+2,02 ha
Zone N	0 ha	0,58 ha	+0,58 ha

- ***OAP aménagement n°22 – Secteur Fournet***

Cette OAP N°22 dite « Rue Fournet » à Lisieux est une zone de renouvellement urbain située à l'Ouest de la gare. Ce secteur est concerné par un zonage rouge du PPRi de la Touques. La zone d'inconstructibilité délimitée par le PPRi de la Touques va être conservée dans le périmètre de l'OAP N°22. Son intégration va évoluer afin de proposer la réalisation d'un parc urbain d'une surface de 1,2 ha sur toute la partie Ouest du secteur de l'OAP ainsi que le long du cours d'eau du Graindin localisé au Nord de la zone. Ce nouveau parc permettra d'améliorer les conditions de vie du quartier. L'objectif de logements est maintenu sur la partie Est.
La modification de l'OAP permet de prendre en compte la présence des risques. Elle a pour objectif la création d'un parc urbain et vise à une opération de renouvellement urbain, évitant ainsi une dégradation nouvelle des sols.
Les impacts attendus sur ce secteur sont positifs.

- ***OAP aménagement n°37 – Ancienne fromagerie***

Cette OAP dite de l'Ancienne Fromagerie de Saint-Désir est située le long du cours d'eau du Cirieux au sud du centre-bourg de Saint-Désir, elle a pour vocation la construction d'habitations. Cette zone est le lieu d'une ancienne fromagerie qui a arrêté son activité en 2005. Depuis, les bâtiments ont été détruits et le terrain est resté sans usage majeur. Il possède des contraintes environnementales et techniques importantes. Au Nord se trouve le Cirieux, un cours d'eau qui a été modelé par l'homme au cours de son histoire afin d'entretenir ses différentes activités. Au Sud se trouve la ligne ferroviaire marquant une coupure importante dans le paysage. Le terrain de l'OAP a vraisemblablement été dépollué à la suite de la fin des activités de la fromagerie et plusieurs entreprises se sont succédées en tant que propriétaire.
Une étude a été réalisée par l'EPFN afin d'étudier les possibilités d'aménagement de ce secteur malgré les contraintes. Le choix a été fait par la commune de réduire la zone aménageable à 1.6 ha et de créer de larges espaces paysagers.
Le secteur a déjà subi d'importantes inondations. Il fait également l'objet de prédispositions fortes aux zones humides. Un diagnostic zone humide serait à réaliser.
Les choix réalisés pour ce secteur permettent de concilier au mieux le développement de l'habitat, la prévention face aux risques et la préservation de l'environnement. Toutefois, le secteur reste sensible.

Secteur - OAP 37	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone 1AUc	2,93 ha	0,91 ha	-2,02 ha
Zone 2AU	0 ha	2,06 ha	+2,06 ha
Zone UC	0,48 ha	0 ha	-0,48 ha
Zone N	0 ha	0,45 ha	+0,45 ha

- ***OAP densité n°11 – Saint-Désir***

L'OAP densité 11 est située sur la commune de Saint-Désir, sur un terrain accidenté. Les OAP densité dessinées par le PLUi de LINTERCOM regroupent des secteurs de plus de 5 000 m², elles fixent des densités à tenir en accord avec les objectifs du SCoT.
Dans le cadre de l'OAP n°11, la densité prévue est de 15 logements par hectare sur une surface estimée à 1,5 ha. 23 logements sont donc projetés. Cependant, cet objectif n'est pas viable économiquement et techniquement. En effet, le secteur ne dispose pas d'un système de réseaux d'eau et d'électricité suffisant pour alimenter ces 23 logements. En raison de l'emplacement accidenté et de son accessibilité limitée, les coûts seraient trop importants. L'OAP densité 11 sera donc supprimée. L'espace pour 2 lots sera maintenu constructible en bordure du chemin du point de vue, de part et d'autre de la maison déjà existante.

Secteur - OAP densité 11	Avant la révision	Après la révision	Différence
Zone UD	1,51 ha	0,29 ha	-1,22 ha
Zone 2AU	0 ha	1,22 ha	+1,22 ha

En conclusion :

La plupart des secteurs inclus dans la présente procédure de révision comportent des sensibilités environnementales propres au contexte du territoire de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie : cadre bocager (haies, prairies), milieux humides ou fortement prédisposés aux zones humides en lien avec l'important réseau de cours d'eau.

Il est à noter que la quasi-totalité des modifications des OAP ont permis de prendre en compte et de mettre en évidence des sensibilités environnementales sur les secteurs. Une approche ERC a été employée avec notamment avec l'abandon de l'évolution de l'OAP n°15 ainsi que la suppression de l'OAP densité n°11 et la réduction des périmètres d'OAP afin d'éviter un trop grand impact sur les milieux.

Tableau 6- Tableau portant récapitulatif des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la RA7 du PLUi de Lintercom. Source : PLANIS

	Dans le PLUI en vigueur	Dans le PLUI révisé	Ecart PLUI en vigueur/PLUI révisé
Zone UC	438,50 ha	440,04 ha	+1,54 ha
Zone UD	77,15 ha	75,92 ha	-1,23 ha
Zone UE	294,89 ha	294,81 ha	-0,08 ha
Zone 1AUc	55,23 ha	47,87 ha	-7,36 ha
Zone 2AU	34,32 ha	38,42 ha	+4,10 ha
Zone N	13 660,36 ha	13663,41 ha	+3,05 ha
Alignements d'arbres et de haies	1419,336 km	1420,088 km	+0,752 km
EBC surfacique	2048,98 ha	2048,32 ha	-0,66 ha
EBC linéaire	134, 354 km	134, 346 km	-0,008 km

Cependant, au vu de l'impact important à prévoir sur la zone humide de l'OAP n°11 – Hermival-les-Vaux et de l'absence à ce jour de zone de compensation prévues, sans évolution du projet, vers davantage d'ERC, les principes érigés dans les documents cadre ne pourront être respectés. La poursuite de ce projet est aujourd'hui–justifiée par une volonté communale historique forte, soutenue par l'Agglomération au titre de sa politique d'habitat et des objectifs du PLUI de Lintercom, ainsi qu'une évolution législative de définition des zones humides que la commune n'a pas pu anticiper. Les impacts restent néanmoins importants au regard d'une zone humide aujourd'hui existante, qui nécessitera des mesures de réduction ou à défaut, de compensation.

Considérant que la procédure vise à la réduction globale de surfaces à urbaniser et permet une augmentation des zones N à l'échelle du PLUi, l'évaluation environnementale conclut à des incidences positives au vu des objectifs de réduction de la consommation foncière de la loi climat et résilience 2021.

Considérant que la procédure comporte, sur certains secteurs, des impacts sur les milieux naturels, notamment humides, sans qu'à ce jour n'ai été établi de mesures compensatoires en accord avec les principes du SDAGE Seine Normandie, l'évaluation environnementale conclut à des incidences négatives sur des secteurs de zones humides allant à l'encontre des principes de préservation mis en évidence dans les documents de portée supérieure.

Tables des figures

Figure 1- 1ere version de l'OAP n°1 - Beuvillers. Source : PLUi Lintercom. 2016 5
Figure 2- Version de l'OAP n°1 modifiée. Source : AURH 2023 5
Figure 3 : 1ère version de l'OAP n°3 - Coquainvilliers. Source : PLUi Lintercom. 2016 6
Figure 4- Version de l'OAP n°3 modifiée. Source AURH 2023 6
- *Figure 5- Ancienne OAP sur le secteur d'Hermival-les-Vaux. Source : AURH* 7
- *Figure 6- Nouvelle OAP sur le secteur n°11 à Hermival-les-Vaux. Source : PLANIS* 7
Figure 7- 1ère version de l'OAP n°15. Source : PLUi Lintercom. 2016 8
Figure 8- Version de l'OAP modifiée. 2023 8
Figure 9- 1ère version de l'OAP n°18. Source : PLUi Lintercom. 2016 9
Figure 10- Version de l'OAP modifiée par l'AURH. Source : AURH 2023 9
Figure 11- 1ère version de l'OAP n°22. Source : PLUi Lintercom 2016 9
Figure 12- Version modifiée de l'OAP. Source : AURH 2023 10
Figure 13- 1ère version de l'OAP n°37. Source : PLUi Lintercom 2016 10
Figure 14- Version modifiée de l'OAP. Source : PLANIS 2023 10
Figure 15- Nouveau zonage pour le secteur de l'OAP n°37 - Ancienne fromagerie. Source : CALN 11
Figure 16- OAP n°11 densité avant modification. Source : Planis 12
Figure 17- Après modification : zonage sur l'ancienne OAP densité n°11. Source : PLANIS 12
Figure 1- 1ere version de l'OAP n°1 - Beuvillers. Source : PLUi Lintercom. 2016 56
Figure 2- Version de l'OAP n°1 modifiée. Source : AURH 2023 56
Figure 3 : 1ère version de l'OAP n°3 - Coquainvilliers. Source : PLUi Lintercom. 2016 58
Figure 4- Version de l'OAP n°3 modifiée. Source AURH 2023 58
Figure 5- Ancienne OAP sur le secteur d'Hermival-les-Vaux. Source : AURH 59
Figure 6- Nouvelle OAP sur le secteur n°11 à Hermival-les-Vaux. Source : PLANIS 59
Figure 7- 1ère version de l'OAP n°15. Source : PLUi Lintercom. 2016 60
Figure 8- Version de l'OAP modifiée. 2023 60
Figure 9- 1ère version de l'OAP n°18. Source : PLUi Lintercom. 2016 61
Figure 10- Version de l'OAP modifiée par l'AURH. Source : AURH 2023 61
Figure 11- 1ère version de l'OAP n°22. Source : PLUi Lintercom 2016 62
Figure 12- Version modifiée de l'OAP. Source : AURH 2023 62
Figure 13- 1ère version de l'OAP n°37. Source : PLUi Lintercom 2016 63
Figure 14- Version modifiée de l'OAP. Source : PLANIS 2023 63
Figure 15- Nouveau zonage pour le secteur de l'OAP n°37 - Ancienne fromagerie. Source : CALN 64
Figure 16- OAP n°11 densité avant modification. Source : Planis 64

Figure 17- Après modification : zonage sur l'ancienne OAP densité n°11. Source : PLANIS 65
Figure 18-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement 66
Figure 19- Identification des zones humides lors de l'élaboration du PLUi. Source : Rapport PLUi 2016 67
Figure 20- Différence entre les zones humides identifiées par la DREAL et les zones humides identifiées lors de l'étude de terrain. 67
Figure 21- Inventaire de biodiversité OAP n°1 – Source : GAMA Environnement 69
Figure 22- Données issues du Registre Parcellaire Graphique. Source : Gama Environnement 71
Figure 23- Profil altimétrique du secteur de projet. Source : Géoportail 72
Figure 24- Localisation des secteurs de projet à Beuvillers par rapport aux axes de transport et aux services de proximité. Source: Planis 73
Figure 25- Bassin versant du secteur de projet - Beuvillers. Source : Gama Environnement 73
Figure 26- Indicateurs de performance du réseau de distribution en eau potable de Beuvillers. Source : RPQS 2021 75
Figure 27- Tableau de variation du volume d'eau consommé autorisé entre 2020 et 2021 à Beuvillers. Source : RPQS Beuvillers 2021 75
Figure 28- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN 75
Figure 29- Atlas des zones inondables. Source : DREAL Normandie 78
Figure 30- Profondeur de la nappe phréatique en période de hautes eaux. Source : DREAL NORMANDIE 78
Figure 31- Basias et ICPE. Beuvillers. Source : Gama Environnement 79
Figure 32- Déclinaison des éléments constitutifs de la TVB à l'échelle locale 82
Figure 33- Inventaire de biodiversité autour du secteur de projet « pré du village » Source : Gama Environnement 83
Figure 34- Prédispositions fortes aux zones humides d'après la DREAL Normandie. Source: Gama Environnement 85
Figure 35- Résultats des sondages pédologiques réalisés lors de l'élaboration du PLUi. Source: Gama Environnement 85
Figure 36- Les profils pédologiques réalisés en octobre 2021. Source: Pierre Dufrêne 86
Figure 37- Conclusion du rapport zone humide réalisé en octobre 2021. Source: Pierre Dufrêne 86
Figure 38- Evolution de l'OAP du secteur "Pré du village" 88
Figure 39-Vue aérienne sur la parcelle de projet bordée au nord par un tissu résidentiel et entourée de prairie. Source : Maps 88
Figure 40- Carte IGN topographique avec localisation du secteur de projet. Source : Geoportail.fr 89
Figure 41- Localisation de l'OAP n°3 avant modification par rapport aux axes de circulations. Source: PLANIS 90
Figure 42- Bassin versant - Coquainvilliers. Source : Gama Environnement 90
Figure 43- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source: Eaux Sud Pays d'Auge -CALN 91
Figure 44- Déclinaison des éléments de TVB sur le secteur d'Hermival. Source : Zones humides / DDTM. Gama Environnement 95
Figure 45- Localisation des zones humides par le sol sur la future zone 1AU à l'est. Source: Alise environnement 97
Figure 46- Localisation des zones humides par la flore sur la future zone 1AU à l'est. Source : Peter Stallegger 98
Figure 47- Extrait de l'article 6 de l'arrêté préfectoral portant protection du biotope des cours d'eau du bassin versant de la Touques dans le Calvados. Source: DDTM Calvados 98
Figure 48- Inventaire de biodiversité OAP n°11 – Source : GAMA Environnement 99
Figure 49- Capacité de distribution en eau potable du Syndicat de Saint-Philibert des Champs. Source: PLUi CALN 102
Figure 50- Tableau récapitulatif des besoins en eau potable estimés dans le PLUI de la CALN. Source: PLUi CALN 2016 102
Figure 51- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN 103
Figure 52- Périmètre de protection d'une cavité. Source : DREAL Normandie 106
Figure 53- Le risque de glissements de terrain sur la parcelle. Source : DREAL Normandie 106

Figure 54- Le risque de remontée de nappes. Source : DREAL Normandie 107
Figure 55- Extrait du rapport sur les cavités identifiant le réseau de galerie. Source : Explor-e 109
Figure 56- Extrait du rapport sur les cavités identifiant la profondeur des cavités. Source: Explor-e 109
Figure 57- Carrière et périmètre de sécurité associé sur le secteur du clos des Bosquets. Source : Carmen.fr 110
Figure 58- Projet d'évolution de l'OAP prévue qui est abandonné . Source : AURH 110
Figure 59-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source: Gama Environnement 112
Figure 60- Inventaire de biodiversité OAP n°18 – Source : GAMA Environnement 114
Figure 61- Occupation des sols sur la zone de projet du secteur Guillonneau. Source: Gama Environnement 115
Figure 62- Identification de l'EBC au règlement graphique. Source : PLUi de Lintercom. 2016 115
Figure 63- Evolution du règlement graphique dans le cadre de la RA7 du PLUi de Lintercom. Source: Planis 116
Figure 64- Prélèvement sur la ressource en eau. Lisieux. RPQS 2021 118
Figure 65- Indice de performance du réseau de Lisieux. Source RPQS 2021 119
Figure 66- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN 119
Figure 67- Profil altimétrique ouest-est. Source Géoportail 120
Figure 68- Profil altimétrique nord-sud. Source Géoportail 120
Figure 69- Périmètre de protection autour des captages. Données ARS Calvados. Source : Gama Environnement 122
Figure 70-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement 125
Figure 71- Inventaire de biodiversité OAP n°22 – Source : GAMA Environnement 127
Figure 72- Vue aérienne sur le secteur de projet. Source : Gama Environnement 128
Figure 73- Prélèvement sur les ressources en eau. Lisieux. RPQS 2021 130
Figure 74- Indice de performance du réseau de Lisieux. Source RPQS 2021 130
Figure 75- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN 131
Figure 76- Ancienne OAP du secteur Fournet avec zonage PPRI. Source : PLUI Lintercom 2016 133
Figure 77- Nouvelle OAP du secteur Fournet. Source : AURH 134
Figure 78-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement 137
Figure 79- Inventaire de biodiversité OAP n°22 – Source : GAMA Environnement 139
Figure 80- Occupation du site en 2005. Source : IGN remonter le temps 140
Figure 81- Vue aérienne sur l'occupation actuelle du site. Source : IGN 141
Figure 82- Périmètre de nuisances sonores lié à la ligne de chemin de fer. Source: DDTM 14 142
Figure 83- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN 143
Figure 84- Le risque inondation au niveau de l'ancienne fromagerie. Source : Gama Environnement 145
Figure 85- Cartographie du risque de chute de bloc. Source: Carmen 145
Figure 86-Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle du site. Source : Gama Environnement 149
Figure 87- Inventaire de biodiversité sur le secteur de l'ancienne OAP densité de St-Désir 150
Figure 88- Vue aérienne de l'ensemble de la parcelle. Source : Gama Environnement 152
Figure 89- Extrait du règlement graphique du PLUi de Lintercom en vigueur avec l'assiette initiale du projet. Source : PLUi Lintercom 152
Figure 90- Prélèvement sur la ressource en eau. Lisieux. RPQS 2021 153
Figure 91- Indice de performance du réseau de Lisieux. Source RPQS 2021 154

Figure 92- Attestation du jugement de conformité de la STEP de Lisieux en 2021. Source : Eaux Sud Pays d'Auge -CALN 154
Figure 93- Liste des espèces allergènes dans l'ex basse Normandie. Source : ARS Normandie 188
Figure 94- Site Natura 2000 dans un périmètre de 20 km autour des OAP. Source : Gama Environnement 219

Tables des photographies

Photo 1- Vues sur les parcelles concernées par l'OAP. Partie ouest (gauche) et Est (droite). Source : Googles maps 71
Photo 2- Vue depuis l'impasse Balmana. La partie Est de l'OAP se trouve derrière la végétation. Source : Maps 72
Photo 3- Vue sur la parcelle de projet depuis la rue de Tedesco. Le projet viendra s'insérer entre différentes opérations bâties. Source : Maps 72
Photo 4- Vue sur les composantes du secteur de projet. Source: Pierre Dufrêne 87
Photo 5- Mare et fossé sur le secteur de projet. Source: Pierre Dufrêne 88
Photo 6- Vue sur les habitations qui bordent la future zone de projet à l'est depuis la D48. Source : Maps 89
Photo 7- Vue sur la parcelle de projet en arrière-plan. Source : Maps 89
Photo 8- Vue sur la parcelle de projet / les haies qui la bordent / la délimitation avec la parcelle à l'est. Source : Gama Environnement 100
Photo 9- Vue sur le Perdrix qui s'écoule entre la zone 1AU et la parcelle à l'est (future zone 1AU). Source : Gama Environnement 100
Photo 10- Vue sur la parcelle à l'est bordée de haies et occupée par de la prairie. Source: Gama Environnement 100
Photo 11- Vue depuis l'angle de la prairie (côté ouest). Source Gama Environnement 101
Photo 12- Vue depuis la RD510 sur le secteur de projet via une percée dans le linéaire de haie. Source : Maps 101
Photo 13- Vue sur l'entrée du site en 2018 et en 2022 avec et sans la présence de l'EBC. Source : Maps 116
Photo 14- Vue aérienne sur la zone enherbée correspondant à l'ancien EBC. Source : Maps 116
Photo 15- Vue depuis la rue Joseph Guillonneau sur le tissu pavillonnaire. Source : Maps 117
Photo 16- Vue au niveau de du dépôt de matériaux. Source : Maps 117
Photo 17- Parcelle de projet à droite au niveau du centre d'insémination. Source : Maps 117
Photo 18- Vue sur l'entrée principale. Source : Maps 117
Photo 19- Vue la parcelle en prairie depuis le carrefour rue Guillonneau / Chemin de la Thillaye. Source : maps 117
Photo 20- Vue sur la maison à pan de bois située à l'est du secteur de projet. Source : Maps 118
Photo 21- Vue depuis la rue Fournet à l'Est. Source : Maps 128
Photo 22- Entrée de Ford depuis la rue Fournier. Source : Maps 128
Photo 23- Vue sur les arrières de la cour de stockage. Source : Maps 129
Photo 24- A gauche: habitat collectif de la rue Creton / A droite: Hangar du secteur de projet. Source : Maps 129
Photo 25- Vue depuis la rue Harel à l'Ouest du secteur de projet. Source : Maps 129
Photo 26- Au nord du secteur, vue sur le "Graindin".Source: Maps 129
Photo 27- Le Cirieux avant et après reméandrage. Source : actu.fr 136
Photo 28- Vue aérienne sur l'occupation du sol du site durant les travaux de reméandrage en 2021. Source : Maps 140
Photo 29- Entrée du site depuis la route de Falaise. Source: Maps 141
Photo 30- Vue sur la frange boisée au nord du site du projet depuis la route de Falaise. Source: Maps 141

Photo 31- Vue sur le coteau boisé. Source: Maps..... 142
Photo 32- Vue depuis l'angle de la parcelle. Source : Maps..... 152
Photo 33- Vue depuis le chemin du point de vue. Source : Gama Environnement..... 153
Photo 34- Anciennes carrières de Beaufour-Druval. Source : DOCOB..... 220
Photo 35- Les anciennes carrières d'Orbec. Source : donnees.normandie.develeloppement.fr..... 220
Photo 36- Grand Rinolophe. Source : INPN..... 220
Photo 37- Les paysages de la haute vallée de la Touques. Source : CEN Normandie..... 221

Tables des tableaux

Tableau 5- Tableau portant récapitulatif des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la RA7 du PLUi de Lintercom. Source : PLANIS..... 53
Tableau 1- Evolution des zonages sur le périmètre de l'OAP n°3. Source : PLANIS..... 89
Tableau 2- Evolution des surfaces avant / après révision. Source : Planis..... 101
Tableau 3- Evolution des surfaces avant/après révision. Source : Planis..... 116
Tableau 4- Evolution des surfaces avant et après la procédure de révision. Source : PLANIS..... 141
Tableau 5- Tableau portant récapitulatif des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la RA7 du PLUi de Lintercom. Source : PLANIS..... 234

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Révision Allégée N°7
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom

Notice de présentation

Approbation : 03 octobre 2024

planis

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

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

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Contexte et objet de la révision allégée n°7 3
1. Contexte 3
2. Objet de la révision allégée et exposé de ses motifs 5
3. Justification de la procédure 7
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 10
5. Les grandes étapes de la procédure de révision allégée n°7 13
B. Présentation des éléments d'évolutions 14
1. Modification de l'OAP 1 – Beau site, BEUVILLERS 14
2. Modification de l'OAP 3 – Pré du Village, COQUAINVILLIERS 22
3. Modification de l'OAP 11 - Centre Bourg, HERMIVAL LES VAUX 31
4. Modification de l'OAP 18 – Secteur Guillonneau, LISIEUX 39
5. Modification de l'OAP 22 – Rue Fournet, LISIEUX 48
6. Modification de l'OAP 37 – Ancienne fromagerie, SAINT-DESIR 56
7. Modification de l'OAP densité 11 - SAINT-DESIR 66
8. Bilan des zones impactées par la procédure 70
9. Échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des OAP 70

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°7

1. Contexte

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

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

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

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



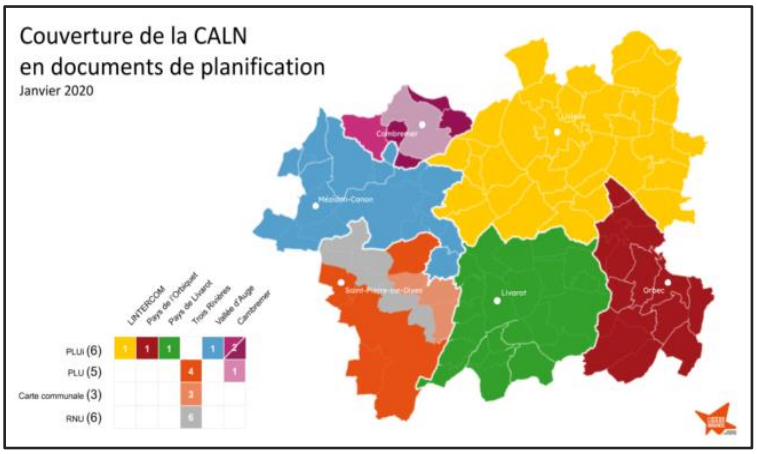
Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les 33 communes couvertes par le PLUi de LINTERCOM

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

· le **SCoT du Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;

· des **PLU, des PLUi et des cartes communales,** couvrant la presque totalité des communes du territoire. Six communes déléguées de la commune nouvelle de St-Pierre en Auge sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme). Le 30 juin 2021, l'élaboration d'un PLUi d'Agglomération a été prescrit sur le périmètre des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.
Ces documents ont été élaborés à des moments différents et ne prennent pas tous en compte les dernières évolutions législatives.



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013, il a été approuvé le 21 décembre 2016. Ce PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- Révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 31-01-2019,
- Révisions allégées n°2,3 et 4 approuvées le 14-01-2021,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 27-01-2022,
- Révision allégée n°6 approuvée le 23-06-2022.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du PLUi :

– L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux
– La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux
– La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain

- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien

- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom

- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge

- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

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

Par délibération n°2022.104, en date du 8 décembre 2022, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la procédure de révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie pour répondre à des besoins d'intérêts collectifs et pour rectifier des éléments post-application du document.

La collectivité souhaite ainsi faire évoluer ce document d'urbanisme afin de mettre en cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) avec les enjeux de l'aménagement de l'espace et les projets urbains des communes concernées. Il s'agit notamment d'assurer une meilleure prise en compte des problématiques relatives aux terrains et une mise à jour du zonage d'après la réception d'études complémentaires réalisées et le repérage d'orientations bloquantes issues d'erreurs matérielles du PLUi initial.

Extrait de la délibération de prescription :

*« Il est constaté un certain nombre **d'erreurs matérielles** entre le **règlement graphique et des OAP** ainsi que des **orientations bloquantes** induisant des incohérences pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Exemple d'OAP :*

- *OAP aménagement 1 à Beuvillers : un accès sur une zone Agricole doit être supprimé, les circulations doivent être réadaptées. La zone humide avérée n'a pas été prise en compte dans l'OAP, des nouvelles orientations d'aménagements seront intégrées.*
- *OAP aménagement 15 à Lisieux : le périmètre entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP ne correspondent pas, une mise en cohérence sera réalisée.*
- *OAP aménagement 18 à Lisieux : le périmètre entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP ne correspondent pas, une mise en cohérence sera réalisée. Des espaces Boisés Classés (EBC) sont identifiés au zonage, l'OAP n'intègre pas cette protection dans les objectifs et orientations d'aménagement du site.*
- *OAP aménagement 22 à Lisieux : la présence d'une zone rouge du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) de la Touques moyenne et de l'Orbiquet rend non mobilisable une partie du secteur pour de l'urbanisation (sauf aménagements mineurs), une mise en cohérence sera réalisée.*
- *OAP aménagement 37 à St-Désir : le périmètre entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP ne correspondent pas, une mise en cohérence sera réalisée.*

*De même, **des études récentes** portant, entre autres, sur les **capacités de réseaux** ou sur la **présence de zones humides**, nécessitent de revoir les superficies de zones à construire. Exemple d'OAP :*

- *OAP aménagement n°3 à Coquainvilliers : les réseaux n'ont pas la capacité d'alimenter le nombre de lots associés à la densité de l'OAP (zones 1Au et 2AU). La surface de l'OAP et des zonages 1AU/2AU sont à adapter et réduire en conséquence.*
- *OAP densité n°11 à St-Désir : les réseaux n'ont pas la capacité d'alimenter le nombre de lots associés à la densité de l'OAP. L'OAP densité est à supprimer et le zonage (UD) est à réduire pour correspondre à la capacité des réseaux.*
- *OAP aménagement n°11 à Hermival-les-Vaux : une étude a permis de redéfinir le périmètre exact de la zone humide. Une mise en cohérence du règlement graphique et de l'OAP sera réalisée pour prendre en compte cette sensibilité environnementale.*

Par ailleurs, des adaptations sont nécessaires pour permettre une ***meilleure prise en compte des contraintes relatives aux terrains****. Exemples d'OAP :*

- *OAP aménagement n°11 à Hermival-les-Vaux : l'accès via le chemin Les Anglements ne permet pas une sécurité optimale vis-à-vis du flux de véhicules du futur lotissement. Une modification des accès via notamment la RD510 en zone agglomérée sera intégrée. Cela implique une évolution de zonage N en 1AU pour accompagner la création de la future voie.*
- *OAP aménagement n°15 à Lisieux : le phasage de l'urbanisation avec un accès prévu dans une première phase en liaison avec l'opération existante du Clos des Bosquets se confronte à des difficultés techniques et environnementales. Un nouveau fonctionnement relatif aux accès de la zone à urbaniser sera étudié.*
- *OAP aménagement 37 à St-Désir : des travaux de reméandrage de cours d'eau le Cirieux ont été réalisés par le syndicat mixte du bassin versant de la Touques. Une prise en compte sera intégrée.*

Enfin des secteurs ***ont été urbanisés****, une mise à jour du zonage sera effectuée. Exemple d'OAP :*

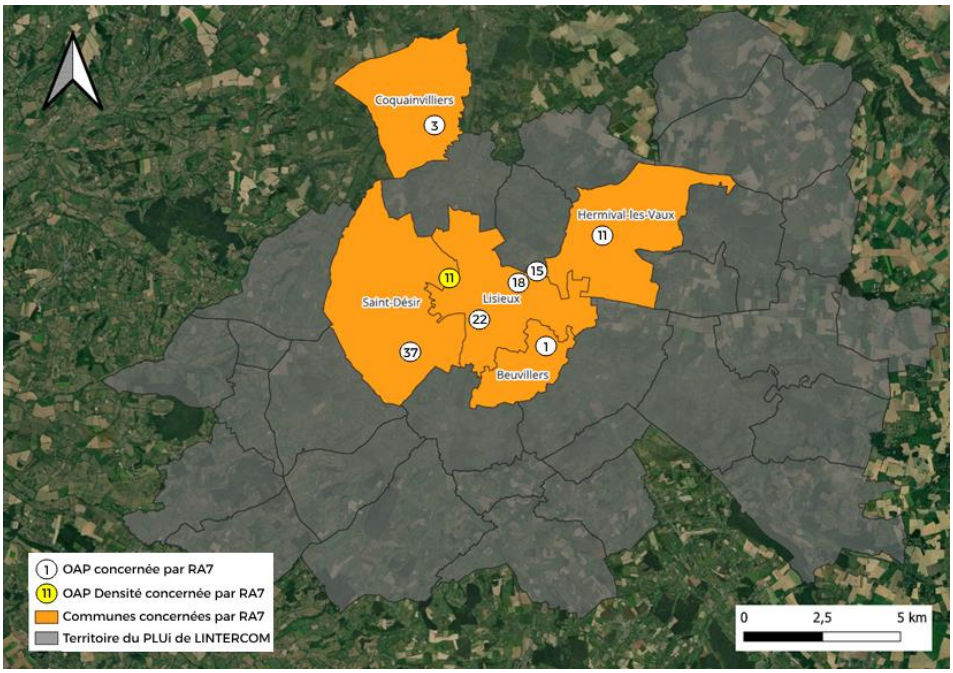
- *OAP aménagement 18 à Lisieux : partie Ouest, un lotissement classé en zone 1AUc a été réalisé antérieurement au PLUi. » (…)*

La procédure d'évolution du PLUI vise donc à mettre en cohérence des OAP vis-à-vis des pièces différentes pièces du PLUi entre elles (règlement, risques, etc.), des études réalisées post application du document (réseaux, zones humides), des contextes locaux et autres protections règlementaires (accès, EBC, PPRI, etc.) ainsi que des projets communaux ayant évolués à la marge.

Par ailleurs, l'OAP aménagement n°15 du secteur des Clos des Bosquets à Lisieux ne sera pas traité dans le cadre de la procédure comme mentionné dans les exemples de la délibération de la prescription. La commune de Lisieux, dans un courrier datant du 7 juin 2023, a en effet informé la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie qu'elle souhaitait abandonner « cette évolution […] suite à la découverte de cavités supposées sur tout le terrain classé en zone 1AU. ». Des études ont été menées, elles ont fait apparaître des cavités souterraines. Le devenir de ces terrains sera statué lors du futur PLUi d'agglomération en cours d'élaboration.

Ce sont donc 6 OAP aménagement et 1 OAP densité qui sont concernées par la procédure :

- OAP aménagement n°1 - Beuvillers
- OAP aménagement n°3 – Coquainvilliers
- OAP aménagement n°11 – Hermival-les-Vaux
- OAP aménagement n°18 – Lisieux (Secteur Guillonneau)
- OAP aménagement n°22 – Lisieux (Secteur Fournet)
- OAP aménagement n°37 – Saint-Désir
- OAP densité n°11 – Saint-Désir



Carte du territoire du PLUi de LINTERCOM et des communes concernées par la présente procédure. Réalisation : PLANIS

La CALN est par ailleurs est engagée parallèlement dans d'autres procédures d'ajustement du PLUi de Lintercom :

- Modification simplifiée n°5 prescrite le 6 août 2021 visant le changement de zonage de parcelles de UXi en UXc.
- Modification simplifiée n°6 prescrite le 26 juillet 2022 visant à répondre à des besoins d'intérêt collectif et d'amélioration de l'offre de logements dans le centre-ville.
- Modification de droit commun n°7 prescrite le 6 juin 2023 visant à ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU, mettre à jour des emplacements réservés, intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination et revoir des dispositions règlementaires sujettes à interprétation.

3. Justification de la procédure

En vertu de l'article L.153-21 du code de l'urbanisme, le PLUi fait l'objet d'une révision lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :

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

Toutefois, lorsque le projet d'évolution du document d'urbanisme consiste, d'après l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, en la :

- **Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière** ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Création d'orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- Ou lorsque la révision est de nature à induire un grave risque de nuisance ;

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

Le projet d'évolution du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie s'inscrit dans ces critères. En effet, l'une des modifications consiste à **réduire une zone classée N**. Elle concerne **l'OAP N°11 d'Hermival-les-Vaux** dans la perspective de permettre un accès routier sécurisé au reste de l'OAP à vocation d'habitat. De plus, l'évolution du plan de zonage sur le site concerné par **l'OAP N°18 Secteur Guillonneau** consiste à **enlever un EBC** (l'OAP n'intègre pas cette protection dans ses objectifs et orientations d'aménagement du site). En revanche, les autres modifications ne prévoient pas de changement de ce type.

Cette mise en cohérence des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'inscrit dans les **orientations du PADD** de la manière suivante :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

Orientation 1 : Le centre-ville et le quartier de la gare, un projet qui appelle l'amélioration du service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie

1.2. La gare contemporaine : d'une gare au « quartier gare »

Seule l'OAP N°22 est concernée par cette orientation du PADD. En effet son secteur est pleinement intégré dans l'objectif de « gare contemporaine » développé par le PADD. Il s'agit d'un processus de renouvellement urbain important.

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien

Le PADD prévoit d'affirmer la place de Lisieux en tant que cœur urbain du pays d'Auge en mobilisant les espaces ayant la plus forte intensité urbaine. Saint-Désir est intégré à ce pôle urbain. L'évolution de l'OAP Densité 11 est en accord avec ce principe, permettant de renforcer ce pôle avec le maintien en constructibilité de deux lots.

2.1. Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain

Seule l'OAP N°22 est également concernée par cette orientation du PADD puisqu'elle vise à accroître la porosité entre les espaces naturels et le milieu urbain vers la Gare de Lisieux. La modification de cette OAP est en plein accord avec cette orientation puisqu'elle vise notamment à créer un parc urbain.

Axe II. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et support du projet de territoire

2.3 Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

Plusieurs OAP modifiées dans cette révision allégée intègrent des dispositifs pour encourager l'usage des modes doux (vélos, marche à pied etc.). C'est le cas des OAP aménagement N°1, 11 et 18. Le PADD précise l'importance que dans tous les projets du territoire les déplacements doux soient pleinement intégrés dans le processus de réflexion et de réalisation.

Axe III. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

2.3 Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins

Chaque OAP modifiée dans cette révision allégée à vocation à créer des espaces d'habitats. Les orientations du PADD concernant la limitation de consommation foncière sont donc omniprésentes dans les conceptions des OAP. Dans cette révision allégée les OAP aménagement N°1-3-11-18-22-37 sont concernées. Ces OAP répondent à cette ambition de limitation de consommation d'espace en proposant des densités conformes aux objectifs du PLUi avec des typologies de logements variées.

2.4 Une production plus économe en foncier et soucieuse de la préservation de l'environnement

Pour chaque OAP, une attention particulière est portée aux caractéristiques paysagères des lieux et à la mise en place de typologies de logements réduisant l'artificialisation des terres tout en garantissant une offre de logements appropriée et variée. Les OAP aménagement N° 1-3-11-18-22-37 sont concernées.

o *Evaluation environnementale*

Conformément à l'article R104-11 du code de l'urbanisme portant sur le champ d'application de l'évaluation environnementale, la procédure de révision allégée n°7 fait l'objet d'une évaluation environnementale.

En effet, le projet d'évolution de différentes OAP dépasse le seuil d'incidence d'une révision de PLUi équivalent à une superficie totale égale ou supérieure à un dix-millième du territoire (limite de 5 ha), induisant par conséquent la réalisation d'une évaluation environnementale. La CALN a donc décidé, par délibération n° 2022.104 en date du 8 décembre 2022, d'engager la réalisation d'une évaluation environnementale, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale.

L'évaluation environnementale de la procédure de révision allégée n°7 est réalisée dans un document annexe à la notice de présentation.

o *Evolution des pièces du PLUI de Lintercom*

Pour chaque OAP modifiée, l'adéquation avec le PLUi sera précisée et justifiée plus amplement dans leur partie respective.

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

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation Évaluation environnementale complémentaire
PADD	NON	
OAP	OUI	OAP aménagement : N°1 ; n°3 ; n°11 ; n°18 ; n°22 ; n°37 OAP Densité : N°11

Règlement écrit	OUI	Mise à jour tableau emplacement réservé
Règlement graphique	OUI	OAP aménagement : N°1 ; n°3 ; n°11 ; n°18 et n°37 OAP densité n°11
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé. Une évaluation environnementale de la Révision Allégée n°7 a été réalisée, démontrant la compatibilité de ce projet avec les enjeux environnementaux des documents de cadrage.

Les différents ajustements de la Révision Allégée n°7 ne modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet).

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA (Directive Territoriale d'Aménagement)	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE (Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?	Non	/
Un SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)	Le SCOT Sud Pays d'Auge (hors secteur de Cambremer)	24/10/2011
Un PLH (Programme local de l'habitat)	Le PLUi vaut PLH	21/12/2016
Une charte de PNR (Parc naturel régional) ?	Non	/
Un PPR (Plan de prévention des risques)	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique)	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI (Plan de Gestion des risques d'inondation)	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET : Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité du Territoire (non opposable au PLUI)	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territoriale

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

Il prévoit des **objectifs** tels que :

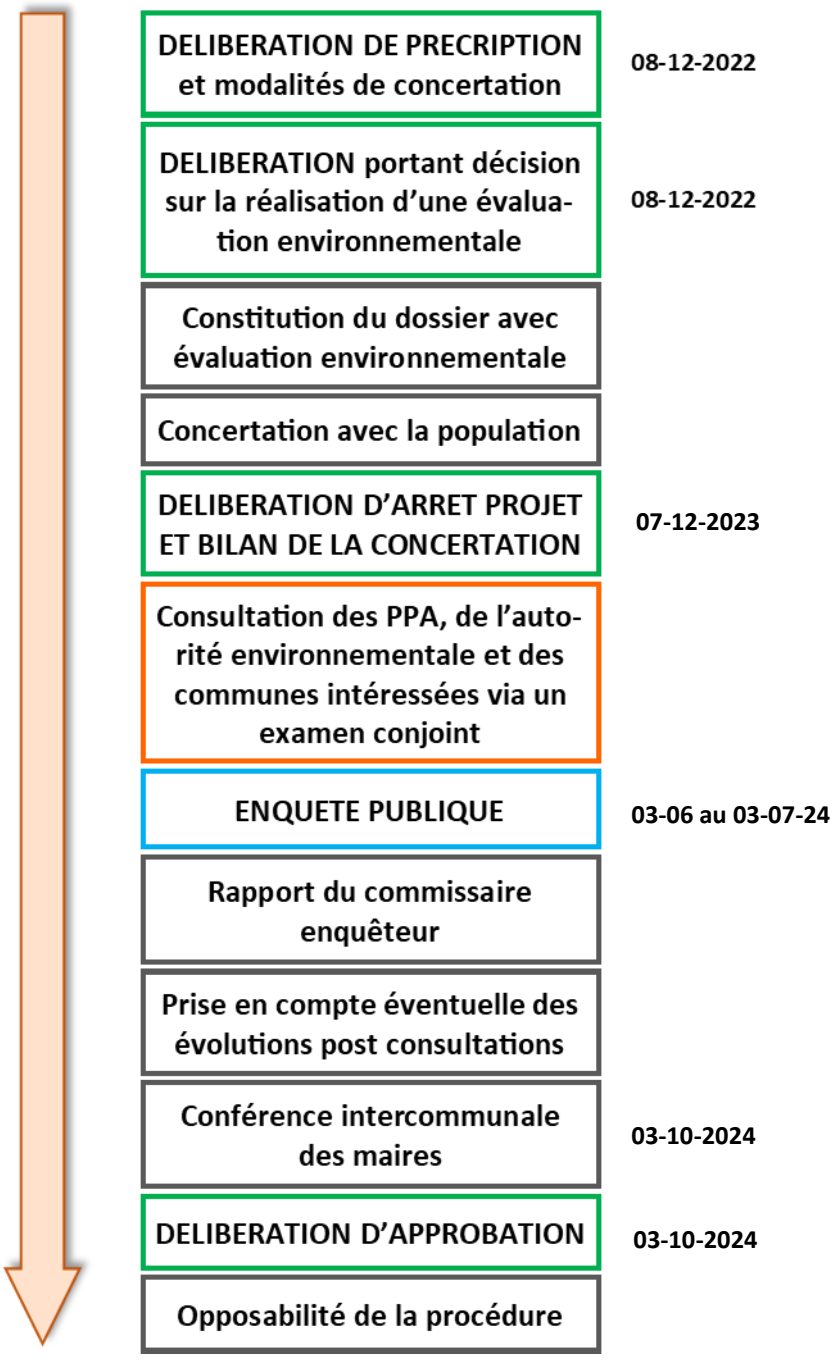
- 1.1.1. De nouvelles politiques de l'Habitat à mettre en œuvre
- 1.1.2. Des politiques de l'Habitat qui confortent l'armature urbaine
- 3.1.1. Diversifier l'offre de logements
- 3.1.2. Conforter la mixité sociale
- 3.2.3. Aménager les espaces urbains et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture
- 3.3.1. Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole
- 3.3.2. Reconquérir les secteurs dégradés
- 3.3.3. Contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse

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

OAP modifiée	Objectifs du SCoT confortés	Explications
OAP 1 – Beuvillers, Beau Site	1.1.1. 1.1.2. 3.1.1. 3.1.2. 3.2.3. 3.3.1. 3.3.3.	Opération à vocation résidentielle d'une densité de 20 logements par hectare (soit environ 25-30 logements). Les formes urbaines attendues sont des logements individuels correspondant notamment à une attente d'un public âgé souhaitant se rapprocher des équipements de Lisieux mais également des petits collectifs et logements groupés favorisant la mixité sociale. Cette opération va renforcer l'armature urbaine du pôle lexovien. Elle est réalisée au sein du tissu urbain à proximité des services de Beuvillers. Au sein de l'opération, des cheminements doux sont prévus afin de faciliter les liaisons inter-quartiers.
OAP 18 – Lisieux, Secteur Guillonneau	1.1.1. 1.1.2. 3.1.1. 3.1.2. 3.2.3. 3.3.1 3.3.3.	Opération à vocation résidentielle d'une densité de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare (soit 120 à 140 logements). Les formes urbaines sont variées et comportent des logements individuels, individuels groupés et petits collectifs. Cette opération va renforcer l'armature urbaine de Lisieux en continuité du tissu urbain et à proximité des équipements et services. Au sein de l'opération, des cheminements doux sont prévus afin de faciliter les liaisons inter-quartiers.
OAP 22 – Lisieux, Rue Fournet	1.1.1. 1.1.2. 3.1.1. 3.2.3. 3.3.1 3.3.2. 3.3.3.	Opération à vocation résidentielle sur une zone de renouvellement urbain. La partie Est de l'OAP respectera une densité minimale de 25 logements par hectare. Des activités économiques compatibles pourront être implantées sur le site. La partie ouest prévue initialement pour de l'habitat, sera aménagée en parc urbain compte-tenu notamment des risques d'inondation de ce secteur.
OAP 3 – Coquainvilliers, Pré du Village	1.1.1. 1.1.2. 3.1.1. 3.1.2. 3.3.1 3.3.3.	Opération à vocation résidentielle d'une densité de l'ordre de 12 logements par hectare (soit 10 à 14 logements environ). Les formes urbaines sont variées et comportent des logements individuels et petits collectifs. L'opération se situe dans la continuité du tissu urbain. Un principe d'une liaison douce sera garanti.
OAP 37 – Ancienne	1.1.1. 1.1.2. 3.1.1.	Opération à vocation résidentielle d'une densité de l'ordre de 20 logements par hectare (soit 20 logements environ). Les formes

fromagerie, Saint-Désir	3.1.2. 3.2.3. 3.3.1 3.3.2. 3.3.3.	urbaines sont variées et comportent des logements individuels en bande et petits collectifs. Cette OAP prend place sur le site d'une ancienne fromagerie, un secteur dégradé et sous-utilisé. La modification de l'OAP prendra compte du nouveau tracé du Cirieux et modifiera les lieux destinés à l'habitat et les accès.
OAP 11 – Centre Bourg, Hermival les Vaux	1.1.1. 1.1.2. 3.1.1. 3.2.3. 3.3.1 3.3.3.	Opération à vocation résidentielle d'une densité de l'ordre de 12 logements par hectare (soit 30 logements environ). Les formes urbaines comportent des logements individuels permettant de répondre à la demande. L'opération se situe en continuité du tissu urbain d'Hermival les Vaux. Un principe de liaison douce sera garanti et les caractéristiques paysagères et naturelles seront préservées.
OAP densité 11, Saint-Désir	/	Suppression de l'OAP Densité 11 pour incompatibilités techniques et financières.

5. Les grandes étapes de la procédure de révision allégée n°7



PPA : Personnes publiques associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Modification de l'OAP 1 – Beau site, BEUVILLERS

1.1. Localisation et contexte

Située au nord de la commune de Beuvillers, l'OAP aménagement n°1 « Beau site » est à vocation résidentielle, elle s'inscrit dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant. Ce secteur de Beau Site est localisé à proximité de la RD519, axe structurant permettant de relier Lisieux à Orbec. Le centre-ville de Lisieux est accessible en moins de 5 minutes en voiture. D'autre part, le secteur du Beau Site se situe à proximité des différents commerces de proximité et équipements que possède Beuvillers. Ces atouts justifient en partie sa pertinence.

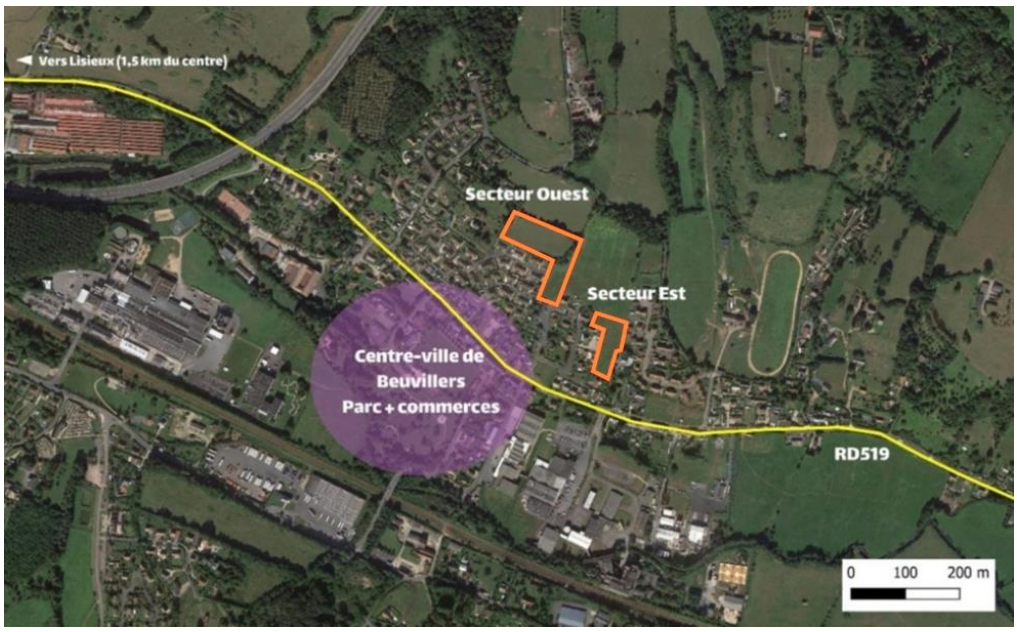


Figure 1 : Localisation et emprise de l'OAP N°1 en vigueur
Réalisation : PLANIS

L'OAP aménagement n°1 de Beau Site concerne deux secteurs non contigus, distants d'environ 80 mètres. Le secteur Ouest présente une superficie d'environ 1ha et le secteur Est de 0,5 ha.
Classé dans le pôle lexovien du PLUI de Lintercom, Beuvillers doit respecter une densité de construction de 15 à 20 logements à l'hectare, soit environ 23 à 30 logements.

- ***Les problématiques***

Plusieurs éléments d'incohérence nécessitent de faire évoluer à la marge l'OAP pour permettre son instruction :

A. **Supprimer la liaison entre les deux secteurs** en raison de son impossibilité règlementaire (passage sur une zone A) ;
B. **Dissocier les deux secteurs dans les dispositions écrites** afin de clarifier les orientations d'aménagements attendues ;

C. **Prendre en compte les zones humides** présentes sur le secteur et les mettre en accord les dispositions graphiques ;
D. **Revoir les accès aux secteurs** d'urbanisations futures concernés par l'OAP dans un contexte de dénivelé important ;
E. **Accroître l'intégration paysagère** des deux secteurs concernés par l'OAP.



Figure 2 : schéma de l'OAP n°1 en vigueur
Source : PLUI de Lintercom

L'objectif principal reste inchangé : la production de logements.

Présentation des différents éléments :

A. Supprimer la liaison entre les deux secteurs Est et Ouest

L'aménagement d'une voirie reliant les 2 secteurs d'urbanisation avait été prévu dans le cadre de l'OAP. D'une distance de 80 m, elle traverse des terrains classés en zone Agricole.
La réalisation d'une voirie en zone A d'un document d'urbanisme n'est pas autorisée.
L'objectif est donc d'enlever du schéma de l'OAP la réalisation d'une liaison viaire entre les deux secteurs composants l'OAP.

B. Dissocier les deux secteurs dans les dispositions écrites

Dans l'OAP en vigueur, les deux secteurs partagent les mêmes dispositions écrites. L'objectif de la modification est de dissocier les deux afin de clarifier les orientations d'aménagement attendues. Ces dispositions écrites détailleront ainsi plus précisément les attendus sur les deux secteurs.
Ainsi, les dispositions écrites du secteur Est mentionneront un objectif d'environ 10 logements (densité de 20 logements par hectare attendue) ; le secteur Ouest devra accueillir entre 15 et 20 logements (densité de 15-20 logements par hectare).

Concernant les typologies de constructions, il est précisé que le secteur Est sera destiné à l'accueil de logements groupés ou de petits collectifs dans la perspective d'une mixité sociale et générationnelle, en direction notamment des ménages séniors.

C. Prendre en compte les zones humides

Une zone humide est identifiée au zonage du PLUI sur le secteur Ouest, au niveau de la voie d'accès à l'opération. Afin de réduire l'impact sur cette zone humide, il est décidé de revoir les orientations de l'OAP.
Ainsi, l'évolution de l'OAP prévoit l'intégration d'un espace paysager qui vise à gérer/recueillir les eaux pluviales. Ces dernières seront acheminées par des noues paysagères.

Les dispositions de l'OAP du PLUi en vigueur, stipulant que des mesures compensatoires devront être mises en œuvre conformément au SDAGE à défaut de conserver pleinement la zone humide, sont maintenues. Le rapport de présentation du PLUI de Lintercom initial présente des terrains fléchés pour mettre en œuvre ces mesures compensatoires.

D. Revoir les accès prévus au secteur l'OAP

La parcelle au Nord au site Ouest est en zone agricole, inconstructible, et n'a pas vocation à le devenir à courte ou moyenne échéance. En effet, la topographie très marquée sur ce secteur de la commune et l'éloignement du bourg, ne permet pas d'envisager une extension d'urbanisation.
L'axe principal et central prévu dans le secteur Ouest de l'OAP sera maintenu jusqu'au terrain concerné par une OAP densité.
Les liaisons douces sur l'axe Nord-Sud et vers l'Ouest sont maintenues.

Le terrain Est intègre désormais un espace de stationnement au Sud du secteur, à destination des résidents et des visiteurs. Ces stationnements feront l'objet de végétalisation et de perméabilisation afin de faciliter l'infiltration des eaux de pluies à la parcelle. Les cheminements doux sont maintenus en cœur de secteur.
Les espaces de circulation au sein de l'opération du secteur Est seront majoritairement dédiés aux modes doux.
Par ailleurs, compte-tenu de la pente (et de l'orientation du terrain), il sera stipulé dans l'OAP que les lignes de faîtage devront être perpendiculaires au sens de la pente.



Figure 3 : A gauche : voie d'accès pour le secteur Est. / A droite : voie d'accès pour le secteur Ouest avec présence d'un dénivelé fort. Photographies : Maps.

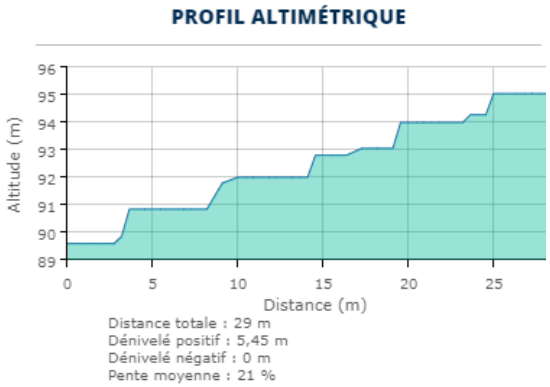




Figure 4 : Profil altimétrique et photographie permettant d'identifier la pente présente sur le secteur Ouest. Source : Geoportail et Maps.

E. Accroître l'intégration paysagère

La suppression des liaisons viaires (secteurs Est et Ouest) va permettre d'intégrer une coupure végétale aux programmes d'aménagement des deux sites. En effet, le terrain au nord du secteur Est restant en herbe, il est important d'intégrer une coupure végétale entre les constructions et la parcelle classée en zone Agricole.
Pour le secteur Ouest, la haie existante au Nord sera maintenue, une nouvelle haie devra être intégrée à l'opération sur la partie Est du projet.

Dans cet esprit d'intégration paysagère, la mise en place de noues paysagères permettra de récolter les eaux pluviales jusqu'au Sud du secteur Est, bénéficiant ainsi de la topographie du lieu.

- ***Esquisse d'aménagement***

Cette esquisse permet de traduire les possibilités d'aménagements de l'OAP. Elle n'a pas de valeur opposable et ne préfigure pas des véritables aménagements futurs.



Figure 5 : Esquisse de l'aménagement du secteur Ouest et du secteur Est. Réalisation : AURH

1.2. Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom

Les évolutions mentionnées ci-avant n'ont pas pour objet de remettre en question les orientations initiales de l'OAP, la densité ou le périmètre de la zone constructible. Le PADD n'est donc pas remis en cause.

L'évolution de l'OAP n°1 est en accord avec les orientations fixées par le **PADD** :

Axe II. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.3. Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

- *A moyen terme, préparer l'avenir afin d'intégrer les modes de mobilité durables dans les projets urbains :* le PADD expose précisément l'importance de favoriser les déplacements doux dans les projets urbains en développement sur le territoire. L'évolution de l'OAP N°1 maintient les ambitions de cheminements doux sur le site, favorisant les déplacements à pied ou à vélo au sein de la ville de Beuvillers. La présente révision allégée va accroître les déplacements doux au sein du secteur Est. De plus, le plan vélo de Lisieux projette un aménagement mixte afin de rejoindre les pôles générateurs de flux de Lisieux. Celui-ci passe à proximité immédiate du secteur de l'OAP Beau site.

Axe III. Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

2.3. Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins

- *Un besoin de meilleure adéquation de l'offre à la demande :* le PADD expose les objectifs de rendre accessible une offre de logements diversifiée (accession sociale à la propriété et location/accession). L'évolution de l'OAP N°1 est en accord avec cette ambition puisqu'elle va permettre de créer des logements particulièrement recherchés dans le secteur, notamment pour une population vieillissante souhaitant se rapprocher des divers équipements que possèdent Lisieux. Ainsi, le secteur Est vise à permettre l'implantation de logements groupés et petits collectifs. Ces formes urbaines permettront de promouvoir la mixité générationnelle et sociale au sein de l'opération. L'évolution de l'OAP n°1 conserve les ambitions de l'OAP actuelle.

2.4. Une production plus économe en foncier et soucieuse de la préservation de l'environnement

- *Promouvoir des formes urbaines et architecturales plus compactes et augmenter les densités :* le PADD souhaite développer davantage les nouvelles formes d'habitat plus compactes afin de limiter la consommation foncière en extension comme ce fut le cas dans les décennies précédentes. L'évolution de l'OAP N°1 conserve la même densité de logements que celle prévue dans l'OAP en vigueur : entre 15-20 logements par hectare. Ce nombre est en accord avec les objectifs prévus par site dans le PLUi. La préservation de l'environnement et l'intégration seront davantage au cœur de cette évolution de l'OAP N°1. Les zones humides seront donc préservées au maximum en insérant un espace paysager permettant également de récupérer l'eau pluviale du secteur Ouest. Le secteur Est comprendra également une zone de récolte d'eau pluviale pour une gestion intégrée de l'eau à la parcelle. De nombreux alignements de végétaux encadreront les deux secteurs pour une meilleure insertion paysagère dans un contexte de bocage.

- ***Incidences environnementales de l'évolution***

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

1.3. Modifications apportées au PLUi

- ***Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP***

L'évolution de l'OAP N°1 nécessite une modification de ses dispositions graphiques. Les évolutions sont les suivantes :

- Suppression de la liaison entre les deux secteurs de l'OAP ;
- Mise en place d'un espace paysager sur le site intégrant des zones humides recensées ;
- Suppression de la voie d'accès vers le Nord du secteur Ouest ;
- Ajout d'alignements d'arbres/arbustes à l'Est du secteur Ouest et au Nord du secteur Est.
- Ajout d'une poche de stationnement au Sud du secteur Est
- Intégration d'un lieu de récupération des eaux pluviales au Sud du secteur Est
- Précision de l'orientation des bâtiments pour le secteur Est

<u>Avant modification :</u>



<u>Après modification :</u>



- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP***

L'évolution de l'OAP N°1 nécessite de séparer les dispositions écrites des deux secteurs afin d'avoir une meilleure compréhension des orientations.

Avant modification :

BEUVILLERS
1- SECTEUR DU BEAU SITE

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les deux secteurs du « Beau Site » se situent en bordure Nord de la frange urbaine de la commune de Beuvillers. Ils s'étendent sur près de 1,5 hectares (secteur Ouest : 1,04 ha et secteur Est : 0,52 ha). L'environnement urbain se caractérise par un tissu résidentiel, de construction récente, majoritairement pavillonnaire.
La prise en compte de l'urbanisation récente permet la création d'une lisière urbaine compatible avec la gestion paysagère des coteaux. Le carrefour entre la RD519 et la RD164b sera aménagé avec un dévoiement de la RD519 pour accroître la visibilité à l'intersection des voies.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

La voirie à réaliser sera conçue de manière à :
- Se greffer sur le tracé de la rue Jean Tedesco en le prolongeant ; cet axe principal sera adossé à un réseau viaire tertiaire qui viendra distribuer la circulation dans l'opération.
- Favoriser les connexions en évitant les raquettes de retournement et les voies en impasse.
- Favoriser les modes doux et limiter les flux de véhicules en réduisant les gabarits des voiries de desserte.

Espaces ouverts & paysage

Maintien, création et renforcement des continuités paysagères à caractère bocager et arboré.

Habitat & Construction

Réalisation d'une opération à vocation résidentielle comprenant de l'habitat individuel, de l'individuel groupé (voire du micro-collectif), venant compléter et structurer la frange urbaine Sud de la commune de Beuvillers. La densité programmée pour ces deux zones est de 15 à 20 logements par hectare minimum.

Pour éviter des remblais et déblais les constructions devront préférentiellement présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire à la pente.

L'organisation générale des deux zones s'appuiera sur un plan définissant une alternance de bande bâtie et non bâtie suivant le tracé des courbes de niveaux qui traversent le terrain. Le long des différentes voies, les constructions devront observer le même recul.

L'urbanisation de ces terrains nécessitera la mise en oeuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE.

Lintercom a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en oeuvre des mesures compensatoires.

Après modification :

OAP 1 – Beuvillers, Beau Site (secteur ouest) – version rédigée

Forme urbaine et organisation du bâti

Ce secteur est dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle pouvant intégrer différentes typologies de logements. La densité de logements projetée est de l'ordre de 15 à 20 logements par hectare, soit 15 à 20 logements.

Les constructions devront présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire ou parallèle à la pente.

L'organisation générale du bâti sur le site sera structurée autour de la voirie de desserte et s'appuiera sur un plan définissant une alternance de bandes bâties et non bâties, respectant des principes d'implantation homogènes.

Circulations et stationnement :

Une voirie centrale sera conçue de manière à se greffer sur le tracé de la rue Jean Tedesco en la prolongeant vers le nord, selon un profil de voie tertiaire.

Cette voie tertiaire pourra éventuellement être prolongée vers l'ouest jusqu'au Chemin du Val Ménard. A défaut, une aire de retournement, répondant aux exigences en matière de défense extérieure contre l'incendie et de collecte des déchets en porte à porte, devra être réalisée avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération.

Une ou plusieurs poches de stationnement seront à prévoir le long de la voie de desserte.

Plusieurs connexions au réseau de chemins piétonniers seront à réaliser :

- Depuis l'impasse Francisco Balmana
- Depuis la Rue Jean de Tedesco, au sud, vers le Chemin du Lavoir, au nord.

Espaces ouverts & paysage

La partie sud du site est identifiée en zone humide confirmée après investigation terrain. Les caractéristiques humides de ce secteur devront être préservées. A défaut, son aménagement nécessitera la mise en œuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La CA Lisieux Normandie a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Cette emprise pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales, qui devra être assurée sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies…

L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans laquelle il s'insère. La haie plantée en limite nord de l'opération devra être préservée tandis qu'une nouvelle haie devra être créée en limite est de l'opération pour traiter la transition avec l'espace ouvert et connecter le boisement qui borde le Chemin du Lavoir.

Par ailleurs, une réflexion sera à mener à l'échelle du quartier pour le traitement paysager des espaces de stationnement.

OAP 1 – Beuvillers, Beau Site (secteur est) – version rédigée

Secteur est

Forme urbaine et organisation du bâti

Ce secteur est dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble proposant une offre de logements groupés ou en petit collectif visant la mixité sociale et générationnelle (ex : logements répondant aux besoins des ménages séniors). La densité minimale de logements projetée est de l'ordre de 20 logements par hectare, soit environ 10 logements.

Les constructions devront présenter une ligne de faîtage parallèle à la pente, permettant de dégager des surfaces de jardin exposées au sud.

Circulations et stationnement :

L'accès au site sera organisé depuis la Rue Jean de Tedesco. Un espace de stationnement sera aménagé à l'entrée du site, pour les résidents et les visiteurs. Cet espace fera l'objet d'un traitement paysager (aire non bitumée, végétalisation…). Une autre poche de stationnement pourrait être aménagée dans la partie Nord-Ouest du site.

Au sein de l'opération, les espaces de circulation seront majoritairement dédiés aux modes doux.

Un accès carrossable sera maintenu pour la desserte des parcelles voisines et pour les besoins des services de secours.

Espaces ouverts & paysage

La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies…

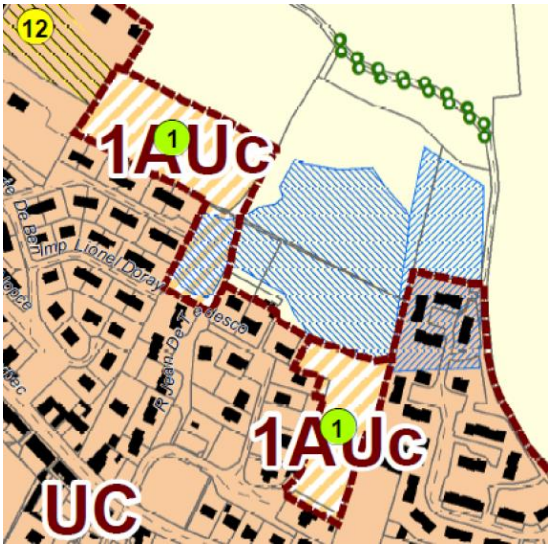
L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans laquelle il s'insère. Une nouvelle haie devra être créée en limite nord de l'opération pour traiter la transition avec l'espace ouvert.

- ***Ajustements du règlement graphique***

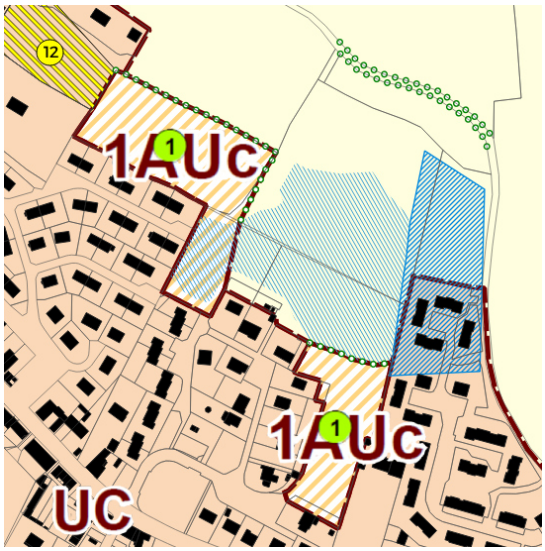
L'évolution de l'OAP N°1 nécessite une mise en cohérence du règlement graphique :

- Ajout d'alignements d'arbres/haies identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, au Nord et à l'Est du secteur Ouest, ainsi qu'au Nord du secteur Est.

Avant modification :



Après modification :



Prescription linéaire	Avant la révision (Mesures réelles)	Après la révision	Différence
Alignements d'arbres et de haies	0 m	249 m	+249 m

2. Modification de l'OAP 3 – Pré du Village, COQUAINVILLIERS

2.1. Localisation et contexte

Coquainvilliers est une commune située au nord de Lisieux en première grande couronne.
Localisé au sud de la commune de Coquainvilliers, le secteur dit du « Pré du Village » dispose d'une OAP à vocation d'habitat. Il est dans le prolongement du tissu pavillonnaire existant et localisé à proximité de la RD48, axe secondaire permettant de relier Lisieux à Pont l'évêque. Le centre-ville de Lisieux est accessible en 5 minutes en voiture.

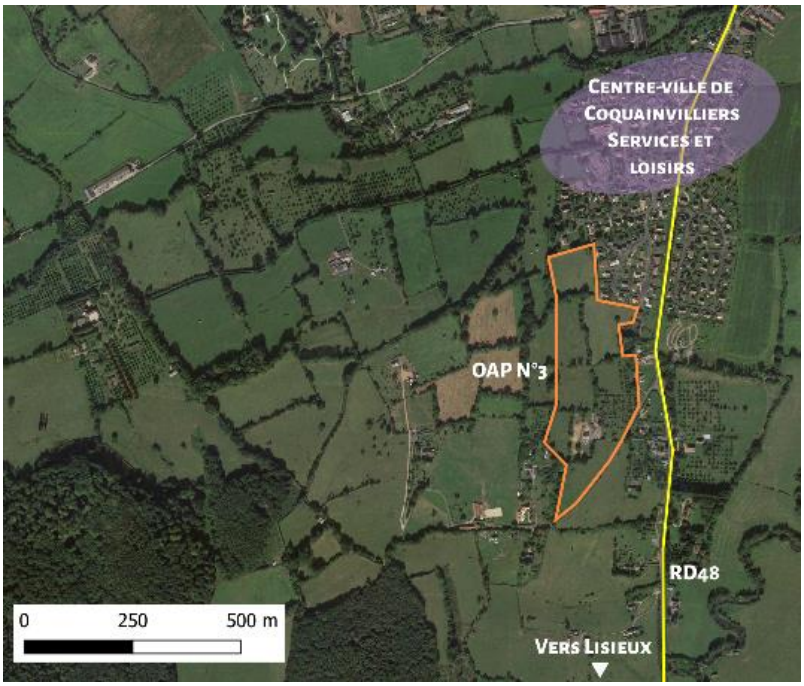


Figure 6 : Localisation et emprise de l'OAP N°3 en vigueur
Réalisation : PLANIS

L'OAP concerne des terrains classés en zone 1AUc, pour une superficie de 3,5 ha, et en zone 2AU pour une superficie de 3,3 ha, soit une surface de 6.8 ha au total. Les deux zones sont en continuité l'une de l'autre avec une ouverture à l'urbanisation prévue par le Nord. La densité minimale brute prévue est de 12 logements par hectare pour l'ensemble du site.

Les dispositions écrites actuelles de l'OAP précisent que l'ensemble de la zone AU pourrait accueillir environ 50 logements. Cette donnée est cependant erronée, elle s'appuie sur des superficies des zones 1AU et 2AU de l'OAP qui ne sont pas exactes. L'évolution vise notamment à rectifier cet élément.

- ***Les problématiques***

Plusieurs éléments d'incohérence nécessitent de faire évoluer l'OAP pour permettre son instruction :

A. **Prendre en compte les zones humides** présentes sur le secteur afin de mettre en accord les dispositions graphiques dans le projet d'aménagement ;
B. **Réduire les zones constructibles** au regard des contraintes environnementales du site et les capacités des réseaux ;

C. **Prendre en compte la mare dans le projet d'aménagement** ;
D. **Rectifier les superficies des deux zones (1AUc-2AU) inscrites dans les dispositions écrites de l'OAP** qui présentent des incohérences. Mettre à jour le nombre de logements attendus correspondant ;
E. **Revoir le phasage de l'OAP** en fonction des nouvelles dimensions des zones 1AUc et 2AU ;

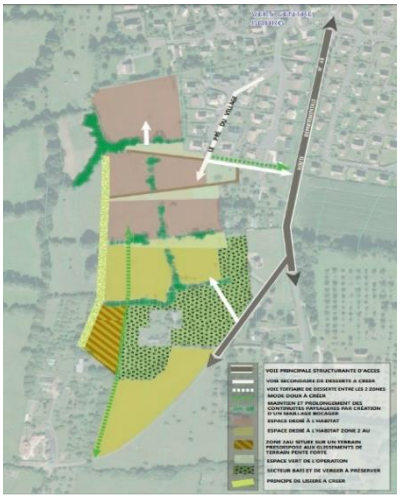


Figure 7 : Schéma de l'OAP n°3 en vigueur
Source : PLUI de Lintercom

L'objectif général de l'OAP reste inchangé : la production de logements.

Présentation des différents éléments :

A. Prendre en compte les zones humides

Une zone humide est identifiée au zonage du PLUI de Lintercom sur l'OAP à la suite d'études effectuées lors de l'élaboration du document d'urbanisme (cf rapport de présentation du PLUI). Le maintien de la constructibilité du secteur a été justifié dans l'évaluation environnementale du PLUI avec un site de compensation identifié et des mesures de compensation à mettre en place le cas échéant.
La parcelle la plus au nord du site (ZH24), actuellement classée en 1AUc, présente des résurgences d'eau qui entrainent une forte instabilité du terrain pour des constructions. La commune, ayant connaissance de ces nouvelles données terrain ne souhaite plus accueillir dans l'immédiat des constructions.
La présence de la zone humide sur une partie de la zone 2AU implique des mesures compensatoires en lien avec les dispositions du SDAGE et freine l'urbanisation du secteur. Il a été validé avec la commune, en cohérence avec l'évaluation environnementale, d'éviter d'impacter la zone humide au maximum. Ainsi, le zonage est revu en fonction du périmètre de la zone humide du site.

B. Réduire les zones constructibles

En parallèle à une meilleure prise en compte des zones humides, les gestionnaires des réseaux ont été consultés dans la perspective d'une urbanisation prochaine du site. Il s'avère que les capacités en eau potable sont limitées sur ce secteur de la commune. Par ailleurs, du fait de la topographie marquée du site, des installations spécifiques pour alimenter le futur lotissement seront nécessaires.

La nouvelle zone 1AUc est réduite de 2,5 ha par rapport à celle en vigueur. Une étude menée en octobre 2021 sur ce secteur n'a détecté aucune zone humide. Les nouvelles orientations de l'OAP excluent les constructions sur la zone a forte vulnérabilité environnementale. La zone 1AUc, désormais de 1,03 ha, vise à accueillir environ 12 logements, en lien avec la densité de 12 logements à l'hectare du PLUI.

Complémentairement, la zone 2AU est revue en conséquence pour correspondre aux objectifs initiaux de besoins en logements du PLUI. Elle est donc réduite de 1,77 ha sur sa partie Sud, la plus éloignée du centre de Coquainvilliers. Cette réduction de zone respecte la morphologie urbaine de la commune et la topographie du site. Au total, la nouvelle zone 2AU présente une superficie de 4,06 ha et permet d'accueillir environ 48 logements sur du long terme.

Une nouvelle procédure d'évolution sera nécessaire pour justifier cette ouverture à l'urbanisation, permettant de requestionner les sensibilités environnementales et les réseaux suite à l'ouverture de la zone 1AUc voisine.

La partie sud du site perd sa constructibilité, elle est classée en zone Naturelle en lieu et place de la zone 2AU.

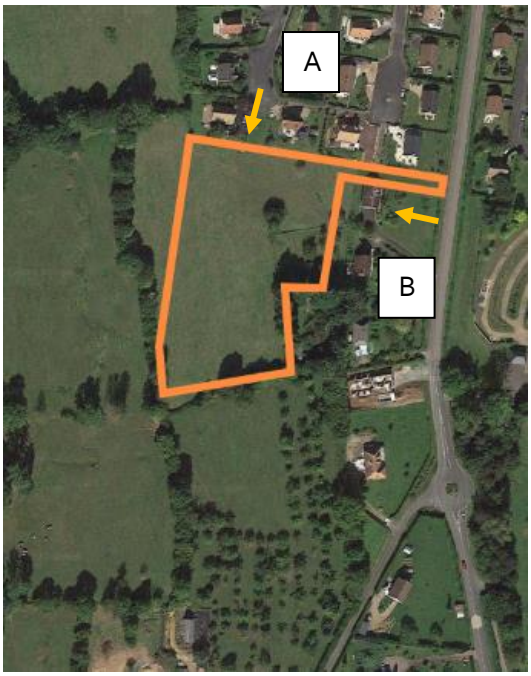




Figure 8 : Localisation et emprise de l'évolution de la zone 1AU avec les vues des futurs accès. Réalisation : PLANIS, photos : Maps



La zone UE située à l'Est du site est légèrement réduite (0,08 ha) au profit de la zone 1AU.

C. Prendre en compte la mare dans le projet d'aménagement

Dans le cadre de l'étude de l'évolution de l'OAP n°3, des visites de terrain ont été réalisées par les différents acteurs du projet. Il s'est avéré qu'une mare est présente sur la parcelle ZH89 mais qu'elle n'est pas identifiée au zonage ni dans le schéma d'aménagement de l'OAP. Il convient donc de rectifier cette lacune en l'identifiant et en la prenant en compte afin de garantir sa préservation et sa valorisation.
L'intégration paysagère du site n'est pas remise en question, les protections de haies seront notamment maintenues au zonage ainsi que dans les dispositions de l'OAP.

Une étude pédologique et faune-flore relative à l'identification de zones humides a été réalisée en 2021 et celle-ci n'a pas détecté de zone humide sur la nouvelle partie 1AUc. Ainsi, le règlement graphique du PLUI est modifié en conséquence.

D. Rectifier les superficies des deux zones (1AUc-2AU) inscrites dans les dispositions écrites de l'OAP

Les dispositions écrites de l'OAP n°3 Pré du Village présentent des incohérences avec les superficies présentes sur le schéma de l'OAP ainsi que sur le plan de zonage. Il convient donc de rectifier ces erreurs en cohérence avec les nouvelles dispositions retenues.
En effet, il est indiqué dans l'OAP que la zone 1AUc s'étend sur un peu moins de 4,5 ha ; superficie qui ne correspond ni à la zone 1AUc, ni à la 2AU, encore moins à l'ensemble des deux zones comme mentionné précédemment. Le nombre de logements qui doit être réalisé sur le secteur, en lien avec la densité de 12 logements à l'hectare est donc également erroné (annonce de 50 logements).

E. Revoir le phasage de l'OAP

Les dispositions écrites de l'OAP disposent que « la 1ere phase de l'opération devra comprendre les espaces les plus au nord de la zone AU », considérant l'évolution du zonage (1AUc et 2AU) et les sensibilités environnementales évoquées précédemment le phasage est supprimé de l'OAP. La zone 1AU sera à urbaniser en premier, la zone 2AU fera l'objet d'une ouverture ultérieure après motivation des collectivités concernées.

- ***Esquisse d'aménagement***

Cette esquisse permet de traduire les possibilités d'aménagements de l'OAP. Elle n'a pas de valeur opposable et ne préfigure pas des véritables aménagements futurs



Figure 9 : Esquisse de l'aménagement de l'OAP. Réalisation : AURH

2.2. Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom

Les évolutions mentionnées ci-avant n'ont pas pour objet de remettre en question les orientations initiales de l'OAP. Il s'agit bien de construire de nouveaux logements avec une densité compatible avec les objectifs du PADD (12 logements par hectare) ainsi qu'une typologie diversifiée. L'évolution de l'OAP vise à corriger les erreurs présentes dans l'OAP en vigueur, de mettre en conformité le nombre de logements attendus et à mieux prendre en compte les enjeux et contraintes environnementales.
Le PADD n'est donc pas remis en cause.

L'évolution de l'OAP N°3 est en accord avec les axes du **PADD** :

Axe III. Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

<u>Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière</u>

2.3. Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins

- *Un besoin de meilleure adéquation de l'offre à la demande :* le PADD expose les objectifs de rendre accessible des offres de logements diverses : en accession sociale à la propriété et en location/accession. L'objectif est d'attirer et de maintenir sur place une population de jeunes ménages. L'OAP n°3 répond à cette

ambition puisque les logements construits seront de formes variées avec notamment des petits collectifs et logements individuels. Ces typologies promouvront la mixité générationnelle et sociale.

2.4. Une production plus économe en foncier et soucieuse de la préservation de l'environnement

- *Promouvoir des formes urbaines et architecturales plus compactes et augmenter les densités :* le PADD souhaite développer davantage les nouvelles formes d'habitat plus compactes afin de limiter la consommation foncière en extension comme ce fut le cas dans les décennies précédentes. La mutualisation des espaces de détente renforcera cette économie de foncier. L'OAP n°3 est en parfaite adéquation avec ces prérogatives avec les typologies de constructions variées en logements groupés et petits collectifs. De même, le secteur concerné par la zone humide formera un espace paysager propice à la détente pour les habitants aux alentours. La conservation de la mare et la préservation des zones humides identifiées contribueront à gérer les eaux pluviales sur site. Des ouvrages paysagers et des noues végétalisées viendront en accompagnement et renforceront la qualité environnementale et paysagère du site.

o *Incidences environnementales de l'évolution*

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

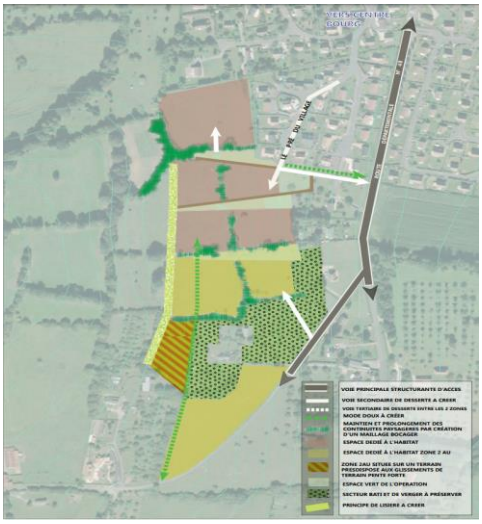
2.3. Modifications apportées au PLUi

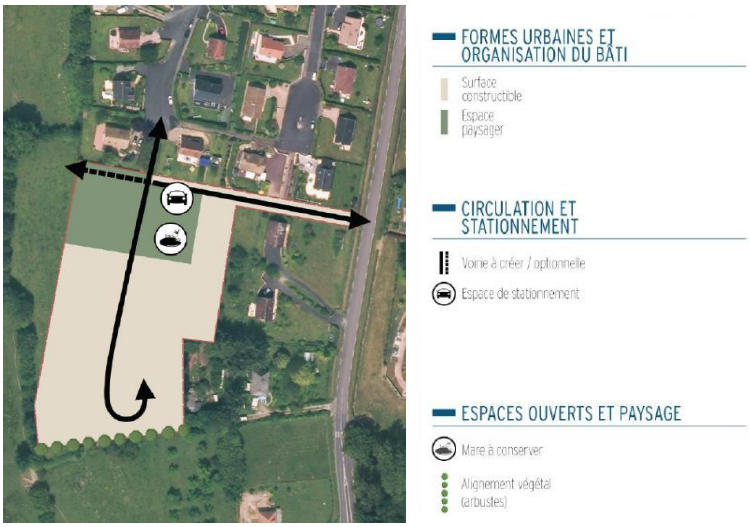
o *Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP*

L'évolution de l'OAP N°3 nécessite une modification de ses dispositions graphiques. Les évolutions sont les suivantes :

- Réduction du périmètre ;
- Prévision d'un espace paysager au niveau de la mare et des sols humides ;
- Ajustement des principes de circulation, avec notamment des entrées/sorties vers le lotissement du Nord et la RD48 à l'Est.

Avant modification ***Après modification***





- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP***

L'évolution de l'OAP N°3 nécessite de réécrire les dispositions écrites.

Evolution des dispositions écrites de l'OAP à la suite l'avis des Personnes Publiques Associées (CALN Compétence Habitat) :

Suite à l'avis de l'autorité compétente en matière d'habitat (CALN compétence habitat), les dispositions écrites de l'OAP n°3 vont être retouchées en raison d'une coquille s'étant glissée dans sa rédaction.

Il convient de supprimer dans le paragraphe portant sur Forme Urbaine et organisation du bâti/ Habitat & Construction la mention « selon prise en compte de la partie comprise dans la zone humide ».

En effet, l'étude de délimitation de zones humides réalisée n'en a pas détecté la présence au sein de la zone 1AU.

Avant modification :

COQUAINVILLIERS
3- SECTEUR LE PRÉ DU VILLAGE

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La zone 1AU s'étend sur un peu moins de 4.5 ha. En extension du bourg cette opération prolonge les récentes extensions du bourg le long du coteau. Elle permet de lier le centre-bourg au cimetière paysager. La 1ère phase de l'opération devra comprendre les espaces les plus au nord de la zone AU.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & stationnement

La zone sera desservie par un prolongement des voies desservant déjà les lotissements immédiatement au Nord. Des accès modes doux sont prévus au sein de l'opération ainsi qu'en direction du cimetière paysager. Les voies internes devront privilégier un gabarit de type tertiaire. Les accès à la zone depuis la RD48 devront être sécurisés.

Espaces ouverts & paysage

Le réseau bocager sera conservé. Les espaces communs sont conçus en ouverture sur la vallée. Ils pourront s'organiser en palier le long du coteau. Les vergers et arbres présents dans la zone sont à conserver et à valoriser. Ils doivent servir à mettre en scène l'opération.
La lisière de l'opération doit être conçue pour fixer une limite franche entre zone naturelle et zone bâtie.

Habitat & Construction

Une partie de la zone 2AU est située en zone de glissement sur une pente forte. Son urbanisation reste possible sous conditions (cf. Règlement littéral).

Compte tenu de la pente et des espaces ouverts non bâtis, la zone AU pourra accueillir environ 50 logements.

L'urbanisation de ces terrains nécessitera la mise en oeuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE.

Lintercom a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en oeuvre des mesures compensatoires.

Après modification (version d'arrêt du projet) :

OAP 3 – Coquainvilliers, Pré du Village - version rédigée

Forme urbaine et organisation du bâti

Ce secteur est dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle pouvant intégrer différentes typologies de logements (logements individuels, petit-collectif…). La densité de logements projetée est de l'ordre de 12 logements par hectare, soit environ 10 à 14 logements (selon prise en compte de la partie comprise dans la zone humide).

Les constructions devront présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire ou parallèle à la pente.

L'organisation générale du bâti sur le site sera structurée autour de la voirie de desserte et s'appuiera sur un plan définissant une alternance de bandes bâties et non bâties, respectant des principes d'implantation homogènes.

Circulations et stationnement :

Les accès au secteur seront organisés depuis la RD48 à l'est et le lotissement du Pré du Village au nord.

Une voirie centrale, selon un profil de voie tertiaire, sera conçue dans le prolongement de la voie desservant le lotissement du Pré du Village. Un bouclage routier sera garanti via la RD48. Une aire de retournement, répondant aux exigences en matière de défense extérieure contre l'incendie et de collecte des déchets en porte à porte devra être réalisée avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération, au sud du secteur.

Une accroche fonctionnelle sera préservée en direction de l'ouest, en lien avec la zone 2AU.

Un principe de liaison douce devra également être garanti entre la voie tertiaire et la RD48.

Une ou plusieurs poches de stationnement seront aménagées le long de la voie de desserte.

Espaces ouverts & paysage

La mare existante devra être conservée et pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales qui devra être assurée sur site, dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies…

L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans laquelle il s'insère.

Par ailleurs, une réflexion sera à mener à l'échelle du quartier pour le traitement paysager des espaces de stationnement.

Après modification (version d'approbation du projet) :

COQUAINVILLIERS
3- SECTEUR LE PRÉ DU VILLAGE

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La zone 1AU s'étend sur environ 1 ha. En extension du bourg cette opération prolonge les récentes extensions du bourg le long du coteau. Elle permet de lier le centre-bourg au cimetière paysager. La 1ère phase de l'opération devra comprendre les espaces les plus au nord de la zone AU.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & stationnement

Les accès au secteur seront organisés depuis la RD48 à l'est et le lotissement du Pré du Village au nord.

Une voirie centrale, selon un profil de voie tertiaire, sera conçue dans le prolongement de la voie desservant le lotissement du Pré du Village. Un bouclage routier sera garanti via la RD48. Une aire de retournement, répondant aux exigences en matière de défense extérieure contre l'incendie et de collecte des déchetsz en porte à porte devra être réalisée avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération, au sud du secteur.

Une accroche fonctionnelle sera préservée en direction de l'ouest, en lien avec la zone 2AU.

Un principe de liaison douce devra également être garanti entre la voie tertiaire et la RD48.

Une ou plusieurs poches de stationnement seront aménagées le long de la voie de desserte.

Espaces ouverts & paysage

La mare existante devra être conservée et pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales qui devra être assurée sur site, dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies...

L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans laquelle il s'insère.

Par ailleurs, une réflexion sera à mener à l'échelle du quartier pour le traitement oaysager des espaces de stationnement.

Habitat & Construction

Ce secteur est dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle pouvant intégrer différentes typologies de logements (logements individuels, petit-collectif...).

La densité de logements projetée est de l'ordre de 12 logements par hectare, soit environ 10 à 14 logements.

Les constructions devront présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire ou parallèle à la pente.

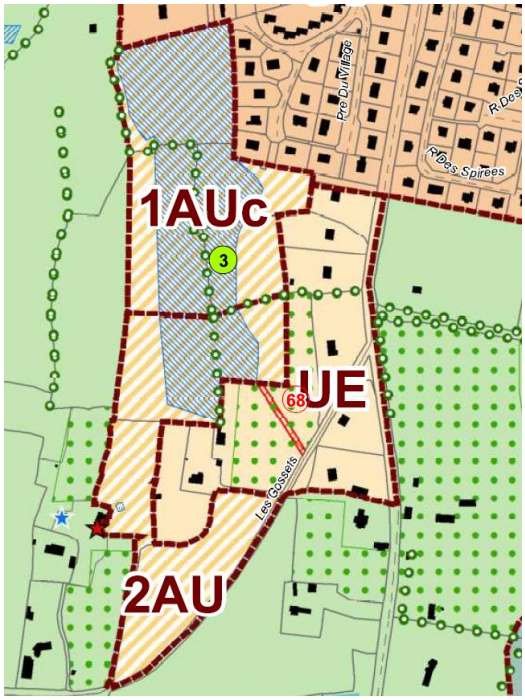
L'organisation générale du bâti sur le site sera structurée autour de la voirie de desserte et s'appuiera sur un plan définissant une alternance de bandes bâties et non bâties, respectant des principes d'implantation homogènes.

- ***Ajustement du règlement graphique***

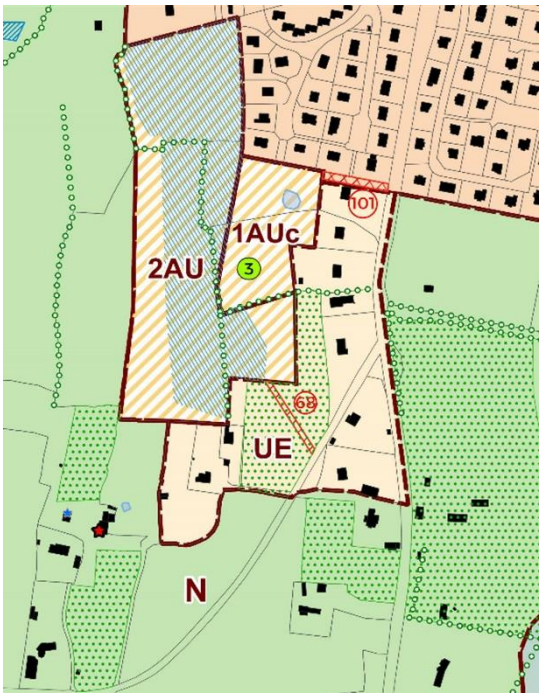
L'évolution de l'OAP n°3 implique des modifications du règlement graphique comme suit :

- Réduction de la zone 1AUC ;
- Modification du périmètre de la zone 2AU. Augmentation de la zone N ;
- Réduction de la zone UE ;
- Ajout d'un emplacement réservé n°101 ;
- Suppression de la zone humide identifiée en 1AUc conformément à l'étude réalisée en 2021.
- Identification de la mare.

Avant modification :



Après modification :



- ***Evolution du tableau des emplacements réservés :***

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Surface en m²	Commune
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)
101	Aménagement voirie	Commune	460	Coquainvilliers

- ***Evolution des surfaces du zonage sur le périmètre de l'OAP 3 :***

Zones	Avant la révision (Mesures réelles)	Après la révision	Différence
1AUc	3,53 ha	1,03 ha	-2,50 ha
2AU	3,24 ha	4,06 ha	+0,82 ha
N	0 ha	1,77 ha	+1,77 ha
UE	3,94 ha	3,86 ha	-0,08 ha

3. Modification de l'OAP 11 - Centre Bourg, HERMIVAL LES VAUX

3.1. Localisation et contexte

Hermival-les-Vaux est une commune de première périphérie de Lisieux, au Nord-Est, à 5 minutes en voiture du centre-bourg.
Dans le prolongement du tissu urbain du centre-bourg, l'OAP n°11 à destination d'habitat représente une superficie de 2.6 ha avec une densité demandée de 12 logements à l'hectare. Seul espace d'urbanisation de la commune, hors changements de destination, la zone 1AU est contournée par la RD510, voie principale entre Lisieux et Cormeilles.

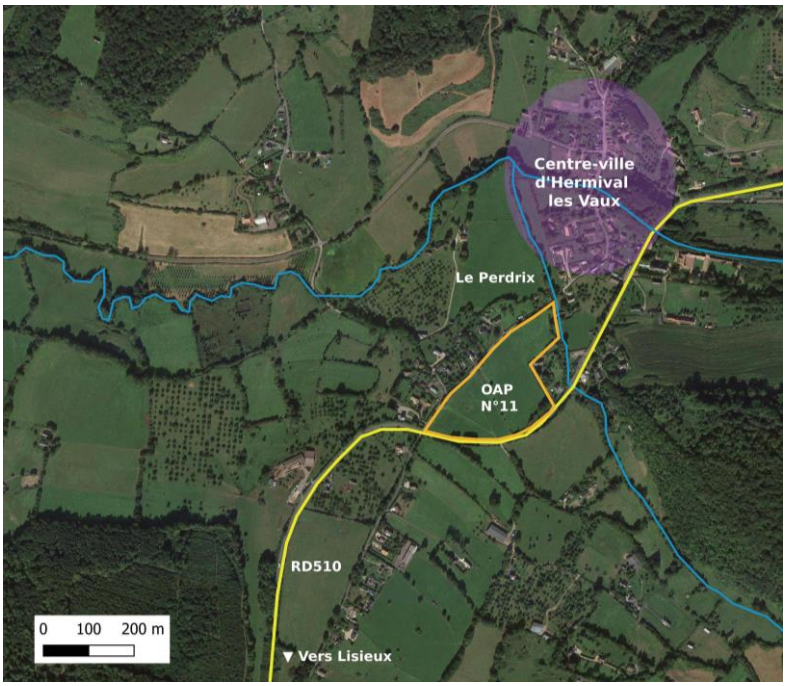


Figure 10 : Plan de situation de l'état initial de l'OAP et de son environnement.

Les accès au terrain de l'OAP sont fléchés par la route des Anglements, il n'est pas prévu de desserte par la RD510 pour des questions de sécurité liées à la faible visibilité du virage (vu avec le Département).
La zone 1AU a fait l'objet d'une étude de zone humide lors de l'élaboration du PLUI de Lintercom qui a validé l'humidité du terrain. Un secteur de compensation a été fléché par l'évaluation environnementale, il est présenté dans la partie dédiée au rapport de présentation du document d'urbanisme.

- ***Les problématiques***

Plusieurs éléments nécessitent de faire évoluer l'OAP :

A. **Revoir les accès à la zone d'aménagement** ;
B. Intégration du **périmètre de recul à la RD510** ;
C. Intégration de la **bande tampon autour des berges du Perdrix** ;
E. **Mettre à jour la présence de zones humides** après réception de nouvelles études ;

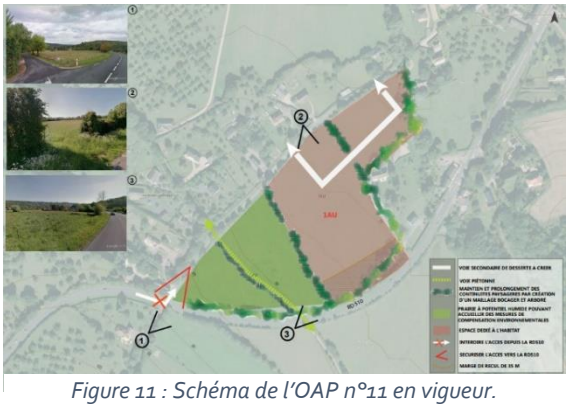


Figure 11 : Schéma de l'OAP n°11 en vigueur.
Source : PLUI Lintercom

F. Modifier le périmètre de l'OAP à la marge et le **règlement graphique en cohérence**.

L'objectif principal reste inchangé : la production de logements.

Présentation des différents éléments :

A. Revoir les accès à la zone d'aménagement

La problématique principale de ce secteur d'aménagement est la desserte du terrain par les futurs véhicules de manière sécurisée et fluide. La rue des Anglements est très étroite et ne peut être élargie de par la présence d'un petit cours d'eau longeant la voie et la proximité des habitations.



Figure 12 : Route des Anglements (chemin mouillé) au Nord du secteur. La largeur est d'environ 3 mètres. Un pont traverse le ruisseau Le Perdrix (photographie de droite). Photographies PLANIS.

La RD510 est en grand virage sur ce secteur, comprenant une descente relativement marquée et peu de visibilité. Les services du Département du Calvados, et la mairie, ne souhaitent pas accentuer la circulation vers la rue des Anglements et créer d'accès direct vers le terrain en 1AU actuel. La mairie, en accord avec le Département, a donc procédé à l'acquisition d'un bout de parcelle en cœur de bourg (parcelle C591 A désormais C 669 sur le cadastre mis à jour) pour créer un accès nouveau au lotissement, en zone urbaine limitée à 50 km/h. Cette parcelle est actuellement en zone Naturelle et occupée par des bovins une partie de l'année.



Figure 13 : A gauche : RD510 au niveau du futur accès au secteur de l'OAP. A droite : parcelle (C591 A) actuellement en zone N qui va passer en zone 1AUc afin de créer une voie d'accès sécurisée aux habitations. Photographies PLANIS.

L'objectif est ainsi d'utiliser cette parcelle afin de créer un accès sécurisé à partir de cet axe majeur et permettant de répondre à l'affluence attendue de la zone d'habitat.
Ce nouvel accès nécessite toutefois de traverser le cours d'eau « Le Perdrix ». La construction d'un pont sera ainsi nécessaire.

B. Intégration de la bande tampon autour des berges du Perdrix

Depuis le 20 juillet 2016, l'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents, ainsi qu'une zone tampon autour des berges, est protégé par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB). Le projet d'accès au lotissement est soumis à l'accord préalable de la DDTM du Calvados. La zone tampon

définie par l'arrêté préfectoral prévoit une bande d'une largeur d'environ 5 m de protection autour du cours d'eau. Cette bande est donc inconstructible, elle doit donc être enlevée au projet d'aménagement du secteur.

C. Intégration du périmètre de recul à la RD510

Des marges de recul s'appliquent de part et d'autre de l'axe de certaines routes départementales situées en dehors des parties agglomérées. La RD510 est concernée par un recul de 35 mètres.
L'OAP en vigueur le mentionne dans son schéma d'aménagement mais n'est pas en cohérence avec la zone 1AU.
Il convient donc de mettre la marge de recul imposée en cohérence sur l'OAP et le règlement graphique pour la zone 1AU.

D. Mettre à jour la présence de zones humides

Dans l'optique d'anticiper l'aménagement du futur lotissement sur cette zone 1AU, la commune d'Hermival-les-Vaux à fait réaliser une étude de zone humide complète sur le périmètre de l'OAP initiale en 2018-2019 (parcelles dédiées à l'habitat D 137 et D 138).

- L'étude floristique a détecté quelques points considérés comme humides ;
- L'étude pédologique réalisée a révélé que l'intégralité de la zone est concernée par la présence de zone humide.

La règlementation caractérisant une zone humide a évolué depuis la réalisation de ces études, en effet, une zone humide est désormais caractérisée soit par la présence d'un sol hydromorphe, soit par l'existence de plantes hygrophiles. Le critère seul de la flore ou du sol suffit donc à qualifier comme zone humide un secteur. Ainsi, l'ensemble du secteur du lotissement est considéré comme humide.



Figure 14 : Étude de caractérisation de zone humide sur les parcelles D 137 et 138.
A gauche : étude floristique. A droite : étude pédologique.

Suite à l'achat de la parcelle C669 pour permettre la création d'un nouvel accès à la zone et la prédisposition de zone humide identifiée par la DREAL, la commune a réalisée une nouvelle étude de zone humide pour cette parcelle complémentaire.

- L'étude floristique a identifié les abords du cours d'eau comme humide ;
- L'étude pédologique a identifié la partie sud aux abords du cours d'eau comme humide.

Conformément à la réglementation, ces différents relevés amènent à considérer les espaces concernés comme humides.



Figure 15 : Études des zones humides sur la parcelle C591 A.
A gauche : étude floristique. A droite : étude pédologique.

Il convient de reporter la présence de ces zones humides sur le règlement graphique du PLUI de Lintercom et de les prendre en compte dans le schéma d'aménagement de l'OAP.

E. Modifier le périmètre de l'OAP à la marge et le règlement graphique en cohérence

La parcelle C 669, classée en zone passera en zone 1AUc pour permettre la réalisation du nouvel accès à la grande parcelle 1AUc. Cette parcelle présente une superficie d'environ 0,2 ha. L'OAP est adaptée en conséquence. La commune souhaite que ce terrain ne puisse accueillir que la voie d'accès, sans nouvelle construction complémentaire.

La zone 1AUc principale et l'OAP seront réduites au niveau de la bande de recul de la RD510 comme présenté précédemment.

La procédure prévoit une augmentation globale de 3,05 ha de zone naturelle permettant de compenser nettement la réduction de la zone N pour créer le nouvel accès (0.2 ha).

3.2. Adéquations du projet avec le PLUi de Lintercom

Les évolutions mentionnées ci-avant n'ont pas pour objet de remettre en question les orientations initiales majeures de l'OAP. Il s'agit bien de permettre la réalisation de logements avec le respect de la densité minimale exigée pour Hermival-les-Vaux (12 logements par hectare).

L'ajustement de l'OAP 11 est en accord avec les orientations fixées par le **PADD**.

Axe II. Unir les territoires de Lintercom

<u>Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire</u>

2.3. Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

- *A moyen terme, préparer l'avenir afin d'intégrer les modes de mobilité durables dans les projets urbains :* Le PADD expose précisément l'importance de favoriser les déplacements doux dans les projets urbains en développement sur le territoire. Il est noté que « à l'échelle de chaque nouveau projet et de chaque zone : il apparait ainsi obligatoire de s'assurer ou de prévoir des conditions de desserte nécessaires et suffisantes par les transports collectifs ou les modes doux en cas d'extension urbaine qu'elle qu'en soit la nature ». Dans le cadre de l'OAP n°11, un

cheminement doux est clairement explicité au Sud-Ouest permettant de relier la route des Anglements et le chemin du hameau du Beaufils, il n'est pas remis en cause dans le cadre de la présente procédure.

Axe III. Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

2.3. Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins

- *Un besoin de meilleure adéquation de l'offre à la demande :* le PADD expose les objectifs de maintenir les ménages dans le territoire aux différentes étapes de leur parcours résidentiel et d'accueillir de nouveaux ménages. L'OAP N°11 concerne la commune d'Hermival les Vaux à proximité du pôle lexovien dominé par Lisieux. L'endroit est stratégique pour développer des habitations et accueillir notamment des familles qui seront à proximité d'une école. L'OAP N°11 va dans ce sens puisque plusieurs logements seront construits sous la forme d'habitations individuelles.

- ***Incidences environnementales de l'évolution***

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

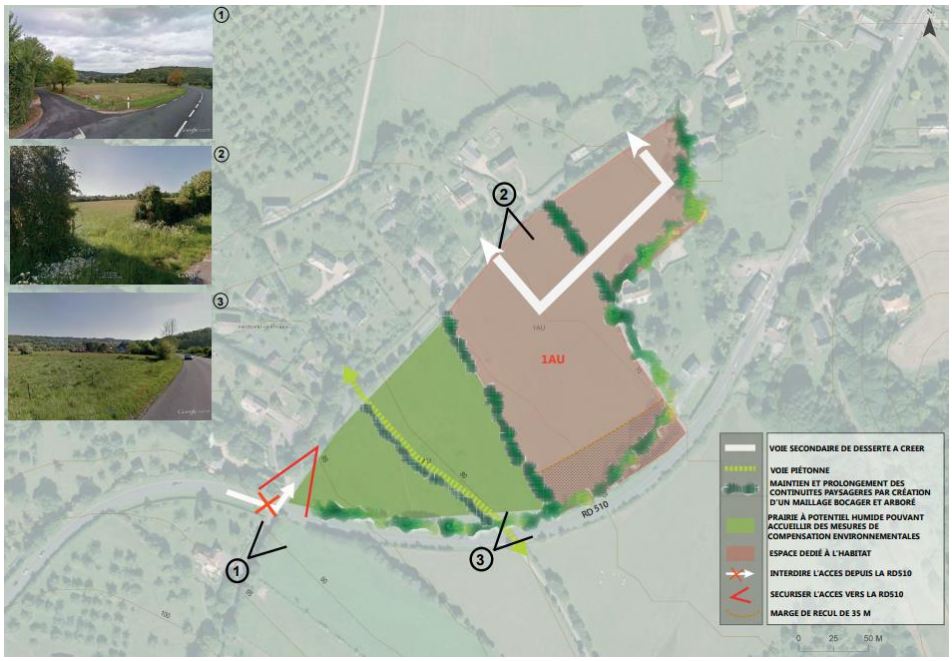
3.1. Modifications apportées au PLUi

- ***Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP***

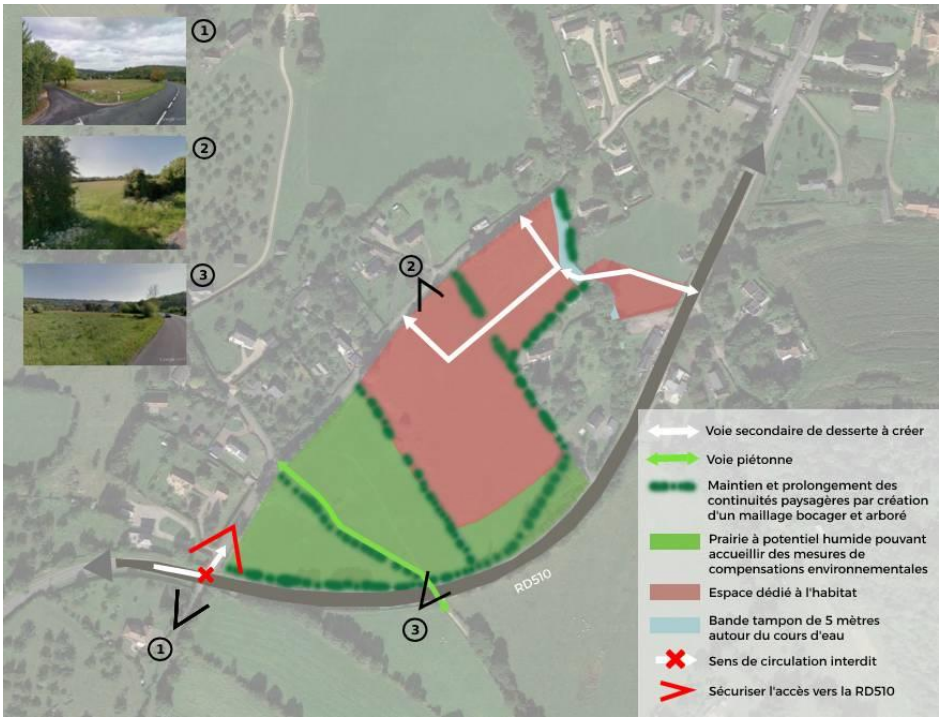
Dans le cadre de l'évolution de l'OAP n°11 « Centre bourg » à Hermival-les-Vaux, la modification des dispositions graphiques comprendra :

- Agrandissement de l'OAP sur la parcelle C669 acquise par la commune pour le nouvel accès ;
- Intégration du nouvel accès à l'Est de l'OAP sur la parcelle complémentaire ;
- Réduction de l'espace dédié à l'habitat pour prendre en compte le recul de la RD510 ;
- Intégration de la bande tampon de 5 mètres autour du cours d'eau Le Perdrix (arrêté de protection de biotope).

Avant modification :



Après modification :



- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP***

Les dispositions écrites de l'OAP N°11 nécessitent d'être modifiées, notamment de préciser les accès au secteur.

Avant modification :

HERMIVAL LES VAUX
11- SECTEUR DU CENTRE-BOURG

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

La zone 1AU s'étend sur 2.6 ha. Elle correspond à une urbanisation en centre-bourg, au cœur d'un tissu bâti disséminé autour de la RD510 et de la route du bourg.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

Les accès routiers se feront sur la route du bourg, l'accès à la route des Anglements depuis Lisieux n'est pas autorisée. Les accès ne sont pas autorisés sur la RD510.

Un axe piéton traversant viendra relier le chemin du hameau de Beaufils à celui des Anglements. Les circulations douces doivent être organisées en site propre ou en bordure de chaussée. Elles s'organiseront pour accéder au centre-bourg dans les meilleures conditions de sécurité.

Espaces ouverts & paysage

Le village d'Hermival les Vaux est principalement bâti sur son fond de vallée et sur son coteau exposé Sud. L'aménagement de la zone 1AU sur ce versant Nord doit être réalisé en tenant compte de l'impact visuel d'une urbanisation nouvelle sur l'ensemble du bâti actuel.

L'aménagement doit être l'occasion de (re)constituer une trame paysagère continue au sein du bourg avec :
- Une continuité Sud-Est / Nord-Ouest appuyée sur les courbes de niveau avec pour effet de gérer une partie des ruissellements d'eau pluviale.
- D'implanter à l'angle de la RD510 et du chemin du bourg une couronne boisée qui prolonge le massif existant au Nord-Ouest de la voie. Par ailleurs, il viendra créer un saut visuel en direction du versant opposé. Sa réalisation devra être compatible avec la visibilité attendue sur cet axe pour la sécurité des automobilistes et usagers.

Habitat & Construction

Pour éviter des remblais et déblais, les constructions devront préférentiellement présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire à la pente.

Une augmentation des densités doit être envisagée au plus près du cœur de bourg. La densité prévu est de 12 logements par ha. Cependant, en considérant la partie non mobilisable (zone de recul) et le caractère humide d'une partie de la zone qui devra conduire à limiter l'imperméabilisation du sol, la zone 1AU pourra accueillir environ 30 logements.

L'urbanisation de ces terrains nécessitera la mise en oeuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE.

Lintercom a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en oeuvre des mesures compensatoires.

Après modification :

OAP 11 – Hermival les Vaux, Centre Bourg

Forme urbaine et organisation du bâti :

Situé au Sud-Ouest du centre-bourg d'Hermival-les-Vaux, ce secteur est dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle intégrant des habitations individuelles. La densité de logements attendue est de l'ordre de 12 logements par hectare (soit environ 30 logements sur la partie dédiée à la construction).
Les constructions devront présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire ou parallèle à la pente.
L'organisation générale du bâti sur le site sera structurée autour de la voirie de desserte centrale et s'appuiera sur un plan définissant une alternance de bandes bâties et non bâties respectant des principes d'implantation homogènes.

Un espace de 35 mètres sera préservé entre la RD510 et les premières habitations.

Circulations et stationnement :

Le secteur sera desservi par un réseau de voiries dites « secondaires » qui prendra appui sur la Route Départementale 510. L'accès au site se fera uniquement par l'entrée Nord-Est depuis la route départementale pour des raisons de sécurité liées à la visibilité.

Plusieurs poches de stationnement seront à prévoir à l'échelle du quartier. Pour proposer une densité bâtie favorisant les espaces libres sur les parcelles privatives, les stationnements pourront être mutualisés.

Un axe piéton transversal reliera la route des Anglements au Chemin du Beaufils au travers de l'espace prairie à l'Ouest de l'OAP.

Espaces ouverts et paysage :

La partie Ouest du secteur restera un espace naturel permettant de préserver la qualité paysagère du site.
Le maillage bocager et arboré sera maintenu et prolongé sur l'ensemble de l'opération et notamment en interface avec le RD510. La haie séparant l'espace habitat et l'espace prairie sera développée.

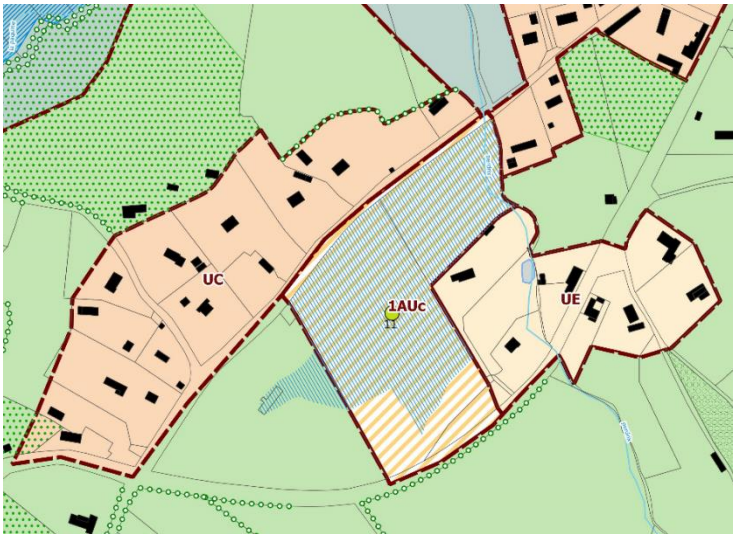
La présence du cours d'eau sur l'opération nécessite le respect de la ripisylve existante (avec une bande tampon de 5 mètres autour du cours d'eau) et des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies ...

- ***Ajustement du règlement graphique et de la délimitation de l'OAP :***

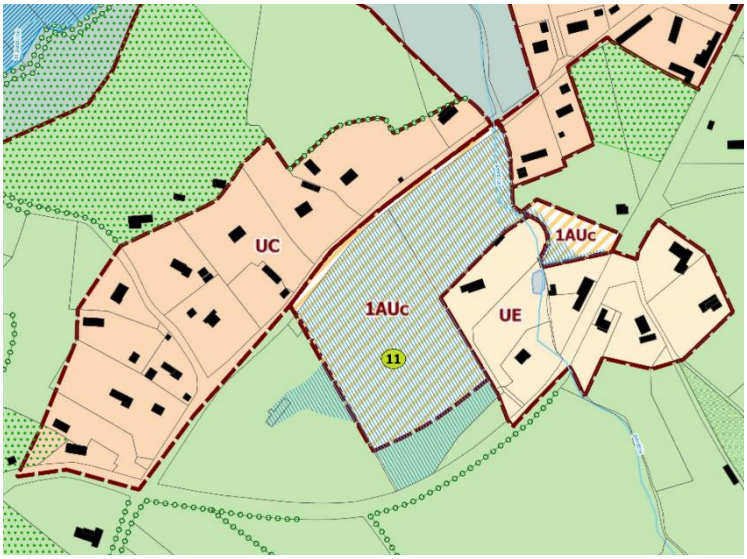
L'évolution de l'OAP n°11 implique des modifications du règlement graphique comme suit :

- Réduction de la zone 1AUc au Sud pour prendre en compte le recul de la RD510 ;
- Agrandissement de la zone 1AUc avec l'intégration de la parcelle à l'Est pour créer un nouvel accès / réduction de la zone N en conséquence ;
- Mise à jour du périmètre de la zone humide avérée ;

Avant modification :



Après modification :



- ***Evolution des surfaces du zonage sur le périmètre de l'OAP 11 :***

Zones	Avant la révision	Après la révision	Différence
1AUc	2,87 ha	2,62 ha	-0,25 ha
N	0,21 ha	0,46 ha	+0,25 ha

4. Modification de l'OAP 18 – Secteur Guillonneau, LISIEUX

4.1. Localisation et contexte

Située au Nord-Est de Lisieux, le secteur Guillonneau dispose d'une OAP à vocation résidentielle. L'OAP concerne des terrains situés dans le prolongement des autres lotissements pavillonnaires au Nord de la rue Guillonneau. Ce secteur se situe à proximité de la D406, rocade permettant de relier la côte à Evreux ou encore le sud Pays d'Auge. La piscine est située en immédiate proximité, le centre-ville à 5 minutes.

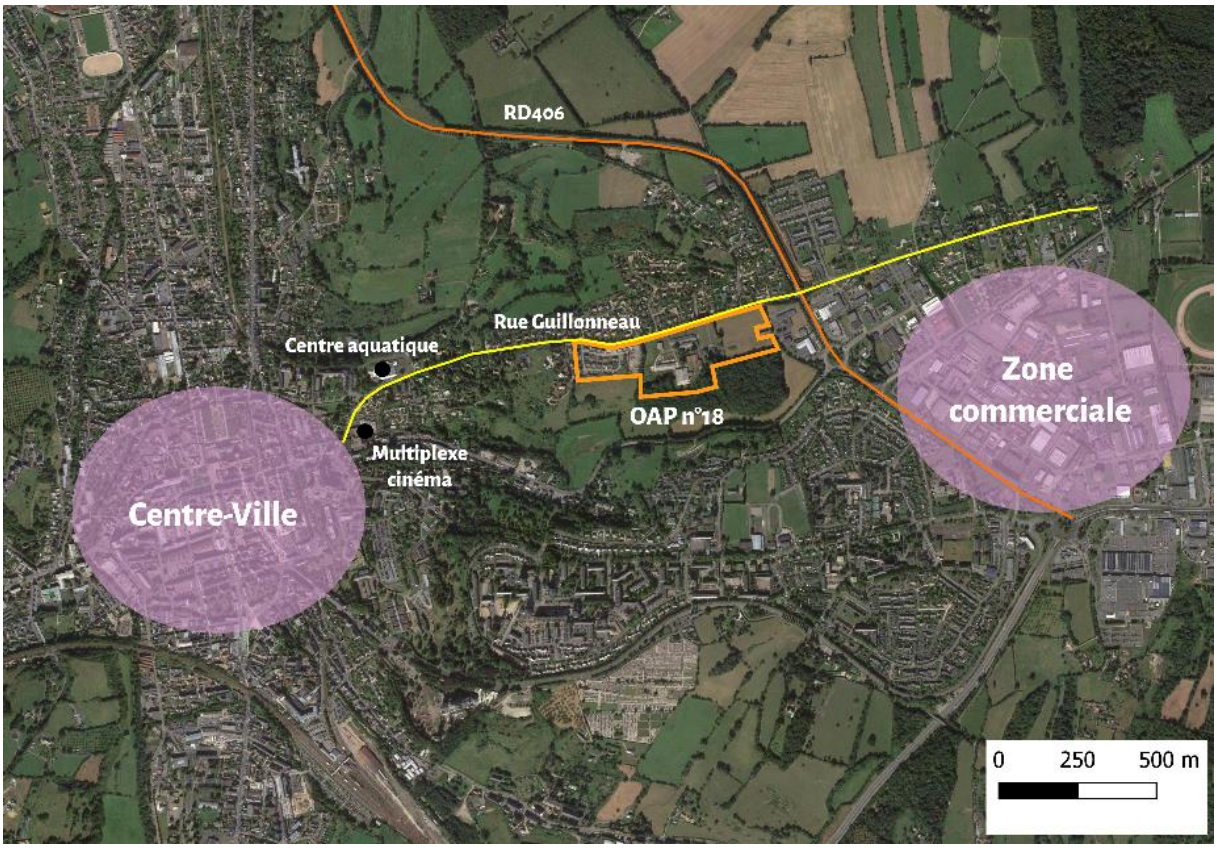


Figure 16 : Localisation de l'OAP 18 en vigueur. Réalisation PLANIS

Lisieux est classé dans la catégorie du pôle urbain lexovien dans le PLUI de Lintercom. En conséquence, l'OAP du secteur Guillonneau prévoit une densité de construction de 25 logements à l'hectare.

L'OAP concerne des terrains classés en 1AU d'une superficie de plus de 10 ha. Constituée de 3 phases et de 3 secteurs (A, B et C), l'OAP intègre des dispositions spécifiques de composition urbaine sur la densité des constructions. Le secteur A peut autoriser des plus grandes hauteurs avec une plus grande densité, le secteur B contribue à marquer l'entrée avec une densité progressive au-dessus d'une densité pavillonnaire et enfin le secteur C reprend les codes de la trame bâtie pavillonnaire.
Sur le terrain central de l'OAP, une coopérative spécialiste de la reproduction bovine est implantée. Ses bureaux administratifs vont déménager prochainement sur la commune voisine de St-Martin de la Lieue. La cession du terrain au profit de l'Agglomération Lisieux Normandie est en pour-parler dans la perspective de créer une nouvelle offre de logements sur ces terrains à forts enjeux d'urbanisation et en réponse aux objectifs du PLH.
A noter que le bois au sud du site de l'OAP est classé en Espace Boisé Classé (EBC) au règlement graphique du PLUI.

Le site est concerné par un périmètre de protection éloignée des sources de rouges fontaines. Celui-ci est mentionné dans l'OAP.

- ***Les problématiques***

Plusieurs éléments d'incohérence ou de mise à jour nécessitent de faire évoluer l'OAP :

A. **Réduire le périmètre Ouest** compte-tenu du fait qu'une partie du site a été urbanisée récemment ;
B. **Réduire le périmètre constructible au Sud** pour prendre en compte la présence d'un EBC ;
C. **Revoir les cheminements viaires et les modes doux** ;
D. **Supprimer les phases et les secteurs** ;
E. **Intégrer la gestion des eaux sur site** ;
F. **Rectifier la superficie de la zone 1AUc inscrite dans les dispositions écrites de l'OAP** qui présentent des incohérences. Mettre à jour le nombre de logements correspondant ;
G. **Supprimer/mettre en cohérence les EBC** présents au sein du secteur.



Figure 17 : Schéma de l'OAP n°18 en vigueur. Source : PLUI Lintercom

L'objectif général de l'OAP reste inchangé : la production de logements comprenant des typologies de logements diversifiés.

<u>Présentation des différents éléments :</u>

A. Réduire le périmètre Ouest

La partie Ouest de l'OAP a été urbanisée (2019-2021) via le lotissement Le Clos du Vallon qui comprend 34 lots.
Ce secteur étant complet, il n'a plus vocation à maintenir l'OAP ni rester en zone 1AU du PLUI. L'évolution engagée va ainsi permettre de mettre à jour le document d'urbanisme suite à son application.



Figure 18 : En orange, le lotissement le Clos du Vallon dont l'ensemble des permis a été délivré. En violet, l'ex-périmètre de la zone 1AUc. Réalisation : Planis

B. Réduire le périmètre constructible au Sud

Le périmètre Sud de la zone intègre une partie d'EBC au règlement graphique. Le secteur étant de facto inconstructible, il convient de transférer en zone N les secteurs concernés par la protection en EBC.
Les calculs se densité de logements vis-à-vis de la superficie de l'OAP seront ainsi plus aisés à mettre en œuvre. Les orientations d'aménagement de l'OAP graphique vont prendre en compte une bande

végétale entre le bois classé et la zone constructible permettant de garantir une frange verte et d'éviter les ombres portées des arbres sur les habitations et leurs jardins.
Un retrait d'1,50 m avec l'EBC est obligatoire pour toutes les constructions de l'opération d'aménagement.

C. Revoir les cheminements viaires et les modes doux

La partie Ouest ayant été urbanisée sans liaison vers le centre de l'OAP, il est nécessaire de réinterroger les circulations sur la totalité du site.

Partant du principe que le système viaire est plus performant en cœur de projet que sur ses extrémités, les cheminements routiers sont prévus comme des boucles en cœur de sites à urbaniser. Ces boucles permettent d'assurer, à minima, une double circulation des véhicules puis une transversale (option), reliés par un point de stationnement. Les nouvelles dispositions graphiques doublent donc le nombre d'accès sur les deux secteurs restants.

Une allée piétonne pourra être intégrée au cœur de l'espace paysager qui sera situé entre les deux secteurs à urbaniser. Des réflexions sont en cours du côté de la ville de Lisieux pour exploiter les bois au sud du site (parc urbain, autres). Cette liaison permettrait de relier le bois au parcours sportif existant au nord du site.

Deux poches de stationnement sont prévues dans les nouvelles dispositions graphiques de l'OAP, une située à l'Ouest et l'autre située à l'Est.





Figure 19 : Vues de l'entrée Est, Chemin de la Thillaye, (à gauche) et l'entrée centrale rue Guillonneau avec la présence du centre d'insémination bovin (à droite). Source : Google Maps

D. Supprimer les phases et les secteurs

L'évolution supprimera les différentes phases et secteurs de l'OAP. En effet, pour permettre une facilité de mise en œuvre de l'OAP par des aménageurs sur les deux parties restantes, il est souhaité garantir une plus grande liberté de phasage et de densification.
Cette évolution simplifiera la mise en œuvre du projet.

E. Intégrer la gestion des eaux sur site

Deux points de bassin de récupération des eaux pluviales sont intégrés à l'OAP sur la partie sud. Ces bassins sont localisés pour récolter les flux d'eau selon la topographie du site.
La gestion des eaux pluviales sur site sera accentuée avec la mise en place de noues végétalisées le long des voies, réduisant l'impact de l'opération sur le réseau d'eau pluviale public.

F. Rectifier la superficie de la zone 1AUc inscrite dans les dispositions écrites de l'OAP

Les dispositions écrites de l'OAP nécessitent d'être corrigées en accord avec les nouvelles dispositions graphiques.

Compte-tenu du faire de l'urbanisation désormais existante à l'Ouest, l'OAP ajustée ne concernera plus que 6,5 ha, au lieu de 10 ha. Toutefois, en considérant les espaces paysagers à créer, ce ne sont que 5,85 ha qui seront constructibles et permettront la réalisation d'environ 120 à 140 logements.

Une mixité de typologie d'habitat permettra de viser une mixité sociale répondant ainsi aux objectifs du PLUi.

G. Supprimer/mettre en cohérence les EBC présents au sein du secteur avec les orientations de l'OAP

L'évolution de l'OAP vise à mettre en cohérence les EBC du secteur avec les orientations de l'OAP.
Un EBC surfacique au centre du secteur (0,66 ha) est présent au règlement graphique, cependant, l'OAP n'intègre pas cette protection dans ses objectifs et des orientations.

La nouvelle OAP intègre une bande végétale plus conséquente à l'emplacement exact de l'espace boisé existant, cependant, l'EBC est supprimé du règlement graphique pour plus de souplesse en cœur d'OAP et permettre l'option viaire transversale au secteur.

Sur la partie sud, les orientations de l'OAP sont mises en cohérences avec l'EBC, la zone 1AU est donc réduite pour confirmer l'inconstructibilité sur ces secteurs de boisements.

L'EBC linéaire présent à l'Ouest du secteur sera interrompu de quelques mètres pour permettre l'option viaire de l'OAP.

- ***Esquisse d'aménagement***

Cette esquisse permet de traduire les possibilités d'aménagements de l'OAP. Elle n'a pas de valeur opposable et ne préfigure pas des véritables aménagements futurs.



Figure 20 : Esquisse de l'aménagement de l'OAP 18. Réalisation AURH

4.2. Adéquations du projet avec le PLUi de Lintercom

L'OAP n°18 est en accord avec les orientations fixées par le **PADD** :

Axe II. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.3. Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

- *A moyen terme, préparer l'avenir afin d'intégrer les modes de mobilité durables dans les projets urbains :* Le PADD expose précisément l'importance de favoriser les déplacements doux dans les projets urbains en développement sur le territoire. Il est noté que « à l'échelle de chaque nouveau projet et de chaque zone : il apparait ainsi obligatoire de s'assurer ou de prévoir des conditions de desserte nécessaires et suffisantes par les transports collectifs ou les modes doux en cas d'extension urbaine qu'elle qu'en soit la nature ». Dans le cadre de l'OAP n°18, les cheminements doux sont explicités et renforcés afin de promouvoir l'utilisation de ces modes de déplacements. Ces liaisons douces permettent de rejoindre le centre-ville de Lisieux avec ses services, commerces et activités. La connexion entre le secteur de l'OAP, le parcours de santé et la forêt au sud renforce l'usage des mobilités douces pour se déplacer.

Le secteur de l'OAP est également relié au centre-ville par le biais d'un emplacement réservé qui a pour vocation de créer une liaison douce.
L'évolution de l'OAP n°18 maintient ces éléments déjà présents dans l'OAP en vigueur.

Axe III. Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

2.3. Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins

- *Un besoin de meilleure adéquation de l'offre à la demande :* le PADD énonce les objectifs de rendre accessible des offres de logements plus diversifiées (accession sociale à la propriété et location/accession). L'objectif est d'attirer et de maintenir sur place une population de jeunes ménages. L'OAP n°18 répond à cette ambition puisque les logements construits seront de formes variées avec notamment des petits collectifs, des logements individuels et des logements individuels groupés. Ces typologies promouvront la mixité générationnelle et sociale.

L'évolution de l'OAP n°18 maintient ces éléments déjà présents dans l'OAP en vigueur.

2.4. Une production plus économe en foncier et soucieuse de la préservation de l'environnement

- *Promouvoir des formes urbaines et architecturales plus compactes et augmenter les densités :* le PADD souhaite développer davantage les nouvelles formes d'habitat plus compactes afin de limiter la consommation foncière en extension comme ce fut le cas dans les décennies précédentes. L'évolution de l'OAP n°18 maintient la parfaite adéquation avec ces prérogatives avec les typologies de constructions variées dont des petits collectifs mais aussi avec une densité de construction importante et au niveau des objectifs du PLUi. De même, cette évolution conforte les caractéristiques paysagères fortes de l'environnement, notamment avec un retrait des constructions obligatoires, de nombreux alignements d'arbres et une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

- ***Incidences environnementales de l'évolution***

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

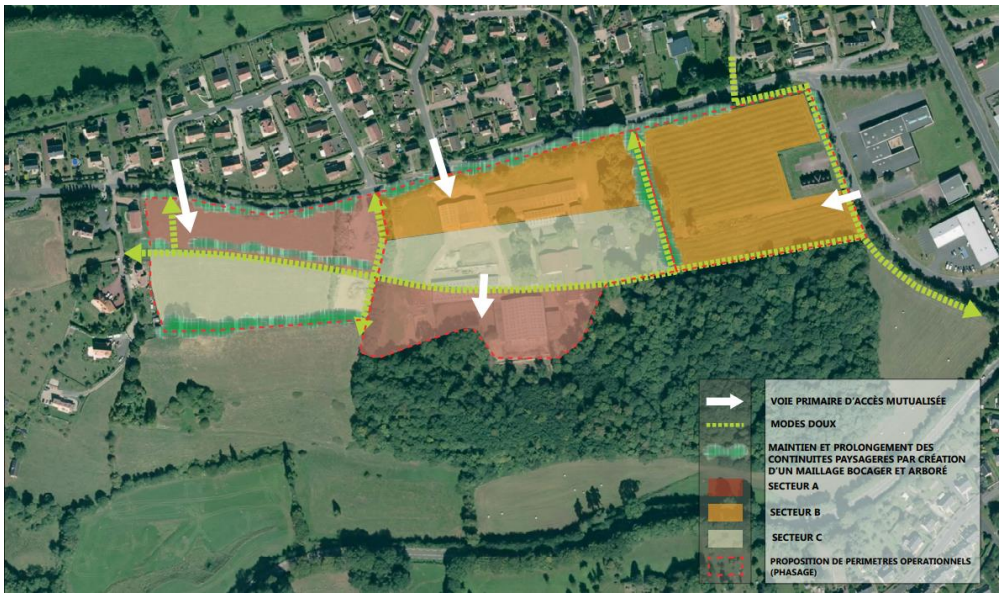
4.3. Modifications apportées au PLUi

○ *Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP*

L'évolution de l'OAP N°18 nécessite une modification de ses dispositions graphiques. Les évolutions sont les suivantes :

- Réduction du périmètre sur la partie Ouest déjà urbanisée ;
- Suppression des phases et des secteurs ;
- Exclusion des parties en EBC situé au Sud ;
- Révision des cheminements viaires et des modes doux ;
- Révision des maillages bocagers et arborés ;
- Intégration de points de récupération des eaux pluviales ;
- Intégration d'espaces de stationnement ;

Avant modification :



Après modification :



- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP***

L'évolution de l'OAP N°18 nécessite de modifier les dispositions écrites en intégrant les nouveaux cheminements viaires, la nouvelle organisation des zones dédiées à l'habitat et la constitution des espaces paysagers et de gestion des eaux pluviales

Avant modification :

LISIEUX
18- SECTEUR GUILLONNEAU

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Cette opération s'étend sur un peu plus de 10 ha. L'ensemble de la zone est situé dans le périmètre de protection éloignée des sources de rouges fontaines. Les différentes phases de l'opération devront s'appuyer sur les limites paysagères du site (cf. plan: proposition de périmètres).

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

Compte tenu de la taille de l'opération projetée, il est primordial de créer un réseau de circulation qui comprend les trois gabarits de voie suivants : primaire, secondaire et de desserte :

- Pour les voies primaires, la chaussée à double sens peut être complétée par une bande de stationnement latéral. La circulation piétonne s'effectuera sur une contre-allée ou sur un trottoir. les voies primaires devront être connectées.
- La voirie secondaire devra adopter un gabarit moindre. Le stationnement s'effectue préférentiellement sur un seul côté de la voie. La circulation piétonne s'effectue sur un ou deux cotés de la voie.
- La voirie de desserte : elle constitue le réseau le plus fin d'accès aux parcelles. Leur largueur ne dépasse pas 4.5 m. Le stationnement sur voie n'est pas autorisé. La circulation piétonne est confondue avec la chaussée, soit par la création d'un plateau mixte (véhicule/piéton) soit par un marquage sur la chaussée (changement de revêtement sur quelques mètres) à l'entrée et à la sortie des voies.

Les stationnements seront mutualisés. Pour proposer une densité bâtie qui favorise les espaces libres sur les parcelles privatives, le stationnement sera proposé sur parcelle et en car-port mutualisé pouvant comprendre des remises intégrées.

Espaces ouverts & paysage

Les haies en place sont conservées et prolongées avec l'objectif de constituer une trame en réseau continu.

Habitat & Construction

Située dans un secteur pavillonnaire de Lisieux, cette opération doit contribuer à diversifier le parc de logements, en favorisant des formes urbaines intermédiaires (individuel groupé, petit collectif) permettant l'accession à la propriété sur un modèle alternatif à la maison individuelle.
Une part de logements à vocation sociale est attendue (25 % des logements à réaliser).

La densité de l'opération doit être de 25 logements par hectare au moins.

Les marges de recul à adopter pour les constructions doivent être relatives à la largueur des voies qui bordent les parcelles. Le long des voies primaires un recul plus important est préférable, à l'inverse, le long des voies de desserte le recul des constructions sera minimisé.

Trois secteurs sont définis au plan pour aborder les densités bâties en fonction du paysage :

- Le secteur A, le plus dense pourra autoriser les plus grandes hauteurs. Elles contribuent à marquer l'entrée dans la partie la plus urbaine de la ville (secteur Nord-Ouest de l'opération), ou a renforcer la densité dans le secteur boisé en limite Sud de l'opération.
- Le secteur B correspond à la montée progressive de la densité en entrée de ville compris entre une densité pavillonnaire faible à l'Est et un secteur (A) plus dense à l'Ouest.
- Le secteur C doit lui, reprendre, les codes de la trame bâtie pavillonnaire.

Après modification :

OAP 18 – Lisieux, secteur Guillonneau – version rédigée

Forme urbaine et organisation du bâti

Situé dans un secteur pavillonnaire de Lisieux, ce secteur est dédié à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble à vocation résidentielle. L'aménagement de ce quartier doit contribuer à diversifier le parc de logements, en favorisant des formes urbaines variées (individuel, individuel groupé, petit collectif) et la mixité sociale, en cohérence avec les servitudes de mixité sociale inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit.

Suite à l'aménagement de la partie ouest, le site s'étend sur une surface d'environ 6,5 ha, dont environ 6500 m² identifiés en espace paysager dans la partie centrale. La densité de logements projetée est de l'ordre de 20 à 25 logements par hectare sur la partie effectivement aménageable, soit 120 à 140 logements.

Le long des voies secondaires, les constructions devront présenter une ligne de faîtage ou une façade principale perpendiculaire ou parallèle à la voie afin d'affirmer le caractère urbain du quartier.

Circulations et stationnement :

Le secteur sera desservi par un réseau de voiries dites « primaires » qui prendra appui sur la Rue Joseph Guillonneau et le Chemin de la Thillaye. Trois accès routiers seront autorisés depuis la Rue Joseph Guillonneau, organisés à partir des carrefours existants, tandis qu'un seul nouvel accès sera autorisé sur le Chemin de la Thillaye. Ce réseau de voiries primaires permettra l'aménagement du quartier en une ou plusieurs phases et pourra être complété par un réseau de voiries, secondaires ou tertiaires, qui connecteront les différentes phases d'aménagement du quartier et la partie déjà urbanisée, localisée à l'ouest du site.

Les accès individuels sur la Rue Joseph Guillonneau seront interdits.

Plusieurs poches de stationnement seront à prévoir à l'échelle du quartier. Pour proposer une densité bâtie qui favorise les espaces libres sur les parcelles privatives, les stationnements pourront être mutualisés (ex : en carport mutualisé pour les logements groupés ou en rez-de-chaussée pour les petits collectifs).

Au sein de l'opération, des espaces de circulation seront dédiés aux modes doux pour faciliter les liaisons inter-quartiers. En particulier, une connexion douce avec le parcours sportif et le massif boisé, situé au Sud, devra être valorisée.

Espaces ouverts & paysage

Les différentes phases de l'opération devront s'appuyer sur les limites paysagères du site. Les haies situées en limites nord et est du site devront être préservées, tandis que la maillage bocager pourra être complété dans la partie sud-ouest du quartier. La lisière forestière au sud du quartier devra quand à elle être préservée, en imposant notamment un recul des constructions.

Des espaces paysagers qualitatifs participant à la vie du quartier devront être aménagés. Ces emprises pourront être valorisées pour la gestion des eaux pluviales, qui devra être assurée sur site dans le respect des principes d'hydraulique douce : ouvrages paysagers, noues végétalisées le long des voies…

- ***Ajustement du règlement graphique***

L'évolution de l'OAP n°18 implique des modifications du règlement graphique comme suit :

- Réduction du périmètre de la zone 1AUc sur les parties Ouest et Sud ;
- Suppression/mise en cohérence de l'EBC central avec les orientations de l'OAP ;
- Création d'une percée dans l'EBC linéaire permettant la création d'une liaison viaire ;
- Ajout d'un alignement boisé identifié au titre du L.151-23 du CU au Sud-Ouest.

Avant modification :



Après modification :



- ***Evolution des surfaces du zonage sur le périmètre de l'OAP n°18 :***

Zones	Avant la révision	Après la révision	Différence
1AUc	9,50 ha	6,90 ha	-2,6 ha
UC	0 ha	2,02 ha	+2,02 ha
N	0 ha	0,58 ha	+0,58 ha
EBC surfacique	1,36 ha	0 ha	-1,36 ha
EBC linéaire	143 m	135 m	-8 m

5. Modification de l'OAP 22 – Rue Fournet, LISIEUX

5.1. Localisation et contexte

L'OAP N°22 dite « Rue Fournet » à Lisieux correspond à une zone de renouvellement urbain située à l'Ouest de la gare. Elle s'inscrit dans le projet de requalification de l'ensemble du quartier « Wonder ». Dans le secteur concerné par l'OAP, on trouve aujourd'hui des entreprises de matériaux de construction, une ancienne concessionnaire automobile (ayant déménagée), la DDT, un centre de formation dédié au bâtiment et commerce ainsi qu'un magasin de vélo. Le site est donc majoritairement composé d'entrepôts, tranchant avec le caractère résidentiel des environs ainsi que le cadre paysager des cours d'eau proches.

L'OAP n°22 a pour objectif de développer un lieu assurant une fonctionnalité mixte (tertiaire et logements) afin de renforcer l'emploi et l'habitat en situation péricentrale. Elle prévoit la construction d'environ 50 logements.

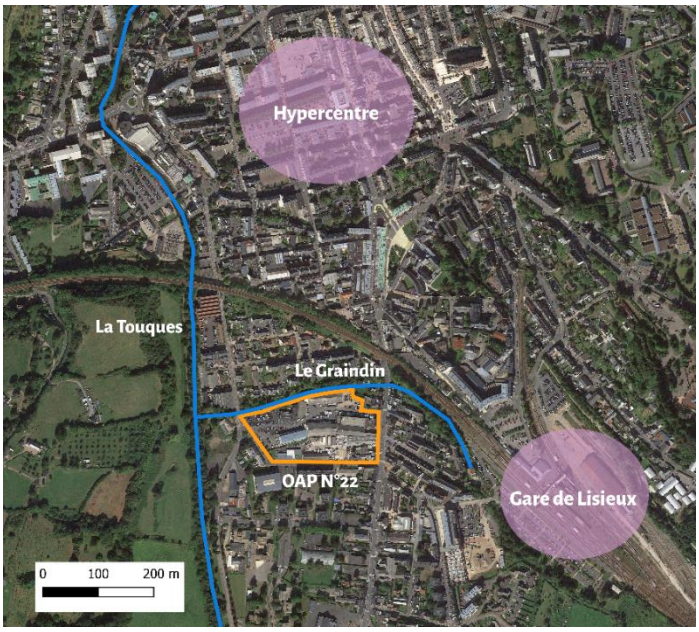


Figure 21 : Localisation de l'OAP N°22 en vigueur, à proximité de l'hypercentre et de la Gare. Réalisation : Planis.

- ***Les problématiques***

Plusieurs éléments contextuels nécessitent de faire évoluer l'OAP :

A. Mettre en cohérence l'OAP avec les **prescriptions du PPRI**
B. **Modifier à la marge le périmètre de l'OAP** au regard du bâti et activités existantes
C. **Réorganiser les cheminements internes** à l'opération
D. **Répondre aux objectifs de logements** ambitionnés sur le pôle Lexovien tout en conservant une mixité des usages
E. **Mettre en valeur le cours d'eau** Graindin

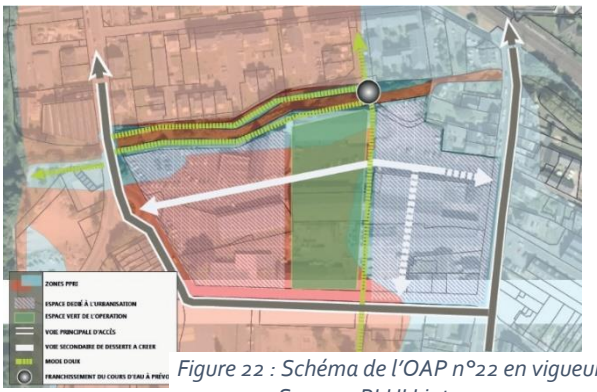


Figure 22 : Schéma de l'OAP n°22 en vigueur. Source : PLUI Lintercom

Dans cette évolution d'OAP, la vocation mixte (tertiaire, logements) est toujours recherchée. L'ambition de cette évolution est de créer un quartier mixte en renouvellement urbain entre la gare et la Touques tout en valorisant considérablement le cadre de vie de ce secteur.

Présentation des différents éléments :

A. Mettre en cohérence l'OAP avec les prescriptions du PPRI

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Touques (approuvé le 03 mars 2016) classe près de la moitié du secteur en zone rouge inconstructible (1,2 ha sur les 2,5 ha de la zone) et l'autre moitié en zone bleue constructible sous conditions. Or, l'OAP actuelle précise que cette zone rouge inconstructible est dédiée à l'urbanisation ce qui est contradictoire aux dispositions du PPRI.

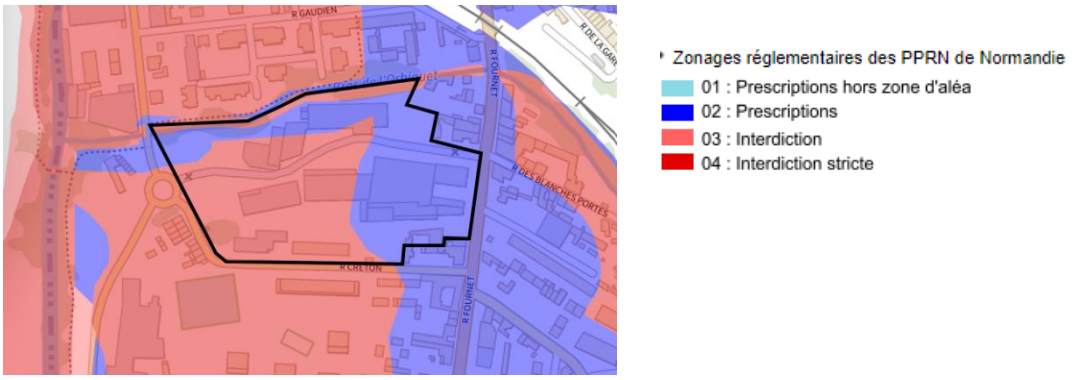


Figure 23 : zonage du PPRI sur le site concerné par l'OAP 22. Réalisation Planis.

La zone d'inconstructibilité délimitée par le PPRI de la Touques sera ainsi prise en compte dans le projet d'aménagement de l'OAP. La Ville de Lisieux souhaite l'aménagement d'un parc urbain d'une surface de 1,2 ha sur toute la partie Ouest du secteur de l'OAP ainsi que le long du cours d'eau du Graindin localisé au Nord de la zone. Ce nouveau parc permettra d'améliorer la prise en compte du risque inondation du secteur bas de Lisieux tout en améliorant le cadre de vie du quartier. Le parc urbain servira d'endroits de promenades et de flâneries pour l'ensemble des résidants du quartier. En plus de l'accroissement de la valeur paysagère des lieux, cet espace sera profitable pour les expansions des crues et la gestion des eaux de pluie à la parcelle. Actuellement, le secteur ouest est complètement recouvert de béton et de construction, empêchant l'eau de s'infiltrer dans les sols et favorisant les phénomènes d'inondations lors de pluies intenses. La réalisation du parc urbain permettra de désimperméabiliser le secteur sur une surface importante et donc de préserver la biodiversité et l'écosystème des sols.

B. Modifier à la marge le périmètre de l'OAP

Cette OAP ne concerne pas l'intégralité de l'îlot délimité par la rue Fournet, Avenue Pompidou, la rue Créton et le cours d'eau le Graindin. Par rapport à l'OAP en vigueur, le secteur Sud-Est ne fera plus l'objet de principes d'aménagement. La Ville de Lisieux souhaite maintenir en l'état les bâtiments accueillant des logements et commerces existants, permettant de conserver des commerces de proximité avec une identité forte dans le quartier.

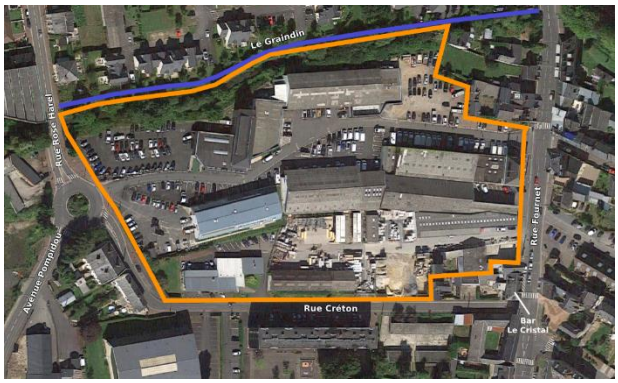


Figure 25 : Secteur du site Rue Fournet. Réalisation Planis

C. Réorganiser les cheminements internes à l'opération

Dans le cadre de l'ajustement de l'OAP, il est prévu la mise en œuvre d'un cheminement doux traversant d'Ouest en Est le secteur. Cette liaison douce sera particulièrement profitable au quartier puisqu'elle permettra de relier la voie verte existante le long de la Touques du secteur gare et plus au Sud la voie verte allant à Saint-Martin-de-la-Lieue. Ce nouveau cheminement va ainsi créer une connexion inter-quartiers afin de renforcer l'attractivité et de conforter le développement des mobilités actives.
Les entrées principales s'effectueront par la Rue Créton et/ou par la Rue Fournet à l'Ouest.
Des poches de stationnements pourront être réalisées au sein de l'îlot

D. Répondre aux objectifs logements tout en conservant une mixité des usages

Bien que la prise en compte du PPRI induise une réduction des surfaces constructibles sur le secteur, l'objectif de 50 logements est maintenu en zone bleue du PPRI.

Ainsi, sur le secteur constructible, la densité minimale de 25 logements par hectare est conservée. Parmi ces logements, une diversification des typologies est maintenue (conformément aux attentes du PLUi).
Seront attendues des maisons de ville, des logements intermédiaires et des petits collectifs. Ils permettront d'assurer une continuité avec le tissu urbain existant environnant. De plus, l'OAP précisera que les nouvelles constructions devront être implantées dans une bande de 5 mètres depuis la limite de l'emprise de la voie (Rue Fournet) dans le respect des règles d'implantation du PLUi. Cette opération de renouvellement urbain va permettre de redonner un caractère urbain au secteur en y associant de l'habitat, des activités économiques tertiaires et des équipements.





Figure 24 : Bâtiments présents sur le secteur et qui laisseront place aux aménagements prévus par l'OAP. Des activités commerciales (à gauche) et des activités de BTP (à droite). Photos Maps.

E. Mettre en valeur le cours d'eau Graindin

La mise en valeur du cours d'eau du Graindin sera prise en compte dans l'OAP, en bordure Nord du secteur.

- ***Esquisse d'aménagement***

Cette esquisse permet de traduire les possibilités d'aménagements de l'OAP. Elle n'a pas de valeur opposable et ne préfigure pas des véritables aménagements futurs.



Figure 26 : Esquisse d'aménagement de l'OAP 22, comprenant le parc urbain à l'Ouest et des activités/habitats à l'Est. Réalisation : AURH

5.2. Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom

Les évolutions mentionnées ci-avant n'ont pas pour objet de remettre en question les orientations initiales de l'OAP mais de les adapter. Dans une optique de renouvellement urbain, il s'agit bien de construire de nouveaux logements avec une densité conforme aux objectifs du PLUI (25 logements par hectare) mais d'intégrer les dispositions du PPRI en vigueur sur ce secteur.
Le PADD n'est donc pas remis en cause.

L'évolution de l'OAP n°22 est en accord avec les orientations fixées par le **PADD** :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

<u>Orientation 1 : Le centre-ville et le quartier de la gare, un projet qui appelle l'amélioration du service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie</u>

1.2. La gare contemporaine : d'une gare au « quartier gare »

- Le PADD a fixé les orientations afin de développer le quartier de la gare de Lisieux et donc d'en faire un prolongement du centre-ville. Il s'agira de mobiliser des espaces situés à proximité et de développer notamment la mixité fonctionnelle logements/activités/services/commerces. L'évolution de l'OAP N°22 va en ce sens en intégrant des activités économiques et des logements sur un secteur auparavant majoritairement utilisés par des entrepôts de matériaux de constructions.

<u>Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien</u>

2.1. Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain

- L'un des principes développés dans le PADD est d'accroître « la porosité entre les espaces naturels et le milieu urbain » et de développer « des liaisons est-ouest » vers la gare de Lisieux. L'évolution de l'OAP prévoit bien la création d'un parc urbain permettant de mettre en valeur la Touques et le Graindin et de mettre à disposition du quartier un lieu convivial et propice à la flânerie. Le cheminement doux créé au sein de l'OAP permettra d'accroître le lien entre espace urbain et naturel. Il permet également d'offrir un moyen de connexion supplémentaire pour relier la gare de Lisieux. Pour tous ces éléments, l'évolution de l'OAP 22 est en accord avec cette orientation du PADD.

Axe II. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.3. Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

- *A moyen terme, préparer l'avenir afin d'intégrer les modes de mobilité durables dans les projets urbains :* Le PADD expose précisément l'importance de favoriser les déplacements doux dans les projets urbains en développement sur le territoire. Il est noté que « à l'échelle de chaque nouveau projet et de chaque zone : il apparait ainsi obligatoire de s'assurer ou de prévoir des conditions de desserte nécessaires et suffisantes par les transports collectifs ou les modes doux en cas d'extension urbaine qu'elle qu'en soit la nature ». Dans le cadre de l'OAP n°22, les cheminements doux sont explicités et renforcés afin de promouvoir l'utilisation de ces modes de déplacements. Les liaisons pour les mobilités douces dans ce secteur ont même une portée plus large que le simple périmètre de l'OAP. Cette liaison Ouest-Est permettra d'effectuer des déplacements inter-quartiers précieux à proximité immédiate de l'hypercentre et de la gare de Lisieux.

Axe III. Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

2.3. Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins

- *Un besoin de meilleure adéquation de l'offre à la demande :* le PADD ambitionne la production d'offres de logements diverses : en accession sociale à la propriété et en location/accession. L'objectif est d'attirer et de maintenir sur place une population de jeunes ménages. L'OAP n°22 répond à cette ambition puisque les logements devront présenter des formes variées avec notamment des maisons de ville, des logements intermédiaires et des petits collectifs. Ces typologies promouvront la mixité générationnelle et sociale.

2.4. Une production plus économe en foncier et soucieuse de la préservation de l'environnement

- *Promouvoir des formes urbaines et architecturales plus compactes et augmenter les densités :* les orientations du PADD visent à développer davantage les nouvelles formes d'habitat plus compactes afin de limiter la consommation foncière en extension comme ce fut le cas dans les décennies précédentes. L'OAP n°22 est en adéquation avec ces prérogatives avec les typologies de constructions variées dont des petits collectifs mais aussi avec une densité de construction importante et supérieur aux objectifs du PLUi. Par ailleurs, le schéma d'aménagement de

l'OAP prévoit la création d'un parc urbain sur sa partie Ouest dans la zone classée non constructible par le PPRI. La création de ce parc va permettre de réduire la perméabilisation des sols actuels et d'offrir un endroit propice à la flânerie tout en assurant le développement de la biodiversité. Ce projet d'aménagement urbain est donc en adéquation avec les orientations du PADD.

- ***Incidences environnementales de l'évolution***

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

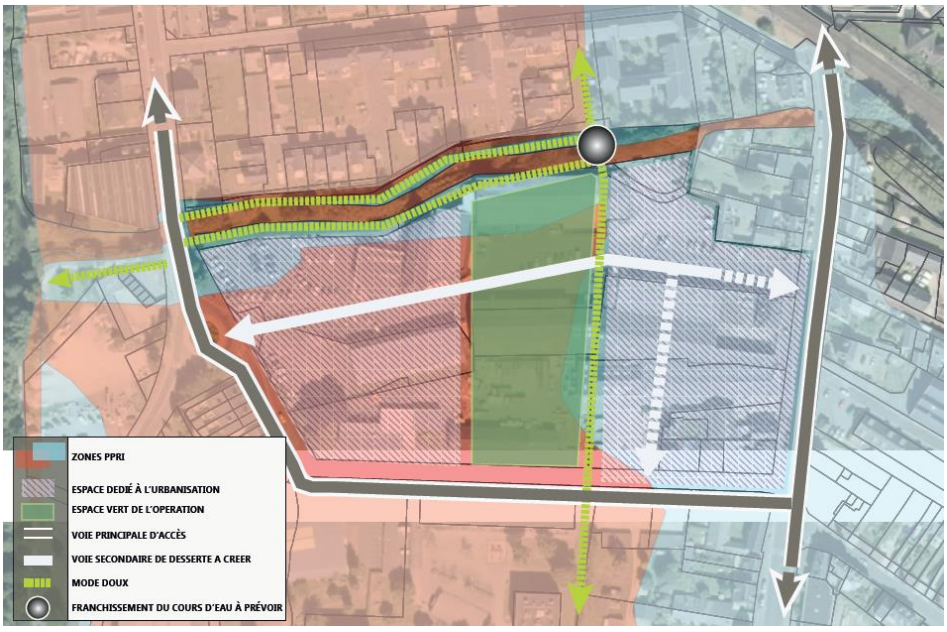
5.3. Modifications apportées au PLUi

- ***Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP***

Dans le cadre de l'évolution de l'OAP, la modification des dispositions graphiques comprendra :

- Suppression des possibilités d'urbanisation dans le secteur inconstructible du PPRi (partie Ouest en zone rouge) ;
- Intégration d'un parc urbain sur la partie Ouest et le long du cours d'eau le Graindin ;
- Exclusion du périmètre de quelques bâtiments situés au Sud-Est de l'opération ;
- Délimitation d'une bande de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique rue Fournet pour l'implantation des façades ;
- Création d'un cheminement doux orienté Ouest-Est au centre du secteur ;

Avant modification :



Après modification :



- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP***

L'évolution de l'OAP N°22 nécessite de modifier les dispositions écrites en intégrant notamment la présence du parc urbain, les nouveaux cheminements et les accès. Elles apportent des précisions sur la bande d'implantation des bâtiments et sur les lieux de stationnements.

Avant modification :

LISIEUX
22- SECTEUR RUE FOURNET

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Cette zone de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement des actions entreprises à l'Ouest de la gare pour requalifier l'ensemble du quartier (Wonder). Cette proximité autorise de réfléchir à une programmation mixte (fonctions tertiaires par exemple).

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

Un axe de circulation traversant la zone viendra relier la rue Fournet au rond-point de la rue Rose Harel. Cette traversée du cœur d'îlot devra être conçue pour éviter qu'elle serve de raccourci aux automobilistes : le tracé de la voie (chicanes, revêtements multiples, traversée de zones de stationnement) et son gabarit devront être dessinés en conséquence.

Le stationnement sera reporté sur les espaces les plus contraints définis par le PPRI.

Espaces ouverts & paysage

Les abords du cours d'eau doivent être utilisés pour déterminer l'implantation des bâtiments et des espaces récréatifs. La relation visuelle autant que fonctionnelle entre l'eau et l'opération doit être envisagée. Par ailleurs, des vues ouvertes et directes existent en direction des coteaux (à l'Ouest) et de la basilique (à l'Est). Elles doivent être intégrées au projet d'aménagement. Le parcours le long de l'eau sera le support d'espaces libres en pied d'opérations afin d'en accroître la qualité.

Un espace vert central, sur lequel il est possible de venir installer ou de maintenir les constructions viendra créer une séquence au sein de l'opération.

Habitat & Construction

Ce site mixte, contraint par les problématiques d'inondations pourrait accueillir environ 50 logements. Ce chiffre est une estimation plancher et sera à apprécier en fonction de la mixité fonctionnelle retenue et des contraintes liées aux risques.

Après modification :

OAP 22 – Lisieux, Rue Fournet – version rédigée

Cette zone de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement des actions entreprises à l'ouest de la gare pour requalifier l'ensemble du quartier (Wonder).

Forme urbaine et organisation du bâti

Par sa situation à proximité du cœur urbain lexovien et de la gare, la mixité des fonctions urbaines sera recherchée sur ce secteur :

- La moitié ouest d'environ 1,2 ha, particulièrement contrainte par les risques d'inondation, pourra être aménagée en parc urbain après renaturation des espaces actuellement bâtis.
- La partie est (environ 1,3 ha) accueillera quant à elle différentes fonctions urbaines :
  - Des logements, en respectant une densité minimale de 25 logements à l'hectare, calculée sur l'emprise de la zone constructible à vocation résidentielle. Ces derniers associeront maisons de ville, logements intermédiaires et petits collectifs ;
  - Des activités économiques compatibles avec le tissu résidentiel et des équipements publics pourront également être implantés sur le site.

La partie est du site donnera lieu à la réalisation d'une ou plusieurs opérations de recomposition urbaine qui devront prendre appui sur la Rue Fournet pour confirmer le caractère urbain du secteur.

La façade sur rue des nouvelles constructions devra être implantée dans une bande de 5 m depuis la limite de l'emprise publique de la Rue Fournet.

Circulations et stationnement :

L'accès à l'opération se fera par la Rue Créton et/ou par la Rue Fournet.

Une ou plusieurs poches de stationnement, en retrait de la Rue Fournet, seront à prévoir au sein de l'îlot.

Un principe de liaison douce entre la Rue Fournet et l'Avenue Georges Pompidou, longée par la voie verte de Lisieux à Livarot, devra être garanti dans le cadre de l'aménagement de l'îlot Fournet.

Espaces ouverts & paysage

La partie ouest du site est comprise dans la zone rouge du PPRi. Outre sa fonction de parc urbain, cette emprise pourra être valorisée pour la gestion des eaux pluviales et le tamponnement des débordements de cours d'eau.

6. Modification de l'OAP 37 – Ancienne fromagerie, SAINT-DESIR

6.1. Localisation et contexte

Le site de l'Ancienne Fromagerie est situé le long du cours d'eau du Cirieux au sud du centre-bourg de la commune de Saint-Désir. L'OAP n°37 couvre ce secteur, elle a pour vocation la construction d'habitations.
La fromagerie a arrêté son activité en 2005, depuis, les bâtiments ont été démolis et le terrain est resté sans usage majeur.
Le site est encadré au nord par le cours d'eau du Cirieux et au Sud par la ligne ferroviaire, qui marque une coupure importante dans le paysage.

Le terrain présente une topographie marquée au sud, il est à proximité d'un risque de chute de blocs fort (de l'autre côté de la ligne de chemin de fer). Par ailleurs, il a vraisemblablement été dépollué après l'arrêt des activités de la fromagerie. Le syndicat de l'eau n'a relevé aucune pollution sur ce site.

L'OAP en vigueur recouvre une superficie d'environ 4,5 ha, mais seulement environ 2 ha sont considérés comme constructible au PLUi (1AUc) en raison notamment des contraintes multiples (risque inondation, chutes de blocs).
La densité attendue est de l'ordre de 20 logements par hectare.

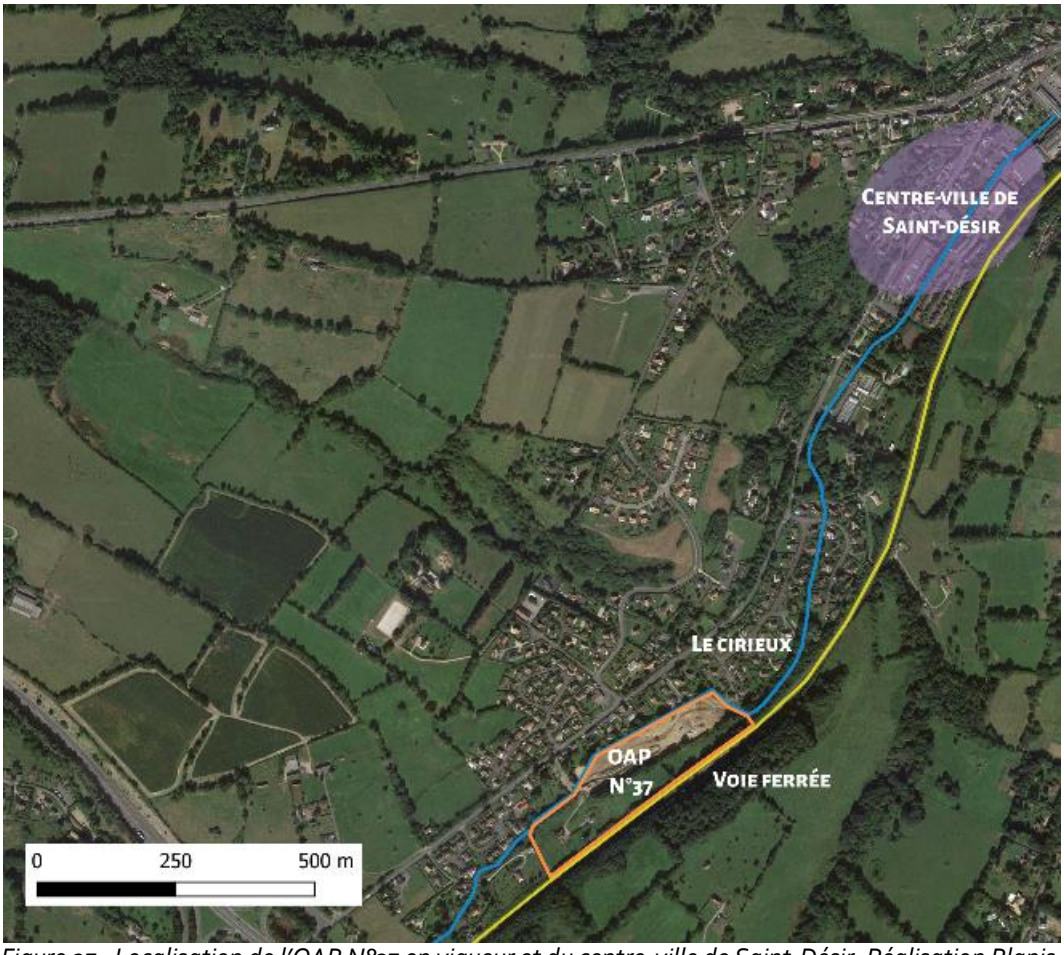


Figure 27 : Localisation de l'OAP N°37 en vigueur et du centre-ville de Saint-Désir. Réalisation Planis.

- ***Les problématiques***

Plusieurs éléments d'incohérence ou de mise à jour nécessitent de faire évoluer l'OAP :

A. **Prendre en compte le nouveau tracé du Cirieux et ses aléas ;**
B. **Mettre en cohérence le règlement graphique et l'OAP** notamment sur la partie Sud
C. **Phaser l'urbanisation du site en révisant le zonage ;**
D. **Modifier les cheminements viaires internes** à l'OAP, les accès et le stationnement ;
E. **Renforcer l'intégration paysagère ;**



Figure 28 : Schéma de l'OAP n°37 en vigueur.
Source : PLUI Lintercom

L'objectif principal reste inchangé : la production de logements.

<u>Présentation des différents éléments :</u>

A. Prendre en compte le nouveau tracé du Cirieux et ses aléas

En 2019, la commune de Saint-Désir a connu de violentes inondations liées au débordement du Cirieux. Le tracé du cours d'eau étant extrêmement contraint par des constructions, le Cirieux n'a pas pu s'étendre lors de la crue induisant des dégâts en milieu urbain.

Afin de diminuer considérablement ce risque et d'assurer une bonne continuité du cours d'eau, le tracé du Cirieux a été retravaillé par le syndicat mixte du Bassin Versant de la Touques afin de retrouver un lit plus « naturel » constitué de méandres. La mise à jour du PPRI est en cours pour prendre en compte ce nouveau tracé du Cirieux.




Figure 29 : A gauche : état initial du cours d'eau avec des chutes dégradant l'aspect écologique et hydraulique. Photographie : Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques.
A droite : Lit du Cirieux reméandré présent dans le périmètre de l'OAP 37 (Mai 2023). Photographie : EPFN

Aussi, en lien avec l'OAP et la prise en compte des risques d'inondation, il convient d'ajuster le règlement graphique, en réduisant la zone constructible Uc (d'environ 0,48 ha) : le reméandrage du cours d'eau a impliqué une légère évolution du cadastre. Le zonage correspondant à la zone 1AU a ainsi été adapté au nouveau parcellaire (UC réduit vis-à-vis de la 1AU).

B. Mettre en cohérence le règlement graphique et l'OAP

La zone 1AUc au règlement graphique est plus petite que le schéma d'aménagement de l'OAP, cette erreur matérielle sera rectifiée via un requestionnement global du site. En effet, une étude flash portant sur la préfaisabilité urbaine, technique et économique a été réalisée par l'EPFN en mai 2023 dans le cadre de la vente des terrains.

La topographie marquée au niveau de la ligne de chemin de fer, rendant la constructibilité complexe, la commune souhaite enlever cette partie de l'OAP, respectant les contours du zonage sur ce secteur. Sur la partie Ouest, la topographie contraignante au niveau de l'habitation existante ne permet pas d'envisager la réalisation de maisons en continuité de l'existant. Le périmètre de la zone 1AUc sera donc également réduit sur ce secteur.

La surface de l'OAP va être réduit à 3,4 ha contre 4 ha auparavant. La surface destinée à l'habitat est désormais d'environ 3 ha (surface ne comprenant pas les différentes contraintes environnementales empêchant la construction).

C. Phaser l'urbanisation du site

L'OAP en vigueur ne prévoit pas de phasage du projet, la globalité du site doit donc être pensé dans son ensemble.
Suite à l'étude flash, il a été confirmé l'opportunité d'urbaniser ce secteur pour du logement. La révision du PPRI le long du Cirieux en cours par les services de l'Etat suite au reméandrage du cours d'eau par le syndicat mixte ne permet pas d'assurer à ce jour la constructibilité de la partie basse pour du logement. En lien avec la commune de Saint-Désir, une évolution de la zone 1AU en 2AU est ainsi mise en place pour permettre une prise de recul pour l'aménagement du site sur le temps long.

La vocation résidentielle du site est toujours recherchée au travers cette OAP. L'objectif de densité est conservé de l'ordre de 20 logements par hectare, conformément aux objectifs fixés par le PLUi pour la ville de Saint-Désir. De plus, les types de bâtiments attendus restent les mêmes, à savoir des petits collectifs. Ces constructions viendront prolonger le tissu urbain pavillonnaire du centre-bourg. Le secteur concerné par l'OAP est conservé comme un secteur de mixité sociale au règlement graphique du PLUi.

D. Modifier les cheminements viaires internes à l'OAP, les accès et le stationnement

L'accès au secteur de l'OAP n'évolue pas, il est prévu depuis le Nord-Ouest du site sur la RD511. L'entrée et la sortie s'effectueront par un pont à une unique voie d'accès routier enjambant le Cirieux. Il y a suppression de l'option d'accès par le Nord-Est, en raison des difficultés techniques liées aux habitations voisines et à l'enjambement du Cirieux..
Deux voiries seront mises en place, l'un vers le Sud-Ouest et l'autre vers l'Est du site. Pour chacune de ces voies, une aire de retournement sera créée. Des espaces de stationnements seront proposés sur l'espace public sous la forme de poches de stationnements (une prévue sur la partie zone 1AUc et l'autre sur la partie 2AU).

Le principe d'aménagement d'un cheminement doux, déjà présent dans l'OAP en vigueur, sera conservé. Bordant le Cirieux, il permettra de renforcer l'usage des mobilités douces à Saint-Désir et de proposer un itinéraire de promenade pour les riverains. Il contribuera à valoriser la qualité paysagère du site au contact du cours d'eau.



Figure 30 : A gauche : Voie d'accès depuis la RD511. Photographie : Google Maps |
A droite : passerelle d'accès au périmètre et dénivelé pour la partie sud-est de l'OAP. Photographie : Google Maps

E. Renforcer l'intégration paysagère

Les principes d'aménagement visant à conforter la qualité paysagère du site seront renforcés. Plusieurs alignements d'arbres sont ajoutés au schéma d'aménagement, notamment au Sud et au Nord-Est du site, dans la perspective d'une bonne intégration paysagère du projet. Aussi, une vigilance sera apportée au traitement paysager des espaces de stationnement.

Complémentairement, de nombreux espaces seront préservés des constructions afin de créer des espaces paysagers. C'est notamment le cas de l'espace longeant le nouveau tracé du Cirieux. Il s'agit de préserver les fonctionnalités écologiques et hydrauliques du cours d'eau.
De plus, un espace paysager de 4500 m² est prévu dans la partie Sud-Ouest de l'OAP. Il pourra faire l'objet d'un aménagement permettant de proposer des lieux de loisirs pour les habitants. Cet espace, auparavant classé en 1AUc au PLUI en vigueur, sera classé en N à la suite de la présente révision.

6.2. Adéquations du projet avec le PLUi Lintercom

Les évolutions mentionnées ci-avant n'ont pas pour objet de remettre en question les orientations initiales de l'OAP. Il s'agit bien de construire de nouveaux logements avec une densité conforme aux objectifs du PLUI et identique à la densité prévue dans l'OAP en vigueur (20 logements par hectare). L'ajustement de l'OAP vise à adapter ses principes d'aménagement en tenant compte notamment du nouveau tracé du Cirieux, de revoir les principes de dessertes, de renforcer l'insertion paysagère et de prendre en compte les divers risques naturels afin de délimiter des zones constructibles.
Le PADD n'est donc pas remis en cause.

L'évolution de l'OAP N°37 est en accord avec les orientations fixées par le **PADD** :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

<u>Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien</u>

2.2. Renouveler le paysage en fond de vallée

- Pour répondre aux exigences réglementaires de réduction des consommations foncières et en accord avec les orientations du SCoT Sud Pays d'Auge, il est proposé de mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés […], la présence d'espaces délaissés (ou friches) est un potentiel inestimable pour le territoire. Ce secteur d'OAP répond à la volonté de réutilisation d'un terrain en friche (ancienne fromagerie) depuis plusieurs années. La mobilisation de ce foncier délaissé est un critère majeur spécifié dans les ambitions du PADD pour la construction de logements sur le territoire et permet de redonner une nouvelle activité à ce lieu.

Axe II. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 1 : Le réseau des vallées, l'agriculture et les espaces naturels comme socle du pays d'Auge

1.1. Faire de l'eau un vecteur d'unité du territoire

- Le PADD souhaite renforcer la relation entre le territoire et ses cours d'eau. Il incite à trouver « des manières contemporaines de vivre avec et au bord de l'eau pour continuer à cultiver ce vecteur unité du territoire ». L'OAP N°37 vise à créer une nouvelle zone d'habitat en bordure du Cirieux tout en veillant à la préservation de ce cours d'eau. L'urbanisation sera intégrée au paysage et respectera le caractère environnemental et hydraulique des lieux. Le déploiement d'un cheminement doux le long du Cirieux contribuera à lier de nouveau le Cirieux et la population.

1.3. Étayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité

- Le PADD a pour ambition de mettre en valeur les trames vertes et bleues en développant la multifonctionnalité de ces lieux. L'OAP N°37 conforte cet objectif en intégrant le Cirieux au sein d'une zone d'habitations. Cette intégration se fait avec une préservation de la ripisylve et d'un espace permettant au cours d'eau de s'étendre lors des crues. Cette opération permet conserver la nature au sein de la ville comme le demande le PADD. La conservation d'un cheminement doux est également un point important de cette mise en valeur. Des alignements d'arbres et de haies sont ajoutés au Sud en bordure avec la zone N. Des plantations sont en revanche retirées le long de l'ancien tracé du Cirieux.

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.3. Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

- *A moyen terme, préparer l'avenir afin d'intégrer les modes de mobilité durables dans les projets urbains :* le PADD expose précisément l'importance de favoriser les déplacements doux dans les projets urbains en développement sur le territoire. L'évolution de l'OAP N°37 s'intègre dans cette ambition puisqu'elle maintient la création d'une liaison douce le long du Cirieux. Celle-ci permettra de rejoindre plus aisément le centre-ville et les pôles générateurs de flux par le biais de modes doux tels que la marche et le vélo.

Axe III. Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

2.3. Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins

- *Un besoin de meilleure adéquation de l'offre à la demande :* le PADD ambitionne la production d'offres de logements diverses : en accession sociale à la propriété et en location/accession. L'OAP N°37 est en accord avec cette ambition puisqu'elle va permettre de créer une diversité de logements et de typologies avec des logements individuels et des petits collectifs. Ces dispositions sont maintenues de sorte que les formes urbaines permettront de promouvoir la mixité générationnelle et sociale au sein de l'opération.

2.4. Une production plus économe en foncier et soucieuse de la préservation de l'environnement

- *Promouvoir des formes urbaines et architecturales plus compactes et augmenter les densités :* les orientations du PADD visent à développer davantage les nouvelles formes d'habitat plus compactes afin de limiter la consommation foncière en extension comme ce fut le cas dans les décennies précédentes. L'OAP N°37 est en adéquation avec ces prérogatives puisque les typologies de constructions variées vont permettre une densité de construction importante. Il est maintenu l'attente d'une densité de 20 logements par hectare permettant de répondre aux objectifs fixés par le PLUi et le SCoT, soit environ 32 logements attendus qui seront produits sur la totalité du secteur (zone 1AUc et 2AU).

De plus, en raison du cadre environnemental de grande qualité, l'insertion paysagère de ces constructions sera soignée. Elle permettra de préserver les fonctionnalités écologiques et hydrauliques du Cirieux et de développer les alignements d'arbres afin de conserver un ilot de fraicheur dans cet espace et de conforter la trame verte et bleue.

- ***Incidences environnementales de l'évolution***

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

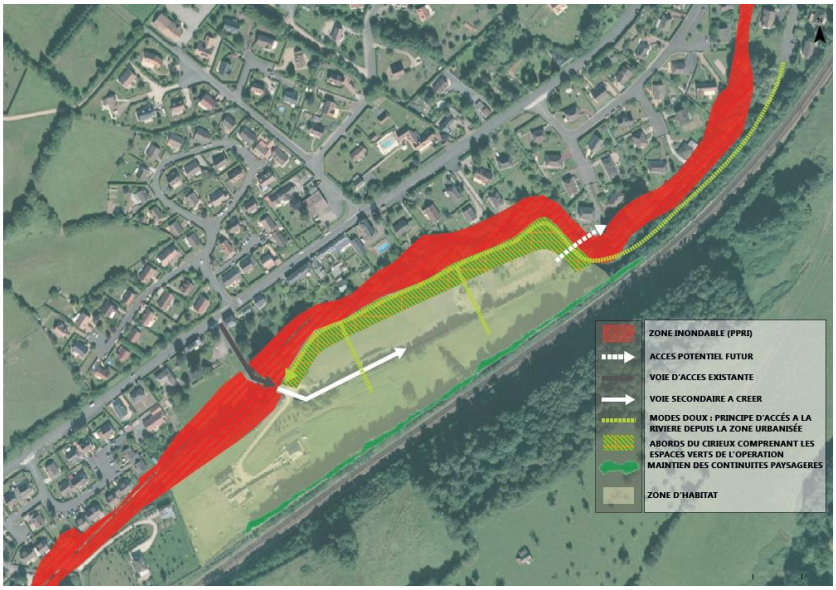
6.3. Modifications apportées au PLUi

- ***Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP***

L'évolution de l'OAP N°37 nécessite une modification de ses dispositions graphiques. Les évolutions sont les suivantes :

- Réduction de l'emprise de l'OAP pour correspondre au zonage et prendre en compte la topographie du site ;
- Révision des cheminements viaires ;
- Création de deux poches de stationnements ;
- Ajout d'alignements d'arbres sur la partie Ouest et au sud de la partie Est.

Avant modification :



Après modification :



- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP***

L'évolution de l'OAP N°37 nécessite de reprendre les dispositions écrites afin d'y intégrer les nouveaux accès, l'intégration paysagère et les nouvelles dimensions de l'OAP.

Evolution des dispositions écrites de l'OAP à la suite des consultations des PPA et de l'enquête publique

Dans le cadre des consultations des PPA et de l'enquête publique, les dispositions écrites de l'OAP n°37 vont être retouchées en raison d'une demande de la part du Département du Calvados.

En effet, celui-ci requiert de disposer de deux accès distincts pour les opérations souhaitant accueillir plus de 30 logements, pour des questions de sécurité routière et de desserte. Or, en raison des contraintes d'accès du site, il est impossible de créer un second accès. Ainsi, et pour convenir à la densité minimale attendue, il a été choisi de border la zone effectivement aménageable à 1,5 ha.

En réponse à l'observation de l'autorité compétente en matière de mobilités (CALN), une voirie tertiaire sera aménagée sur la zone 1AU comprenant un espace de circulation bilatéral pour les piétons et les vélos.

Avant modification :

SAINT DÉSIR CENTRE
37- SECTEUR DE L'ANCIENNE FROMAGERIE

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le site de l'ancienne fromagerie s'étend sur environ 3.8 ha. Il est situé en fond de vallée le long du Cirieux au sein de la zone pavillonnaire qui prolonge le centre -bourg le long de la RD511. Compte tenu de son ancienne affectation et de sa localisation, la réalisation des présents objectifs reste en partie dépendante des études qui sont à conduire sur le site (études de sols, pollution...).

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

L'accès à la zone se fera par l'unique passage possible depuis la Route de Falaise. Une voie de circulation intérieure dessert la zone.

Espaces ouverts & paysage

Le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques engage des travaux de renaturation du Cirieux. Cette opération consiste notamment à reprendre le tracé naturel du Cirieux et à redessiner le talus qui longe la rivière. Cette opération réduit le potentiel d'urbanisation du site de la fromagerie mais il apporte une nouvelle qualité paysagère au site. Pour profiter du cours d'eau et des travaux il est proposé de s'appuyer sur le tracé de la rivière pour dessiner un espace commun au sein de l'opération

Habitat & Construction

Ce secteur urbain devra privilégier de plus fortes densités.à proximité de l'espace vert commun.

Pour s'assurer de la diversification du parc de logements sur la commune, 2 secteurs ont été identifiés : le site de l'ancienne fromagerie et/ou la zone AU de la Route de Caen. Pour autant, les besoins dans ce secteur sont limités. En conséquence, la réalisation d'une opération respectant les objectifs de mixité sociale sur l'un des deux sites sera suivie d'une modification du document d'urbanisme afin de lever la servitude de mixité sociale établie sur l'autre. L'objectif serait d'atteindre à minima 20 logements par ha en tenant compte des espaces non constructibles (prise en compte des risques: inondations, chutes de blocs).. Au final, environ 2ha sont réellement mobilisables. Cette surface sera retenue pour le calcul du potentiel.

Après modification (version d'arrêt du projet) :

OAP 37 – Ancienne fromagerie, Saint-Désir – version rédigée

Le site de l'ancienne fromagerie s'étend sur environ 3,4 ha, dont environ 1,6 ha aménageables. Il est situé en fond de vallée le long du Cirieux au sein de la zone pavillonnaire qui prolonge le centre-bourg le long de la RD511. Compte tenu de son ancienne affectation et de sa localisation, la réalisation des présents objectifs reste en partie dépendante des études qui sont à conduire sur le site (études de sols, pollution...).

Forme urbaine et organisation du bâti
Ce secteur est dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle favorisant des formes urbaines variées (logements individuels en bande, petit-collectif...) et la mixité sociale, en cohérence avec les servitudes de mixité sociale inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit.

La densité de logements projetée est de l'ordre de 20 logements par hectare pour la partie urbanisable, environ 32 logements sont attendus.

Les constructions devront présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire ou parallèle aux voies de dessertes internes.

L'organisation générale du bâti sur le site sera structurée autour des voiries de desserte et s'appuiera sur un plan définissant une alternance de bandes bâties et non bâties, respectant des principes d'implantation homogènes.

Circulations et stationnement :
L'accès au secteur sera organisé depuis la RD511 au nord du site.
Une voirie centrale enjambant le Cirieux sera aménagée. Une aire de retournement, répondant aux exigences en matière de défense extérieure contre l'incendie et de collecte des déchets en porte à porte devra être réalisée avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération, au sud et à l'Est du secteur.

Un cheminement doux sera créé en bordure du Cirieux.

Espaces ouverts et paysage :
Le lit du Cirieux, qui longe le site dans sa partie nord, devra être préservé et devra conserver ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères.
L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans lequel il s'insère. Les alignements boisés au sud du site devront être préservés.

Par ailleurs, une réflexion sera à mener à l'échelle du quartier pour le traitement paysager des espaces de stationnement.

Après modification (version d'approbation du projet):

OAP 37 – Ancienne fromagerie, Saint-Désir – version rédigée

Le site de l'ancienne fromagerie s'étend sur environ 3,4 ha, dont environ 1,5 ha aménageables. Il est situé en fond de vallée le long du Cirieux au sein de la zone pavillonnaire qui prolonge le centre-bourg le long de la RD511. Compte tenu de son ancienne affectation et de sa localisation, la réalisation des présents objectifs reste en partie dépendante des études qui sont à conduire sur le site (études de sols, pollution…).

Forme urbaine et organisation du bâti
Ce secteur est dédié à la réalisation d'une opération d'aménagement à vocation résidentielle favorisant des formes urbaines variées (logements individuels en bande, petit-collectif…) et la mixité sociale, en cohérence avec les servitudes de mixité sociale inscrites dans les dispositions générales du règlement écrit.

La densité de logements projetée est de l'ordre de 20 logements par hectare pour la partie urbanisable. Au regard des contraintes d'accès et conformément aux prescriptions du Département en matière de sécurité routière et de desserte, un maximum de 29 logements pourra être réalisé sur ce site.

Les constructions devront présenter une ligne de faîtage ou de façade principale perpendiculaire ou parallèle aux voies de dessertes internes.

L'organisation générale du bâti sur le site sera structurée autour des voiries de desserte et s'appuiera sur un plan définissant une alternance de bandes bâties et non bâties, respectant des principes d'implantation homogènes.

Circulations et stationnement :
L'accès au secteur sera organisé depuis la RD511 au nord du site.
Une voirie centrale enjambant le Cirieux sera aménagée. Une aire de retournement, répondant aux exigences en matière de défense extérieure contre l'incendie et de collecte des déchets en porte à porte devra être réalisée avec un aménagement qualitatif au sein de l'opération, au sud et à l'Est du secteur.

Une voirie tertiaire sera aménagée au sud-ouest du site (correspondant à la zone 1AU) comprenant un espace de circulation bilatéral pour les piétons et les vélos.
Un cheminement doux sera créé en bordure du Cirieux.

Espaces ouverts et paysage :
Le lit du Cirieux, qui longe le site dans sa partie nord, devra être préservé et devra conserver ses fonctionnalités écologiques, hydrauliques et paysagères.
L'aménagement du site devra tenir compte du contexte paysager de bocage dans lequel il s'insère. Les alignements boisés au sud du site devront être préservés.

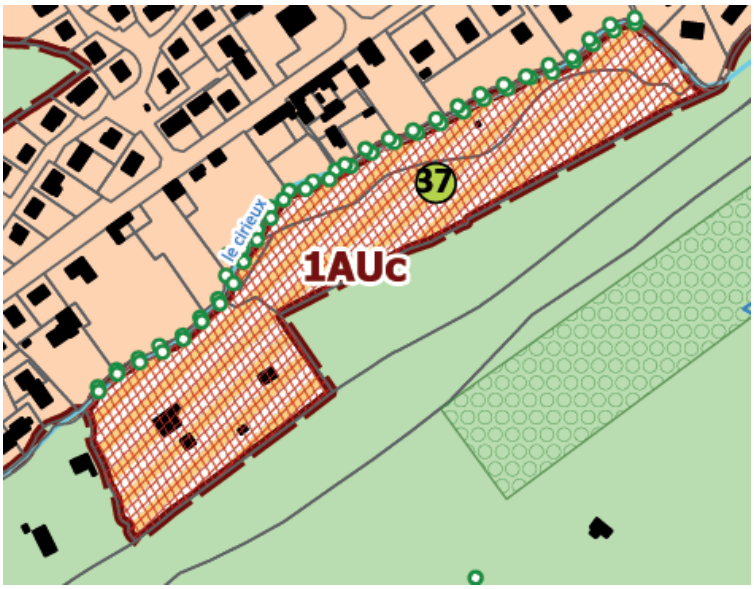
Par ailleurs, une réflexion sera à mener à l'échelle du quartier pour le traitement paysager des espaces de stationnement.

- ***Ajustement du règlement graphique***

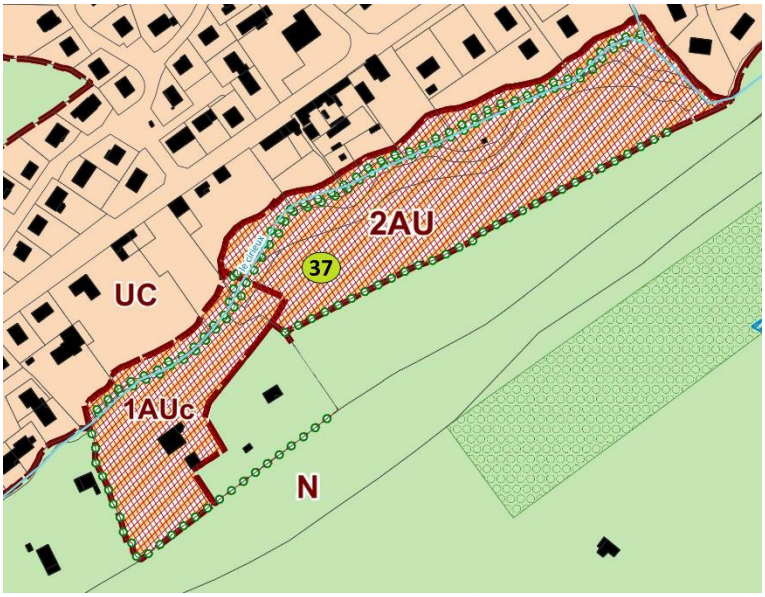
L'évolution de l'OAP n°37 implique des modifications du règlement graphique comme suit :

- Réduction d'une partie de la zone 1AUc en zone N (environ 0,45 ha) au sud-ouest de l'opération ;
- Evolution d'une partie de la zone 1AUc en 2AU ;
- Modification des contours en lien avec le reméandrage du Cirieux (modification de la zone UC et 1AUc) ;
- Ajout d'alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L.151-23 du CU.

Avant modification :



Après modification :



- ***Evolution des surfaces du zonage sur le périmètre de l'OAP 37 :***

Zones	Avant la révision	Après la révision	Différence
1AUc	2,93 ha	0,91 ha	-2,02 ha
2AU	0 ha	2,06 ha	+2,06 ha
UC	0,48 ha	0 ha	-0,48 ha
N	0 ha	0,45 ha	+0,45 ha
Alignements d'arbres et de haies	853 m	1 356 m	+503 m

7. Modification de l'OAP densité 11 - SAINT-DESIR

7.1. Localisation et contexte

Le PLUI de Lintercom comprend, en complément des OAP aménagement, des OAP de densité. Ces dernières concernent des espaces à mobiliser au sein des zones urbaines supérieurs à 0,5 ha, pour lesquels des densités minimales sont fixées.

Sur Saint-Désir, un terrain situé Chemin du Point de Vue fait l'objet d'une OAP densité n°11. Il se trouve à moins d'un kilomètre de l'hypercentre de Lisieux et de toutes ses commodités, commerces et services
La densité prévue dans le PLUI est de 15 logements par hectare. Portant sur une superficie de 1,5 ha, 23 logements sont donc attendus sur ce site.

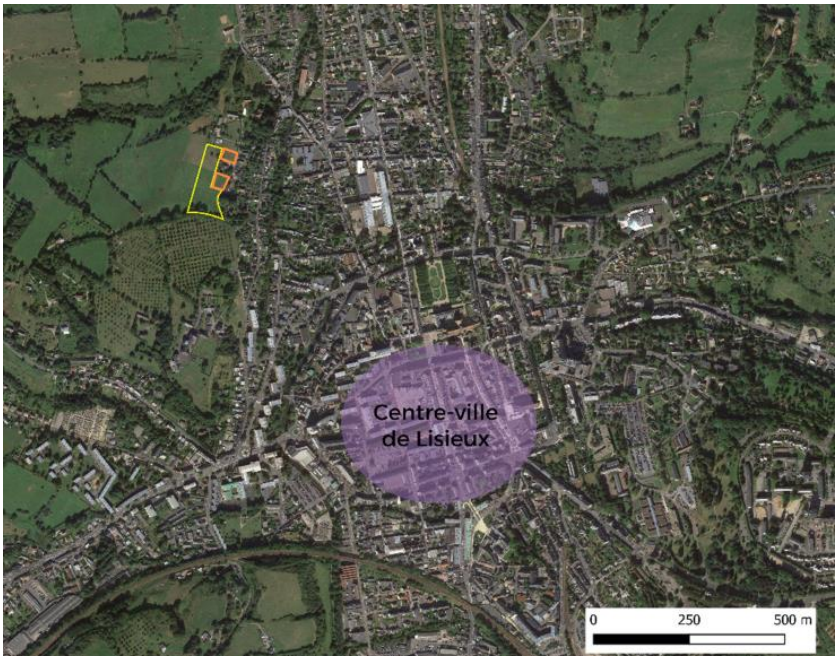


Figure 31 : Localisation de l'OAP densité 11 (en jaune) et de la future zone UD constructible conservée (en orange). Réalisation : PLANIS

- ***Les problématiques***

Plusieurs éléments nécessitent de remettre en cause l'OAP densité 11 de Saint-Désir :

A. La **capacité insuffisante des réseaux** ;
B. Le **dénivelé** du site et son **accessibilité** ;
C. Evolution du zonage de la zone constructible

Ces OAP densité ne comportent pas de visuels représentant un schéma d'aménagement.
L'objectif général de l'OAP reste inchangé : la production de logements.

<u>Présentation des différents éléments</u> :

A. La capacité insuffisante des réseaux

Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme sur le périmètre de l'OAP, il est ressorti que la capacité du réseau d'eau potable ne permet pas de répondre aux besoins des 23 logements programmés. La commune de Saint-Désir souhaite donc réduire la zone constructible (1AU) pour

correspondre à la capacité d'alimentation réelle actuelle. La capacité du réseau électrique est également en cause.

B. Le dénivelé du site et son accessibilité

Le terrain est sur les hauteurs d'une colline, avec un accès limité (largeur de voie faible).
La pente moyenne recensée est de 9 % sur l'ensemble du terrain avec un point le plus haut situé à l'Ouest et un point le plus bas mesuré au niveau du Chemin du Point de Vue.
Découlant de ce dénivelé relativement important, l'analyse du terrain a démontré également des difficultés d'accessibilité via la voie existante du Chemin du Point de Vue. Cette dernière possède une largeur de chaussée d'environ 3,50 m maximum et accepte le trafic à double-sens pour les riverains.
L'OAP Densité 11 prévoyant environ 23 logements, ces accès apparaissent dès lors restreints.

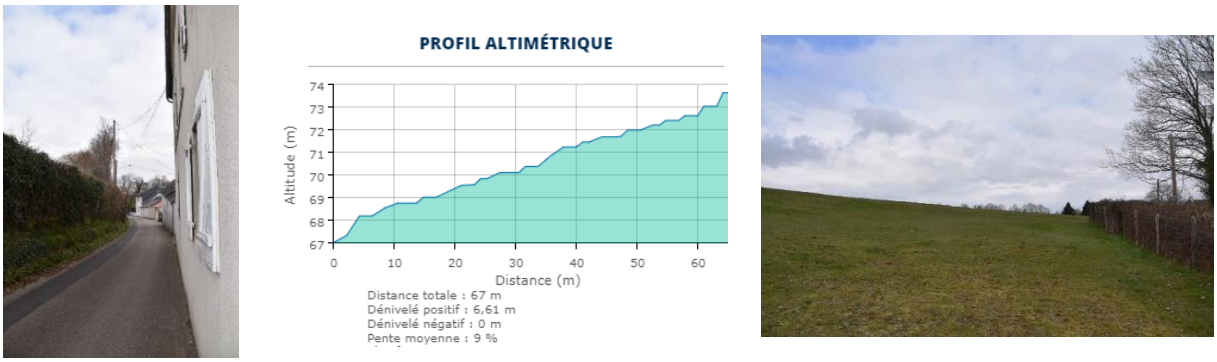


Figure 32 : A gauche : largeur de la chaussée d'environ 3,5 m maximum. Au centre : Profil altimétrique transversal d'Est en Ouest du site. A droite : terrain concerné par l'OAP Densité 11 en bordure du Chemin du Point de Vue.

C. Evolution du zonage de la zone constructible

Considérant la capacité des réseaux, la situation géographique et la volonté de la commune de maintenir la constructibilité limitée de ce secteur, il est décidé de revoir la constructibilité de ce site.
En effet, la zone UD est maintenue pour permettre l'implantation de 2 habitations en continuité de celles existantes et en accès direct de la voie communale. Le reste du terrain passe en 2AU, ce qui correspond à un secteur n'ayant pas les capacités de réseaux suffisantes pour répondre aux futurs besoins.
Selon les travaux réalisés sur les réseaux et une adaptation de la voirie (option), ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation via une procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Enfin, considérant les critères des OAP densité, et la superficie restante des parcelles à construire en zone UD, l'OAP n°11 est supprimée.

Fin mars 2023, un premier projet de détachement de parcelle en vue d'une construction d'une maison d'habitation a été autorisée par la commune de Saint-Désir dans le prolongement sud de la maison déjà construite.
Au nord de la maison actuellement existante, une seule habitation peut s'y implanter puisqu'il ne reste qu'un seul branchement d'eau disponible.

7.2. Adéquations du projet avec le PLUi de Lintercom

L'évolution du zonage permettra dans un premier temps la réalisation de deux constructions et reporte à plus long terme le restant de l'urbanisation du site sous condition des capacités des réseaux.

Cette modification s'accompagne de la suppression de l'OAP densité 11, ce qui est sans réel impact sur les objectifs de logements du PLUI puisque le terrain est maintenu en zone constructible 2AU.

Dans le PADD, l'axe 1 (dessiner le territoire de demain) et l'orientation 2 (Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien) précisent que Lisieux doit affirmer sa place de cœur urbain du Pays d'Auge en mobilisant les espaces ayant la plus forte intensité urbaine. Ce pôle urbain intégrera notamment la commune de Saint-Désir. Si la constructibilité à court terme est réduite sur ce secteur, la conservation d'une zone 2AU respecte bien les objectifs du PADD de renforcement des espaces les plus équipés puisque ce secteur se trouve à proximité immédiate du centre-ville de Lisieux.

Le PLUi fixe un potentiel de construction théorique de 110 logements pour la ville de Saint-Désir. Cette construction de deux logements dans le prolongement du tissu urbain permettra de poursuivre cette dynamique.

- ***Incidences environnementales de l'évolution***

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

7.3. Modifications apportées au PLUi

- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP densité :***

La suppression de l'OAP Densité n°11 nécessite de la retirer dans le tableau récapitulatif des OAP Densité du territoire.

Avant modification :

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Ces secteurs d'OAP « densités », repérés sur le réglement graphique, représentent des espaces supérieurs à 5000m2.

L'urbanisation de chacun de ces secteurs devra se réaliser en cohérence avec les chiffres indiqués dans le tableau ci-après, en terme de production de logements ainsi que de densités (les densités indiquées sont des densités à minima).

Des adaptations aux densités prévues dans le tableau pourrront être envisagées en cas de terrain en pente, de prise en compte paysagères ou de zones de risques.

Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement, la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ou possibles ultèrieurement.

Commune	Numéro d'OAP indiquée sur le plan de zonage	Taille en ha	Densité à prévoir	Nombre de logements potentiel
Lisieux	1	0,82	25	21
Lisieux	2	0,97	25	24
Lisieux	3	0,55	25	14
Lisieux	4	0,83	25	21
Lisieux	5	1,3	25	33
Lisieux	6	1,2	25	30
Lisieux	7	0,83	25	21
Lisieux	9	0,5	25	13
St désir	10	0,9	15	14
St désir	11	1,5	15	23
Beuvillers	12	0,67	15	10
Glos	13	1,17	15	18
Glos	14	0,7	15	11
Moyaux	16	0,8	12	10
Marolles	17	0,56	12	7
Le pré d'Auge	18	0,86	12	10
Fumichon	19	0,5	8	4
St Martin de Mailloc	20	1,5	8	12
St Martin de Mailloc	21	1,78	8	14
Ouilly du Houley	22	0,96	8	8

Après modification :

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Ces secteurs d'OAP « densités », repérés sur le réglement graphique, représentent des espaces supérieurs à 5000m2.

L'urbanisation de chacun de ces secteurs devra se réaliser en cohérence avec les chiffres indiqués dans le tableau ci-après, en terme de production de logements ainsi que de densités (les densités indiquées sont des densités à minima).

Des adaptations aux densités prévues dans le tableau pourrront être envisagées en cas de terrain en pente, de prise en compte paysagères ou de zones de risques.

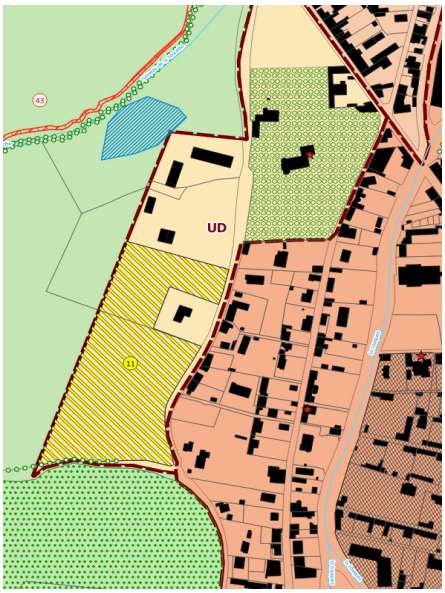
Il sera imposé à toute nouvelle opération d'aménagement, la possibilité de raccorder sa voirie (rue et chemin pédestre ou cyclable), en espace non privatif, à la voirie existante ou aux opérations contiguës prévues ou possibles ultèrieurement.

Commune	Numéro d'OAP indiquée sur le plan de zonage	Taille en ha	Densité à prévoir	Nombre de logements potentiel
Lisieux	1	0,82	25	21
Lisieux	2	0,97	25	24
Lisieux	3	0,55	25	14
Lisieux	4	0,83	25	21
Lisieux	5	1,3	25	33
Lisieux	6	1,2	25	30
Lisieux	7	0,83	25	21
Lisieux	9	0,5	25	13
St désir	10	0,9	15	14
Beuvillers	12	0,67	15	10
Glos	13	1,17	15	18
Glos	14	0,7	15	11
Moyaux	16	0,8	12	10
Marolles	17	0,56	12	7
Le pré d'Auge	18	0,86	12	10
Fumichon	19	0,5	8	4
St Martin de Mailloc	20	1,5	8	12
St Martin de Mailloc	21	1,78	8	14
Ouilly du Houley	22	0,96	8	8

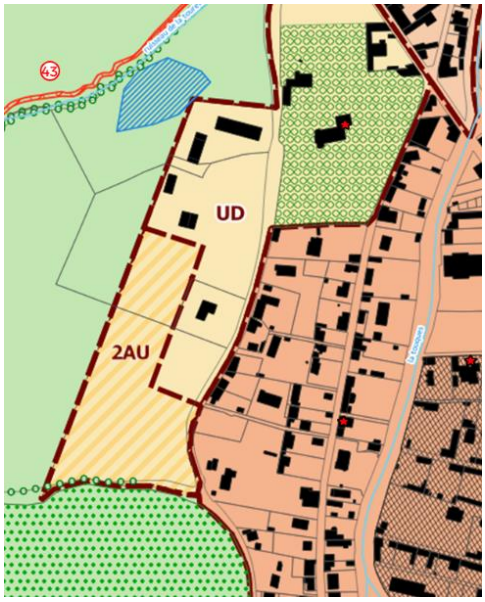
- ***Ajustement du règlement graphique :***

La partie située le long du chemin du Point de Vue, dans le prolongement des constructions existantes, sera conservée en zone UD. Le reste du secteur, ex-OAP densité 11, basculera en zone 2AU.

Avant modification :



Après modification :



- ***Evolution des surfaces du zonage sur le périmètre de l'OAP densité n°11 :***

Zones	Avant la révision	Après la révision	Différence
UD	1,51 ha	0,29 ha	-1,22 ha
2AU	0 ha	1,22 ha	+1,22 ha

8. Bilan des zones impactées par la procédure

Bilan des surfaces concernées par la présente procédure avant/après révision pour l'ensemble des sites de projets :

	Dans le PLUI en vigueur	Dans le PLUI révisé	Ecart PLUI en vigueur/PLUI révisé
Zone UC	438,50 ha	440,04 ha	+1,54 ha
Zone UD	77,15 ha	75,92 ha	-1,23 ha
Zone UE	294,89 ha	294,81 ha	-0,08 ha
Zone 1AUc	55,23 ha	47,87 ha	-7,36 ha
Zone 2AU	34,32 ha	38,42 ha	+4,10 ha
Zone N	13 660,36 ha	13663,41 ha	+3,05 ha
Alignements d'arbres et de haies	1419,336 km	1420,088 km	+0,752 km
EBC surfacique	2048,98 ha	2048,32 ha	-0,66 ha
EBC linéaire	134, 354 km	134, 346 km	-0,008 km

9. Échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des OAP

L'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des OAP concernées par la Révision Allégée N°7 du PLUI de LINTERCOM est le suivant :

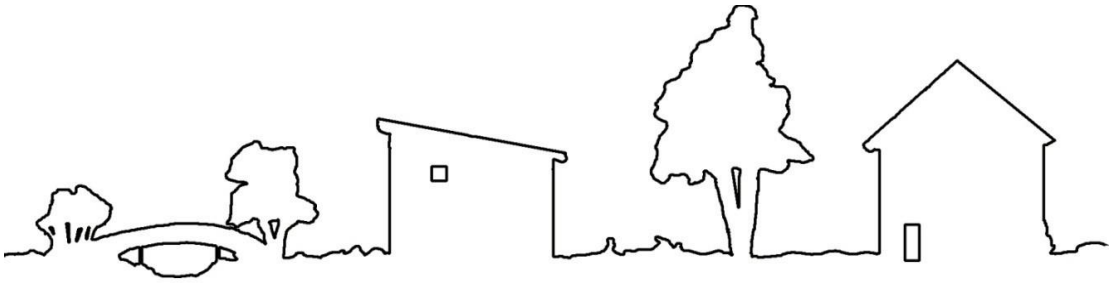
1AU	**Court terme**
2AU	**Long terme**

INFORMATION :

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20241003-2024-079A-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 09/10/2024

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie



Modification de droit commun n°7 du PLUi de Lintercom

Evaluation Environnementale

Dossier d'approbation	**03 Octobre 2024**

SOMMAIRE

I. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi 3

A. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom ? 3

B. Les objectifs de la modification 3

C. Pourquoi une évaluation environnementale ? 4

II. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale 4

III. Eléments de contexte 5

I. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU 5

A. La mise à jour d'emplacements réservés 6

B. L'intégration de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination 7

C. Les dispositions règlementaires à revoir 8

IV. Etat Initial de l'Environnement (EIE) 10

D. Ouverture zone 2AU – Ouilly-le-Vicomte 10

1. Topographie et hydrographie 10

2. Contexte environnemental 12

E. Paysage et patrimoine 23

F. Les risques naturels et technologiques 27

2. Ressources et usages 33

3. Constats et enjeux 39

G. Changements de destination 42

H. Emplacements réservés 46

I. Modifications apportées au règlement écrit 48

V. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement 49

VI. Etude d'incidences Natura 2000 65

VII. Analyse de la compatibilité de la modification avec les documents de portée supérieure 66

I. SRADDET Normandie 67

II. SCoT Sud Pays d'Auge 68

VIII. Dispositifs de suivi 71

IX. Conclusion 72

X. Résumé non technique 74

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU 74

1. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom 74

2. Les objectifs de la modification du PLUi 74

3. Pourquoi une évaluation environnementale ? 75

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale 75

C. Etat Initial de l'Environnement 76

D. Analyse des incidences de la modification sur l'environnement 79

E. Etude d’incidences Natura 2000 84
F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents supérieurs 85
G. Indicateurs de suivi..... 86
H. Table des matières 87

I. Présentation générale de la procédure de modification du PLUi

A. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom ?

Le PLUi de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013 pour une approbation le 21 décembre 2016 par la communauté de communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

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

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

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

B. Les objectifs de la modification

La procédure de modification porte sur quatre objets :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune d'Ouilly le Vicomte, parcelles n°14487B27, 307, 308, 347, 354, 355, 356 et 357, et procéder à la mise en cohérence des pièces relatives à cette zone (OAP aménagement n°33, autres)
- Mettre à jour des emplacements réservés du PLUi qui ont perdu leur vocation principale ou qui ont fait l'objet d'acquisition par le bénéficiaire de cet emplacement réservé
- Intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N
- Revoir des dispositions règlementaires sujettes à interprétations.

Il s'agit plus précisément de :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la commune d'Ouilly-le-Vicomte faisant suite à l'urbanisation complète de la zone 1AU. La présente modification permettra en outre d'amender et de mettre en cohérence l'OAP n°33 relative à ce secteur au regard du projet d'aménagement souhaité ;
- Supprimer les emplacements réservés n°29 (Lisieux) et n°47 (Marolles) au règlement graphique afin de prendre en compte le changement de vocation pour l'un et la réalisation du projet dédié pour l'autre ;
- Intégrer trois nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones Agricole (Les Monceaux et Ouilly-le-Vicomte) et Naturelle (Hermival-les-Vaux) ;
- Reformuler l'écriture des dispositions règlementaires relatives aux panneaux photovoltaïques/solaires afin de clarifier les conditions d'intégration au pan de toiture.

Une délibération de motivation d'ouverture de la zone 2AU a été prise le 22 juin 2023.

C. Pourquoi une évaluation environnementale ?

Au vu des enjeux de consommation foncière et des sensibilités environnementales, la CALN a choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération n° 2023.097 du 28 septembre 2023 pour la modification n°7 du PLUi de Lintercom.

Il est important de noter que la zone 2AU a vocation d'habitat de la commune d'Ouilly-le-Vicomte a fait l'objet d'une étude flore et sol afin de déterminer la présence d'espèce ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides.

II. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

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

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

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

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

compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,

5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2016

Suite à la consultation du dossier par les Personnes Publiques Associées et notamment la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), le dossier a fait l'objet de plusieurs modifications avant son approbation afin de prendre en compte les différentes remarques :

- **La phase 3 de l'OAP est maintenue en zone 2AU au règlement graphique ;**
- **Un calendrier prévisionnel a été précisé avec la réalisation de la phase 1 de manière immédiate, l'ouverture à l'urbanisation de la phase 2 pour 2031 et la phase 3 qui est soumise à une nouvelle procédure d'évolution ;**
- **Les données en lien avec la ressource en eau potable ont été précisées ;**
- **Un principe de végétalisation des voies douces a été ajouté à l'OAP ;**
- **La desserte en transport en commun sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte a été précisée ;**
- **La surface du projet et le nombre de logements envisagés ont été mis à jour (de 4.9 ha à 5.3 ha et de 70 logements à 80 logements).**

III. Eléments de contexte

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

I. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la commune d'Ouilly-le-Vicomte faisant suite à l'urbanisation complète de la zone 1AU. La ville est inscrite dans la première couronne de Lisieux, au nord. Le cadre de vie et la proximité avec les équipements et commerces justifient la pertinence de développer une zone résidentielle dans cette continuité urbaine.

Conformément aux articles L.153-36 et L.153-38, la modification a pour objectif l'ouverture à l'urbanisation de la totalité de la zone 2AU définie par le PLUi de Lintercom.

L'objectif est d'ouvrir la zone 2AU à vocation d'habitat (5.3 hectares) pour y permettre environ 80 logements. Une OAP (n°33) a été intégrée au PLUI de Lintercom sur ce périmètre mais ne correspond pas à la superficie correspondante du règlement graphique. Il convient donc de revoir le périmètre l'OAP n°33.

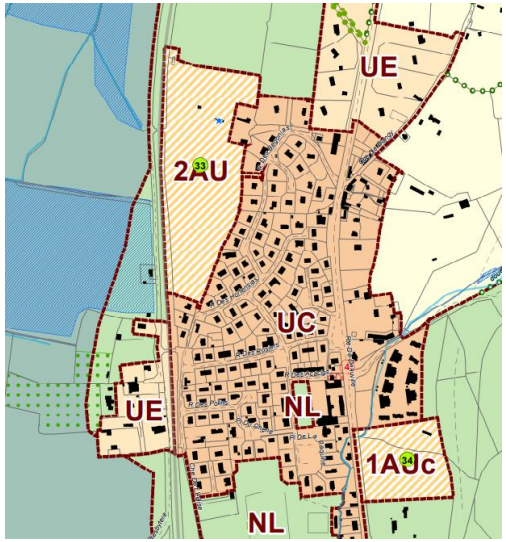


Figure 1- Extrait du règlement graphique du PLUi de Lintercom. Source: PLUi Lintercom

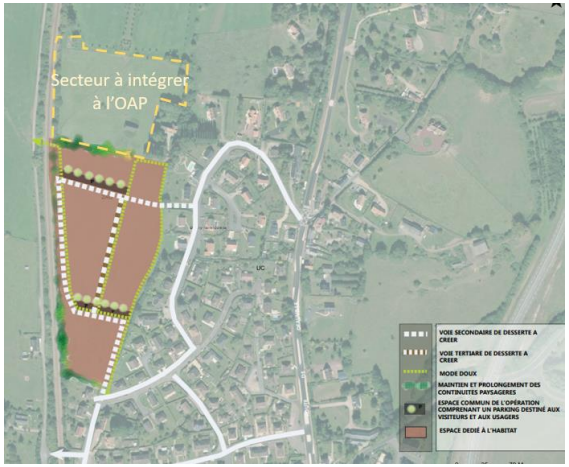


Figure 2- OAP n°33 du PLUI de Lintercom. Source: CALN

Dans la continuité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, le règlement graphique sera mis à jour pour prendre en compte les modifications.

A. La mise à jour d'emplacements réservés

La présente procédure vise à la suppression des emplacements réservés n°29 (Lisieux) et n°47 (Marolles) au règlement graphique.

- ***Emplacement n°29 – Lisieux :***

L'emplacement réservé n°29 est situé dans le centre-ville de Lisieux, Place Le Hennuyer. Propriété de la commune, l'emplacement a vocation à permettre la réalisation d'une voie piétonne vers le quai des remparts (surface de 238 m², largeur de 4 mètres). Un projet de percée piétonne a été engagé par la Ville, appelé percée Lehain, à un peu plus de 170 mètres de l'emplacement réservé, rue du Docteur DEGRENNE vers le quai des Remparts. Cette nouvelle voie va ainsi permettre de rejoindre Mosaïc, salle de concert et lieu de vie d'associations, via une passerelle positionnée au-dessus de La Touques. Projet qui est en cours de finalisation ce début 2024 (fin des aménagements), la percée Lehain a été ouverte au public courant décembre 2023.

La présence de l'emplacement réservé n°29 sur le règlement graphique du PLUI bloque le projet immobilier engagé par un promoteur sur la parcelle AO467. En effet, le permis ne peut être délivré puisque la construction de l'immeuble rendra impossible la réalisation de la voie piétonne, vocation dudit emplacement réservé. Il convient donc de supprimer du PLUI (via le règlement) l'emplacement réservé pour que le permis puisse être délivré sans blocage.



Figure 3- Suppression de l'emplacement réservé 29 à Lisieux avant et après modification. Source: Règlement graphique du PLUi de Lintercom

- ***Emplacement réservé n°47, Marolles***

L'emplacement réservé n°47 est situé dans le centre-ville de Marolles, derrière l'école. Propriété de la commune de Marolles, il vise à mettre en place un équipement scolaire (superficie de 4 391m²). La commune a acheté le terrain en 2018. Elle a réalisé une sente piétonne entre l'école et le lotissement ainsi qu'un city stade. Ainsi, il convient de supprimer cet emplacement réservé du règlement graphique qui n'a plus lieu d'être, la commune n'ayant pas d'autre projet pour ce terrain dans l'immédiat et étant propriétaire de ce dernier.

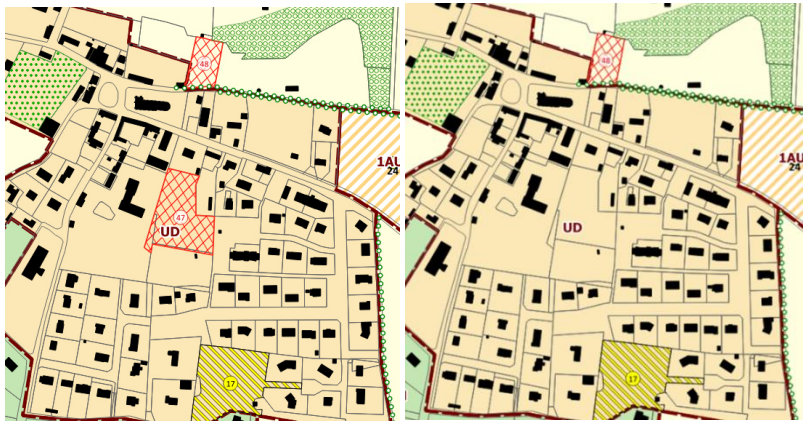


Figure 4- Suppression de l'emplacement réservé 47 à Marolles avant et après modification. Source: Règlement graphique du PLUi de Lintercom

B. L'intégration de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination

L'un des objectifs de la présente modification de droit commun n°7 est de permettre le changement de destination de 3 bâtiments complémentaires, qui n'avaient pas été repérés graphiquement lors de l'élaboration du PLUi. L'identification par une étoile bleue au règlement graphique permettra d'envisager un changement de destination conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

270 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination au PLUi de Lintercom.

Dans le cadre de cette modification, trois bâtiments ont été identifiés pour être intégrés au règlement du PLUI :

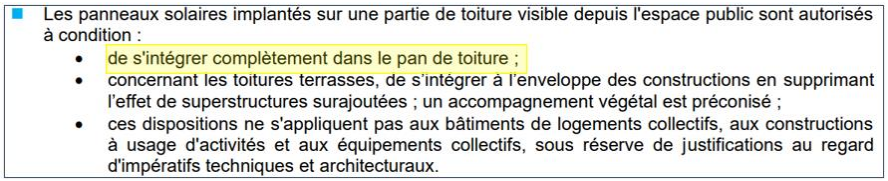
-deux bâtiments en zone agricole : à Ouilly-le-Vicomte et Les Monceaux

-un bâtiment en zone naturelle : à Hermival-les-Vaux.

C. Les dispositions règlementaires à revoir

La collectivité souhaite profiter de la présente modification du PLUi pour clarifier la rédaction de dispositions du règlement écrit présentant des doutes dans l'instruction ou des incompréhensions.

Ainsi, une règle portant sur les panneaux solaires pose actuellement des difficultés.



- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

Figure 5- Extrait du règlement écrit sur l'intégration des panneaux solaires. Source: PLUi Lintercom

Un éclaircissement de la règle est attendu puisqu'il a été constaté des difficultés d'interprétation de la règle à l'instruction en ce qui concerne le terme « intégré ».

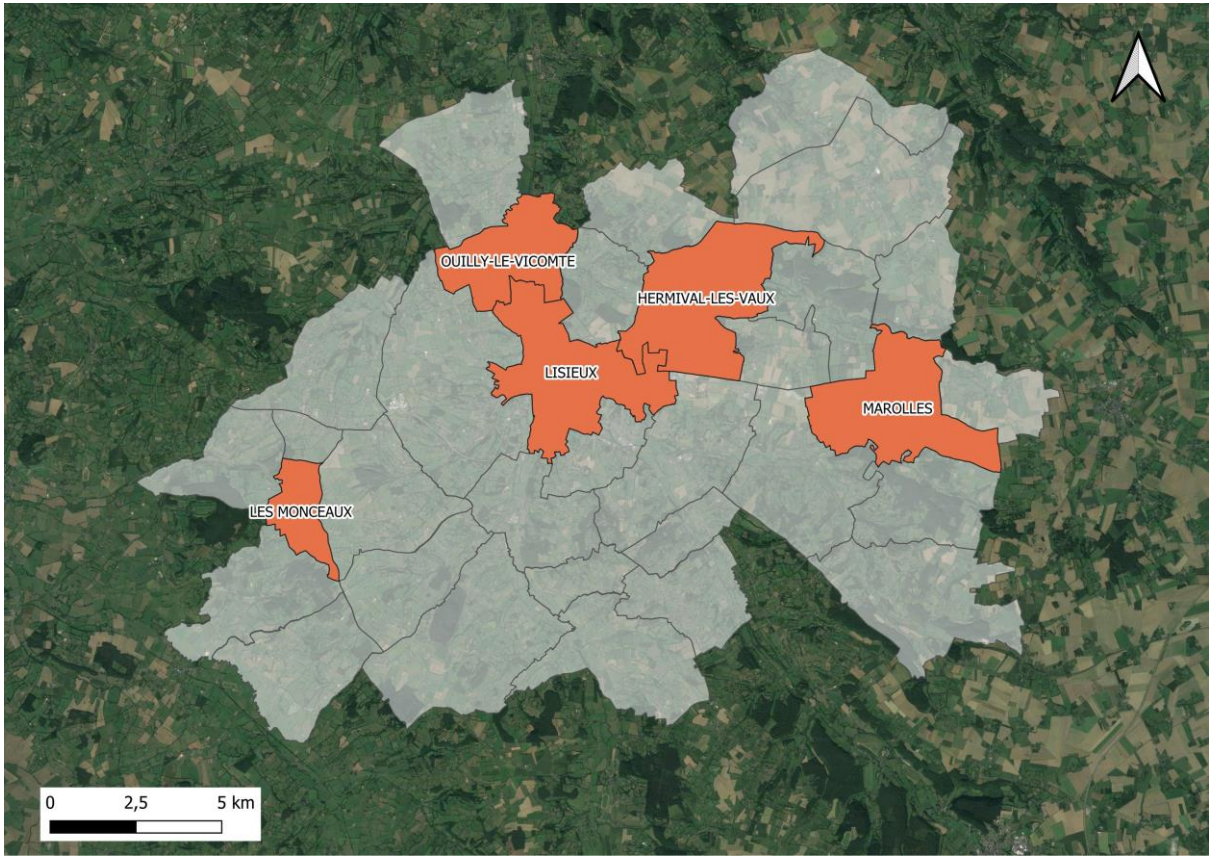


Figure 6- Localisation des communes concernées par la procédure MDC7. Source : PLANIS

IV. Etat Initial de l'Environnement (EIE)

D. Ouverture zone 2AU – Ouilly-le-Vicomte

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

1. Topographie et hydrographie

Ouilly-le-Vicomte est une commune située au cœur du Pays d'Auge, à 4 kilomètres au nord de Lisieux, à 9 kilomètres au sud-ouest de Blangy-le-Château et à 15 km au sud de Pont-l'Evêque. La commune est traversée par la Touques et la Paquine.

La commune est marquée par les reliefs du Pays d'Auge avec des paysages vallonnés et des reliefs marqués sur les limites communales. Elle est en effet située au pied des avant-buttes augeronnes qui forment un alignement de basses collines au maillage bocager bien préservé. La vallée de la Touques et de la Paquine qui traversent la commune sont venues creuser et entailler le plateau calcaire.

Le secteur de la zone 2AU subit ces influences avec un dénivelé d'est en ouest et du nord au sud.

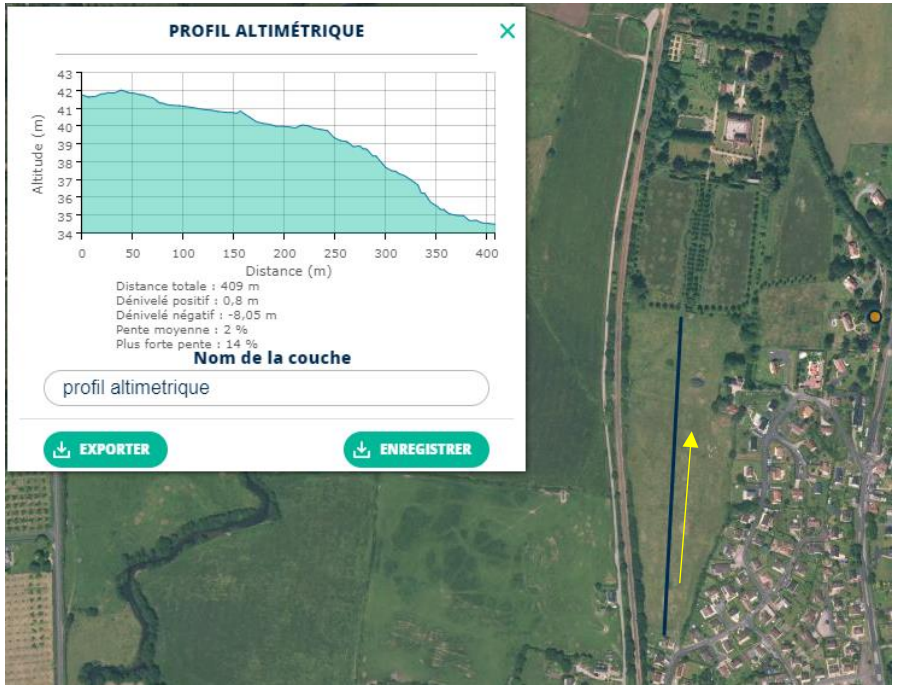


Figure 7- Profil altimétrique d'est en ouest sur le secteur 2AU à Ouilly-le-Vicomte. Source: Geoportail

Le site présente une pente assez marquée du Sud-Est vers le Nord-Ouest. Seul l'angle Nord-Ouest de la parcelle présente une topographie à peu près plane.



Figure 8- Profil altimétrique sur la parcelle 2AU. Source : Géoportail

Le réseau hydrographique communal est dense avec la présence de la Touques, de bras de la Touques, de la Paquine et de plusieurs ruisseaux.

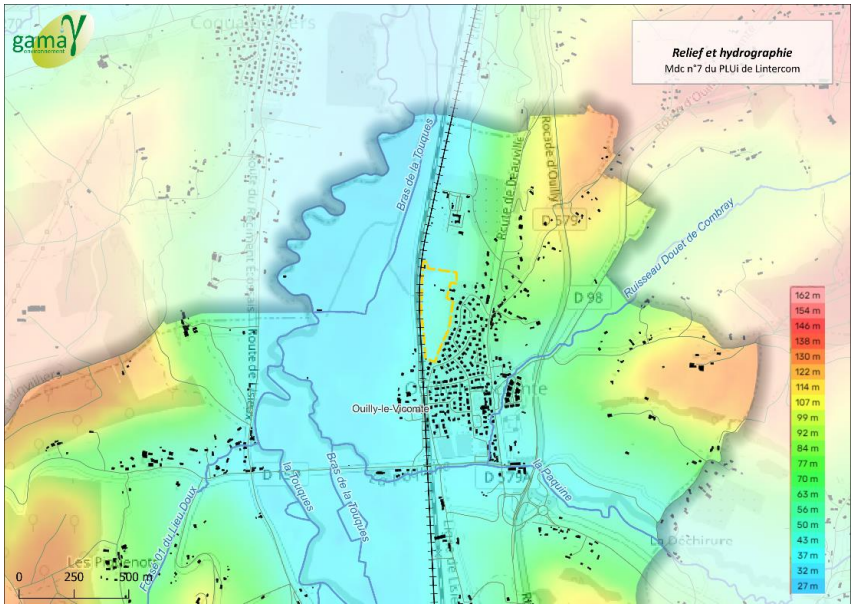


Figure 9 : Relief et hydrographie de la commune d'Ouilly-le-Vicomte

La zone de projet 2AU se situe à moins de 300 mètres d'un bras de la Touques en contrebas. La ligne de chemin de fer qui longe l'ouest de la parcelle de projet traverse la plaine alluviale de la Touques.

Plusieurs sous-bassins versants de la Touques (zone géographique de collecte des eaux de surface par un cours d'eau et ses affluents) se situent sur la commune.

Le terrain de projet est compris dans sa quasi-totalité sur le bassin versant « la Touques du confluent de la Paquine (exclu) au confluent du Pré d'Auge (exclu) ». Une partie au sud est intégrée dans le bassin versant de la « Paquine de sa source au confluent de la Touques ».

A noter qu'aucun SAGE ne couvre le secteur.

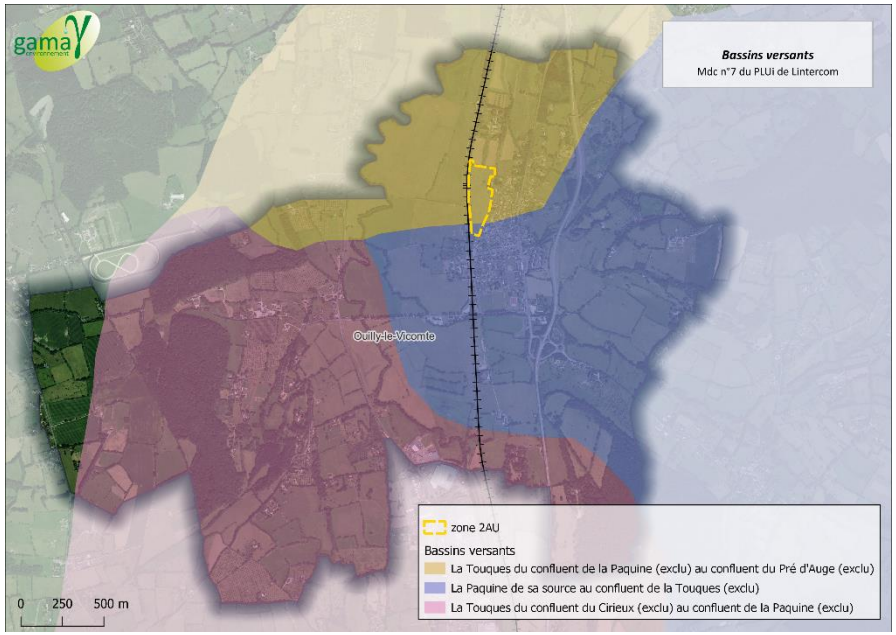


Figure 10- Les bassins versants sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte-. Source: Gama Environnement

2. Contexte environnemental

a) Une biodiversité riche, propre au Pays d'Auge

Située au cœur du pays d'Auge, le secteur présente les caractéristiques environnementales qu'on retrouve à l'échelle de ce territoire : un réseau bocager et hydrographique dense. Dans une logique de prise en considération du contexte environnemental de manière élargie, il convient de s'intéresser au patrimoine naturel qui entoure la zone de projet.

- **La Trame Verte et Bleue**

On retrouve sur la commune de nombreux éléments constitutifs de la trame verte et bleue :

Au niveau de la trame verte, la commune comporte un réseau de haies denses. La parcelle de projet est d'ailleurs bordée par ce linéaire de haies, notamment au sud le long de la voie ferrée. De grandes parcelles de vergers sont également présentes sur la commune ainsi que des boisements. Deux de ces boisements sont d'ailleurs identifiés comme réservoirs boisés dans le SRCE. Un réservoir de biodiversité est un espace source de biodiversité qui réunit des conditions optimales pour l'accueil et le développement des espèces. Les réservoirs de biodiversité associés aux corridors écologiques forment les continuités écologiques du territoire.

Au niveau de la trame bleue, celle-ci est également riche. En lien avec les cours d'eau, une large partie de la commune est en zone humide avérée d'après les données de la DREAL Normandie dans le lit de la Touques. De nombreuses prédispositions fortes aux zones humides associées, dont certaines sur le secteur de projet de la zone 2AU sont également présentes. Une étude zone humide a été réalisée sur le secteur permettant de lever les suspicions de zones humides (cf. partie inventaire zone humide).

A noter que la parcelle de projet, attenante au centre-bourg est en limite de tache bâtie identifiée au SRCE Normandie. La voie ferrée à l'ouest est également un élément fragmentant important établissant une coupure et une limite bien nette avec la vallée de la Touques en contrebas.

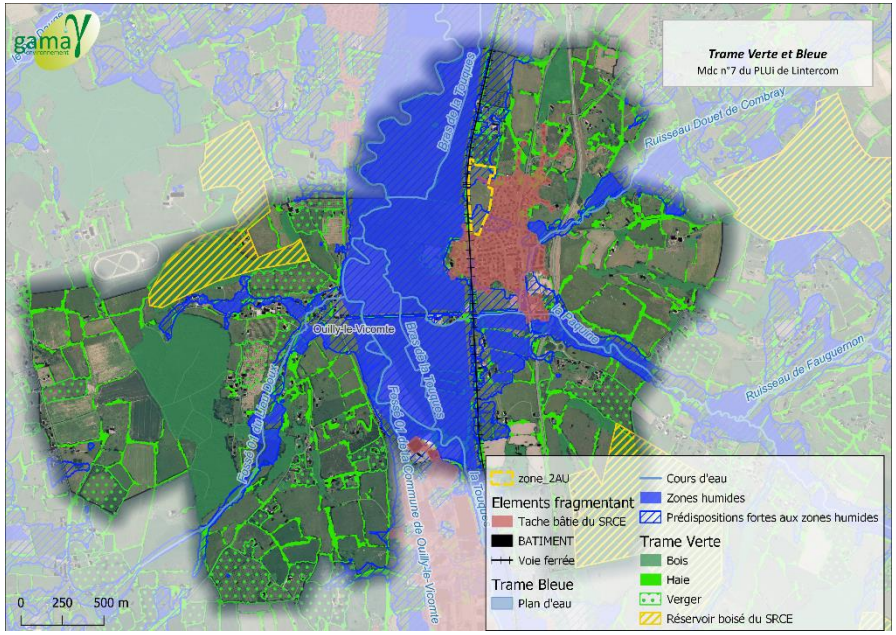


Figure 11- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement

b) Les ZNIEFF

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

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

Il existe deux types de ZNIEFF :

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

On trouve sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte des ZNIEFF de type I et II en lien avec les cours d'eau présents.

Deux ZNIEFF de type I :
- La Touques et ses principaux affluents-frayères
- La Paquine et ses principaux affluents-frayères

Deux ZNIEFF de type II :
- La vallée de la Touques et ses petits affluents

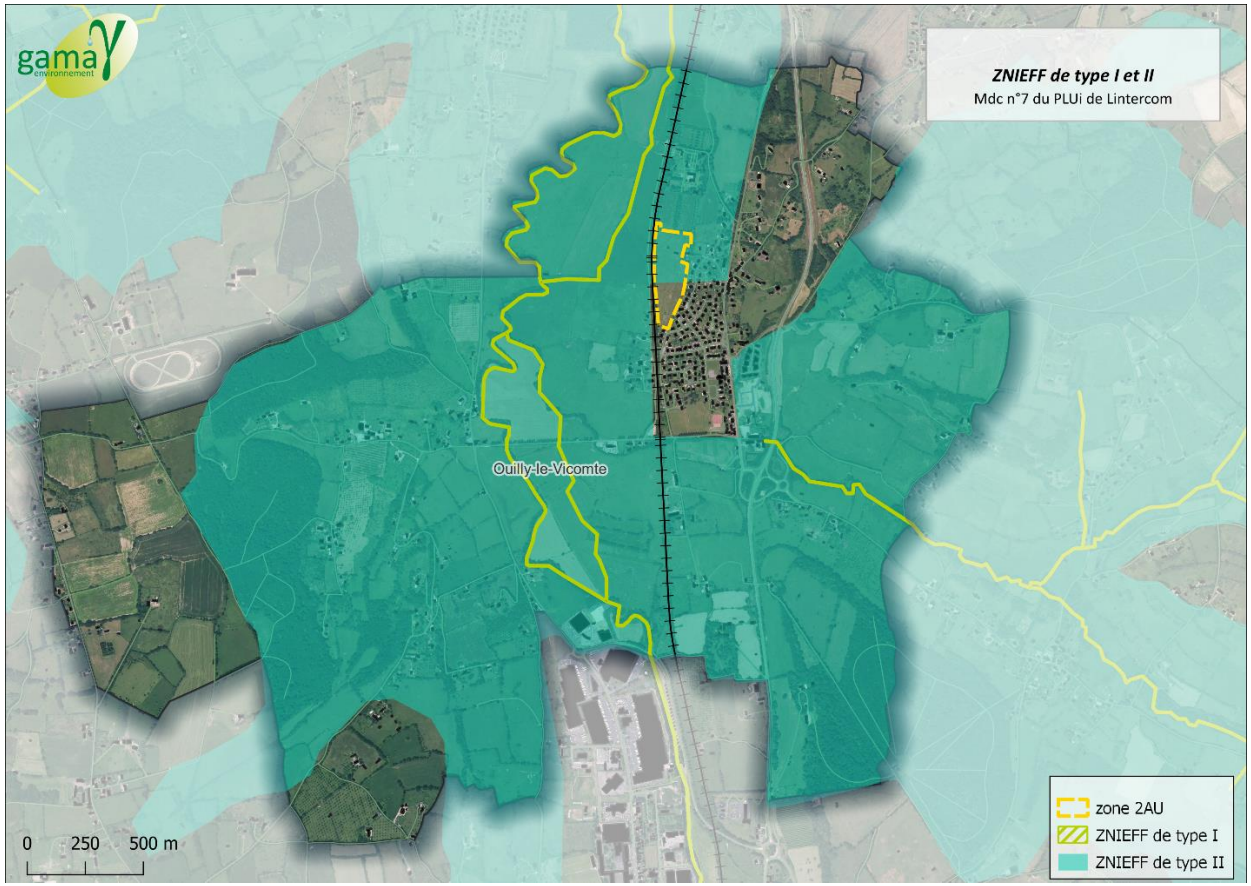
- La vallée de la Paquine

Une partie du secteur de projet est inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « la vallée de la Touques et ses petits affluents ».

La vallée de la Touques, orientée sud-nord, est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Très boisée, elle présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de taille variable alimentent la Touques. La Touques est reconnue comme étant, avec la Sée (Manche), l'une des meilleures rivières à salmonidés de France. La bonne qualité de l'eau et des habitats aquatiques de la Touques et de ses affluents sont à l'origine de la présence d'un cheptel de salmonidés (Truite fario, Truite de mer, Saumon atlantique) remarquable. Cette ZNIEFF couvre une surface de 30 115 hectares.

Tableau 1- ZNIEFF de type I et II sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte. Source : INPN

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeux
La Touques et ses principaux affluents frayères	ZNIEFF de type I	300m	-ensemble de cours d'eau -débits soutenus, des pentes marquées, des fonds caillouteux	-Rejets de polluants dans l'eau -Modification des fonds, courants -Modification du fonctionnement hydraulique
La Paquine et ses principaux affluents-frayères	ZNIEFF de type I	700 m	-réseau hydrographique -grande valeur biologique liée à la bonne pente et aux fonds caillouteux	-Rejets de polluants dans l'eau -Modification des fonds, courants -Modification du fonctionnement hydraulique
Vallée de la Touques et ses petits affluents	ZNIEFF de Type II	Sur la zone de projet	-Principale vallée bocagère du Pays d'Auge -multitude de petits vallons adjacents -mosaïque de biotopes	Comblement, assèchement, drainage, poldérisation des zones humides
Vallée de la Paquine	ZNIEFF de Type II	400 m	-ensemble bocager vallonné -variété de mosaïques : zones humides, rivières, fossés, prairies permanentes…	Route, pratiques agricoles et pastorales, plantations, semis et travaux connexes



Constats :

- **Deux ZNIEFF de type II couvrent la quasi-totalité du périmètre de la commune**
- **ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques » en partie présente sur le secteur de projet**
- **La ZNIEFF de type I « La Touques et ses principaux affluents frayères » est situé en contrebas du secteur de projet avec de possibles continuités écologiques hydrauliques.**

c) *Arrêté de protection de Biotope*

Depuis le 20 juillet 2016, l'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents, ainsi qu'une zone tampon autour des berges est protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope. Sont interdits dans les biotopes :

Article 3 - Interdictions

Dans les biotopes désignés à l'article 2 sont interdits:

1. Le piétinement du lit mineur par le bétail, en dehors des passages à gué existants aménagés à cet effet.

   Des mesures adaptées et ciblées telles que la pose de clôture ou d'autres mesures alternatives sont mises en œuvre à cet effet le cas échéant.
2. Le rejet d'effluents et d'eaux usées non traités, ainsi que le rejet des eaux chlorées.
3. Le rejet direct des eaux non traitées issues de nouveaux drainages agricoles.
4. Le busage des cours d'eau.
5. Les prélèvements d'eau superficielle, autres que pour le bétail, les usages domestiques, les prélèvements régulièrement autorisés et la défense contre les incendies.
6. Le dessouchage de la ripisylve.
7. Les coupes à blanc de la ripisylve.
8. Le passage dans le lit mineur d'engins motorisés, à l'exception des engins à usage agricole sur les passages à gué existants.
9. Les lâchers de vase dans les cours d'eau par vidange de plan d'eau ou de bief.
10. Toute nouvelle plantation de peupliers ou de résineux à une distance inférieure à 10 mètres des berges des cours d'eau.

Figure 12- Les interdictions de l'arrêté de protection de biotope. Source : arrêté préfectoral

Le bras de la Touques situé en contrebas du secteur 2AU n'est pas inclus dans l'arrêté préfectoral, toutefois, les continuités écologiques avec la Touques sont directes.

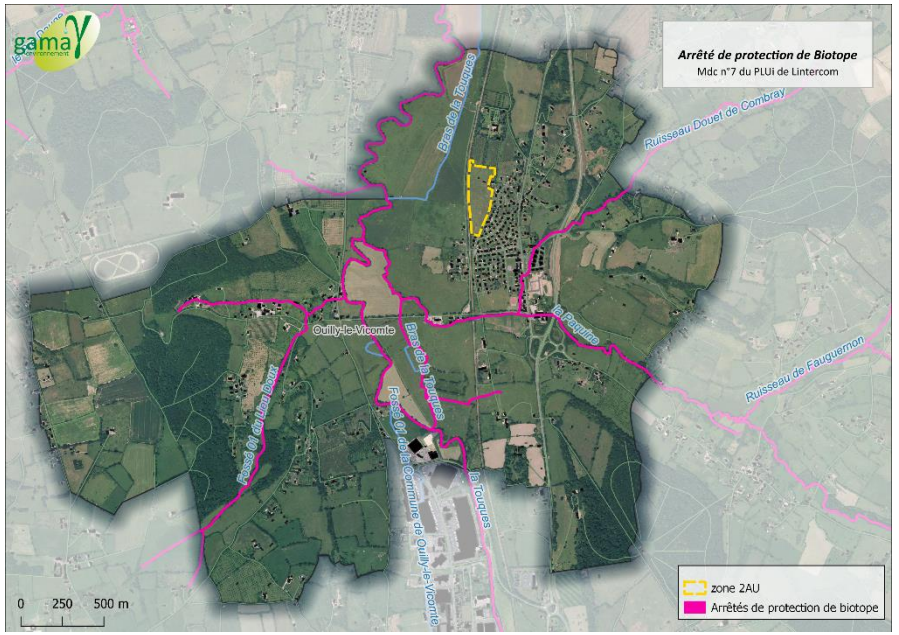


Figure 13- Le réseau APB. Source : Gama Environnement

d) *Les sites Natura 2000*

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

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

(pS.I.C) puis à l'inscription du site par la Commission Européenne sur la liste des Sites d'Importance Communautaire (S.I.C).

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

Aucune zone Natura 2000 ne se situe à proximité du secteur 2AU. Les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent dans un périmètre de 20 km.

Nom	Type	Distance à la zone de projet	Caractère	Enjeu
Le haut bassin de la Calonne	ZSC	13km	-Lit majeur de la partie normande de la vallée de la Calonne et de ses affluents	Maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur
La Corbie	ZSC	18km	Ensemble des habitats de milieux ouverts et forestiers et espèces de ces vallées	Problèmes d'intensification agricole ,de pollutions diverses et de colmatage des fonds
Anciennes carrières de Beaufour-Druval	ZSC	9.5km	Ensemble de 3 anciennes carrières dans la craie cénomanienne du pays d'Auge	Fréquentation humaine non contrôlée

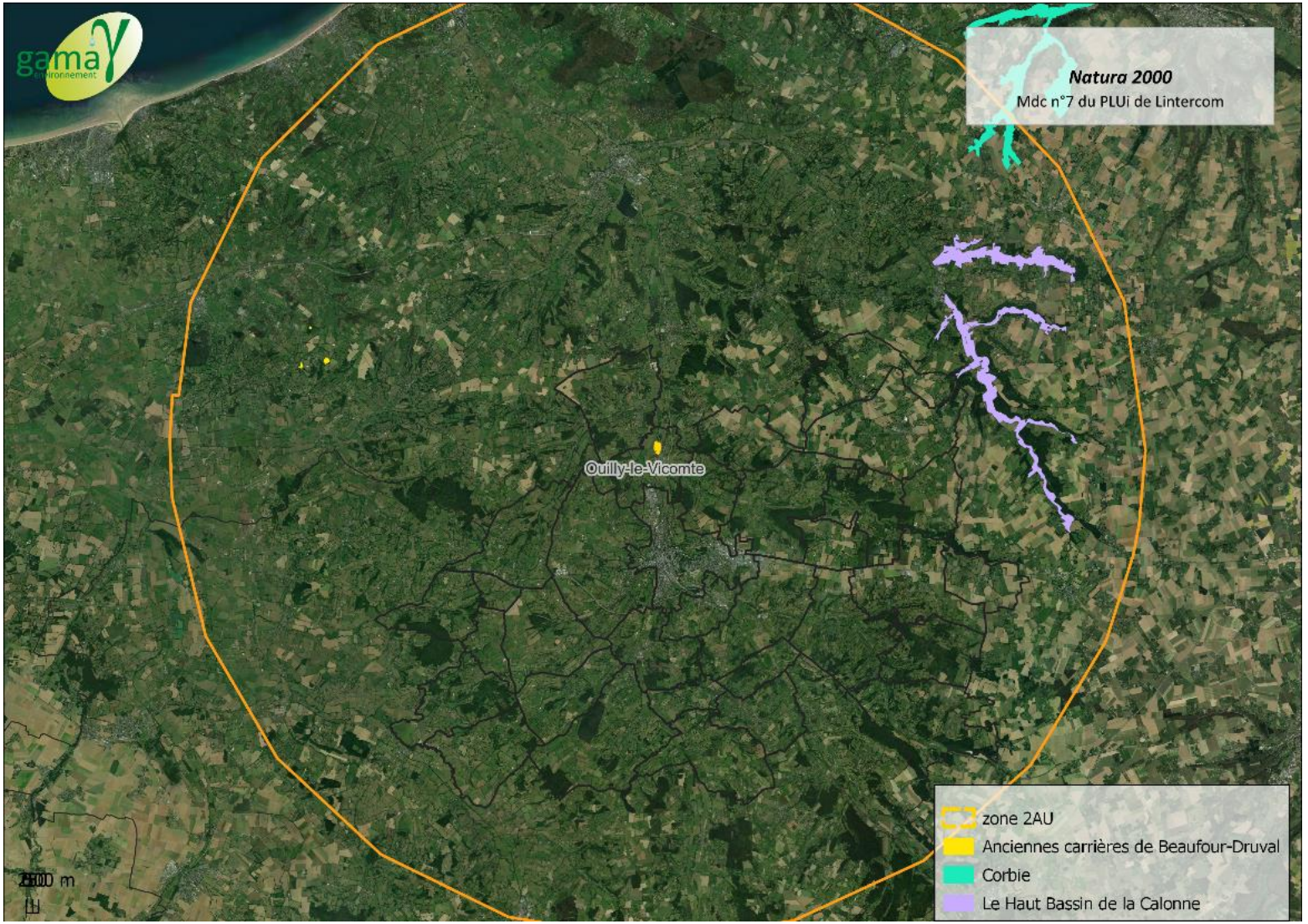


Figure 14- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 20 km autour du secteur. Source : Gama Environnement

e) L'inventaire faune/flore

La zone de projet est identifiée par les données de la DREAL comme fortement prédisposée aux zones humides sur la moitié du secteur. En août 2021, le site a fait l'objet d'une étude d'investigation zones humides habitats, flore et sols.

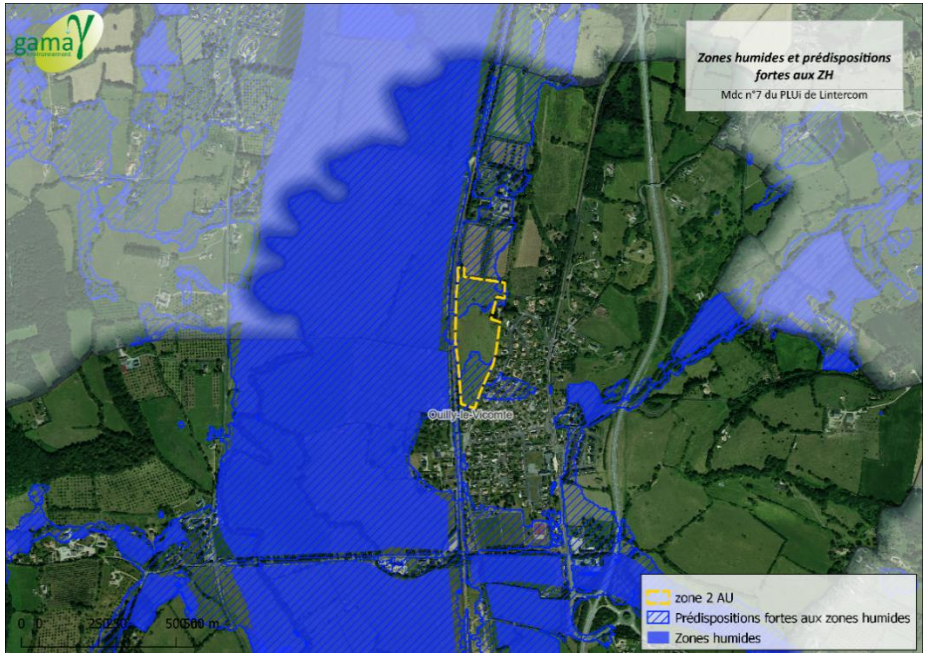


Figure 15- Inventaires des zones humides par la DREAL Normandie. Source: Gama Environnement

- **L'étude des groupements végétaux**

Deux unités de végétation surfaciques, trois linéaires et deux ponctuelles ont été distinguées.

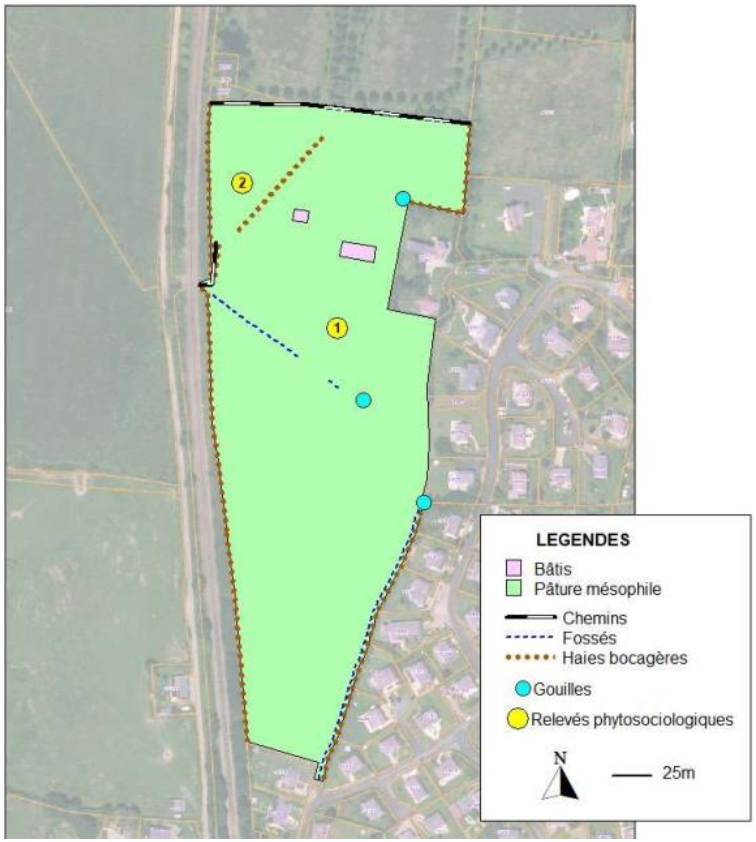


Figure 16- Localisation des unités de végétation. Source: Pierre Dufrêne

La vaste prairie est pâturée de manière peu intensive. La végétation est très homogène sur l'ensemble de la parcelle comme en témoigne le relevé n°2 réalisé sur le replat de la partie la plus basse du site. L'importance prise par la Houlque laineuse dans le tapis graminéen montre un sol bien pourvu en eau. En effet, cette espèce apprécie les stations mésophiles « fraîches » où elle a son optimum et où elle forme des recouvrements importants.

Deux fossés drainent les eaux superficielles du site. Le fossé traversant la parcelle a fait l'objet d'une tentative de « canalisation ». Il débute par une « gouille » à l'arrivée d'un busage et se poursuit par un talweg où la végétation piétinée et pâturée forme une petite praire humide linéaire alimentée par les eaux du coteau. Plus bas, on remarque un vieux tuyau dégradé (tentative de canalisation des eaux en provenance du coteau).



Photo 1- Gouille à la sortie de la buse a début du fossé (gauche) et vieux tuyaux de PVC dégradé (droite). Source : P. Dufrêne

Au niveau de la gouille initiale, on observe de l'Ache faux-cresson (Helosciadium nodiflorum) qui indique un engorgement plus important à cet endroit. Ponctuellement, on observe également par endroit quelques stations fortement piétinées un peu humide où la perturbation du sol favorise l'installation de la renoncule rampante et de l'Agrostide stolonifère notamment à proximité de l'entrée de la parcelle.



Photo 2- Zone perturbée un peu humide le long de la haie et du fossé à l'entrée de la parcelle. Source : P Dufrêne

La troisième « gouille » est installée dans une dépression microtopographique recueillant ponctuellement les eaux de ruissellement.



Photo 3- Aspect de la 3ème gouille. Source : P.Dufrêne

Un linéaire important de haies bocagères arbustives ou arborées ceinture la parcelle. Elles sont constituées d'un peuplement classique de ligneux de haute tige comme le Frêne, le Chêne pédonculé ou l'Erable champêtre et d'arbustes des fourrés eutrophes comme le Prunellier, l'Aubépine, le Sureau noir ou encore le Houx. La ronce est également omniprésente.

Les haies sont bordées d'un ourlet nitrophile mésophile à Grande ortie (Urtica dioica), souvent très dense, parfois un peu frais comme le long du fossé à l'Est de la parcelle.

En dehors des fossés et des gouilles, aucun groupement végétal indicateur de zones humides n'est présent sur le périmètre du projet.

- **Etude de la flore indicatrice**

La végétation du site est mésophile et montre également une tendance nitrophile liée au contexte agricole et anthropique. Quatorze espèces indicatrices de zones humides ont été inventoriées sur le site. La liste de ces espèces est donnée dans le tableau suivant ainsi que l'importance de leurs populations et leurs localisations. Toutes sont localisées au niveau des gouilles et des fossés où elles forment des populations peu importantes, souvent ponctuelles.

Tableau 2- Liste des espèces indicatrices inventoriées sur le site

Nom scientifique	Noms français	Localisation et population sur le site
Agrostis stolonifera	Agrostide stolonifère	Disséminé dans les fossés et gouilles
Convolvulus sepium	Liseron des haies	Lisière du fossé Est, quelques pieds disséminés
Epilobium hirsutum	Épilobe hérissé	Gouilles, quelques pieds
Eupatorium cannabinum	Eupatoire chanvrine	Une grosse touffe fossé Est
Glyceria fluitans	Glycérie flottante	Gouilles, quelques pieds
Glyceria notata	Glycérie pliée	Gouilles, quelques pieds
Helosciadium nodiflorum	Ache faux-cresson	Gouilles, quelques pieds
Juncus acutiflorus	Jonc à tépales aigus	Gouille Nord, quelques pieds
Juncus effusus	Jonc épars	Gouille centrale et Est, quelques pieds
Ranunculus repens	Renoncule rampante	Disséminée et assez abondante dans les fossés et les gouilles
Rumex sanguineus	Patience des bois	Lisière du fossé Est, quelques pieds disséminés
Salix atrocinerea	Saule roux	Haie bordant le fossé est, quelques pieds
Scrophularia auriculata	Scrofulaire aquatique	Gouille centrale, une touffe
Veronica beccabunga	Cresson de cheval	Gouille Nord et fossé central, quelques pieds

Les espèces indicatrices sont absentes de la pâture et sont cantonnées au niveau des fossés et des gouilles où leur présence est ponctuelle et/ou forme des recouvrements faibles.

- **Etude des sols**

Sept profils pédologiques ont été effectués. Les profils 6 et 7 ne montrent aucune trace d'hydromorphie, le profil 6 étant pourtant localisé au niveau d'un point bas. Sur les profils n°1 et 2, on relève quelques tâches très ponctuelles puis un pseudogley peu marqué en profondeur (entre -70 et -100). Seuls les profils 3, 4 et 5 montrent des horizons rédoxiques marqués en profondeur respectivement à partir de -30, -50 et -70.

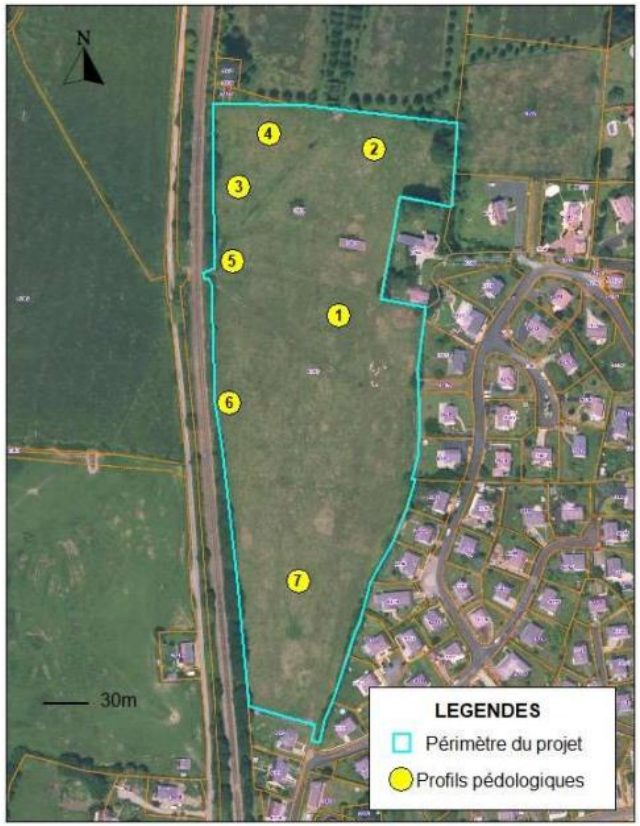


Figure 17- Localisation des sondages pédologiques. Source: P Dufrêne

Le profil n°3 est le plus hydromorphe de tous les profils réalisés. Le sondage a été réalisé au niveau du point le plus bas du site au niveau d'un replat topographique. Quelques tâches sont observables en surfaces, notamment au niveau des racines, ainsi que sous l'horizon humifère entre -20 et -30. cm. Ces traces sont toutefois insuffisantes pour qualifier cet horizon de rédoxique. Ce n'est qu'au-delà de -30 cm que celles-ci sont suffisamment marquées.

Dans le gradient d'hydromorphie, ces « prairies à Houlque » se positionnent de manière suivante : **le sol peut donc être considéré comme en limite d'éligibilité.**

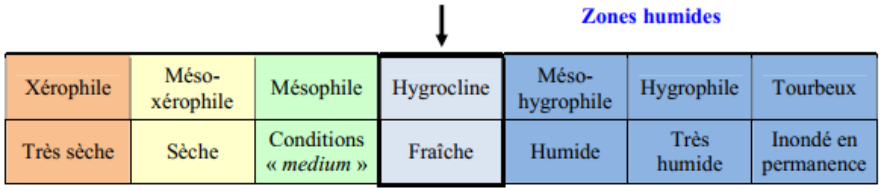


Figure 18- Tableau des "degrés" d'humidité. Source: P. Dufrêne

L'examen des groupements végétaux, de la flore indicatrice et des sols permet de conclure à l'absence de zone humide sur le périmètre du projet.

f) Un terrain valorisé par l'agriculture

L'assiette de projet représente une surface de 5.3 hectares. Le terrain ciblé pour l'ouverture à l'urbanisation est actuellement valorisé par une agriculture de type « extensive » puisqu'il s'agit d'une prairie pâturée par des bovins. Les surfaces agricoles (enregistrées au RPG) occupent environ 55% de la commune.

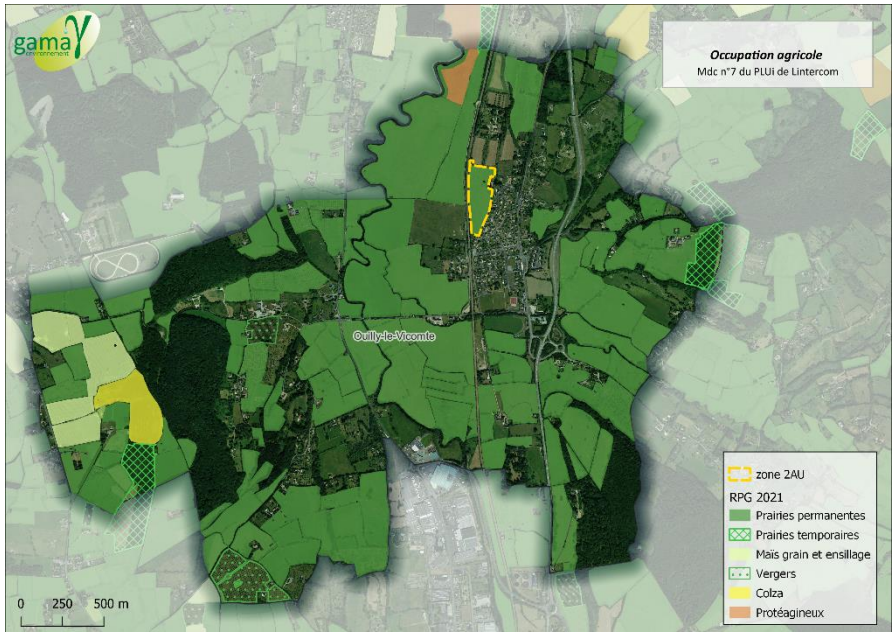


Figure 19- Occupation agricole sur la commune d'après le RPG Normandie 2021. Source: Gama Environnement

E. Paysage et patrimoine

A l'échelle communale, plusieurs sites font l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques.

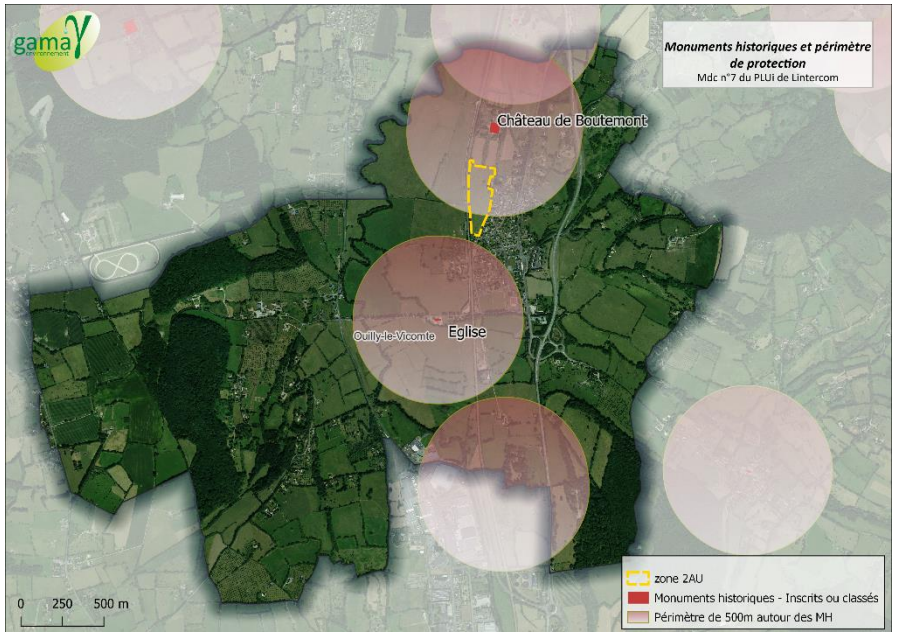


Figure 20- Monuments historiques à proximité du secteur 2 AU. Source: Gama Environnement

Le secteur de projet est compris dans le périmètre du château de Boutemont. Ancienne forteresse médiévale, le Château s'est transformé au fil des siècles en demeure de plaisance.

L'histoire du Château de Boutemont et de ses seigneurs remonte à l'an 1000, avec l'édification d'une motte féodale, surmontée d'une tour en bois, destinée à contrôler la basse vallée de la Touques et la voie romaine allant de Lisieux à la mer. Le château est aujourd'hui un lieu de tourisme qui accueille des visiteurs.



Photo 4- Château de Boutemont. Source: Parcs et jardin.fr

Depuis le nord de la parcelle 2AU, les arrières de la cour du château sont visibles. Des enjeux de co-visibilité sont donc à prendre en considération. L'avis de l'ABF sera requis en phase projet.



Photo 5- Vue sur les arrières du parc du château depuis le nord de la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement

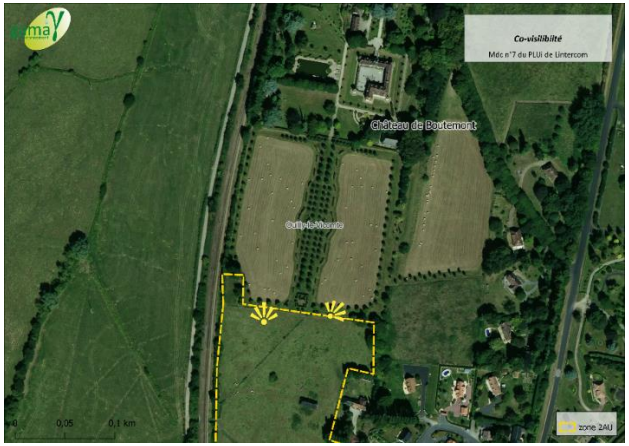


Figure 21- Les co-visibilités depuis le nord de la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement

La parcelle 2AU est adjacente d'un lotissement déjà existant. Situées en surplomb vis-à-vis de la topographie de la parcelle, les habitations existantes auront des vues directes sur le projet. Au sud, au niveau de la rue des hortensias, le projet viendra également se greffer près d'une habitation avec des vues directes. La carte ci-dessous illustre l'organisation paysagère du site

1) Au sud se trouve une habitation, au niveau de la rue des hortsensias, présentant des enjeux de co-visibilité directe avec le futur projet dans la mesure ou la clôture (barbelé pour les bovins) offre des ouvertures visuelles tout le long du jardin ;
2) Une haie dense et haute encadre l'ouest de la parcelle et coupe ainsi les vues sur la voie ferrée ;
3) Cette haie s'amincit et se réduit au milieu de la parcelle et offre une visibilité directe sur la voie ferrée et le versant opposé ;
4) Au nord de la parcelle, l'absence de haie offre des vues sur les arrières de la cour du château ;

5) Un ancien bâtiment agricole est présent sur la parcelle. Ce bâtiment présente des caractéristiques patrimoniales intéressantes, mais il est cependant dans un état avancé de délabrement : la végétation a pris possession de l'intérieur et traverse le toit. Une grande partie des ardoises de la toiture a disparu et la structure globale du bâtiment semble très fragile ;
6) Cette maison, isolée du lotissement, présente des intérêts patrimoniaux avec sa façade en colombage. Les vues sont directes depuis l'arrière de la maison et le jardin ;
7) Vue directe sur quelques habitations du lotissement ;
8) Une haie marque la frange est de la parcelle sur environ un tiers de sa longueur. Toutefois, les habitations du lotissement voisin étant en surplomb, les vues restent possibles sur les arrières des habitations depuis la parcelle de projet située en contrebas.



Figure 22- Description paysagère de la parcelle 2AU. Source : Gama Environnement

F. Les risques naturels et technologiques

- **Les risques naturels**

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

La commune est soumise au risque d'inondation avec la présence de la Touques et de la Paquine. Le cours de la Touques fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondations. Une grande partie de la commune est concernée par le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre.

Type de risque	*Présence du risque*	*Impact potentiel sur le secteur de projet*
Cavité	Oui	Plusieurs cavités sur la commune mais aucune à proximité du secteur de projet
Chute de bloc	Oui	Plusieurs secteurs identifiés sur la commune mais pas sur le secteur de projet
TRI (territoire à risque d'inondation important)	Non	/
Glissement de terrain	Oui	L'ensemble de la commune est identifié comme sujette aux mouvements de terrain
PPRN (Plan de prévention des risques naturels)	Oui	PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet mais ne concerne pas directement le secteur de projet
Risque de remontée de nappes phréatiques	Oui	Parcelle concernée par des profondeurs de nappes de 0 à 1m avec un risque pour les sols et les sous-sols
Risque incendie	Oui	Zone de projet non desservie pour le moment
Sismicité	Oui	Sismicité très faible
Programme d'action et de prévention des inondations (PAPI)	Non	/
Stratégies locales de gestion du risque d'inondation	Non	/
Terrains prédisposés aux marnières	Non	/
Atlas des Zones inondables inventoriées (AZI) par débordement de cours d'eau	Oui	La plaine alluviale de la Touques et de la Paquine sont identifiées par l'AZI mais cela ne concerne pas la parcelle 2AU
Aléas miniers	Non	/
Plan de prévention des risques miniers (PPRM)	Non	/
Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)	Non	/
Risque retrait et gonflement d'argile	Oui	Exposition faible au risque
Potentiel radon	Oui	Zone 1/ Très faible
Nuisance sonore	Potentielle	Présence de la voie ferrée en contrebas mais pas de classement sonore
Réseaux et canalisation	Oui	Canalisation de gaz traverse la commune et longe la voie ferrée

Tableau 3- Les risques naturels. Source : DREAL Normandie

- **Le risque de remontée de nappes**

Le risque de remontée de nappes est un risque fortement présent dans le Pays d'Auge. Il entraîne de nombreuses contraintes pour le bâti comme l'interdiction de sous-sols dans les constructions (hors dispositions spéciales) ou encore des difficultés pour l'assainissement individuel.

La DREAL a réalisé une cartographie de la profondeur des nappes phréatiques qui décrit la prédisposition des territoires au risque d'inondation par remontée de nappes. La cartographie produite décrit une situation de hautes eaux hivernales. Elle permet de cerner les territoires où

la nappe est en mesure de déborder, d'affleurer le sol ou au contraire de demeurer à grande profondeur lors des hivers les plus humides.

Quatre classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- En bleu : les zones où le débordement de la nappe a été observé en 2001. Certains terrains cartographiés sont restés inondés plusieurs mois sous des hauteurs d'eau proche du mètre. Ces zones n'ont pas vocation à être urbanisées, les remblais peuvent s'y avérer instables au même titre que les bâtiments qu'ils supportent.

- En rose : les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux, mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyse prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particuliers.

- En jaune : les terrains susceptibles d'être inondés durablement, mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux et les sous-sols sont menacés d'inondation.

- En vert : les terrains où la zone saturée excède 2,5 m. d'aménagements qui pourraient nécessiter des zones de stockage en sous-sols.

Ce risque est très fréquent dans le Pays d'Auge en raison du contexte « humide » de ce territoire. Une grande partie de la commune présente un risque de débordement de nappes avec des nappes affleurantes de 0 à 1 mètre en période de hautes eaux, ce qui peut poser des risques pour les réseaux et les sous-sols.
Il est toutefois important de garder à l'esprit les limites d'interprétation de la carte. Le support choisi à l'échelle 1/25 000 est le fond de carte le plus précis actuellement disponible. A ce titre, les données ne peuvent en aucun cas être lues à une échelle plus fine.

Comme l'illustre la cartographie ci-dessous, une large partie du territoire est inclus dans les zones de remontée de nappes entre 0 à 1 mètre. L'entièreté du terrain de projet est concernée. Des dispositions règlementaires particulières sont à mettre en place (cf. analyse des incidences).

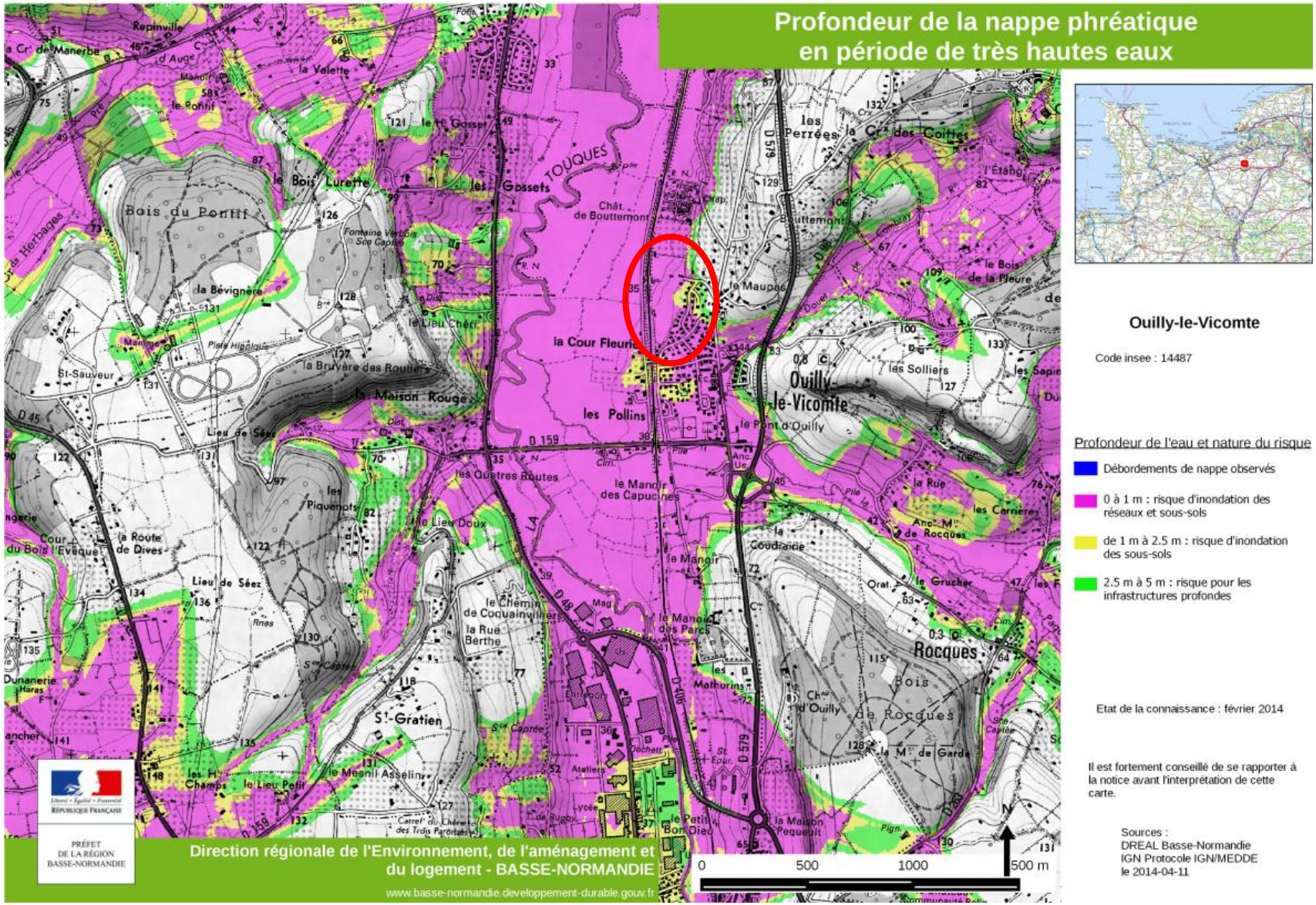
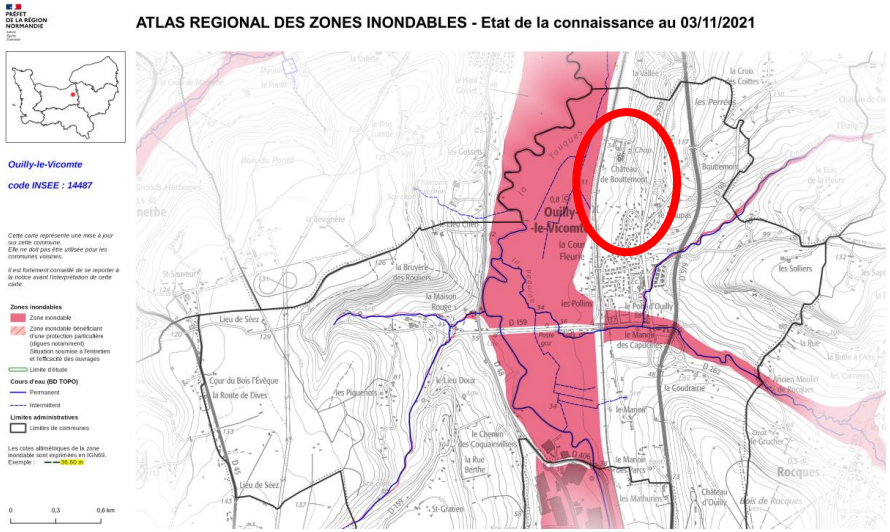


Figure 23- Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. Source : DREAL Normandie

- **Le risque inondation**

La DREAL Normandie identifie l'ensemble des lits majeurs de la Touques et de la Paquine comme zone inondable.



La voie de chemin de fer marque la limite de la zone inondable. Le secteur 2AU n'est pas répertorié comme inondable par l'Atlas.

a) Pollutions et nuisances

Le territoire communal est assez peu concerné par les risques industriels. Au sud de la commune se trouve un site BASIAS, il s'agit d'une station-service. En lien avec la zone d'activités présente au Sud sur la commune de Lisieux, plusieurs sites ICPE /basias sont présents autour de la zone 2AU (à plus d'un km)

- **Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement sont des installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour :

- La commodité du voisinage,
- La santé,
- La sécurité,
- La salubrité publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et des monuments.

Dans un périmètre de 2 km autour de la zone 2 AU on retrouve 2 ICPE :

- 1) SPRIT France diffusion (autorisation)
- 2) SCA Normande (autorisation)

A noter que l'entreprise SODEL à environ 5 km du secteur de projet est classée SEVESO seuil bas.

- **BASIAS**

Ces sites correspondent à une base de données des anciens sites industriels et activités de services. Les sites inscrits dans cette base de données ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités qui s'y sont déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans les sols et les eaux souterraines. La station-service Leguillou est le seul site Basias de la commune.



Figure 24- Sites ICPE et BASIAS. Source: Gama Environnement

En raison de leur éloignement avec la zone de projet, les ICPE et le site BASIAS ne constituent pas de risque particulier en lien avec la zone de projet.

- **Réseaux et canalisations**

A noter qu'une canalisation de gaz est présente le long de la voie ferrée.



Figure 25- Passage de la canalisation de gaz. Source: Géorisque

- **Nuisance sonore**

Plusieurs infrastructures font l'objet d'un classement sonore sur la commune :

- La RD579
- La route de Deauville qui traverse le bourg

La voie ferrée (Paris-Deauville) qui passe en contrebas de la zone de projet ne fait pas l'objet d'un périmètre de nuisances sonores.

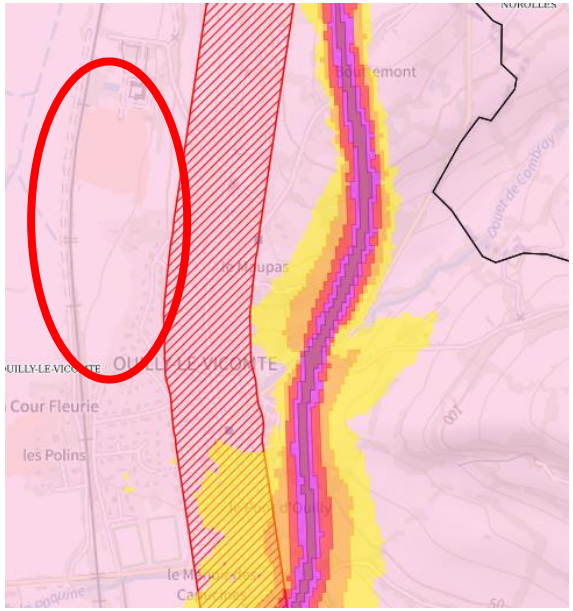


Figure 26- Infrastructures routières en classement sonore. Source: DDTM 14

Aucune des infrastructures citées ne se situent dans le périmètre de la zone de projet.

b) Transports et mobilité

Un échangeur de la RD579 se situe sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte et permet de rejoindre le centre-ville de Lisieux en moins de 10 minutes. La RD579 fait le lien entre Pont-L'Evêque, depuis la sortie de l'A13, jusqu'à Lisieux.

Le secteur de projet est bordé par la ligne de chemin de fer qui dessert l'axe Paris-Deauville. Il a été constaté lors d'une visite sur site que le passage du train est en effet très discret d'un point de vue sonore. Toutefois, il convient de souligner que cette ligne est empruntée par le passage d'une dizaine de trains par jour.

A l'Ouest de la ligne de chemin de fer (Paris-Deauville), le département projette d'aménager une voie cyclable. Un tunnel existant permettra de relier cette future voie avec le lotissement et ainsi de faciliter le déplacement par modes doux vers Lisieux.

La zone de projet offre également un accès rapide au centre-bourg et à l'école (entre 5 et 10 min à pied).

A noter également que la commune est desservie par les transports publics avec :

- Les transports de la Région : la ligne Nomad commerciale 123 de Lisieux – Le Havre et la ligne de transport scolaire 1952 la Rivière-Saint-Sauveur – Lisieux
- Les transports de la Communauté d'Agglomération avec le transport à la demande qui permet de relier Ouilly-le-Vicomte et Lisieux avec le réseau Astro Proxi qui offre 2 allers-retours par jour en semaine et 4 allers-retours par jour les samedis et les jours de vacances scolaires.

2. Ressources et usages

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

a) Assainissement collectif

Les deux tiers de la parcelle de projet sont couverts par l'assainissement collectif, le nord de la parcelle est en assainissement individuel.

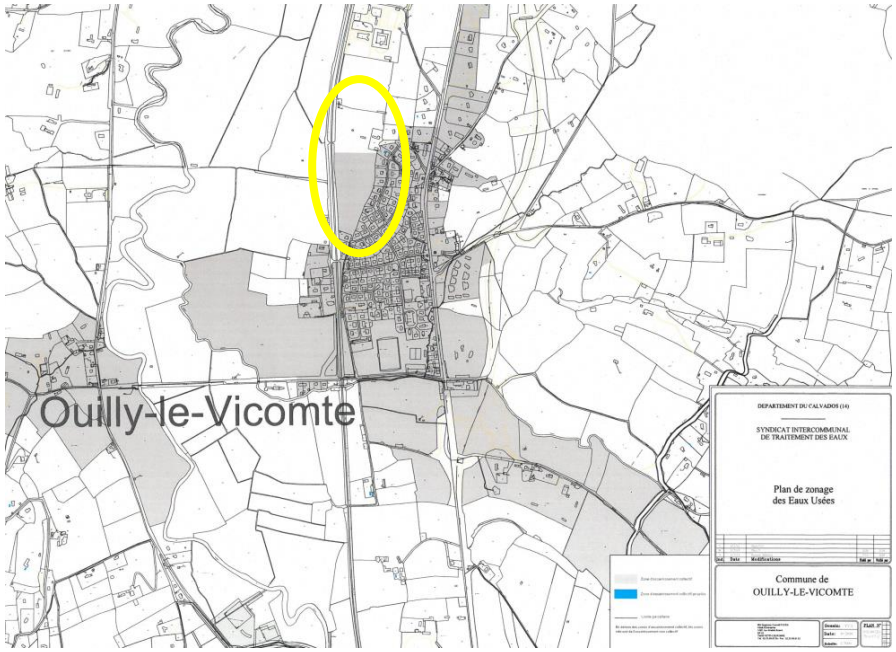


Figure 27- Plan de zonage des eaux usées sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte. Source: Syndicat intercommunal des eaux

La commune a interrogé les fournisseurs de réseaux avec une estimation pour un nombre de 60 logements (comme indiqué dans l'ancienne OAP qui ne prenait pas en compte l'ensemble de la zone 2AU) :

Assainissement :

Le projet pourra bénéficier de l'assainissement collectif, la canalisation de diamètre DN150 située Chemin de l'Eglise sera sous-dimensionnée et devra être renouvelée avant raccordement du lotissement.

Au vu de la configuration du terrain, un poste de relèvement sera probablement nécessaire dans la partie nord du terrain du lotissement.

Pour information, chaque habitation devra être dotée de son propre branchement à l'assainissement collectif. La desserte intérieure du lotissement sera à la charge du lotisseur. Je rappelle que la séparation des eaux usées et pluviales devra être strictement respectée et que chaque branchement devra faire l'objet d'un contrôle de conformité.

Dans la perspective d'une rétrocession des ouvrages d'assainissement à Eaux Sud Pays d'Auge, les matériaux et les équipements utilisés devront être validés par la collectivité en amont des travaux. Quant aux modalités d'exécution des travaux, ils devront être réalisés conformément au fascicule n°70 : Ouvrage d'assainissement.

Pour vérifier la conformité des ouvrages, le pétitionnaire devra fournir les résultats des tests d'étanchéité, d'inspections télévisées et le plan de recollement. Si le réseau d'assainissement du lotissement comporte des postes de relevage, le pétitionnaire devra justifier de leurs bons entretiens.

Figure 28- Extrait de la réponse d'ESPA au sujet de l'assainissement sur la parcelle2AU. Source: ESPA. Nov 2020

A l'heure actuelle, la canalisation de diamètre DN150 est sous dimensionnée par rapport au projet prévu. Cette canalisation devra être changée. Un poste de relèvement sera également nécessaire dans la partie nord du terrain de lotissement. Concernant le poste de relèvement, ce dernier devra être pensé en conséquence au vu du fort dénivelé entre les parcelles les plus basses au nord-ouest par rapport au point de futur raccordement rue des Hortensias, au sud-est. Ce dénivelé est de près de 10 mètres.



Figure 29- Profil altimétrique de la parcelle 2Au. Source: Géoportail

b) Gestion des eaux pluviales

La parcelle du projet reçoit actuellement les eaux pluviales des habitations et infrastructures routières voisines (17 pavillons et les eaux des routes). Ces eaux sont déversées via des fossés présents sur la parcelle de projet.

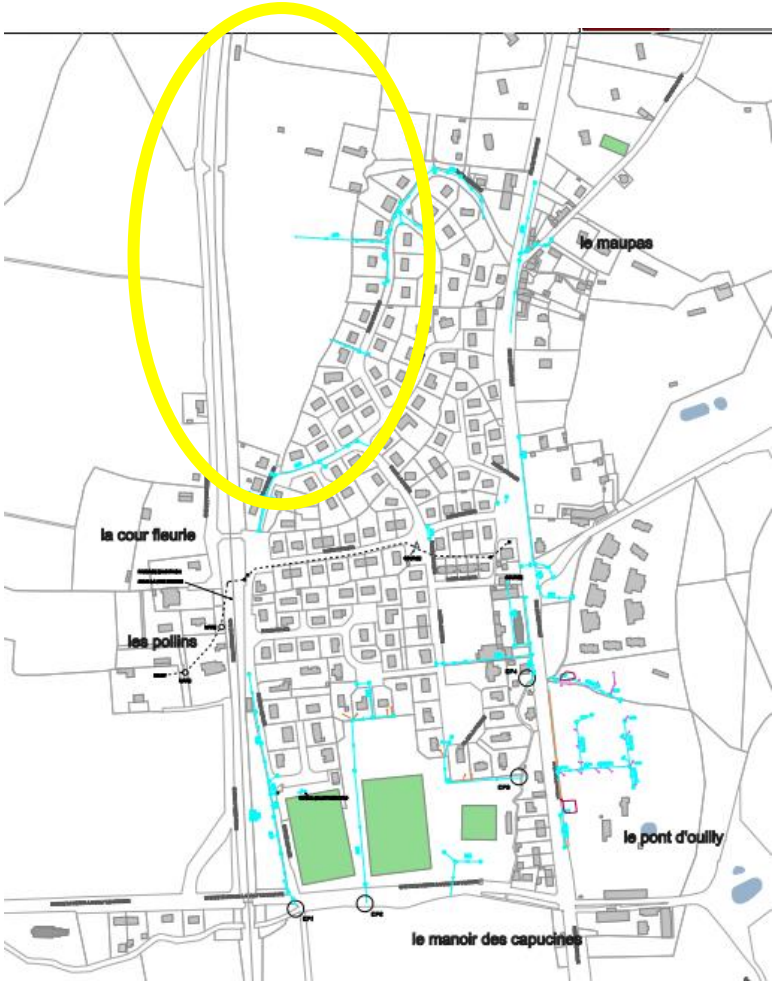


Figure 30- Desserte des réseaux d'eau pluviales sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte. Source: mairie d'Ouilly-le-Vicomte

Le terrain a fait l'objet d'une visite par les techniciens d'Eaux Sud Pays d'Auge qui font ressortir les constats suivants :

- Au milieu du terrain, une canalisation de Ø400 mm qui récupère les eaux de l'ensemble du lotissement à l'est de la parcelle et une partie de l'ancienne route de Deauville ; coule même par temps sec et de manière très abondante, par jaillissement, par temps de temps de pluie.

Cette canalisation est couverte sur la moitié haute du terrain puis à jour sur le reste.



Photo 6- Vue depuis le haut de la parcelle où le tracé de la canalisation se devine. Source : Gama Environnement



Photo 7- Vue sur la canalisation dans sa partie enterrée. Source : Gama Environnement

Les photos ci-dessus ont été prise en matinée par temps sec. Des pluies ont eu lieu durant la nuit et un filet d'eau s'écoule par la canalisation.



Photo 8- Vue sur la canalisation par temps de pluie. Source : ESPA

La photo ci-dessus a été prise par jour de pluie. Le débit d'eau s'écoulant de la canalisation est conséquent.
Les eaux qui sortent de cette canalisation sont évacuées sur le terrain et par des canalisations semi-enterrées.





Photo 9- Vues sur la canalisation et la végétation humide qui s'y développe avec la présence de roseaux. Source : Gama Environnement

Ces évacuations génèrent des zones humides profondes. En lien avec la topographie du terrain, les eaux pluviales et de ruissellement s'écoulent vers le tunnel de la voie ferrée pour aller ensuite au travers du chemin du presbytère, chemin qui longe la ferrée. Ce chemin est en eau 8 à 10 mois par an.



Photo 10- Vue sur le tunnel de la voie ferrée en contrebas de la parcelle. Source : ESPA



Photo 11-Vue sur le chemin du presbytère. Source:ESPA

Ces eaux ruissellent plusieurs dizaines de mètres dans une parcelle agricole sur le sol, sans ouvrage adapté, avant de rejoindre un fossé dont le tracé reste à confirmer jusqu'à la Touques.

ESPA mentionne également la présence de sourcins, plus ou moins bien identifiés.

Un puits (entouré en bleu) est présent à côté de l'actuelle grange.

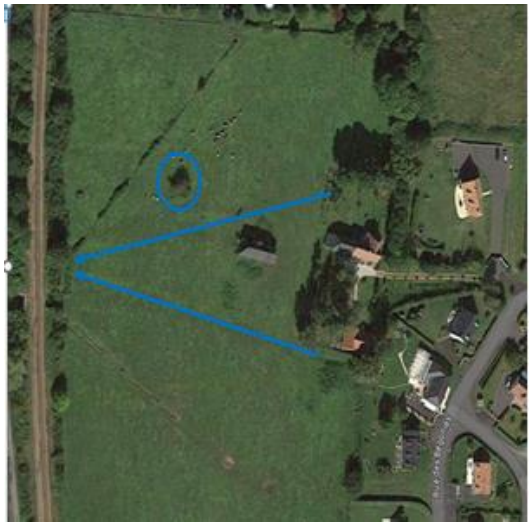


Figure 31- Différents sourcins identifiés par ESPA lors de sa visite sur site. Source: ESPA

Les prescriptions générales applicables aux sondages, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain sont fixées par l'arrêté du 11 septembre 2003 portant application du décret n° 96-102.



Figure 32- Illustration de la règlementation et des distances minimales à respecter vis-à-vis d'un forage. Source ARS

c) Alimentation en eau potable

L'eau potable est gérée par le syndicat plateau Ouest. Un captage en eau potable est présent sur la commune mais la zone 2AU n'est pas concernée par un périmètre de protection.

Le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service public de l'eau potable (RPQS) de 2022 présente les chiffres sur la consommation en eau potable du territoire couvert par le Syndicat.
Le service public d'eau potable dessert 6 934 habitants au 31/12/2022.
D'après le bilan des volumes ci-dessous, la différence entre le volume d'eau produit et le volume d'eau consommé s'élève à 206 389 m3 soit l'équivalent de la consommation de 3 800 habitants. Le rendement du réseau pour l'année 2022 est de 71.8% ce qui permet une marge confortable pour la desserte de nouveaux abonnés.

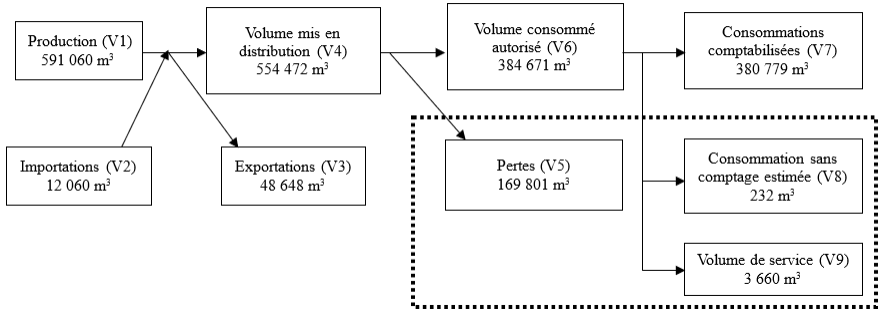


Figure 33- Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2022

L'évaluation environnementale du PLUi de Lintercom a estimé les besoins en eau potable pour les communes desservies par le Syndicat du Plateau Ouest de Lisieux à l'horizon 2025. Le nombre d'habitants desservis estimé lors de l'élaboration du PLUi était de 7 527 avec des besoins estimés de 1 535 m3/jour. Sachant que les capacités totales de ressources sont de 1 972 m3/ jour, l'évaluation environnementale du PLUi a estimé que les moyens de production sont satisfaisants.

A noter qu'il est attendu environ 80 logements sur le secteur. D'après l'Insee, la taille moyenne des ménages est de 2.17 personnes par résidence principale (2020). La consommation moyenne annuelle d'eau potable par habitant équivaut à 53.4 m3/an (source : eaufrance.fr). Avec un nombre d'habitants estimé à 151, 9 à l'échelle du projet, les besoins supplémentaires en eau potable seraient de 8 248 m3 /an.

La commune d'Ouilly le Vicomte est alimenté par le réservoir de Carrefour de Rome (Pré d'Auge), lui-même alimenté par les ressources de Manerbe (1000m3/j) et de Saint Désir (1000m3/j). Une reprise est (ou était) existante avec la ressource de Malicorne (400m3/j). Du point de vue quantitatif et compte tenu du nombre de ressources alimentant le secteur, il semble que ce secteur puisse être approvisionné en eau potable.

En octobre 2020, Véolia a apporté une réponse technique à la commune sur la question de la desserte en eau potable du projet :

> Bonjour,
>
> Pour faire suite à votre demande de renseignements, je vous informe que l'alimentation AEP des 60 lots nécessiterait juste un renforcement de 120ml sur la rue des Hortensias pour aller rechercher la canalisation principale en PVC de 140 mm située à l'intersection de la rue des Hortensias et de la rue des Rosiers (voir plan ci-joint) et prévoir un maillage des réseaux AEP du futur lotissement avec la canalisation en en PVC de 125mm située Rue des Bégonias.

Figure 34- Extrait d'un échange entre Véolia et le maire de la commune sur la desserte des réseaux AEP

ESPA émet toutefois une alerte sur le fait que d'autres paramètres nécessitent également d'être pris en compte pour la construction de ce lotissement notamment : la défense incendie et la pression dans les réseaux. Une modélisation serait nécessaire afin de statuer définitivement sur la faisabilité du projet vis-à-vis de l'alimentation en eau potable.

d) La défense incendie

Le réseau complémentaire pour la défense incendie sera à créer. Une borne est présente dans le lotissement à l'est et la mise en place de la desserte de devrait, a priori, pas constituer de difficultés particulières.

3. Constats et enjeux

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
Le secteur de la zone 2AU subit les influences du pays d'Auge avec un dénivelé d'est en ouest et du nord au sud, le site présente une pente assez marquée du sud-est vers le nord-ouest. Seul l'angle nord-ouest de la parcelle présente une topographie à peu près plane. Le réseau hydrographique communal est dense avec la présence de la Touques, de bras de la Touques, de la Paquine et de plusieurs ruisseaux. La zone de projet 2AU se situe à moins de 300 mètres d'un bras de la Touques en contrebas	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Une partie du secteur de projet est inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « la vallée de la Touques et ses petits affluents ». L'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents (en contrebas de la parcelle), ainsi qu'une zone tampon autour des berges est protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope. En raison de la présence de la voie ferrée et de la proximité du secteur dans le tissu bâti, la parcelle est relativement déconnectée du lit de la Touques.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers la Touques*
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte, la commune comporte un réseau de haies denses. La parcelle de projet est d'ailleurs bordée par ce linéaire de haies, notamment à l'ouest le long de la voie ferrée et le long du lotissement existant. Deux boisements sur la commune sont identifiés comme réservoir au SRCE. La trame bleue est également riche. En lien avec les cours d'eau, une large partie de la commune est en zone humide avérée d'après les données de la DREAL Normandie dans le lit de la Touques. A noter que la parcelle de projet, attenante au centre-bourg, est en limite de tache bâtie identifiée au SRCE Normandie.	*Préserver les linéaires de haies qui bordent la parcelle à l'est et à l'ouest* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*

La voie ferrée au sud est également un élément fragmentant important établissant une coupure et une limite bien nette avec la vallée de la Touques en contrebas.	
Zones humides	
Un inventaire flore/ sols a été réalisé, il a permis d'écarter la présence de zone humide sur la parcelle de projet. Toutefois, les évacuations d'eau potable génèrent de profondes zones humides.	*Prendre en considération les évacuations d'eaux pluviales sur la parcelle qui génèrent des zones humides profondes*
Risques et nuisances	
Un risque de remontée de nappes fortement présent sur le territoire.	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux)*
Ressource en eau	
Une disponibilité de la ressource en eau suffisante d'après le RPQS 2022 mais des travaux pour relier le secteur seront à réaliser La STEP est en capacité de faire face à de nouveaux effluents, mais la canalisation actuelle est sous dimensionnée par rapport au projet prévu. Cette canalisation devra être changée. Un poste de relèvement sera également nécessaire dans la partie nord du terrain de lotissement. Une défense incendie à proximité de la zone et qui va être mise en place sur le secteur	*Assurer le bon dimensionnement du poste de relèvement pour l'assainissement collectif au vu du fort dénivelé entre les parcelles les plus basses au nord-ouest par rapport au point de futur raccordement rue des Hortensias, au sud-est* *Réaliser les travaux nécessaires pour relier le secteur de projet aux réseaux d'eau potable*
Gestion des eaux pluviales	
Une parcelle qui récupère les eaux pluviales des habitations et infrastructures routières voisines. Les eaux sont déversées via des fossés présents sur la parcelle de projet. Les eaux pluviales et de ruissellement s'écoulent vers le tunnel de la voie ferrée pour aller ensuite au travers du chemin du presbytère, chemin qui longe la ferrée. Ce chemin est en eau 8 à 10 mois par an. Ces eaux ruissellent plusieurs dizaines de mètres dans une parcelle agricole sur le sol, sans ouvrage adapté, avant de rejoindre un fossé dont le tracé reste à confirmer jusqu'à la Touques.	*Assurer la gestion des eaux pluviales voisines et des nouveaux volume conséquents à venir sur le site afin d'éviter les écoulements vers la Touques.* *Prendre en considération le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre dans la mise en place d'un bassin de rétention*

Consommation des sols	
L'assiette de projet représente une surface de 5.3 hectares de prairies. Cela représente une consommation de terres agricoles et une artificialisation importante.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

G. Changements de destination

L'un des objectifs de la présente modification de droit commun n°7 est de permettre l'intégration de trois bâtiments pouvant changer de destination, qui n'avaient pas été repérés graphiquement lors de l'élaboration du PLUi.
Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans le cadre de cette modification, deux nouveaux bâtiments sont situés en zone agricole (à Ouilly-le-Vicomte et Les Monceaux) et un autre est situé en zone naturelle (à Hermival-les-Vaux).

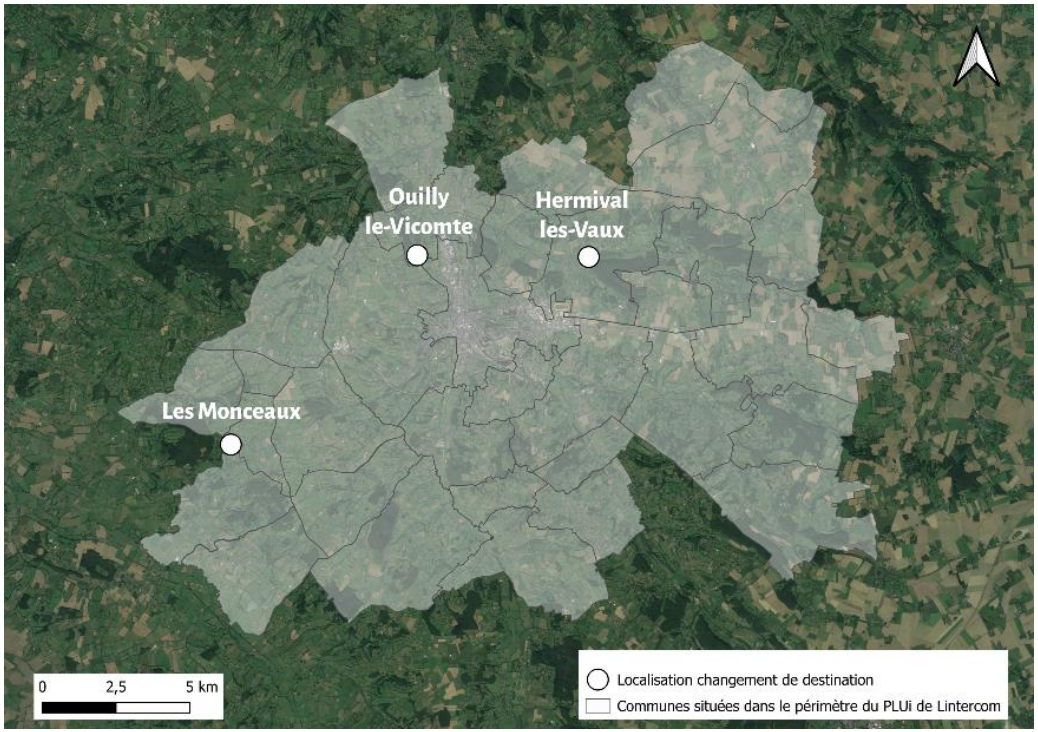


Figure 35- Localisation des sites concernés par le changement de destination dans le cadre de la MDC7. Source : PLANIS

a) Hermival-les-Vaux

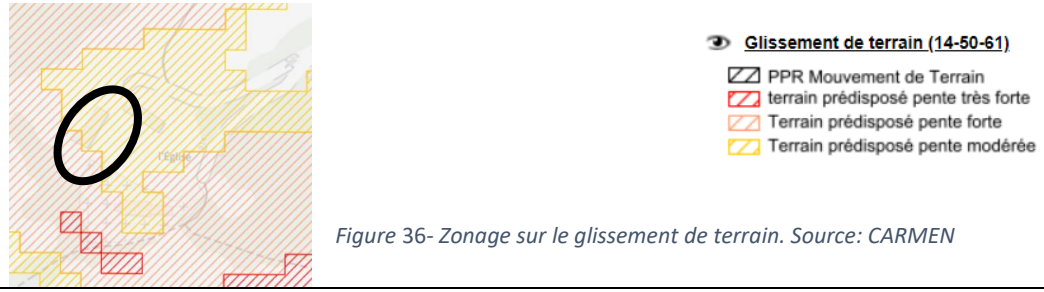
Le changement de destination concerne un bâtiment situé à proximité du château d'Hermival-les-Vaux, d'une surface de 200 m². Le château est un lieu de réception important à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité. Le changement de destination de ce bâtiment vers de l'habitat permettra d'offrir une location ou un gîte complémentaire en lien avec le château (projet du propriétaire du bâtiment).

Paysage et patrimoine	Plusieurs bâtiments à proximité font l'objet d'une identification au règlement graphique comme bâtiment remarquable (dont le château). Le bâtiment attenant à celui visé par la présente procédure est également identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Avec sa façade en brique et son toit en ardoise, le bâtiment présente des caractéristiques patrimoniales.  
Contexte environnemental	La commune d'Hermival-les-Vaux se situe au sein d'un contexte environnemental riche. Une grande partie de la commune est intégrée dans la ZNIEFF de type 2 « vallée de la Paquine ». Les cours d'eau du bassin versant de la Touques qui traversent la commune (ruisseau du Perdrix et la Paquine) sont concernés par un arrêté de protection biotope.
Risques naturels et technologiques	Le bâtiment n'est pas situé dans les zones inondables de la commune répertoriées par l'Atlas des Zones Inondables et n'est pas situé dans une zone présentant des risques naturels ou technologiques particuliers.
Réseaux	Située proche du centre-bourg, la parcelle a été raccordée aux réseaux en 2021/2022.

Le bâtiment est en bon état général, présente des caractéristiques patrimoniales et a fait l'objet d'un raccordement aux réseaux récemment. Aucun risque technologique ou naturel particulier n'est à souligner.

b) Les Monceaux

L'objectif de ce changement de destination serait d'aménager un logement annexe à l'habitation principale d'une surface de 80 m².

Paysage et patrimoine	Le bâtiment est un ancien pressoir à pommes du presbytère (bâti principal de la propriété réhabilité en habitation). Le bâtiment, en colombage, présente un très bon état général. Situé dans le fond d'une impasse au cœur d'un écrin de verdure, les vues sont très limitées depuis les alentours.  
Contexte environnemental	Le secteur est intégré dans la ZNIEFF de type 1 « ensemble de sites d'hibernation et de reproduction de Lecaude et des Monceaux ». Ce complexe de sites accueille une importante population hibernante de chauves-souris. Le ruisseau du Mesnil-Simon et de la Vasserie se rejoignent en contrebas à quelques centaines de mètres dans la vallée. Les cours d'eau du bassin versant de la Touques qui traversent la commune (ruisseau du Perdrix et la Paquine) sont concernés par un arrêté de protection biotope.
Risques naturels et technologiques	Le bâtiment est concerné par le risque de glissement de terrain ; il se situe sur un terrain à la pente modérée / forte.  *Figure 36- Zonage sur le glissement de terrain. Source: CARMEN*
Réseaux	Le bâtiment est raccordé à l'électricité. Le secteur ne respecte pas la DECI. Des travaux sont prévus par la commune en 2024. Le bâtiment n'est pas raccordé à l'assainissement collectif.

	La propriété est desservie par l'eau potable via la présence d'un puit et par les réseaux via le haras des Monceaux mais pas le bâtiment concerné par la présente modification.

Le bâtiment est en très bon état général avec de belles caractéristiques patrimoniales. Des travaux sont prévus pour raccorder le bâtiment à l'eau potable et l'assainissement individuel seront à réaliser.

c) Ouilly-le-Vicomte

Le projet consiste à transformer en habitation, un ancien bâtiment de 175 m² (pressoir ?). Il n'y a pas de division foncière et pas de création d'un nouvel accès.

Paysage et patrimoine	Le bâtiment, en pierre, présente un très bon état général. Les vues sont limitées.  
Contexte environnemental	Située au sud de la commune d'Ouilly-le-Vicomte, le projet s'intègre dans un paysage caractéristique du pays d'Auge avec un réseau de haies et de vergers dense. Aucune sensibilité environnementale particulière n'est présente sur le projet.
Risques naturels et technologiques	/
Réseaux	Le bâtiment est raccordé à l'eau potable, l'électricité et la défense incendie. L'assainissement non-collectif sera à réaliser.

H. Emplacements réservés

Deux emplacements réservés inscrits au PLUi de Lintercom n'ont plus lieu d'être compte tenu de l'évolution des projets. La présente modification vise à supprimer du règlement les emplacements réservés n°29 à Lisieux, à vocation de voirie, et n°47 à Marolles, à vocation d'équipement public.

a) Lisieux

L'emplacement réservé n°29 est situé dans le centre-ville de Lisieux, Place Le Hennuyer. Propriété de la commune, l'emplacement a vocation à permettre la réalisation d'une voie piétonne vers le quai des remparts (surface de 238 m², largeur de 4 mètres). L'objectif est ici de créer une nouvelle percée piétonne pour désenclaver les quartiers alentours du centre-ville et fluidifier les mobilités douces. Un projet de percée piétonne a été engagé par la Ville, appelé percée Lehain, à un peu plus de 170 mètres de l'emplacement réservé, rue du Docteur DEGRENNE vers le quai des Remparts. Cette nouvelle voie va ainsi permettre de rejoindre Mosaïc, salle de concert et lieu de vie d'associations, via une passerelle positionnée au-dessus de La Touques. Projet qui est en cours de finalisation ce début 2024 (fin des aménagements), la percée Lehain a été ouverte au public courant décembre 2023.



Figure 37- Localisation de l'emplacement réservé n°29 à Lisieux et photographie des lieux. Réalisation PLANIS et Photographie Google

b) Marolles

L'emplacement réservé n°47 est situé dans le centre-ville de Marolles, derrière l'école. Propriété de la commune de Marolles, il vise à mettre en place un équipement scolaire (superficie de 4 391m²).

L'emplacement réservé n°47 visait à mettre en place un équipement public. La commune a acheté le terrain en 2018. Prennent désormais place une sente piétonne et un city stade à proximité immédiate de l'école de Marolles. Ainsi, il convient de supprimer cet emplacement réservé du règlement graphique qui n'a plus lieu d'être.





Figure 38- Localisation de l'emplacement réservé n°47 et photographie des aménagements réalisés. Réalisation : PLANIS. Photographie : Mairie de Marolles

I. Modifications apportées au règlement écrit

Les dispositions relatives à l'implantation des panneaux solaires présentes au règlement écrit du PLUI concernent plusieurs zones : UA, UB et UBH, UC, UD, UE, A, N et 1AU.

Elles figurent dans les parties **Section 2 : caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques** ; **3. Aspect extérieur** ; **toitures**.

Il convient donc de revoir la règle dans toutes les zones mentionnées ci-avant comme suit :

Avant modification	Après modification
Toitures […] -Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition : • De s'intégrer complètement dans le pan de toiture ; • concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ; • ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux. […]	**Toitures** […] L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve : • de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture). • concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ; • ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux. […]

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

L'analyse des incidences de la modification n°7 du PLUi sera réalisée sur les modifications suivantes, pouvant impacter directement ou indirectement l'environnement :

1- **L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte d'une superficie de 5.3 hectares ;**

2- **L'intégration de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;**

3- **La mise à jour d'emplacements réservés du PLUi qui ont perdu leur vocation principale ou qui ont fait l'objet d'acquisition par le bénéficiaire de cet emplacement réservé ;**

4- **La révision de dispositions règlementaires sujettes à interprétation.**

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

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

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

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

L'analyse des incidences, détaillées dans les tableaux ci-après s'appuie sur les éléments de projets disponibles avant la phase de consultation du dossier. A la suite de la phase de consultation des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique, le dossier a fait l'objet de plusieurs modifications dont le maintien de la phase 3 de l'OAP en zonage 2AU.

En effet, au vu des différentes sensibilités environnementales soulevées sur cette partie du projet et afin d'être en cohérence avec les avis émis par l'autorité environnementale et la DDTM du Calvados, la commune d'Ouilly le Vicomte et l'Agglomération Lisieux Normandie ne souhaitent plus urbaniser la phase 3 du projet dans l'immédiat. La phase 3 de l'opération sera maintenue en zone 2AU et son ouverture sera conditionnée à une nouvelle procédure.

L'Evaluation Environnementale invite donc le lecteur à prendre en compte ces éléments dans l'appréhension de l'analyse des incidences ci-dessous qui dresse un état des lieux avant que la décision d'abandon de la phase 3 du projet n'ait été prise.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Biodiversité et milieux naturels / Zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">La commune d'Ouilly-le-Vicomte présente de nombreuses caractéristiques naturelles avec une trame verte (haies, vergers, boisements) et bleue (cours d'eau, zones humides) riche.
On trouve sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte des ZNIEFF de type I et II en lien avec les cours d'eau présents.
Deux ZNIEFF de type I :
- La Touques et ses principaux affluents-frayères
- La Paquine et ses principaux affluents-frayères
Deux ZNIEFF de type II :
- La vallée de la Touques et ses petits affluents
- La vallée de la Paquine
Une partie du secteur de projet est inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « la vallée de la Touques et ses petits affluents ».
A noter également que depuis le 20 juillet 2016 l'ensemble du lit de la Touques et ses affluents, ainsi qu'une zone tampon autour des berges est protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope.
Le site était en prédisposition forte aux zones humides. Il a fait l'objet d'une étude d'investigation zones humides habitats, flore et sols en 2021 Cette étude conclut qu'en dehors des fossés et des « gouilles », le site ne présente pas de caractéristiques de zones humides. La visite sur site réalisée par ESPA mentionne tout de même que les fossés d'évacuations pluviales génèrent des zones humides profondes.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Une importante artificialisation à prévoir sur la zone 2AU de 5.3 hectares actuellement occupée par de la prairie
- La présence de zones humides dans les fossés constitue un volume d'eau à gérer en phase opérationnelle et aura des impacts sur ce milieu
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement :
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.
Ce que dit l'OAP :
- Les continuités paysagères situées sur la quasi-totalité des contours de la zone devront être maintenues et prolongées et/ou intégrées. Elles permettront notamment de limiter l'impact visuel du nouveau quartier depuis le château de Boutemont au Nord.</td><td>Eviter
- Conserver les alignements de haies qui bordent la parcelle de projet à l'est et l'ouest
- Identifier au zonage comme haies remarquables les haies délimitant la parcelle
Réduire
- Préconiser le regarnissage des haies à l'est (plus d'opacité pour couper les vues avec les maisons voisines) ;
- Mettre en place une zone de recul de 5 à 10 m des bâtiments par rapport aux haies ;
- Encourager la perméabilité des clôtures pour favoriser le passage de la petite faune
- Prendre en compte et préserver les fossés
Compenser /</td></tr>
</table>

	- Un accompagnement végétal des voies douces devra être assuré		

Le secteur de projet se trouve sur une prairie permanente et représente une surface de 5.3 hectares. Inclue dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « la vallée de la Touques et ses petits affluents », l'artificialisation de ce secteur entrainera une dégradation irréversible de la qualité des milieux naturels en place. Toutefois, il convient de souligner que la parcelle est relativement déconnectée à l'ensemble de la vallée de la Touques en raison de la présence de la voie ferrée qui constitue un élément fragmentant et de sa proximité avec le tissu bâti environnant. Concernant les fossés d'évacuation pluviales sur lesquels sont présentes les zones humides, ces derniers sont identifiés dans l'OAP et devront être pris en compte dans le projet d'aménagements. Des études pré-opérationnelles seront à réaliser sur la question de la gestion des eaux pluviales pourront permettre de valoriser ces fossés.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Paysage et patrimoine / Zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Située sur un secteur de pente, la zone de projet offre de larges vues sur les versants de la vallée de la Touques.
Le secteur de projet est compris dans le périmètre de protection des monuments historiques du château de Boutemont. Depuis le nord de la parcelle 2AU, les arrières de la cour du château sont visibles. Des enjeux de co-visibilité sont donc à prendre en considération. L'avis de l'ABF sera requis en phase projet.
La parcelle 2AU est adjacente d'un lotissement déjà existant. Situées en surplomb vis-à-vis de la topographie de la parcelle, les habitations existantes auront des vues directes sur le projet. Les vues lointaines sur la parcelle de projet depuis les versants opposés sont également à prendre en compte dans les enjeux de co-visibilité.
A noter également la présence d'un bâtiment étoilé au PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dont l'état de dégradation est très avancé. Dans le cadre de la procédure, l'étoilage du bâtiment sera retiré et ce dernier pourra être démoli compte tenu de sa vétusté.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées / protections existantes</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr>
<td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Un changement de mode d'occupation des sols qui va entrainer des co-visibilités aussi bien dans le grand paysage (localisation du secteur sur un versant) qu'à proximité avec des vues directes depuis les habitations présentes

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td>
<td>Le périmètre de protection des monuments historiques :
- La loi du 25 février 1943 instaure l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France sur toute demande d'autorisation de travaux à l'intérieur d'un périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques, qu'ils soient classés ou inscrits.
- Ainsi, dans un périmètre de protection, les demandes d'autorisation concernant les modifications de l'aspect extérieur des immeubles, les constructions neuves, mais aussi les interventions sur les espaces extérieurs sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Ce que dit le règlement –
Dispositions générales :
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.</td>
<td>Eviter
- Conserver les alignements de haies qui bordent la parcelle de projet à l'est et l'ouest
- Identifier au zonage comme haies remarquables les haies délimitant la parcelle

Réduire
- Prendre en compte le facteur de co-visibilité de la parcelle avec le château de Boutemont
- Apporter une attention paysagère particulière à la limite nord de la parcelle qui marque la délimitation avec les arrières du parc du château.
- Mettre en place une zone de recul de 5 à 10 m des bâtiments par rapport aux haies ;

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

	Zones 1AUc : - L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. - L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. ***Ce que dit l'OAP :*** - L'objectif d'aménagement de la zone (5,3 ha) réside dans une conception prenant en compte les pentes ainsi que les vues remarquables sur la Touques. - Les continuités paysagères situées sur la quasi-totalité des contours de la zone devront être maintenues et prolongées. Elles permettront notamment de limiter l'impact visuel du nouveau quartier depuis le château de Boutemont au Nord. - Un accompagnement végétal des voies douces devra être assuré		

Le projet de création d'un lotissement présente plusieurs points de vigilance d'un point de vue paysager et patrimonial :

- ***La topographie du secteur présente des vues ouvertes sur la vallée de la Touques et les habitations situées à l'est, en surplomb, auront également des vues directes sur le projet et les nouvelles habitations.***
- ***Le secteur est inclus dans le périmètre de protection du château de Boutemont et cela nécessitera l'avis de l'ABF en phase projet.***

La construction d'un lotissement aura donc des incidences paysagères sur les habitations à proximité en raison de la co-visibilité. A noter toutefois que l'OAP prévoit le maintien, le prolongement et /ou la création des continuités paysagères sur l'ensemble du pourtour de la parcelle ce qui permettra de limiter les co-visibilités entre les constructions existantes et les constructions à venir.

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Gestion de la ressource en eau / *Zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte*	
Les eaux pluviales : Le terrain de projet est compris dans le bassin versant de la Touques. La parcelle du projet reçoit actuellement les eaux pluviales des habitations et infrastructures routières amont (17 pavillons et les eaux des routes). Ces eaux sont déversées via des fossés présents sur la parcelle de projet. Le terrain a fait l'objet d'une visite par les techniciens d'Eaux Sud Pays d'Auge qui font ressortir les constats suivants : - Au milieu du terrain, une canalisation de Ø400 mm qui récupère les eaux de l'ensemble du lotissement à l'est de la parcelle et une partie de l'ancienne route de Deauville ; coule même par temps sec et de manière très abondante, par jaillissement, par temps de temps de pluie. Cette canalisation est couverte sur la moitié haute du terrain puis à jour sur le reste. Ces évacuations génèrent des zones humides profondes. En lien avec la topographie du terrain, les eaux pluviales et de ruissellement s'écoulent vers le tunnel de la voie ferrée pour aller ensuite au travers du chemin du presbytère, chemin qui longe la ferrée. Ce chemin est en eau 8 à 10 mois par an. Ces eaux ruissellent plusieurs dizaines de mètres dans une parcelle agricole sur le sol, sans ouvrage adapté, avant de rejoindre un fossé dont le tracé reste à confirmer jusqu'à la Touques. ESPA mentionne également la présence de sourcins, plus ou moins bien identifiés. Un puits (entouré en bleu) est présent à côté de l'actuelle grange. A noter également que le terrain se situe sur des zones de risque de remontées de nappes fortes (entre 0 et 1 mètre). **L'eau potable :** L'eau potable est gérée par le syndicat plateau Ouest. Un captage en eau potable est présent sur la commune mais la zone 2AU n'est pas concernée par un périmètre de protection. D'après le bilan du RPQS de 2022, la différence entre, le volume d'eau produit et le volume d'eau consommé s'élève à 206 389 m3 soit l'équivalent de la consommation de 3 800 habitants. Le rendement du réseau pour l'année 2022 est de 71.8% ce qui offre une marge supplémentaire confortable pour une augmentation du nombre d'abonnés. A noter également que des travaux seront nécessaires sur le réseau d'eau potable pour alimenter le terrain. La commune d'Ouilly le Vicomte est alimenté par le réservoir de Carrefour de Rome (Pré d'Auge), lui-même alimenté par les ressources de Manerbe (1000m3/j) et de Saint Désir (1000m3/j). Une reprise est (ou était) existante avec la ressource de Malicorne (400m3/j). Du point de vue quantitatif et compte tenu du nombre de ressources alimentant le secteur, il semble que ce secteur puisse être approvisionné en eau potable. ESPA précise cependant que « D'autres paramètres nécessitent également d'être pris en compte pour la construction de ce lotissement : défense incendie, pression dans les réseaux. Une modélisation serait nécessaire afin de statuer définitivement sur la faisabilité du projet vis-à-vis de l'alimentation en eau potable. ». Au stade actuel de la procédure aucune modélisation permettant de définir plus précisément ces éléments n'a été engagée. **Assainissement :** Les deux tiers de la parcelle de projet sont couverts par l'assainissement collectif, cependant, le nord de la parcelle est en assainissement individuel. A l'heure actuelle, la canalisation de diamètre DN150 est sous dimensionnée par rapport au projet prévu. Cette canalisation devra être changée. Un poste de relèvement sera également nécessaire dans la partie nord du terrain de lotissement. Concernant le poste de relèvement, ce dernier devra être pensé en conséquence au vu du fort dénivelé entre les parcelles les plus basses au nord-ouest par rapport au point de futur raccordement rue des Hortensias, au sud-est.	

Impacts pressentis ou potentiels	*Réponses apportées*	*Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale*

Les impacts négatifs potentiels - L'artificialisation des sols sur une surface de 5.3 hectares entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires importants à gérer - Concernant l'assainissement, le fort dénivelé entre les parcelles les plus basses au nord-ouest avec le point de raccordement au réseau rue des Hortensias au sud-est nécessitera un poste de relèvement (engendrant une consommation énergétique, des coûts associés) - Les évacuations pluviales depuis le lotissement existant en amont génèrent des zones humides profondes qui pourront être difficiles à gérer en phase opérationnelle) - ESPA a également souligné que la présence de sourcins peut s'avérer difficile à maîtriser lorsqu'ils sont mis à découvert. Le retour d'expérience d'Eau Sud Pays d'Auge indique que des sources détournées par des travaux créent souvent des problématiques d'infiltrations / inondations. ***Les impacts positifs potentiels*** - Les études à venir en phase projet sont une opportunité pour venir résoudre la problématique d'écoulement des eaux pluviales qui ne fait l'objet d'aucune gestion pour le moment.	***Ce que dit le règlement – Zones 1AUc :*** - Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre : * les sous-sols non adaptés à l'aléa ; *l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ; * l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC). - Art 13.1 : Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution. - Art 13.2 - Assainissement : À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. L'article L1331-10 du Code de la santé publique stipule que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement. (- Art. 13.2.1- Eaux usées – Assainissement collectif : Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. - L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié. - Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet	**Eviter** - Limiter au mieux l'artificialisation de la parcelle pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales - En lien avec le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre, interdire l'infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions dans le sol **Réduire** - Mettre en place une gestion des eaux pluviales prenant en compte les ruissellements en amont et les ruissellements à venir à l'échelle de la parcelle pour arrêter le phénomène de ruissellement en aval - Assurer un dimensionnement du bassin de rétention suffisant assurant la capacité de rétention des eaux pluviales existantes et à venir pour éviter le risque de débordement, - Assurer une gestion des eaux en lien avec la topographique du terrain : mener une réflexion sur l'implantation du bâti, le dimensionnement des voiries, les surfaces d'espaces verts… afin de freiner le ruissellement des eaux pluviales - Encourager la gestion des eaux pluviales sur le site via des principes d'hydraulique douce (sur les parcelles, le long des voiries, via des toitures végétalisées…) **Compenser** - /	

	- Art 13.2.2- Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau. - *Quantitativement :* Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...). - ***Arrêté du 11/09/03 – Prescriptions générales applicables aux sondages, forage, création de puits ou d'ouvrage souterrain :*** - La ***règlementation*** peut fixer des distances minimales entre un forage et certaines installations ou activités, en particulier l'article 4 de l'arrêté du 11/09/03. Les distances minimales règlementaires vis-à-vis d'habitations sont de 35 m. - ***Ce que dit l'OAP :*** - En raison de la topographie de la zone, un bassin de rétention ***d'eau*** pluviale devra être mis en place. Il se situera au point le plus bas, à proximité du passage sous la ligne de chemin de fer. Cet aménagement sera compris au sein de la phase 1 et dimensionné à la suite d'études spécifiques. - L'OAP ***graphique*** identifie les fossés existant à prendre en compte sur la phase 3 du projet		

Plusieurs points de vigilance sont soulignés par l'évaluation environnementale en lien avec les remarques émises par ESPA à la suite de la visite terrain réalisée à l'automne 2023 :

- ***Le volume des eaux déversées sur la parcelle est conséquent et entraîne de forts ruissellements qui viennent stagner sur le chemin du presbytère (chemin en eau entre 8 et 10 mois de l'année) et continuent de s'écouler en aval vers la Touques (l'écoulement dans la Touques reste à confirmer). ESPA a estimé qu'en artificialisant la parcelle d'environ 5 ha avec un taux de surface imperméable envisagé de 25%, cela représenterait 12 500 m3 supplémentaires à intégrer dans la gestion des eaux pluviales.***

- ***En raison du risque de remontée de nappes, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'est pas autorisée. Il est prévu par l'OAP la création d'un bassin de rétention pour recueillir les eaux pluviales et de ruissellement existantes et à venir selon un principe de tamponnage. La création de ce bassin de rétention permettrait d'apporter une solution aux ruissellements des eaux pluviales qui ne sont aujourd'hui pas gérées.***
- ***L'évaluation environnementale souligne l'importance d'une gestion des eaux pluviales qui prend en compte la topographique du terrain et la nécessité de la mise en place de principes d'hydrauliques douces à l'échelle du projet afin de gérer les eaux pluviales au plus près de leur point de chute. L'objectif est d'éviter un déversement de volumes trop conséquent dans le futur bassin de rétention.***
- ***Des études pré-opérationnelles viendront préciser les dimensions de ce bassin mais ce dernier devra être pensé en conséquence pour éviter tout risque de débordement qui pourrait venir impacter les habitations voisines ou fragiliser le talus de la SNCF. L'opération sera soumise à la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau qui viendra préciser ces éléments.***
- ***Le nord de la parcelle n'est pas desservi par l'assainissement collectif. A l'heure actuelle, la canalisation qui dessert le secteur est sous-dimensionnée et devra être changée. Un poste de relèvement sera nécessaire dans la partie nord du terrain. Au vu du dénivelé existant entre le nord et le sud (environ 10 mètres), ce poste de relèvement devra être pensé en conséquence.***
- ***La présence de sourcins pose également question. Ces derniers sont identifiés sur l'OAP afin d'être préservés et mis en valeur. ESPA a toutefois indiqué que des sources détournées par des travaux créent souvent par la suite, des problématiques d'infiltrations / inondations.***

Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'évaluation environnement indique des incidences négatives potentiellement élevées concernant la gestion de la ressource en eau sur le secteur de projet. A noter toutefois que le phasage du projet en 3 étapes devrait permettre d'étaler dans le temps la gestion de la ressource en eau, et de limiter ainsi les impacts. Il est également prévu dans la présente procédure de protéger et renforcer les linéaires de haies sur le secteur de projet ce qui peut contribuer à atténuer les ruissellements. La construction d'environ 80 logements prévus sur l'ensemble du projet se fera au fur et à mesure permettant ainsi de mieux gérer ces thématiques.

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Risques et nuisances / Zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Le principal risque du secteur est lié aux potentielles remontées de nappes entre 0 et 1 m qui se cumulent avec les problématiques de gestion des eaux pluviales et de ruissellement déjà présentes sur la parcelle.
Comme évoqué précédemment la présence de sourcins, peut aussi s'avérer compliqué à maîtriser. Le retour d'expérience d'ESPA indique que des sources détournées par des travaux peuvent créer des problématiques d'infiltrations ou d'inondations.
Malgré la proximité avec la voie ferrée et le passage de la ligne Paris-Deauville, le secteur ne fait pas l'objet d'un classement sonore. Une visite de terrain a été réalisée et il a été constaté que le passage du train est très discret d'un point de vue sonore. A noter cependant que cette ligne est très empruntée avec potentiellement une dizaine de passages de trains par jour.
Un ancien bâtiment agricole est présent sur le secteur. Au vu de son état de vétusté, ce dernier sera démoli.
Sur l'aspect sanitaire, un point d'intention peut être porté sur le choix des essences végétales en cas de création de nouveaux linéaires.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td><td></td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- L'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur le secteur induit la création d'un bassin de rétention qui devra être suffisamment dimensionné pour éviter tout risque de débordement
- L'augmentation du nombre d'habitants sur ce secteur entrainera davantage de circulations pouvant générer des nuisances pour les riverains

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement – Zones 1AUc :
- Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :
* les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
*l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
* l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).
Ce que dit l'OAP :
- Un bassin de rétention devra être mis en place afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales pour le nouveau quartier et les lotissements à l'Est.
- Le bâtiment existant pourra être démoli compte-tenu de sa vétusté.
- Deux fossés collectant les eaux pluviales des parcelles amont transitent actuellement par la parcelle de projet (phase 3). Ils devront être pris en compte dans la conception de l'aménagement. Il reviendra aux études pré-opérationnelles d'évaluer comment ces fossés peuvent être valorisés dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales à définir à l'échelle de l'opération (et intégrant l'actuelle gestion des eaux pluviales des secteurs bâtis en amont).</td><td>Eviter
- En lien avec le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre, interdire l'infiltration des eaux pluviales des nouvelles constructions dans le sol

Réduire
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables pour les voiries et les espaces de stationnement
- Prendre en compte et proposer des solutions pour la gestion des eaux pluviales et l'utilisation des fossés en phase opérationnelle afin d'éviter les problématiques d'infiltrations ou d'inondations mises en évidence par ESPA

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

La question des risques est prise en compte dans l'OAP :

- ***Cette dernière indique la nécessité d'un bassin de rétention***
- ***Les fossés font également l'objet d'une identification***

Au stade actuel de la procédure et sans étude poussée sur le sujet, le dimensionnement et les solutions à apporter vis-à-vis des contraintes liées à l'infiltration des eaux pluviales sont difficiles à développer plus précisément. **La réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau auquel sera soumis la procédure viendra éclaircir les problématiques de gestion des eaux pluviales au regard des contraintes que présente le terrain.**

L'évaluation environnementale invite également à prendre en considération la liste des espèces allergènes d'après le référentiel mis à disposition par l'ARS Normandie afin de limiter les risques allergènes pour les riverains.

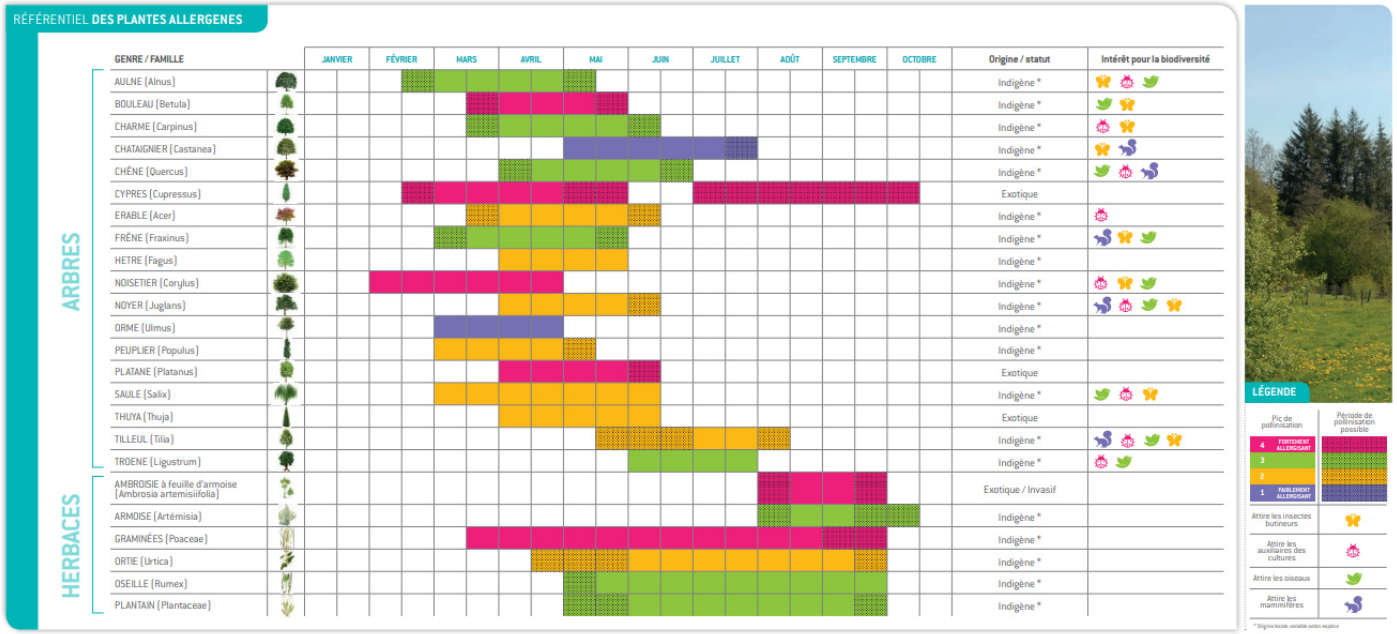


Figure 39- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source :normandie.ars.sante

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Transports et mobilité / Zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Grâce à sa proximité avec le centre-ville de Lisieux d'une part, RD579 qui mène à Pont-L'évêque et permet de gagner l'autoroute Caen-Rouen-Le Havre, la commune d'Ouilly-le-Vicomte jouit d'une bonne desserte routière. De plus, la parcelle de projet offre un accès rapide au centre-bourg et à l'école (entre 5 et 10 min à pied).
Le secteur de projet est bordé par la ligne de chemin de fer qui dessert l'axe Paris-Deauville.
A l'Ouest de la ligne de chemin de fer (Paris-Deauville), le département projette d'aménager une voie cyclable. Un tunnel existant permettra de relier cette future voie avec le lotissement et ainsi de faciliter le déplacement par modes doux vers Lisieux.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le projet prévoit la création d'environ 80 logements ce qui représente une forte augmentation du trafic routier dans la commune et des nuisances potentielles pour les riverains.
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- Le secteur de projet se situe à proximité directe de la future voie douce Lisieux – la Mer
- La proximité avec le centre-bourg d'Ouilly-le-Vicomte permet d'envisager des déplacements doux pour les déplacements, notamment avec l'école communale.</td><td>Ce que dit l'OAP :
- L'ensemble des principaux accès au site sera prévu dans la phase 1.
- La structure viaire s'appuiera sur les amorces de la rue des Hortensias et de la rue des Bégonias.
- Les cheminements doux mailleront le quartier et le désenclavera à l'Ouest par le tunnel existant sous la ligne de chemin de fer, connectant de ce fait le nouveau quartier à la grande liaison douce Lisieux / La Mer.
- Le cheminement piéton prévu dans la phase 3 permettra de poursuivre la continuité visuelle vis-à-vis de l'allée du château.
- Un accompagnement végétal des voies douces devra être assuré</td><td>Eviter
- /
Réduire
- Penser les cheminements doux du secteur de projet vers le centre-bourg afin d'offrir un axe qualitatif et sécurisé vers l'école notamment
- Mettre en place un système de desserte efficace et justement dimensionné qui permette également d'orienter et de limiter les volumes d'eaux pluviales à gérer
Compenser
- /</td></tr>
</table>

L'augmentation de population prévue par l'accueil de nouveaux logements sur ce secteur entrainera des incidences inhérentes à la nature du projet (augmentation des émissions de CO2, augmentation du trafic sur la commune etc…). Toutefois, il convient de souligner que :

- ***La commune d'Ouilly-le-Vicomte se situe en 1ère couronne nord de Lisieux***
- ***La RD579 offre une bonne desserte avec Pont-L'Evêque et l'autoroute Caen -Rouen- Le Havre***
- ***L'accès au centre-bourg d'Ouilly-le-Vicomte et de l'école se fait rapidement à pied***

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Climat-Air-Energie / Zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte</td><td rowspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="3">Dans un contexte de dérèglement global du climat, dont les effets sont d'ores et déjà visibles, la sobriété énergétique est un enjeu majeur d'aménagement du territoire.
Le terrain du projet, actuellement valorisé par l'agriculture, représente un potentiel de stockage carbone.
La création d'environ 80 logements entrainera une augmentation des émissions de gaz à effet de serre inhérente au projet avec d'une part le déstockage des stocks de carbone contenu dans la prairie (dont la quantité exacte est difficile à estimer) et d'autre part l'augmentation des déplacements et des consommations individuelles (chauffage)</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement
- Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…)

<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Ce que dit le règlement : Zone AU
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposé dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
- Sont recommandés :
* l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
*l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
* le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
*l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
*la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
*en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
*en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.</td><td>Eviter
- /
Réduire
- Le règlement écrit préconise des aménagements sous forme de « pas japonais » pour les allées et les accès en zone 1AU. Ces aménagements pourront être valorisés pour la gestion des eaux pluviales
- Le règlement recommande l'orientation nord-sud pour les habitations. Au vu de la topographie du terrain une orientation ouest/est est à privilégier. Toutefois, cela peut induire des problématiques de surchauffe en été et d'éblouissement en hiver…
Compenser
- /</td></tr>
</table>

	- Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble. ***Ce que dit l'OAP :*** - /		

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

<table>
<tr><th colspan="3">Incidences directes et indirectes</th><th>Niveau d'incidence</th></tr>
<tr><td colspan="3">Consommation foncière / Zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte</td><td rowspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="3">L'assiette de projet représente une surface de 5.3 hectares. Le terrain ciblé pour l'ouverture à l'urbanisation est actuellement valorisé par une agriculture de type « extensive » puisqu'il s'agit d'une prairie pâturée par des bovins.
La parcelle est identifiée en 2AU depuis l'élaboration du PLU en 2016. A l'échelle de la commune, 2 secteurs étaient identifiés comme urbanisables dans le règlement graphique :
- La zone 2 AU (5.3 ha) concernée par la présente procédure
- La zone 1AUc au sud du bourg (2ha). Cette zone 1AU a été finalisée avec 24 lots de délivrés.
La CALN a réalisé en interne une étude de densification sur la commune : il n'y a plus de terrains constructibles disponibles hormis le comblement de dents creuses sur des terrains privés et les changements de destination.
Le projet d'urbanisation de la zone 2AU doit être réalisé en 3 tranches minimum avec une densité prévue de 15 logements par hectare soit un objectif d'environ 80 logements sur l'espace dédié à l'habitat.</td></tr>
<tr><td>Impacts pressentis ou potentiels</td><td>Réponses apportées</td><td>Propositions complémentaires de l'Évaluation Environnementale</td><td></td></tr>
<tr><td><u>Les impacts négatifs potentiels</u>
- La construction d'une zone résidentielle (5.3 ha) entraine une consommation notable de terres agricoles productives ainsi qu'une artificialisation qui dégrade la qualité des sols de manière irréversible
<u>Les impacts positifs potentiels</u>
- /</td><td>Le SCOT Sud Pays d'Auge :
- Pour les autres communes de la couronne périurbaine de Lisieux et les autres pôles urbains du territoire, la densité fixée est de 15 logements / ha
Ce que dit le règlement : Zone AU
- L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
Ce que dit l'OAP :
- Ce site vise à accueillir principalement des logements, il sera amorcé par sa partie Est (phase 1) pour adosser l'opération aux lotissements et accès existants. L'opération sera réalisée en 3 tranches (phase 1 puis 2 puis 3).</td><td>Eviter
- Limiter au mieux l'artificialisation des surfaces
Réduire
- Privilégier les matériaux perméables
Compenser
- /</td><td></td></tr>
</table>

La nature du projet entraine une consommation importante de foncier agricole. Le projet sera réalisé en 3 tranches de manière à adapter au mieux les phases de constructions et conditionner l'ouverture des phases 2 (2031) et 3 en fonction de l'avancée du projet.

Suppression des emplacements réservés :

Emplacement réservé n°29 – Lisieux

- Le conseil municipal de la Ville de Lisieux a délibéré le 27 février 2023 (n°2023-16) pour solliciter la suppression de l'emplacement réservé n°29 pour permettre la réalisation de logements en lieu et place des garages présents sur la parcelle concernée (AO467). La Ville a acquis la parcelle sis 7 place le Hennuyer d'une surface de 1 449m² (une maison et 43 garages). Un appel à candidature a été lancé en réponse à un cahier des charges visant la construction d'un programme de logements qualitatifs en accession à la propriété afin de diversifier l'offre présente sur le territoire communal (cf délibération).
- Un projet de percée piétonne a été engagé par la Ville, appelé percée Lehain, à un peu plus de 170 mètres de l'emplacement réservé, rue du Docteur DEGRENNE vers le quai des Remparts. Cette nouvelle voie va ainsi permettre de rejoindre Mosaïc, salle de concert et lieu de vie d'associations, via une passerelle positionnée au-dessus de La Touques. Projet qui est en cours de finalisation ce début 2024 (fin des aménagements), la percée Lehain a été ouverte au public courant décembre 2023.

L'emplacement réservé a pour objectif de permettre la construction de logement en centre-ville de Lisieux, sur un milieu déjà artificialisé. Ainsi, les incidences de la procédure sur l'environnement sont négligeables.

Emplacement réservé n°47 – Marolles

- L'emplacement réservé n°47 est situé dans le centre-ville de Marolles, derrière l'école. Propriété de la commune de Marolles, il vise à mettre en place un équipement scolaire (superficie de 4 391m²).
- La commune a acheté le terrain en 2018. Elle a réalisé une sente piétonne entre l'école et le lotissement ainsi qu'un city stade.
- Ainsi, il convient de supprimer cet emplacement réservé du règlement graphique qui n'a plus lieu d'être, la commune n'ayant pas d'autre projet pour ce terrain dans l'immédiat et étant propriétaire.

La commune a réalisé son projet de sente piétonne et de city stade. La procédure vise à supprimer l'emplacement du règlement graphique qui n'a plus lieu d'être. Les incidences sur l'environnement sont négligeables.

Changements de destination :

L'incidence des changements de destination sur l'environnement est limitée voire positive. En effet, la réhabilitation de bâti anciens permet de :

- ***Revaloriser le patrimoine bâti traditionnel***
- ***Eviter l'artificialisation nouvelles des sols***

Modification apportée au règlement écrit :

L'évolution de la règle ne vise pas à remettre en question la disposition en tant que tel ; les orientations du PADD ne sont donc pas impactées. La modification concerne uniquement la forme, non le fond.

VI. Etude d'incidences Natura 2000

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

Le territoire du PLUi ne comporte pas directement de sites Natura 2000. Cependant, les deux communes du Pin et de Moyaux (à l'est) jouxtent les deux communes d'Asnières et Saint-Pierre-de-Cormeilles comportant sur leur territoire une partie du site Natura 2000 du **« Haut Bassin de la Calonne».** Ce site Natura n'est pas connecté aux secteurs concernés par la modification (puisque situés en dehors et complètement déconnectés du bassin versant de la Calonne).

Néanmoins, la liaison hydrographique via la Touques relie la commune d'Ouilly-le-Vicomte aux sites Natura 2000 de « **la Baie de Seine Orientale » et de « l'Estuaire et marais de la Basse-Seine »**. Les liens directs et indirects de ces sites Natura 2000 au secteur concerné par la modification sont essentiellement identifiables via le cheminement des cours d'eau au sein du même bassin versant.

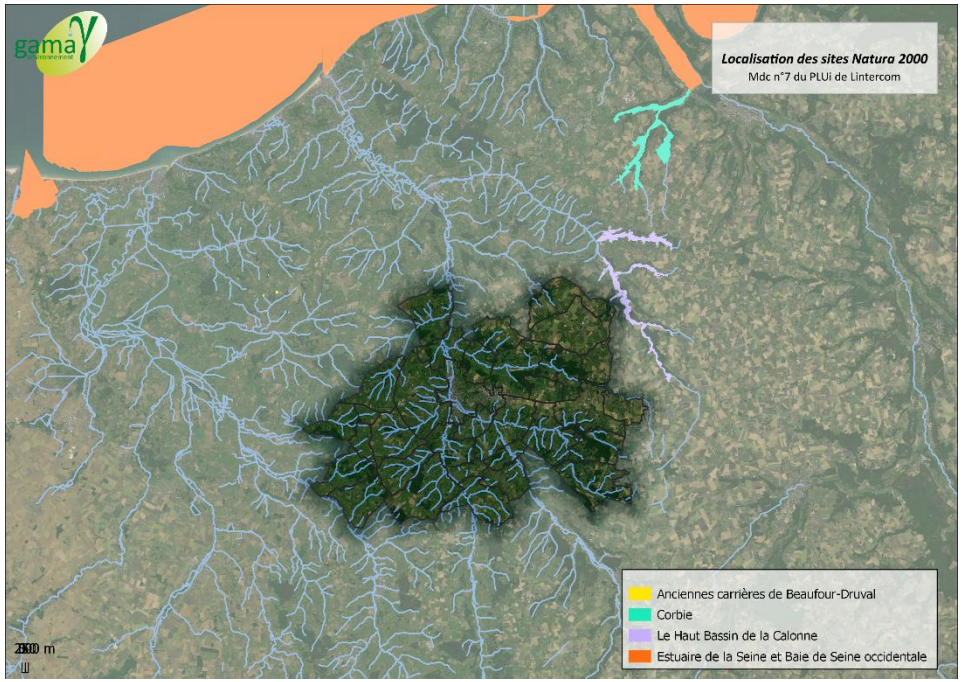


Figure 40- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source: Gama Environnement

Il a été souligné dans l'état initial de l'environnement, les possibles écoulements des eaux de ruissellements du lotissement à l'est du secteur de projet vers le cours de la Touques. La création du lotissement sur le secteur 2AU pourrait augmenter davantage ces volumes de ruissellement.

En fonction des choix d'aménagements qui seront pris, vis-à-vis notamment de la gestion des eaux pluviales, les impacts potentiels négatifs sur les sites Natura 2000 de la présente procédure pourraient être réduits avec la mise en place d'une gestion à la parcelle des eaux de ruissellement.

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

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

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

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

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

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SRADDET Normandie -Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires	18 décembre 2020	Compatibilité
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

I. SRADDET Normandie

Prescriptions	*Compatibilité de la MDC n°7 du PLUi de Lintercom*	
Règle 01 : « Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines »	La commune d'Ouilly-le-Vicomte est concernée par de nombreuses sensibilités environnementales. L'OAP du secteur de projet prévoit le maintien / et ou création de linéaires de haies et la préservation des fossés, toutefois, la nature du projet en lui-même prévoit l'artificialisation d'une prairie permanente de près de 5 ha.	!
Règle 02 : « Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité »	La présente procédure prévoit une gestion des eaux pluviales et de ruissellement des secteurs en amont ce qui n'était pas le cas jusqu'à alors. Le bassin de rétention prévu devra être suffisamment dimensionné pour recueillir les précipitations actuelles et à venir dans les prochaines années. Des études pré-opérationnelles sont prévues pour étudier cette thématique. A noter également que le règlement écrit du PLUi encourage le bioclimatisme pour les nouvelles constructions.	✓
Règle 10 : « En cas de création de nouvelles zones urbanisées (commerces, zones d'emplois, logements, services…), prévoir les modalités permettant et/ou favorisant l'accès par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme »	L'ensemble des principaux accès au site sera prévu dans la phase 1. La structure viaire s'appuiera sur les amorces de la rue des Hortensias et de la rue des Bégonias. Les cheminements doux mailleront le quartier et le désenclavera à l'Ouest par le tunnel existant sous la ligne de chemins de fer, connectant de ce fait le nouveau quartier à la grande liaison douce Lisieux / La Mer. Le cheminement piéton prévu dans la phase 3 permettra de poursuivre la continuité visuelle vis-à-vis de l'allée du château. La localisation de la parcelle de projet permet également de rejoindre rapidement le centre-bourg à pied. L'autosolisme préconisé par le SRADDET est difficile à mettre en place à l'échelle d'une telle commune.	✓
Règle 11 : « Privilégier la densification urbaine autour des points d'arrêts des transports collectifs, en lien avec leur niveau de desserte »	La commune est desservie par la ligne Nomad 123 qui dessert Lisieux à Pont Lévêque. Le secteur de projet est situé à proximité du centre-bourg.	✓
Règle 18 : « Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires ».	La parcelle se situe dans le périmètre du monument historique du château de Boutemont. Une attention particulière devra être portée à la qualité architecturale du projet et l'avis de l'ABF sera sollicité en phase projet. L'OAP prévoit le maintien et la création de linéaires de haies pour assurer la continuité paysagère avec les arrières du château.	✓
Règle 27 : « Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols »	L'urbanisation d'un secteur de 4.9 ha entrainera une imperméabilisation forte et irréversible des sols sur une prairie permanente.	!

Règle 20 : Prévoir une offre diversifiée de logements favorisant le parcours résidentiel sur la base des tendances socio-démographiques actuelles et qui soit adaptée, notamment, aux évolutions liées au vieillissement de la population	La question du parcours résidentiel ne figure pas dans l'OAP toutefois la commune souhaite que ce terrain puisse accueillir une diversité dans la typologie de logements en accord avec les principes de densité du SCoT et les orientations du volet habitat du PLUi.	✓
Règle 22 : Définir une stratégie de l'utilisation du foncier permettant de concilier les différents usages, de limiter la consommation de foncier et l'artificialisation des sols	L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU représente une surface conséquente de 5.3 hectares. Il s'agit de la dernière zone à urbaniser de la commune. Une étude entre la commune et la CALN a été réalisé pour étudier le potentiel de densification : il n'y a plus de terrains constructibles disponibles hormis le comblement de dents creuses sur des terrains privés et les changements de destination.	✓

II. SCoT Sud Pays d'Auge

Chapitre	*Orientation*	*Objectifs*	*Compatibilité de la révision allégée n°7 du PLUi de Lintercom*	
Les orientations générales de l'organisation de l'espace	1.2.1 L'aire verte : un espace de mise en valeur environnementale et paysagère à organiser et préserver	Reconnaître les éléments, les espaces, les ressources et les patrimoines qui forment le capital environnemental et paysager du territoire SCoT Pays d'Auge. Prévenir la fragmentation de l'espace naturel (dont agricole ou forestier) et des structures paysagères, lors du développement de l'urbanisation. Préserver ce qui est un des atouts majeurs du Pays d'Auge : la qualité de ses paysages.	Le secteur 2AU présente des qualités paysagères avec des vues sur la vallée de la Touques. L'OAP prend en compte ces caractéristique paysagères. L'objectif 1er affiché dans l'OAP écrite est la prise en compte les pentes et les vues remarquables du site.	✓
	1.2.2 Mise en valeur durable de l'espace et des économies agricoles et forestières	Cette orientation vise à préserver les espaces agricoles les plus stratégiques, à éviter leur morcellement (…). Les espaces stratégiques pour l'économie agricole locale seront sauvegardés soit en particulier : - Les parcelles recensées au titre des AOC cidricoles - Les unités agricoles qui entourent les sites d'exploitation	La prairie concernée par le projet est une prairie permanente, occupée ponctuellement par des bovins. La parcelle n'est pas recensée au titre des AOC et le projet ne vient pas entraver l'activité d'un siège d'exploitation.	✓

	1.2.3 Protection des biotopes exceptionnels	Conforter la protection des sites naturels emblématiques de la richesse environnementale du territoire (Natura 2000, ENS, ZNIEFF de type I…)	La parcelle de projet se situe pour partie sur le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques ». La vallée de la Touques, orientée sud-nord, est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Très boisée, elle présente une Multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de taille variable alimentent la Touques. La parcelle est comprise entre des zones résidentielles et une voie ferrée. A ce titre, elle est entourée d'éléments fracturant d'un point de vue des continuités écologiques.	✓
	1.2.4 Identification des ensembles d'intérêt écologique à l'échelle locale	L'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme locaux est une opportunité pour compléter et préciser, à l'échelle communale, l'identification de ces principaux éléments (que l'on désignera par « noyaux écologiques ») qui fondent le patrimoine biologique et servent les fonctionnalités écologiques, ainsi que des espaces ou réseaux qui assurent leur mise en connexion. Elle se fera sur la base du Schéma Régional de Cohérence Écologique.	La zone de projet est identifiée par les données de la DREAL comme fortement prédisposée aux zones humides sur la moitié du secteur. En août 2021, le site a fait l'objet d'une étude d'investigation zones humides habitats, flore et sols. En dehors des fossés et des gouilles, aucun groupement végétal indicateur de zone humide n'est présent sur le périmètre du projet.	✓
	1.4 La prévention des risques	On profitera des études réalisées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des documents d'urbanisme pour enrichir ou préciser la connaissance de l'ensemble des risques (zones inondables, zones humides, localisation des cavités souterraines…)	Une étude zone humide a été réalisée en 2021 dans la cadre du projet. En dehors des fossés et des gouilles, l'étude exclut la présence de zones humides sur la parcelle.	✓
3 Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	3.3.1 Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole	Le SCoT se fixe pour objectif une réduction de la consommation moyenne annuelle des espaces naturels et agricoles d'au moins 20%, soit une consommation annuelle moyenne pour les dix prochaines années inférieures à 75 ha. Celle-ci s'applique à une	La parcelle du projet est la dernière parcelle à urbaniser de la commune. La zone 1AUc à l'est du bourg (2ha) a été finalisée avec la livraison de 24 lots. Une étude de densification a été réalisée sur la commune et cette zone 2AU est la dernière option d'urbanisation nouvelle (hors densification de jardin). Le projet sortira en 3 tranches afin de répartir l'urbanisation dans le temps.	!

		croissance de la population plus forte que celle qui a prévalu dans la période précédente. Elle prend en compte les surfaces qui seront nécessaires aux pôles économiques majeurs qui portent l'ambition économique du territoire et sont aujourd'hui occupés en grande partie par des terres agricoles.		

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

VIII. Dispositifs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification de droit commun n°7 du PLUi de Lintercom. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels l'évolution est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de modification de droit commun n°7 :

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

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de haies arrachées	m	Interne
Linéaire de haies crées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	%	Syndicat mixte
Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	M3	Syndicat mixte

IX. Conclusion

L'ouverture à l'urbanisation de la parcelle 2AU située à proximité immédiate du centre-bourg actuellement valorisée par l'agriculture, induit de fait des impacts inhérents à ce type d'évolution, principalement par :

- La consommation d'un espace agricole et l'artificialisation programmée d'une partie de la parcelle nouvellement urbanisable,
- Une augmentation des consommations énergétiques et des dégagements de gaz à effet de serre.

Rappelons à ce stade que la procédure de modification se justifie au regard du fait que la commune ne dispose plus de foncier disponible hormis les comblements de dents creuses sur des terrains privés et les changements de destination. La parcelle est identifiée comme 2AU depuis la création du PLUi.

La surface totale du projet est de 5.3 hectares. L'OAP prévoit un phasage en 3 étapes afin d'échelonner le projet dans le temps. L'ouverture à l'urbanisation des phases 2 et 3 sera conditionnée selon l'avancement du projet.

La présence de zones humides sur la parcelle a été écartée par le biais de l'étude de délimitation de zones humides. Cependant, l'étude mentionne la présence de zones humides dans les fossés qui accueillent les eaux de ruissellements des secteurs amonts.

Les réflexions « projet » intégrées à la procédure viennent dans la mesure du possible réduire les impacts relatifs à l'urbanisation du secteur, notamment par l'intégration à l'OAP de principes paysagers, de préservation des fossés, de liaisons douces, de bassin de rétention…

L'évaluation environnementale souligne cependant que la thématique de la gestion de la ressource en eau soulève de nombreuses problématiques en raison :

- Des volumes conséquents d'eau pluviales à gérer (issue des habitations voisines et des nouvelles constructions à venir)
- Du risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre qui interdit l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- De l'absence d'assainissement collectif sur le nord de la parcelle qui nécessitera la mise en place d'un poste de relevage (avec une contrainte liée au dénivelé à prendre en compte)
- De la présence de sourcins qui traverse le nord de la parcelle

La réalisation d'un dossier Loi sur l'eau et la réalisation d'études pré-opérationnelles viendront préciser la question de la gestion des eaux pluviales sur le site (dimensionnement du bassin de rétention, gestion des fossés…). La prise en compte des particularités topographiques sera nécessaire pour assurer une bonne gestion des eaux pluviales.

Les autres éléments d'évolutions compris dans la procédure présentent des incidences négligeables, voir positives sur l'environnement :

- La suppression d'emplacements réservés ne présente pas de vigilances particulières : elles répondent à des besoins communs et l'incidence en termes de consommation foncière reste limitée.
- Le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles permet la rénovation du bâti traditionnel du pays d'Auge et évite l'artificialisation nouvelle pour la construction de logements
- L'évolution de la règle du PLUi ne vise pas à remettre en question la disposition en tant que tel ; les orientations du PADD ne sont donc pas impactées. La modification concerne uniquement la forme, non le fond.

Par ailleurs, la procédure a visé depuis le début à maîtriser les impacts induits par la mobilisation de différents leviers visant par ordre de priorité à éviter et réduire les incidences induites.

En conclusion, au vu de l'enveloppe de consommation foncière que représente l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte et des différentes contraintes évoquées sur le site, principalement localisée au nord sur la phase 3 du projet, l'évaluation environnementale recommande de reconsidérer la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de cette 3ème phase afin de limiter les incidences négatives potentielles sur l'environnement.
L'évaluation environnementale ne soulève aucune incidence vis-à-vis des autres évolutions comprises dans la présente procédure.

Suite à la consultation du dossier par les Personnes Publiques Associées et notamment la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), le dossier a fait l'objet de plusieurs modifications avant son approbation afin de prendre en compte les différentes remarques.

Il est ainsi décidé de maintenir la phase 3 de l'OAP d'Ouilly le Vicomte en zone 2AU. Le choix de ce retrait permet de s'inscrire dans la séquence « Eviter – Réduire - Compenser » puisque cela permet :
- D'éviter l'artificialisation nouvelle d'une partie de la prairie au nord ;
- De réduire l'enveloppe globale de consommation d'espace ;
- De réduire les problématiques de réception et de gestion des eaux pluviales avec une partie du site dédiée pour leur gestion. Le PLUI d'Agglomération, en cours d'élaboration, permettra de requestionner ce secteur.

X. Résumé non technique

A. Présentation générale de la procédure de modification du PLU

1. Pourquoi une modification du PLUi de Lintercom

Le PLUi de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013 pour une approbation le 21 décembre 2016 par la communauté de communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Depuis cette date le PLUI a connu plusieurs procédures d'évolutions notamment pour rectifier des erreurs matérielles ou pour répondre aux besoins de certains projets.

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

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

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

2. Les objectifs de la modification du PLUi

La procédure de modification porte sur quatre objets :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune d'Ouilly le Vicomte, parcelles n°14487B27, 307, 308, 347, 354, 355, 356 et 357, et procéder à la mise en cohérence des pièces relatives à cette zone (OAP aménagement n°33, autres)
- Mettre à jour des emplacements réservés du PLUi qui ont perdu leur vocation principale ou qui ont fait l'objet d'acquisition par le bénéficiaire de cet emplacement réservé
- Intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N
- Revoir des dispositions règlementaires sujettes à interprétations.

Il s'agit plus précisément de :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la commune d'Ouilly-le-Vicomte faisant suite à l'urbanisation complète de la zone 1AU. La présente modification permettra en outre d'amender et de mettre en cohérence l'OAP n°33 relative à ce secteur au regard du projet d'aménagement souhaité ;
- Supprimer les emplacements réservés n°29 (Lisieux) et n°47 (Marolles) au règlement graphique afin de prendre en compte le changement de vocation pour l'un et la réalisation du projet dédié pour l'autre ;
- Intégrer trois nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones Agricole (Les Monceaux et Ouilly-le-Vicomte) et Naturelle (Hermival-les-Vaux) ;
- Reformuler l'écriture des dispositions règlementaires relatives aux panneaux photovoltaïques/solaires afin de clarifier les conditions d'intégration au pan de toiture.

3. Pourquoi une évaluation environnementale ?

Au vu des enjeux de consommation foncière et des sensibilités environnementales, la CALN a choisi d'engager directement, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale par délibération n° 2023.097 du 28 septembre 2023 pour la modification n°7 du PLUi de Lintercom.

Il est important de noter que la zone 2AU a vocation d'habitat de la commune d'Ouilly-le-Vicomte a fait l'objet d'une étude flore et sol afin de déterminer la présence d'espèce ou de zones relevant de sensibilités environnementales particulières, notamment de zones humides.

B. Déroulement et contenu de l'évaluation environnementale

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

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

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

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

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte,

2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document,

3. Une analyse exposant :

   c) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,

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

4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document,

5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement,
6. La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées,
7. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi approuvé en 2016.

C. Etat Initial de l'Environnement

Sont repris dans un tableau synthétique aux deux pages suivantes, par grandes thématiques de l'environnement, les principaux constats et enjeux issus de l'EIE.

Pour de plus amples informations et disposer du contenu graphique illustrant les propos, le lecteur peut toutefois se reporter à la partie IV déclinant l'EIE plus en détail.

CONSTATS	ENJEUX
Topographie et hydrographie	
Le secteur de la zone 2AU subit les influences du pays d'Auge avec un dénivelé d'est en ouest et du nord au sud, le site présente une pente assez marquée du sud-est vers le nord-ouest. Seul l'angle nord-ouest de la parcelle présente une topographie à peu près plane. Le réseau hydrographique communal est dense avec la présence de la Touques, de bras de la Touques, de la Paquine et de plusieurs ruisseaux. La zone de projet 2AU se situe à moins de 300 mètres d'un bras de la Touques en contrebas	*Prendre en considération les enjeux d'intégration paysagère, de gestion des eaux pluviales, de connexions aux réseaux…*
Contexte environnemental	
Une partie du secteur de projet est inclus dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « la vallée de la Touques et ses petits affluents ». L'ensemble du lit de la Touques et de ses affluents (en contrebas de la parcelle), ainsi qu'une zone tampon autour des berges est protégé par un arrêté préfectoral de protection de biotope.	*Gérer les eaux pluviales et de ruissellements sur la parcelle de projet pour limiter les écoulements vers la Touques*

En raison de la présence de la voie ferrée et de la proximité du secteur dans le tissu bâti, la parcelle est relativement déconnectée du lit de la Touques.	
Trame verte et bleue et paysage	
Au niveau de la trame verte, la commune comporte un réseau de haies denses. La parcelle de projet est d'ailleurs bordée par ce linéaire de haies, notamment à l'ouest le long de la voie ferrée et le long du lotissement existant. Deux boisements sur la commune sont identifiés comme réservoir au SRCE. La trame bleue est également riche. En lien avec les cours d'eau, une large partie de la commune est en zone humide avérée d'après les données de la DREAL Normandie dans le lit de la Touques. A noter que la parcelle de projet, attenante au centre-bourg, est en limite de tache bâtie identifiée au SRCE Normandie. La voie ferrée au sud est également un élément fragmentant important établissant une coupure et une limite bien nette avec la vallée de la Touques en contrebas.	*Préserver les linéaires de haies qui bordent la parcelle à l'est et à l'ouest* *Incorporer au projet de la végétation afin d'instaurer un cadre qualitatif et favorable à la biodiversité ordinaire*
Zones humides	
Un inventaire flore/ sols a été réalisé, il a permis d'écarter la présence de zone humide sur la parcelle de projet. Toutefois, les évacuations d'eau potable génèrent de profondes zones humides.	*Prendre en considération les évacuations d'eaux pluviales sur la parcelle qui génèrent des zones humides profondes*
Risques et nuisances	
Un risque de remontée de nappes fortement présent sur le territoire	*Prendre en compte la règlementation prévue par le PLUi pour les projets situés sur des secteurs de remontée de nappes (interdiction de sous-sols pour les habitations et vigilance particulière aux réseaux)*

Ressource en eau	
Une disponibilité de la ressource en eau suffisante d'après le RPQS 2022 mais des travaux pour relier le secteur seront à réaliser La STEP est en capacité de faire face à de nouveaux effluents, mais la canalisation actuelle est sous dimensionnée par rapport au projet prévu. Cette canalisation devra être changée. Un poste de relèvement sera également nécessaire dans la partie nord du terrain de lotissement. Une défense incendie à proximité de la zone et qui va être mise en place sur le secteur	*Assurer le bon dimensionnement du poste de relèvement pour l'assainissement collectif au vu du fort dénivelé entre les parcelles les plus basses au nord-ouest par rapport au point de futur raccordement rue des Hortensias, au sud-est* *Réaliser les travaux nécessaires pour relier le secteur de projet aux réseaux d'eau potable*
Gestion des eaux pluviales	
Une parcelle qui récupère les eaux pluviales des habitations et infrastructures routières voisines. Les eaux sont déversées via des fossés présents sur la parcelle de projet. Les eaux pluviales et de ruissellement s'écoulent vers le tunnel de la voie ferrée pour aller ensuite au travers du chemin du presbytère, chemin qui longe la ferrée. Ce chemin est en eau 8 à 10 mois par an. Ces eaux ruissellent plusieurs dizaines de mètres dans une parcelle agricole sur le sol, sans ouvrage adapté, avant de rejoindre un fossé dont le tracé reste à confirmer jusqu'à la Touques.	*Assurer la gestion des eaux pluviales voisines et des nouveaux volume conséquents à venir sur le site afin d'éviter les écoulements vers la Touques.* *Prendre en considération le risque de remontée de nappes entre 0 et 1 mètre dans la mise en place d'un bassin de rétention*
Consommation des sols	
L'assiette de projet représente une surface de 5.3 hectares de prairies. Cela représente une consommation de terres agricoles et une artificialisation importante.	*Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols (trame brune, stock de carbone…)* *Chercher à optimiser l'utilisation de l'espace*

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

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

a) Ouilly-le-Vicomte

Thème	***Impacts pressentis ou potentiels***	***Synthèse***	***Niveau d'incidence***
Milieux naturels et biodiversité	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Une importante artificialisation à prévoir sur la zone 2AU de 5.3 hectares actuellement occupée par de la prairie - La présence de zones humides dans les fossés constitue un volume d'eau à gérer en phase opérationnelle et aura des impacts sur ce milieu ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** /	***Le secteur de projet se trouve sur une prairie permanente et représente une surface de 5.3 hectares. Inclue dans le périmètre de la ZNIEFF de type II « la vallée de la Touques et ses petits affluents », l'artificialisation de ce secteur entrainera une dégradation irréversible de la qualité des milieux naturels en place. Toutefois, il convient de souligner que la parcelle est relativement déconnectée à l'ensemble de la vallée de la Touques en raison de la présence de la voie ferrée qui constitue un élément fragmentant et de sa proximité avec le tissu bâti environnant. Concernant les fossés d'évacuation pluviales sur lesquels sont présentes les zones humides, ces derniers sont identifiés dans l'OAP et devront être pris en compte dans le projet d'aménagements. Des études pré-opérationnelles seront à réaliser sur la question de la gestion des eaux pluviales pourront permettre de valoriser ces fossés.***	
Paysage et patrimoine	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Un changement de mode d'occupation des sols qui va entrainer des co-visibilités aussi bien dans le grand paysage (localisation du secteur sur un versant) qu'à proximité avec des vues directes depuis les habitations présentes ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** /	***Le projet de création d'un lotissement présente plusieurs points de vigilance d'un point de vue paysager et patrimonial :*** ***- La topographie du secteur présente des vues ouvertes sur la vallée de la Touques et les habitations situées à l'est, en surplomb, auront également des vues directes sur le projet et les nouvelles habitations.*** ***- Le secteur est inclus dans le périmètre de protection du château de Boutemont et cela nécessitera l'avis de l'ABF en phase projet.*** ***La construction d'un lotissement aura donc des incidences paysagères sur les habitations à proximité en raison de la co-visibilité. A noter toutefois que l'OAP prévoit le maintien, le prolongement et /ou la création des continuités paysagères sur l'ensemble du pourtour de la parcelle ce qui***	

		permettra de limiter les co-visibilités entre les constructions existantes et les constructions à venir	
Ressource en eau	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - L'artificialisation des sols sur une surface de 5.3 hectares entrainera des volumes d'eau pluviales supplémentaires importants à gérer - Concernant l'assainissement, le fort dénivelé entre les parcelles les plus basses au nord-ouest avec le point de raccordement au réseau rue des Hortensias au sud-est nécessitera un poste de relèvement (engendrant une consommation énergétique, des coûts associés) - Les évacuations pluviales depuis le lotissement existant en amont génèrent des zones humides profondes qui pourront être difficiles à gérer en phase opérationnelle) - ESPA a également souligné que la présence de sourcins peut s'avérer difficile à maîtriser lorsqu'ils sont mis à découvert. Le retour d'expérience d'Eau Sud Pays d'Auge indique que des sources détournées par des travaux créent souvent des problématiques d'infiltrations / inondations. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Les études à venir en phase projet sont une opportunité pour venir résoudre la problématique d'écoulement des eaux pluviales qui ne fait l'objet d'aucune gestion pour le moment. /	***Plusieurs points de vigilance sont soulignés par l'évaluation environnementale en lien avec les remarques émises par ESPA à la suite de la visite terrain réalisée à l'automne 2023 :*** ***- Le volume des eaux déversées sur la parcelle est conséquent et entraîne de forts ruissellements qui viennent stagner sur le chemin du presbytère (chemin en eau entre 8 et 10 mois de l'année) et continuent de s'écouler en aval vers la Touques (l'écoulement dans la Touques reste à confirmer). ESPA a estimé qu'en artificialisant la parcelle d'environ 5 ha avec un taux de surface imperméable envisagé de 25%, cela représenterait 12 500 m3 supplémentaires à intégrer dans la gestion des eaux pluviales.*** ***- En raison du risque de remontée de nappes, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol n'est pas autorisée. Il est prévu par l'OAP la création d'un bassin de rétention pour recueillir les eaux pluviales et de ruissellement existantes et à venir selon un principe de tamponnage. La création de ce bassin de rétention permettrait d'apporter une solution aux ruissellements des eaux pluviales qui ne sont aujourd'hui pas gérées.*** ***- L'évaluation environnementale souligne l'importance d'une gestion des eaux pluviales qui prend en compte la topographique du terrain et la nécessité de la mise en place de principes d'hydrauliques douces à l'échelle du projet afin de gérer les eaux pluviales au plus près de leur point de chute. L'objectif est d'éviter un déversement de volumes trop conséquent dans le futur bassin de rétention.*** ***- Des études pré-opérationnelles viendront préciser les dimensions de ce bassin mais ce dernier devra être pensé en conséquence pour éviter tout risque de débordement qui pourrait venir impacter les habitations***	

		voisines ou fragiliser le talus de la SNCF. L'opération sera soumise à la réalisation d'un dossier Loi sur l'eau qui viendra préciser ces éléments. ***- Le nord de la parcelle n'est pas desservi par l'assainissement collectif. A l'heure actuelle, la canalisation qui dessert le secteur est sous-dimensionnée et devra être changée. Un poste de relèvement sera nécessaire dans la partie nord du terrain. Au vu du dénivelé existant entre le nord et le sud (environ 10 mètres), ce poste de relèvement devra être pensé en conséquence.*** ***- La présence de sourcins pose également question. Ces derniers sont identifiés sur l'OAP afin d'être préservés et mis en valeur. ESPA a toutefois indiqué que des sources détournées par des travaux créent souvent par la suite, des problématiques d'infiltrations / inondations.*** ***Au vu de l'ensemble de ces éléments, l'évaluation environnement indique des incidences négatives potentiellement élevées concernant la gestion de la ressource en eau sur le secteur de projet. A noter toutefois que le phasage du projet en 3 étapes devrait permettre d'étaler dans le temps la gestion de la ressource en eau, et de limiter ainsi les impacts. Il est également prévu dans la présente procédure de protéger et renforcer les linéaires de haies sur le secteur de projet ce qui peut contribuer à atténuer les ruissellements. La construction d'environ 80 logements prévus sur l'ensemble du projet se fera au fur et à mesure permettant ainsi de mieux gérer ces thématiques.***	
Transport et mobilités	***<u>Les impacts négatifs potentiels</u>*** - Le projet prévoit la création d'environ 80 logements ce qui représente une forte augmentation du trafic routier dans la commune et des nuisances potentielles pour les riverains. ***<u>Les impacts positifs potentiels</u>*** - Le secteur de projet se situe à proximité directe de la future voie douce Lisieux – la Mer	***L'augmentation de population prévue par l'accueil de nouveaux logements sur ce secteur entrainera des incidences inhérentes à la nature du projet (augmentation des émissions de CO2, augmentation du trafic sur la commune etc…). Toutefois, il convient de souligner que :*** ***- La commune d'Ouilly-le-Vicomte se situe en 1ère couronne nord de Lisieux***	

	- La proximité avec le centre-bourg d'Ouilly-le-Vicomte permet d'envisager des déplacements doux pour les déplacements, notamment avec l'école communale.	***- La RD579 offre une bonne desserte avec Pont-L'Evêque et l'autoroute Caen -Rouen- Le Havre*** ***- L'accès au centre-bourg d'Ouilly-le-Vicomte et de l'école se fait rapidement à pied***	
Consommation foncière-sols	***Les impacts négatifs potentiels*** - La construction d'une zone résidentielle (4.9 ha) entraine une consommation notable de terres agricoles productives ainsi qu'une artificialisation qui dégrade la qualité des sols de manière irréversible ***Les impacts positifs potentiels*** - /	***La nature du projet entraine une consommation importante de foncier agricole. Le projet sera réalisé en 3 tranches de manière à adapter au mieux les phases de constructions et conditionner l'ouverture des phases 2 et 3 en fonction de l'avancée du projet.***	
Risques et nuisances	***Les impacts négatifs potentiels*** - L'impossibilité d'infiltration des eaux pluviales sur le secteur induit la création d'un bassin de rétention qui devra être suffisamment dimensionné pour éviter tout risque de débordement - L'augmentation du nombre d'habitants sur ce secteur entrainera davantage de circulations pouvant générer des nuisances pour les riverains ***Les impacts positifs potentiels*** - /	***La question des risques est prise en compte dans l'OAP :*** ***- Cette dernière indique la nécessité d'un bassin de rétention*** ***- Les fossés font également l'objet d'une identification*** ***Au stade actuel de la procédure et sans étude poussée sur le sujet, le dimensionnement et les solutions à apporter vis-à-vis des contraintes liées à l'infiltration des eaux pluviales sont difficiles à développer plus précisément. La réalisation d'un dossier Loi sur l'Eau auquel sera soumis la procédure viendra éclaircir les problématiques de gestion des eaux pluviales au regard des contraintes que présente le terrain.*** ***L'évaluation environnementale invite également à prendre en considération la liste des espèces allergènes d'après le référentiel mis à disposition par l'ARS Normandie afin de limiter les risques allergènes pour les riverains.***	

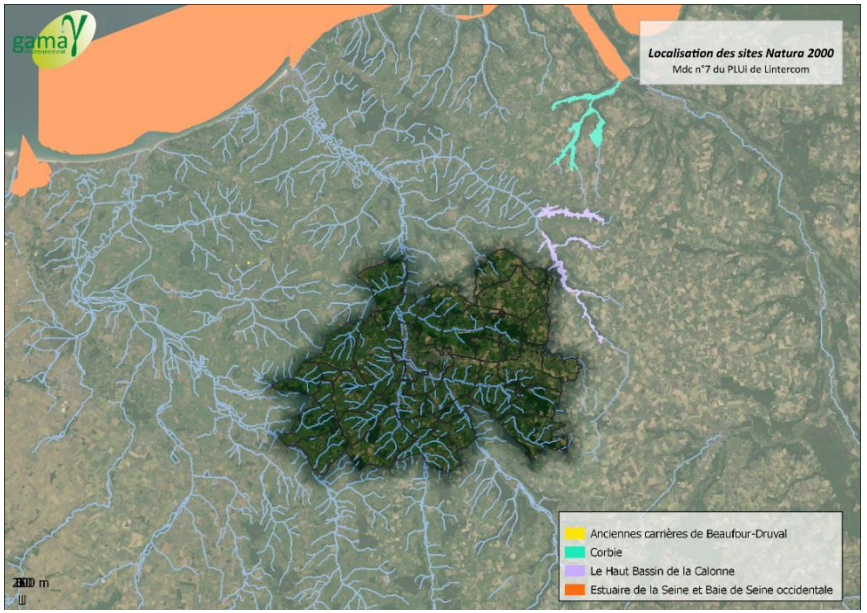
Climat air énergie	***Les impacts négatifs potentiels*** - Le déstockage du carbone contenu dans les sols en fonction des besoins de terrassement - Des consommations énergétiques supplémentaires et des dégagements de gaz à effet de serre selon la conception des aménagements (matériaux, éclairage public, mobilité…) ***Les impacts positifs potentiels*** /	***Le règlement écrit du PLUi de Lintercom prévoit un certain nombre de dispositions favorisant le bio climatisme qu'il conviendra de prendre en compte en phase projet. Ces recommandations seront à adapter à la topographie du terrain et aux différents enjeux de gestion des eaux pluviales évoquées précédemment.***	

E. Etude d'incidences Natura 2000

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

Le territoire du PLUi ne comporte pas directement de sites Natura 2000. Cependant, les deux communes du Pin et de Moyaux (à l'est) jouxtent les deux communes d'Asnières et Saint-Pierre-de-Cormeilles comportant sur leur territoire une partie du site Natura 2000 du **« Haut Bassin de la Calonne».** Ce site Natura n'est pas connecté aux secteurs concernés par la modification (puisque situés en dehors et complètement déconnectés du bassin versant de la Calonne).

Néanmoins, la liaison hydrographique via la Touques relie la commune d'Ouilly-le-Vicomte aux sites Natura 2000 de « **la Baie de Seine Orientale » et de « l'Estuaire et marais de la Basse-Seine »**. Les liens directs et indirects de ces sites Natura 2000 au secteur concerné par la modification sont essentiellement identifiables via le cheminement des cours d'eau au sein du même bassin versant.



Il a été souligné dans l'état initial de l'environnement, les possibles écoulements des eaux de ruissellements du lotissement à l'est du secteur de projet vers le cours de la Touques. La création du lotissement sur le secteur 2AU pourrait augmenter davantage ces volumes de ruissellement.

En fonction des choix d'aménagements qui seront pris, vis-à-vis notamment de la gestion des eaux pluviales, les impacts potentiels négatifs sur les sites Natura 2000 de la présente procédure pourraient être réduits avec la mise en place d'une gestion à la parcelle des eaux de ruissellement.

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

L'analyse de la compatibilité de la procédure s'est opérée par rapport à 2 documents cadre :

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLUi
SRADDET Normandie -Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires	18 décembre 2020	Compatibilité
SCoT Sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité

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

G. Indicateurs de suivi

La mise en place d'un dispositif de suivi permettra de conduire le bilan de la modification de droit commun n°7 du PLUi de Lintercom. Il s'agit d'être en mesure d'apprécier l'évolution des enjeux sur lesquels la révision est susceptible d'avoir des incidences (tant positives que négatives), d'apprécier ces incidences, la mise en œuvre des dispositions en matière d'environnement et leurs impacts. Dans le cadre de la présente procédure, l'évaluation environnementale propose des indicateurs de suivis adaptés aux enjeux de modification de droit commun °7 :

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

Indicateurs	***Unité***	***Source de la donnée***
Surface d'espaces verts plantés (publics, communs et privés)	m^2	Interne
Linéaire de haies arrachées	m	Interne
Linéaire de haies crées	m	Interne
Linéaire de haies protégées par l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	m	Interne
Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	%	Syndicat mixte
Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	M3	Syndicat mixte

H. Table des matières

- **Figures**

Figure 1- Extrait du règlement graphique du PLUi de Lintercom. Source: PLUi Lintercom 6
Figure 2- OAP n°33 du PLUI de Lintercom. Source: CALN 6
Figure 3- Suppression de l'emplacement réservé 29 à Lisieux avant et après modification. Source: Règlement graphique du PLUi de Lintercom 7
Figure 4- Suppression de l'emplacement réservé 47 à Marolles avant et après modification. Source: Règlement graphique du PLUi de Lintercom 7
Figure 5- Extrait du règlement écrit sur l'intégration des panneaux solaires. Source: PLUi Lintercom 8
Figure 6- Localisation des communes concernées par la procédure MDC7. Source : PLANIS 9
Figure 7- Profil altimétrique d'est en ouest sur le secteur 2AU à Ouilly-le-Vicomte. Source: Geoportail 10
Figure 8- Profil altimétrique sur la parcelle 2AU. Source : Géoportail 11
Figure 9 : Relief et hydrographie de la commune d'Ouilly-le-Vicomte 11
Figure 10- Les bassins versants sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte-. Source: Gama Environnement 12
Figure 11- Déclinaison de la Trame Verte et Bleue à l'échelle locale. Source : Gama Environnement 13
Figure 12- Les interdictions de l'arrêté de protection de biotope. Source : arrêté préfectoral 16
Figure 13- Le réseau APB. Source : Gama Environnement 16
Figure 14- Sites Natura 2000 dans un périmètre de 20 km autour du secteur. Source : Gama Environnement 18
Figure 15- Inventaires des zones humides par la DREAL Normandie. Source: Gama Environnement 19
Figure 16- Localisation des unités de végétation. Source: Pierre Dufrêne 19
Figure 17- Localisation des sondages pédologiques. Source: P Dufrêne 22
Figure 18- Tableau des "degrés" d'humidité. Source: P. Dufrêne 22
Figure 19- Occupation agricole sur la commune d'après le RPG Normandie 2021. Source: Gama Environnement 23
Figure 20- Monuments historiques à proximité du secteur 2 AU. Source: Gama Environnement 23
Figure 21- Les co-visibilités depuis le nord de la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement 24
Figure 22- Description paysagère de la parcelle 2AU. Source : Gama Environnement 26
Figure 23- Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux. Source : DREAL Normandie 29
Figure 24- Sites ICPE et BASIAS. Source: Gama Environnement 31
Figure 25- Passage de la canalisation de gaz. Source: Géorisque 31
Figure 26- Infrastructures routières en classement sonore. Source: DDTM 14 32
Figure 27- Plan de zonage des eaux usées sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte. Source: Syndicat intercommunal des eaux 33
Figure 28- Extrait de la réponse d'ESPA au sujet de l'assainissement sur la parcelle2AU. Source: ESPA. Nov 2020 33
Figure 29- Profil altimétrique de la parcelle 2Au. Source: Géoportail 34
Figure 30- Desserte des réseaux d'eau pluviales sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte. Source: mairie d'Ouilly-le-Vicomte 34

Figure 31- Différents sourcins identifiés par ESPA lors de sa visite sur site. Source: ESPA 37
Figure 32- Illustration de la règlementation et des distances minimales à respecter vis-à-vis d'un forage. Source ARS 37
Figure 33- Bilan des volumes mis en œuvre dans le cycle de l'eau potable en 2022 38
Figure 34- Extrait d'un échange entre Véolia et le maire de la commune sur la desserte des réseaux AEP 38
Figure 35- Localisation des sites concernés par le changement de destination dans le cadre de la MDC7. Source : PLANIS 42
Figure 36- Zonage sur le glissement de terrain. Source: CARMEN 44
Figure 37- Localisation de l'emplacement réservé n°29 à Lisieux et photographie des lieux. Réalisation PLANIS et Photographie Google 46
Figure 38- Localisation de l'emplacement réservé n°47 et photographie des aménagements réalisés. Réalisation : PLANIS. Photographie : Mairie de Marolles 47
Figure 39- Référentiel des plantes allergènes en Basse-Normandie. Source :normandie.ars.sante 59
Figure 40- Localisation des sites Natura 2000 à proximité du territoire du PLUi. Source: Gama Environnement 65

- **Photos**

Photo 2- Gouille à la sortie de la buse a début du fossé (gauche) et vieux tuyaux de PVC dégradé (droite). Source : P. Dufrêne 20
Photo 3- Zone perturbée un peu humide le long de la haie et du fossé à l'entrée de la parcelle. Source : P Dufrêne 20
Photo 4- Aspect de la 3ème gouille. Source : P.Dufrêne 20
Photo 4- Château de Boutemont. Source: Parcs et jardin.fr 24
Photo 5- Vue sur les arrières du parc du château depuis le nord de la parcelle 2AU. Source: Gama Environnement 24
Photo 7- Vue depuis le haut de la parcelle où le tracé de la canalisation se devine. Source : Gama Environnement 35
Photo 8- Vue sur la canalisation dans sa partie enterrée. Source : Gama Environnement 35
Photo 9- Vue sur la canalisation par temps de pluie. Source : ESPA 35
Photo 10- Vues sur la canalisation et la végétation humide qui s'y développe avec la présence de roseaux. Source : Gama Environnement 36
Photo 11- Vue sur le tunnel de la voie ferrée en contrebas de la parcelle. Source : ESPA 36
Photo 12-Vue sur le chemin du presbytère. Source:ESPA 36

- **Tableaux**

Tableau 1- ZNIEFF de type I et II sur la commune d'Ouilly-le-Vicomte. Source : INPN 14
Tableau 2- Liste des espèces indicatrices inventoriées sur le site 21
Tableau 3- Les risques naturels. Source : DREAL Normandie 27

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Modification de droit commun n°7
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom

Notice de présentation

Dossier d'approbation. 03 octobre 2024

planis

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

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

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Contexte et objets de la modification de droit commun n°7 3
1. Contexte 3
2. Objets de la modification et exposé de ses motifs 5
3. Justification de la procédure 6
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 10
5. Les grandes étapes de la procédure de modification de droit commun n°7 12
B. Présentation des éléments d'évolutions 13
1. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat à Ouilly-le-Vicomte 13
1.1 Localisation et contexte 13
1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation 15
1.3 Orientations du projet, rectification de l'OAP et contraintes environnementales 17
1.4 Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom 19
1.5 Modifications apportées au PLUi 20
2. Mise à jour d'emplacements réservés 26
2.1 Localisation et contexte 26
2.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi de Lintercom 28
2.3 Modifications apportées au PLUi 28
3. Intégration de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N 30
3.1 Localisation et contexte 30
3.2 Justification des changements de destination et respect du PLUi 30
3.3 Impact paysager et environnemental 33
3.4 Adéquation des évolutions avec le PLUi de Lintercom 33
3.5 Modifications apportées au PLUi 33
4. Clarification d'une disposition règlementaire 347
4.1 Contexte et objectif 37
4.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi de Lintercom 37
4.3 Modification apportée au PLUi 37

A. CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°7

1. Contexte

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

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

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

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



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

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

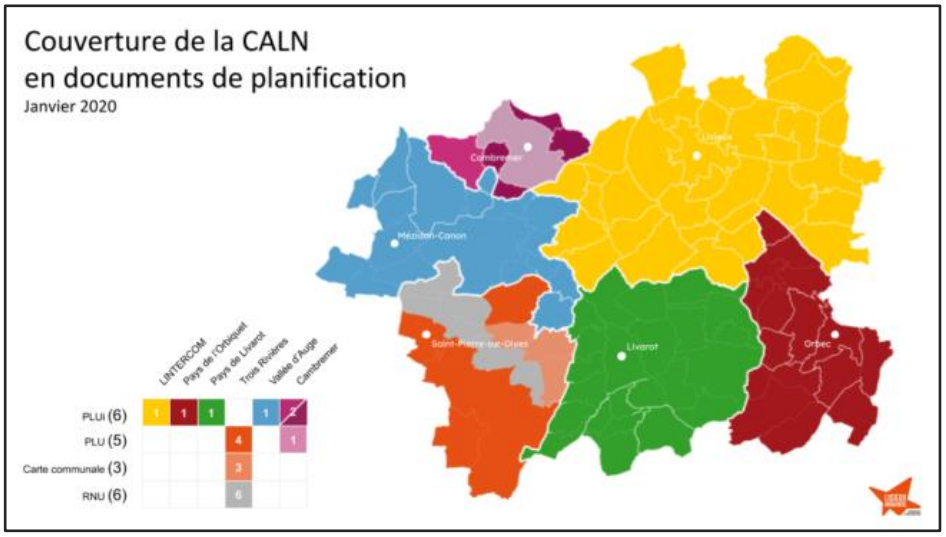
Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

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

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

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

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



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013, il a été approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Ce PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- Révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 31-01-2019,
- Révisions allégées n°2,3 et 4 approuvées le 14-01-2021,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 27-01-2022,
- Révision allégée n°6 approuvée le 23-06-2022
- Modifications simplifiées n°5 et n°6 approuvées le 07-12-2023

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du document :

– L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux ;
– La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux ;
– La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain

- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom

- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

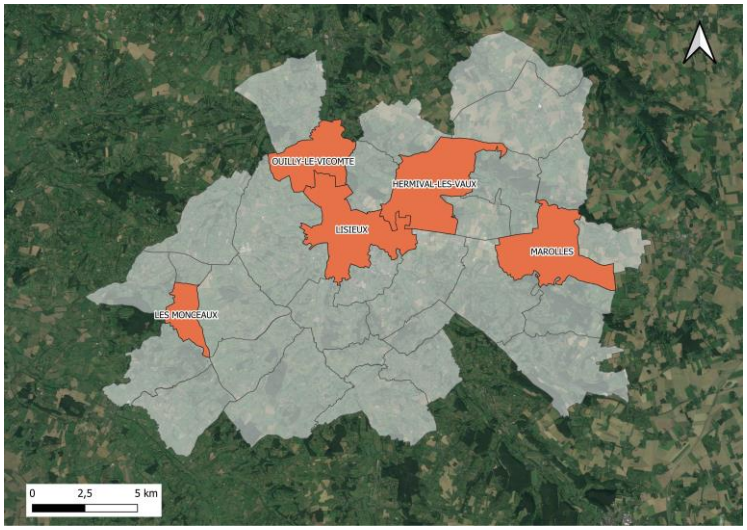
Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge

- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Par arrêté n°2023.095 du 6 juin 2023, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la procédure de modification de droit commun n°7 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Les objets de la modification de droit commun n°7 sont les suivants :

> - Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU à vocation d'habitat de la commune d'Ouilly le Vicomte, parcelles n°14487B27, 307, 308, 347, 354, 355, 356, 357, et procéder à la mise en cohérence des pièces relatives à cette zone (OAP aménagement n°33, autres) ;
>
> - Mettre à jour des emplacements réservés du PLUi qui ont perdu leur vocation principale ou qui ont fait l'objet d'acquisition par le bénéficiaire de cet emplacement réservé ;
>
> - Intégrer de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N ;
>
> - Revoir des dispositions règlementaires sujettes à interprétations.
>
> ***Extrait de l'arrêté du Président de la CALN engageant la modification de droit commun n°7 du 6 juin 2023***



Localisation des communes concernées par la modification de droit commun n°7, périmètre du PLUI. Réalisation : PLANIS

Il s'agit plus précisément de :

- Ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU de la commune d'Ouilly-le-Vicomte faisant suite à l'urbanisation complète de la zone 1AU. La présente modification permettra en outre d'amender et de mettre en cohérence l'OAP n°33 relative à ce secteur au regard du projet d'aménagement souhaité ;
- Supprimer les emplacements réservés n°29 (Lisieux) et n°47 (Marolles) au règlement graphique afin de prendre en compte le changement de vocation pour l'un et la réalisation du projet pour l'autre ;
- Intégrer trois nouveaux bâtiments pouvant changer de destination, en zones Agricole (Les Monceaux et Ouilly-le-Vicomte) et Naturelle (Hermival-les-Vaux) ;
- Reformuler l'écriture de la disposition règlementaire relative aux panneaux photovoltaïques/solaires afin de clarifier les conditions d'intégration au pan de toiture.

La CALN est par ailleurs engagée parallèlement dans une autre procédure d'ajustement du PLUi de Lintercom :

- Révision allégée n°7, prescrite le 08 décembre 2022 visant à mettre en cohérence des OAP en raison de points bloquants, d'études complémentaires sur les réseaux et les zones humides, de souhaits de meilleure prise en compte de problématiques de terrain, d'espaces déjà urbanisés.

3. Justification de la procédure

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

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

Les ajustements du PLUi ne viennent pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entrainent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages. Le changement de zonage ne réduit pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Une modification du PLUi s'impose donc si l'intercommunalité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (art. L153-36 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L153-38 du Code de l'urbanisme, **une délibération motivée du Conseil Communautaire, en date du 22 juin 2023**, a été prise pour **motiver l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Ouilly le Vicomte,** au regard de l'analyse foncière des capacités d'urbanisation et du respect de la temporalité prévue par le PLUi.

La Loi 2021-1104 du 22/08/21 stipule que pour un PLU(i) adopté avant le 01/01/2018, une zone peut

être ouverte à l'urbanisation dans un délai de 9 ans suivant sa création. C'est le cas ici puisque le PLUI a été adopté en décembre 2016.

Les orientations du **PADD du PLUi** ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. En effet, les ajustements prévus par cette modification s'inscrivent dans ses orientations :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien

Le PADD fixe comme objectif de renforcer l'attractivité du fond de vallée Lexovien en mobilisant les espaces de forte intensité urbaine pour créer un axe de pôles urbains. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte et la suppression de l'emplacement réservé N°29 à Lisieux vont dans ce sens en permettant la construction de nouveaux logements.

Axe 2. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.1 Penser la ville des piétons et des cyclistes : ce principe vise à « ouvrir le centre-ville pour lui donner de nouvelles marges de développement à la recherche de perméabilité et de porosité entre cet hyper-centre et les quartiers contigus ». La liaison douce envisagée par le biais de l'emplacement réservé n°29 permettant une jonction entre la Place Le Hennuyer avec la rue du Quai des Remparts sera réalisée ailleurs. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte à proximité des d'une future voie douce est également en accord avec cet objectif.

2.2 Automobile et transport collectif, passer de la concurrence à la complémentarité : Ce principe vise à encourager le report modal vers des transports collectifs. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte se situe à proximité des transports en communs ce qui va favorisera leur utilisation.

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge.

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

2.1 Améliorer le parc existant : principe visant à reconquérir le parc existant « au vu des besoins de rénovations encore très prégnants du parc ancien ». L'ajout des possibilités de changement de destination dans les communes des Monceaux et d'Ouilly-le-Vicomte a pour but de transformer des bâtiments en habitation, permettant ainsi d'accroître l'offre de logement dans ces communes tout en restaurant le patrimoine local.

2.4 Une production plus économe en foncier et soucieuse de préservation de l'environnement : principe visant à « favoriser le renouvellement urbain et la construction dans les zones équipées et desservies par les réseaux ». La réalisation d'un projet immobilier qui pourra voir le jour à la suite de la suppression de l'emplacement réservé n°29 est pleinement en accord avec cette orientation du PADD. De même pour les changements de destination.

Orientation 3 : L'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

3.3 Renforcer les liens avec le tourisme : principe visant à défendre l'habitat rural typique augeron. « Le tourisme du Pays d'Auge, en dehors de sa partie littorale, repose principalement sur le patrimoine naturel et architectural, tous deux étroitement liés aux activités agricoles. Ainsi, le développement de l'accueil dans le milieu rural, permis par le changement de destination des bâtiments agricoles, doit constituer un atout pour cette activité ; l'entretien et la rénovation de ce patrimoine resté ou non dans son usage agricole doit être facilité et encouragé pour garantir le capital identitaire du territoire

souvent perçu comme l'essence de la Normandie. ». Ainsi, l'ajout de ces possibilités de changement de destination est parfaitement en accord avec ce principe du PADD notamment en ce qui concerne le bâtiment d'Hermival-les-Vaux dont l'objectif est de réaliser un gîte.

- ***Evaluation environnementale***

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, portant sur l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, la procédure de modification n°7 fait l'objet d'une évaluation environnementale, dans la mesure où l'Agglomération juge que l'évolution du PLUi est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement. En effet :

- Il s'agit notamment d'ouvrir à l'urbanisation un secteur actuellement en prairie d'environ 4.9 ha ;
- Le terrain est soumis aux risques de remontées de nappes entre 0 et 1 mètre ;
- Une partie est intégrée dans la ZNIEFF de type II « vallée de la Touques » ;
- La ligne de chemin de fer passe en contrebas (nuisance sonore).

A noter qu'une partie du terrain est en prédisposition forte aux zones humides selon les critères de la DREAL Normandie. Cependant, une étude zone humide a été réalisée en août 2021 par un bureau d'étude spécialisé. Cette étude conclut à l'absence de zone humide du terrain.

Même si le classement en zone 2AU de la zone d'Ouilly le Vicomte a été étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Lintercom, la CALN souhaite compléter l'évaluation environnementale initiale au regard du projet précisé et de la récente étude zone humide réalisée.
La procédure d'évolution va permettre de revoir l'OAP du site et de rectifier son périmètre qui ne correspond pas à celui du règlement graphique. La démarche itérative de l'évaluation environnementale va ainsi contribuer à des réflexions plus transversales sur le paysage, la biodiversité, le sol et la santé humaine.

D'autre part, la modification du PLUi intègre des possibilités de changements de destinations. L'évaluation environnementale va ainsi s'attacher à évaluer les impacts potentiels de ces réhabilitations de bâtiments agricoles.

Les autres éléments de la procédure (emplacements réservés et dispositions règlementaires) n'auront, à priori, pas d'impact sur l'environnement ou la santé humaine.

Considérant que certains éléments d'évolution de la présente procédure sont susceptibles d'induire des impacts sur l'environnement et la santé humaine, l'Agglomération Lisieux Normandie souhaite anticiper la réalisation d'une évaluation environnementale dès le lancement de la procédure.
L'évaluation environnementale va permettre de questionner de manière itérative les évolutions à mettre en œuvre et d'y intégrer des mesures d'évitement, réduction ou de compensation en faveur de l'environnement et de la santé.
La CALN a donc décidé, par délibération n° 2023.097 en date du 28 septembre 2023, d'engager la réalisation d'une évaluation environnementale, sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale.

L'évaluation environnementale de la procédure de modification n°7 est réalisée dans un document annexe à la notice de présentation.

- ***Evolution des pièces du PLUI de Lintercom***

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi de Lintercom concernées par la présente modification de droit commun n°7 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation Évaluation environnementale complémentaire
PADD	NON	
OAP	OUI	Modification de l'OAP n°33 « Secteur Centre-Ville Nord ».
Règlement écrit	OUI	Clarification d'une règle présente dans le paragraphe dédié à l'harmonie des toitures en zones UA/UB-UBH/UC/UD/UE/A/N/1AU Suppression des emplacements réservés N°29 et N°47.
Règlement graphique	OUI	Suppression des emplacements réservés N°29 et N°47. Intégration de trois nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N +2 bâtiments post consultation Suppression du bâtiment pouvant changer de destination sur la zone 2AU d'Ouilly le Vicomte. Modification d'une zone 2AU en 1AU d'Ouilly le Vicomte.
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification de droit commun n°7 ne modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet). La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?*	/	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)*	Le PLUi vaut PLH	21/12/2016
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	/	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)*	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET Normandie (*Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable au PLUi)	SRADDET Normandie	02/07/2020 (En cours de modification)

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

Certains de ses objectifs font écho au projet de modification de droit commun N°7 :

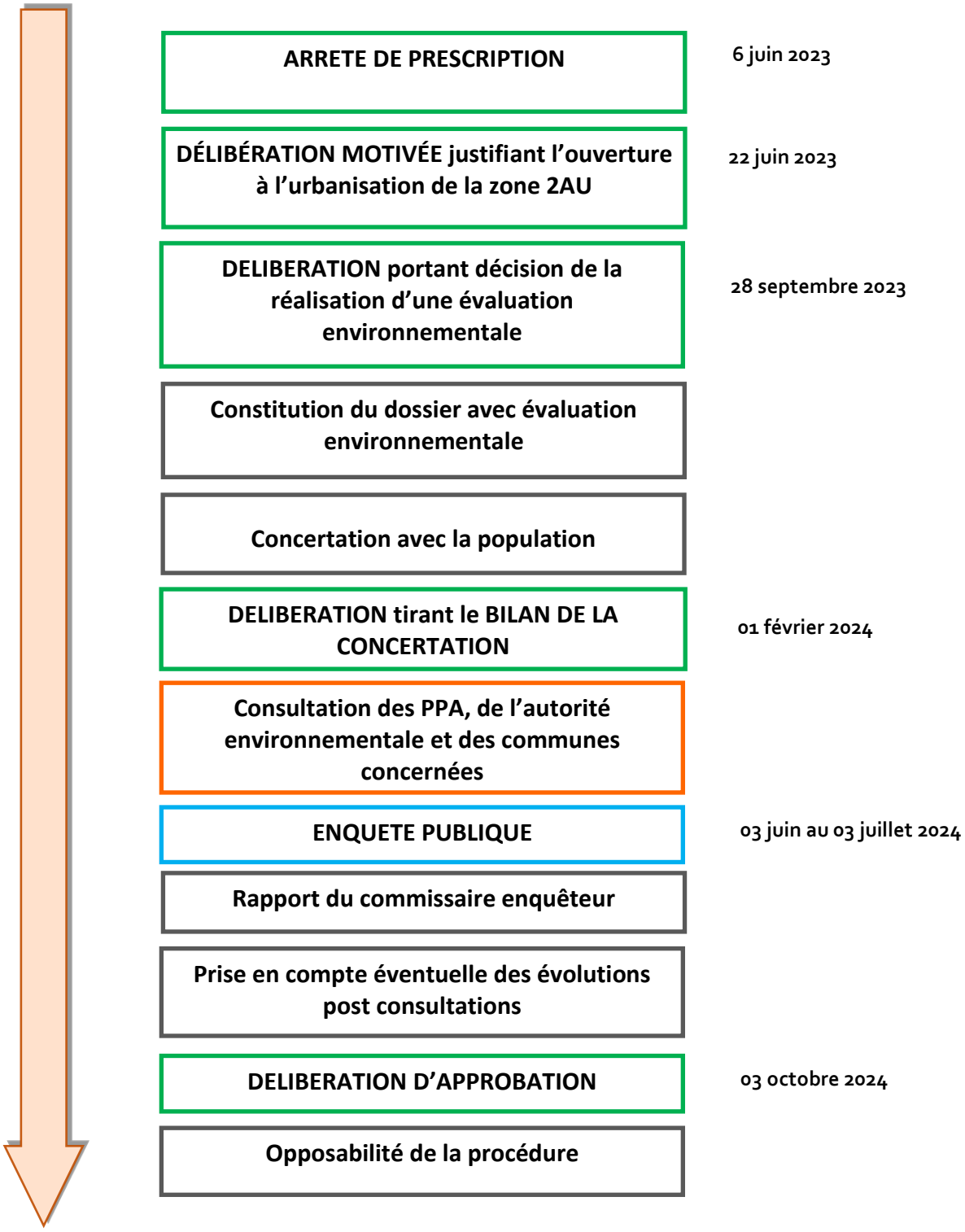
- 1.1.1. De nouvelles politiques de l'Habitat à mettre en œuvre
- 1.1.2. Des politiques de l'Habitat qui confortent l'armature urbaine
- 3.1.1. Diversifier l'offre de logements

- 3.3.2. Reconquérir les secteurs dégradés

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

- **Objectifs 1.1.1, 1.1.2, 3.1.1 :** L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU à Ouilly-le-Vicomte ainsi que la suppression de l'emplacement réservé n°29 permettant la création de logements s'inscrivent pleinement dans ces objectifs. Ils vont proposer de nouvelles constructions en accord avec les besoins du marché.
- **Objectif 3.3.2 :** Les changements de destination ont pour objectif de développer des habitations. Il s'agit ainsi de reconquérir des bâtiments ayant perdus leur usage primaire.

5. Les grandes étapes de la procédure de modification de droit commun n°7



PPA : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

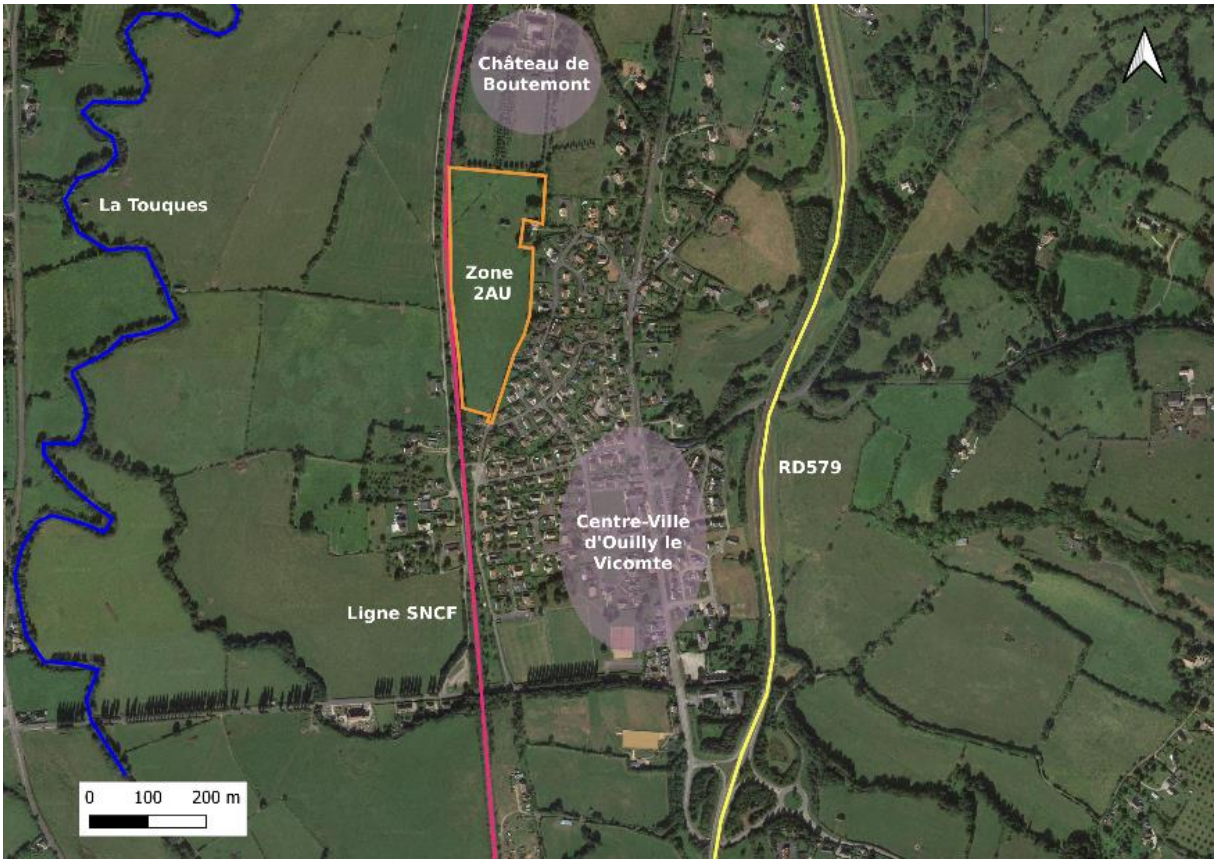
1. Ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU à vocation d'habitat à Ouilly-le-Vicomte

1.1 Localisation et contexte

Situé au Nord-Ouest du bourg de la commune d'Ouilly-le-Vicomte, le terrain est bordé à l'ouest par la ligne de chemin de fer Paris-Deauville, au nord par le Château de Boutemont, classé Monument Historique, et à l'est par un tissu pavillonnaire existant.

Le centre-ville d'Ouilly-le-Vicomte est accessible facilement à pied. La commune est inscrite dans la première couronne de Lisieux, au nord, l'emprunt de la RD579 permet de rejoindre Lisieux en 5 minutes en voiture. Cette même route mène à Pont L'Évêque et permet notamment de gagner l'autoroute Caen-Rouen-Le Havre. Ces éléments font de la commune un lieu privilégié pour s'y installer.

Le cadre de vie et la proximité avec les équipements et commerces justifient la pertinence de développer une zone résidentielle dans cette continuité urbaine.



Localisation de la zone 2AU à Ouilly-le-Vicomte. Réalisation : PLANIS.

Actuellement, un bail agricole est en vigueur sur le terrain, des bovins occupent occasionnellement le terrain. La commune n'en est pas propriétaire.

L'urbanisation de cette zone a été anticipée dès la réalisation des différents lotissements successifs à l'est et au sud, avec notamment deux accès pour des véhicules déjà existants.

Ce terrain, d'une surface d'environ 5,3 ha, est actuellement classé en zone 2AU au règlement graphique du PLUI et concerné par une OAP aménagement n°33. Classée dans les couronnes périurbaines du PLUI de Lintercom, la commune d'Ouilly-le-Vicomte doit respecter une densité minimale de construction de 15 logements à l'hectare, soit environ 80 logements pour la zone 2AU.




Vues de la zone 2AU à Ouilly-le-Vicomte. Photographies PLANIS.

La commune a délibéré en date du 31 août 2020 pour solliciter auprès de la CALN l'ouverture de la zone 2AU et justifier le besoin.

Une étude des réseaux a été réalisée en amont de la prescription conformément à l'article L.135-38 du code de l'urbanisme.

Le 6 juin 2023, la procédure de droit commun n°7 du PLUi de Lintercom a été prescrite par la CALN, elle vise notamment à permettre l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 2AU.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU nécessite la mise en place d'une OAP aménagement conformément à l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

La procédure va donc permettre de revoir dans sa globalité les principes d'aménagement du secteur et donc de mettre en cohérence les périmètres du zonage et de l'OAP n°33.

L'évolution a donc trois vocations sur cette zone :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU en zone 1AU à vocation d'habitat ;
- Résoudre une erreur matérielle entre le règlement graphique et l'OAP Aménagement n°33 ;
- Revoir les orientations d'aménagement en cohérence avec les études terrains et contraintes environnementales.

Mise à jour post consultations :

L'évaluation environnementale, la notice et l'OAP écrite d'Ouilly le Vicomte sont mises à jour sur la superficie et le nombre de logements attendus sur le secteur de la zone 2AU/1AU d'Ouilly le Vicomte. Dans un souci de cohérence et d'exactitude, tout en s'inscrivant dans les orientations formulées par les partenaires, les pièces sont rectifiées comme suit :

-Superficie de la zone ouverte à l'urbanisation (1AU et 2AU) = 5,3 ha (au lieu de 4.9 ha)
-Nombre de logements correspondants = environ 80 (au lieu d'environ 70)

Ces éléments ne remettent pas en cause l'équilibre de la procédure puisqu'il s'agit d'une rectification de chiffres et non d'un zonage.

1.2 Justification de l'ouverture à l'urbanisation

La commune d'Ouilly-le-Vicomte connait une baisse et un vieillissement de sa population entre 2013 et 2019, passant de 863 à 774 habitants selon l'INSEE. Le territoire de la CALN suit la même tendance avec 76 308 habitants en 2013 contre 73 252 en 2019 (recensement INSEE).

Ouilly-le-Vicomte est une commune attractive du fait de son immédiate proximité avec la RD579 reliant Lisieux à Pont l'Evêque, permettant de rejoindre Caen, Le Havre ou encore Rouen via l'A13. De plus, la commune est desservie en transport par les bus Nomad et le transport scolaire. Des projets de mobilité douce sont en cours d'étude au travers du Schéma d'Orientation Cyclable Vel'Auge et le Plan Vélo Départemental. L'itinéraire de ce dernier, non définitif, sera à proximité de la zone 2AU à l'Ouest permettant de faciliter les déplacements doux pour les futurs habitants vers les pôles urbains à proximité.
La commune dispose d'une école, d'un supermarché et de plusieurs entreprises.

Conformément au code de l'urbanisme, article L 153-38, la Communauté d'Agglomération, compétente en PLU a dû motiver par une délibération l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU. Extrait de l'article L153-38 : *« une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

Ainsi, la CALN a délibéré en date du 22 juin 2023 en exposant les grands principes **motivants l'ouverture de la présente zone 2AU** et en justifiant notamment la capacité des réseaux.

Ainsi, les principaux arguments, développés dans la délibération du 22 juin 2023, justifiant et motivant l'ouverture de la zone 2AU d'Ouilly le Vicomte sont présentés comme suit :

a) Une réponse aux objectifs de construction de logements du PLUI

Le PLUi de Lintercom, conformément au SCoT Sud Pays d'Auge, intègre la commune d'Ouilly le Vicomte dans le pôle Lexovien, groupe de communes périphériques à Lisieux qui doivent répondre prioritairement aux besoins du territoire (logements, services, desserte, etc).

Dans le cadre de son volet Habitat, le PLUi a fixé des objectifs de production de logements pour les différentes strates de communes, le pôle Lexovien étant celle qui doit atteindre la plus grande production. En effet, le document fixe un minima de 1 580 logements (incluant les changements de destination et la réduction de la vacance de logements), dont 480 logements pour les cinq communes, hors Lisieux, qui composent le pôle Lexovien (Beuvillers, Glos, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir et Saint-Martin de la Lieue). Des zones d'urbanisation (1AU et 2AU) ont été définies sur les communes du territoire pour répondre à ses objectifs de logements. En complément, des OAP densification et des changements de destination sont intégrés pour l'ensemble du territoire.

b) Une analyse foncière des capacités d'urbanisation

La commune d'Ouilly le Vicomte a délivré le dernier permis de construire pour le 24ème lot de sa zone 1AU en janvier 2023. Ce secteur a fait l'objet de délivrance de permis de construire en moins de 2 ans et demi. Les nouveaux ménages sont principalement des jeunes couples, primo-accédants.

Hormis les zones d'extension urbaines (1AU et 2AU), aucun terrain libre, en dehors d'une démarche de densification en fond de jardins, n'est mobilisable sur Ouilly le Vicomte. En effet, la commune s'est construite par succession de différents lotissements avec des maisons au centre de parcelles. Seuls

les secteurs plus anciens mais moins accessibles ont des fonds de parcelles pouvant permettre des mobilisations pour du logement. La configuration de cette partie haute de la commune et le zonage associé, correspondant au pavillonnaire diffus, ne permettent pas une mobilisation foncière à courte ou moyenne échéance.

La zone 2AU à vocation d'habitat est donc le seul secteur mobilisable sur la commune à courte échéance. D'une superficie de 5,3 ha au règlement graphique du PLUI, cette zone se situe au nord-ouest d'Ouilly le Vicomte. Des accès ont été anticipés pour desservir cette parcelle dans une urbanisation future (2 accès voitures et 1 accès mobilités douces).
Le PLUi impose une densité minimale de 15 logements à l'hectare pour la commune d'Ouilly le Vicomte ; le potentiel de logements pour la 2AU se situe donc aux alentours de 80 logements.
La collectivité souhaite ouvrir la zone en plusieurs phases distinctes pour permettre d'absorber le surplus de population sur du long terme et ainsi adapter la gestion communale à l'arrivée de ces nouveaux habitants (services municipaux, agents, etc).

A l'échelle du PLUi de Lintercom, les objectifs de construction de logements sur 10 ans sont de 2 235 (tenant compte de la réduction de la vacance estimée et des changements de destination des bâtiments agricoles ayant perdu leur usage). Sur la période 2017 –2022, soit 5 ans, on compte pour le pôle Lexovien uniquement 88 logements neufs réalisés alors que les objectifs du PLUi en impose au moins 1 580 logements sur 10 ans (dont la réduction de la vacance). Les pôles relais et les communes rurales sont également très loin des objectifs annoncés ; moins d'une dizaine de lots individuels ont été recensés dans les zones 1AU et Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) depuis 2017.

Cette faible production de logements s'explique notamment par des incohérences sur un certain nombre d'OAP identifiées à l'échelle du PLUi. Des procédures ont été menées et d'autres sont en cours pour lever des dispositions bloquantes afin de permettre l'urbanisation de ces secteurs :

-procédures approuvées : modification de droit commun n°2, révisions allégées 2, 4 et 6, modification simplifiée n°3 ;

-procédure en cours : révision allégée n°7.

Des changements de destinations ponctuels vers de l'habitat ont été autorisés, notamment en zones A et N. Quelques nouvelles possibilités sont encore envisagées dans le cadre de la présente modification du PLUi. Néanmoins ce phénomène constitue un complément minime de la production de logements et ne permet pas de répondre aux objectifs de production fixés dans le PLUi.

Le projet d'ouverture de la zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte va donc permettre de contribuer aux objectifs de production de logements du SCoT Sud Pays d'Auge, eux-mêmes intégrés au PLUi de Lintercom.

c) Une faisabilité opérationnelle du projet

Dans le cadre de la procédure d'ouverture à l'urbanisation de la zone, il est nécessaire de s'assurer de la faisabilité opérationnelle du projet (article L153-38 du code de l'urbanisme).

La commune a ainsi interrogé les différents gestionnaires de réseaux afin d'avoir un diagnostic des réseaux pour répondre aux besoins du futur lotissement.

En date de février 2023, les réseaux ont la capacité de subvenir aux besoins d'un lotissement d'environ 60 lots, induisant certains travaux d'extensions comme suit :

- **Eau potable** : renforcement d'une canalisation sur 120 mètres pour récupérer la canalisation principale ;
- **Défense incendie** : un nouveau point de défense incendie à intégrer, prolongation à réaliser ;
- **Électricité** : extension HTA de 340 mètres et création d'un poste de distribution publique ;
- **Assainissement** :
    - *Collectif (Sud)* : besoin de renouvellement d'une canalisation actuellement sous-dimensionnée sur 345 mètres de réseau (dépose canalisation existante DN 150 en amiante ciment et remplacement par une canalisation diamètre DN 200) et potentiellement un poste de relevage existant à réhabiliter ou à renouveler selon son état et ses caractéristiques initiales ;
    - *Non-collectif (Nord)* ;
- **Eaux pluviales** : gestion à la parcelle privilégiée. En phase projet, une notice hydraulique sera demandée permettant de fournir des éléments techniques justifiant la possibilité ou l'impossibilité de recourir aux techniques alternatives de gestion des eaux de pluie sur le terrain.

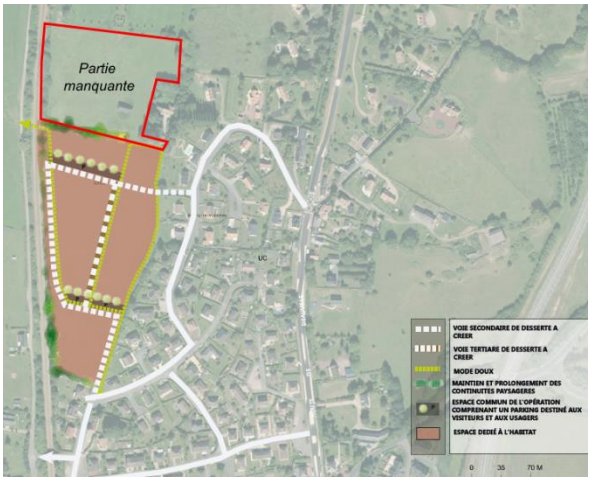
Le calendrier des différents travaux est actuellement en étude entre les différents gestionnaires et collectivités compétentes.

1.3 Orientations du projet, rectification de l'OAP et contraintes environnementales

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte induit la révision de l'OAP n°33 dite « Secteur Centre-ville Nord ». Cette modification a plusieurs objectifs :

- **La mise en cohérence du règlement graphique et de l'OAP**

Il convient de rectifier une erreur matérielle du PLUi entre le zonage et le schéma d'aménagement de l'OAP. La mise en cohérence du périmètre de l'OAP avec la zone 2AU du règlement graphique passe par l'intégration de la partie nord du secteur.



Intégration de la partie Nord du secteur 2AU au sein de l'OAP aménagement n°33 à Ouilly-le-Vicomte.
Source : OAP n°33 du PLUI de Lintercom

- **La réduction du périmètre de la zone constructible**

Certaines parcelles, situées au nord du secteur, ne sont pas concernées par le projet d'ouverture à l'urbanisation. En effet, elles sont sur le périmètre des jardins du château de Boutemont et sont difficilement intégrables dans le projet d'aménagement du secteur. Il apparait donc pertinent et opportun de réduire à la marge le périmètre nord de la zone en enlevant les parcelles B0354 et B0356 de la zone constructible.

Cette réduction de surface d'une zone à urbaniser est autorisé dans le cadre d'une modification de droit commun, conformément à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.



En rouge, les parcelles à retirer de la zone 2AU au règlement graphique et au périmètre de l'OAP aménagement n°33.

- **Le phasage de l'ouverture à l'urbanisation**

La modification de l'OAP permet de diviser l'ouverture du secteur en 3 phases minimum.
La première phase sera située à l'est (permettant d'adosser l'opération aux lotissements et accès existants). La seconde phase sera à l'ouest, le long de la ligne de chemins de fer, permettant de poursuivre la phase une. La troisième phase sera située sur la partie Nord du site.

Toutes les phases ont une densité minimale de 15 logements par hectare conformément aux objectifs du SCoT et du PLUi Lintercom.

- **La suppression d'un repérage de changement de destination**

Un ancien bâtiment agricole est présent sur la parcelle, actuellement identifié comme pouvant changer de destination au règlement graphique. Son état très vétuste ne permet pas d'envisager une réhabilitation. Par ailleurs, un changement de destination en zone 1AU est autorisé, son identification au zonage n'est donc pas nécessaire.



Le bâtiment repéré comme pouvant changer de destination sur la zone du projet.
Photographie : PLANIS.

- **Le développement des modes doux**

Le projet d'OAP vise à intégrer les mobilités douces au sein du site par le biais de cheminements dédiés mais également en lien avec la piste cyclable envisagée reliant Lisieux à la côte. Cette dernière a pour projet de passer à l'Ouest de la ligne de chemins de fer.
La commune, et plus précisément le terrain de l'OAP, sera reliée à la future piste cyclable directement via le tunnel ferroviaire.



Passage situé sous la ligne de chemin de fer permettant de rejoindre la future voie cyclable.
Photographie : PLANIS.

- **La gestion des eaux pluviales**

Le terrain récupère actuellement les eaux de ruissellement de pluie du lotissement existant à l'Est du site. Plusieurs fossés ont été identifiés sur site, ils collectent donc les écoulements existants pour les

acheminer vers le point le plus bas du site, au niveau du tunnel piéton. L'évaluation environnementale, présente en annexe, décrit ce processus.

L'urbanisation du site présente des risques de perturber le ruissellement de ces eaux et d'augmenter les débits. Ainsi, pour répondre à l'enjeu de gestion, et anticipant l'augmentation des phénomènes pluvieux en lien avec le réchauffement climatique, les dispositions écrites et graphiques de l'OAP précisent plusieurs aménagements à conserver ou à créer. Parmi eux :

- La création d'un bassin de rétention des eaux pluviales au point le plus bas du site afin de collecter les eaux du site ;
- La préservation des fossés qui permettent de collecter les eaux pluviales des parcelles en amont et de les acheminer vers le bassin de rétention ;
- Le prolongement et/ou le maintien des continuités paysagères sur les bords du site dans le but de retenir davantage les eaux pluviales par la présence de la végétation.



Fossés présents sur le terrain du projet. Photographie : PLANIS.

1.4 Adéquation du projet avec le PLUi de Lintercom

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ainsi que la mise en cohérence de l'OAP aménagement n°33 ne remettent pas en question les principes du PLUi Lintercom. Cette évolution répond entièrement aux objectifs de création de logements fixés par le SCoT et repris dans le PLUi.

L'évolution de l'OAP n°33 vise à prendre en compte l'entièreté de la zone 2AU ainsi que les divers enjeux et contraintes environnementales.

Le PADD n'est donc pas remis en cause et il est pleinement conforté :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

<u>Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien</u>

Le PADD fixe comme objectif de renforcer l'attractivité du fond de vallée Lexovien en mobilisant les espaces de forte intensité urbaine pour créer un axe de pôles urbains. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU d'Ouilly-le-Vicomte va en ce sens en proposant de nouveaux logements qui seront adaptés à l'accueil de nouveaux ménages dynamisant ainsi la commune et le fond de vallée Lexovien.

<u>Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire</u>

Le PADD fixe comme objectif de viser une répartition réaliste de l'offre d'habitat. Au sein du pôle lexovien, dont Ouilly-le-Vicomte fait partie, 1580 logements sont envisagés à l'horizon 2026 mais seulement 80 ont pu être construits à ce jour. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU va donc en ce sens, permettant une augmentation du nombre de constructions et répondant à l'équilibre du territoire.

Axe 2. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

Le PADD prévoit de favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et en support du projet de territoire. Cette ouverture à l'urbanisation est en cohérence avec la proximité des transports en commun ainsi que des liaisons douces futures qui permettront de rejoindre les principaux pôles d'emplois tel que celui de Lisieux.

- ***Incidences environnementales de l'évolution***

L'ensemble des points nécessaires sont à retrouver dans l'évaluation environnementale jointe.

1.5 Modifications apportées au PLUi

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU et la mise en cohérence de schéma de l'OAP aménagement n°33 nécessitent de modifier le règlement graphique ainsi que les dispositions écrites et graphiques de l'OAP.

- ***Ajustement du règlement graphique***

- Le secteur passe d'un zonage 2AU en 1AU (excepté pour la phase 3 qui reste en zone 2Au à la suite de l'enquête publique) ;
- Le périmètre est très légèrement réduit sur la partie nord comme explicité précédemment ;
- Le repérage du changement de destination est enlevé.

Evolution du zonage suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique :

L'autorité environnementale (MRAe) et la DDTM du Calvados ont recommandé dans leurs avis de reconsidérer le projet d'aménagement concernant la partie nord de la zone, correspondant à la phase 3 de l'OAP n°33 d'Ouilly le Vicomte.

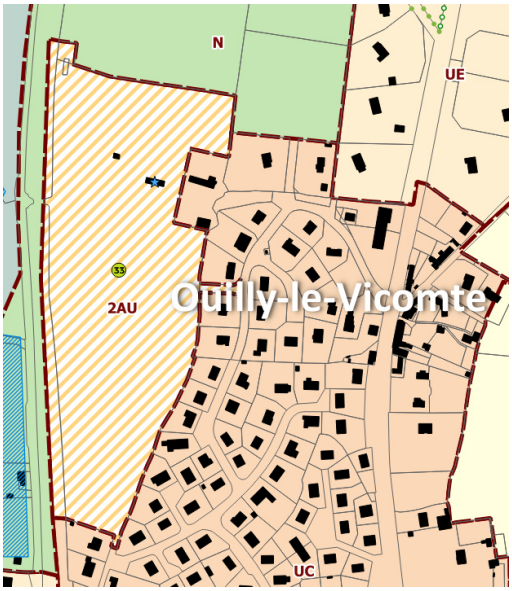
Au vu des contraintes cumulées que présentent le nord du secteur (gestion des eaux pluviales, des eaux usées, remontées de nappes, etc…), le rapport d'évaluation environnementale invitait également à reconsidérer l'ouverture de cette partie du site.

La commune d'Ouilly le Vicomte et l'Agglomération Lisieux Normandie souhaitent ne plus urbaniser la phase 3 du site dans l'immédiat. La phase 3 de l'opération sera maintenue en zone 2AU et son ouverture sera conditionnée à une nouvelle procédure.

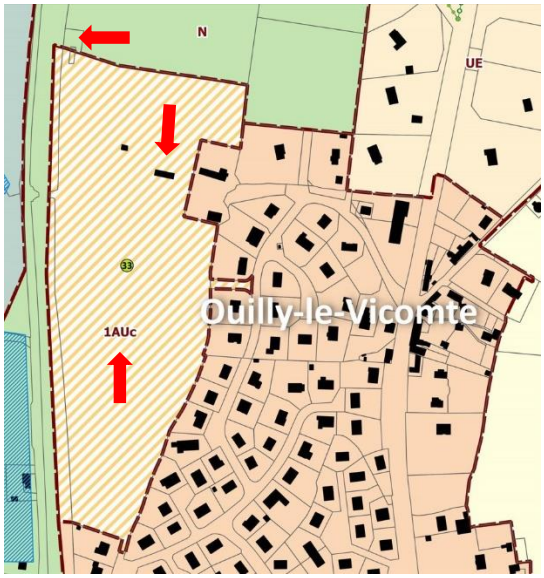
Cette décision permet de s'inscrire dans une démarche d'évitement et de réduction des risques tout en prenant en considération les recommandations de l'évaluation environnementale et des partenaires associés à cette procédure.

Le PLUI d'agglomération, en cours d'élaboration, permettra de requestionner l'ouverture à urbanisation de ce secteur.

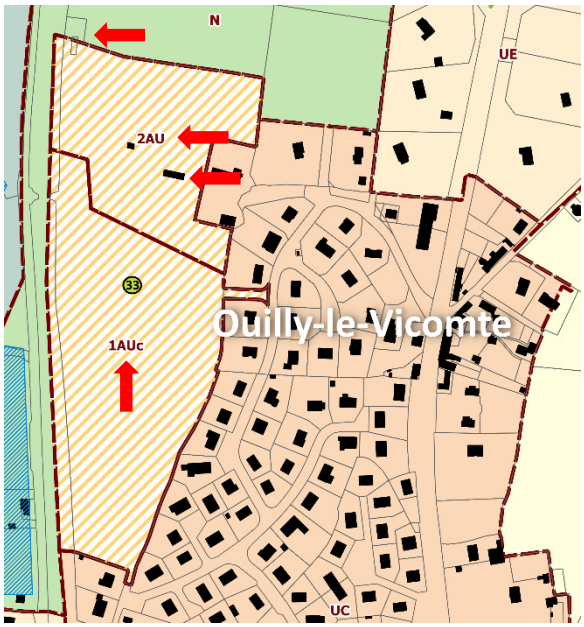
Avant modification



Après modification (version de consultation)



Après modification (version d'approbation)



Il y a une réduction du zonage 2AU/1AU d'environ 0,042 ha, soit environ 420 m².

	Avant modification	Après modification	Différence
Zone N	28,54 ha	28,58 ha	+0,04 ha
Zone 2AU/1AU	5,33 ha	5,29 ha	-0,04 ha

- ***Ajustement des dispositions graphiques de l'OAP Aménagement n°33***

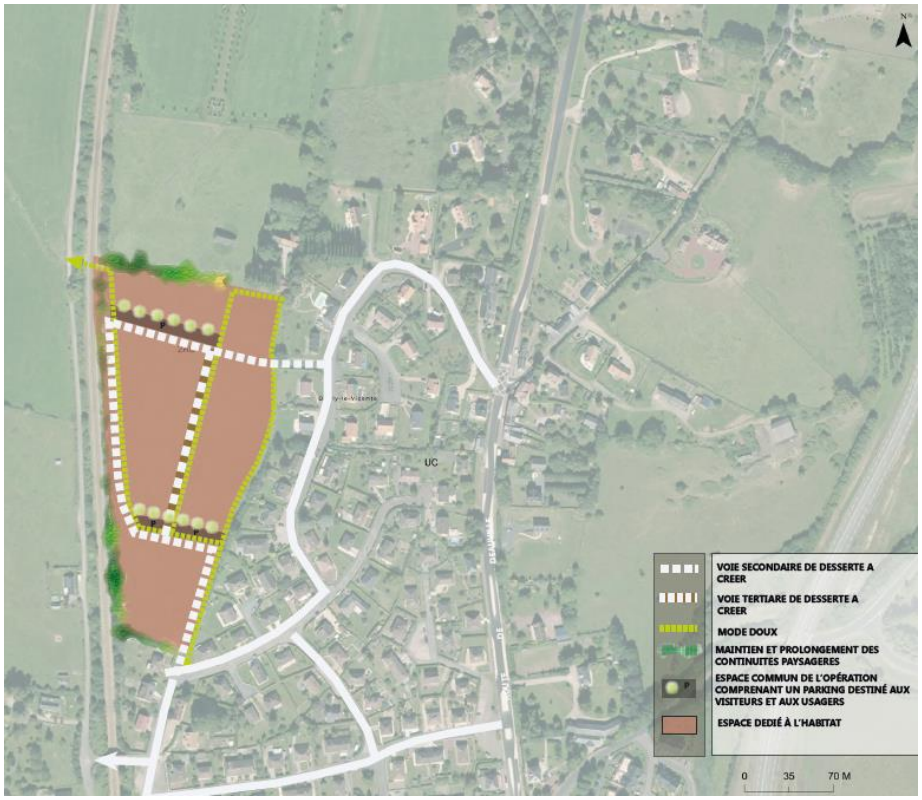
L'OAP n°33 en vigueur prévoit la réalisation de 15 logements par hectare minimum en 2 tranches.

L'évolution de l'OAP permet de revoir les orientations pour plus de cohérence et de prise en compte du contexte environnemental et paysager. Elle permet également de définir des orientations sur la totalité de la zone constructible, remédiant ainsi, à priori, à une erreur matérielle du PLUI.

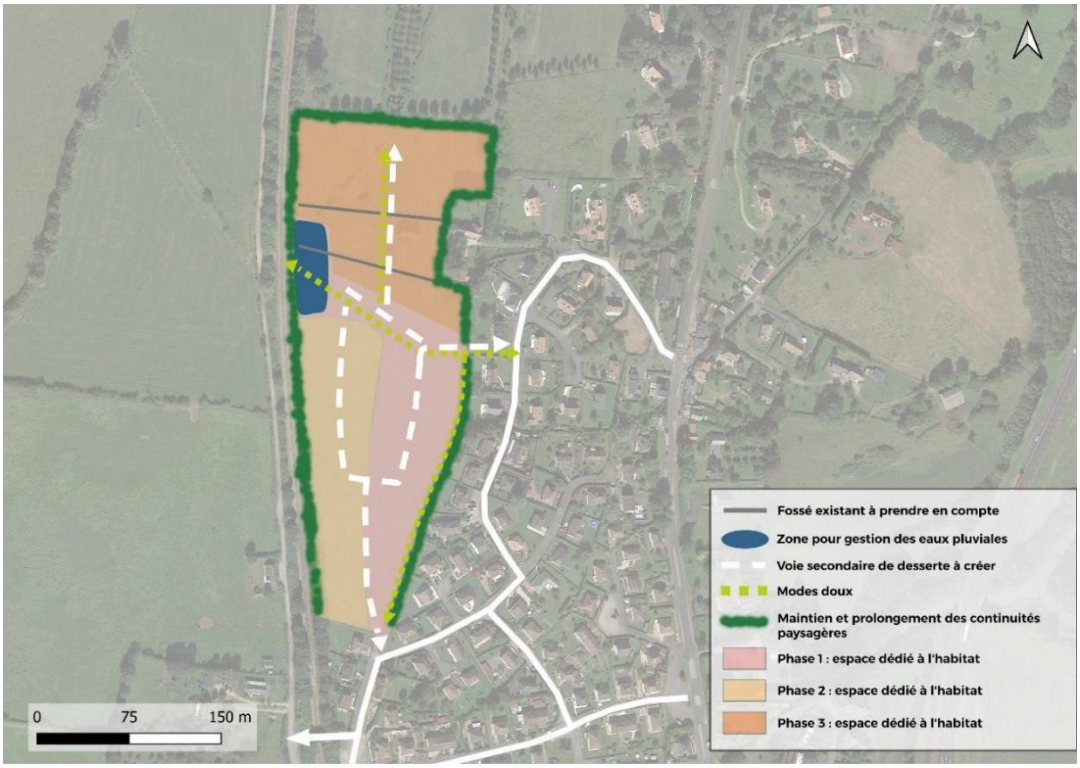
Les évolutions de l'OAP graphique sont les suivantes :

- Agrandissement du périmètre en cohérence avec celui du règlement graphique ;
- Intégration de trois phases de constructions identifiées schématiquement ;
- Modification du cheminement des voies de desserte ;
- Modification du cheminement des modes doux ;
- Localisation d'un bassin de récupération des eaux pluviales ;
- Augmentation de la protection des continuités paysagères ;
- Localisation de fossés existants à prendre en compte ;
- Suppression des espaces communs de l'opération (intégrés à l'OAP écrite en phase 3).

Avant modification



Après modification



- ***Ajustement des dispositions écrites de l'OAP Aménagement n°33***

Les dispositions de l'OAP écrite étaient peu détaillées. La modification, en cohérence avec l'OAP graphique, intègre désormais les 3 phases de l'opération. Le bassin de rétention et les fossés sont également ajoutés afin d'assurer leur mise en place ou préservation. Il est également précisé que le bâtiment existant en cœur de site pourra faire l'objet d'une démolition, son état étant très dégradé.

Evolution des dispositions écrites de l'OAP suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique

L'autorité environnementale (MRAe) et la DDTM du Calvados ont recommandé dans leurs avis de reconsidérer le projet d'aménagement concernant la partie nord de la zone, correspondant à la phase 3 de l'OAP n°33 d'Ouilly le Vicomte. Par ailleurs, la DDTM demande l'intégration à l'OAP d'un échéancier prévisionnel précisant la temporalité envisagée pour chacune des phases.

La commune d'Ouilly le Vicomte et l'Agglomération Lisieux Normandie souhaitent ne plus urbaniser la phase 3 du projet dans l'immédiat. La phase 3 de l'opération sera maintenue en zone 2AU et son ouverture sera conditionnée à une nouvelle procédure. L'OAP écrite est ainsi complétée pour prendre en compte l'avis de la DDTM avec l'ajout d'un échéancier pour les 3 phases, dont la phase 3 qui est soumise à une nouvelle évolution du PLUi.

La MRAe recommande de renforcer les dispositions concernant la préservation du patrimoine paysager et l'intégration paysagère de l'urbanisation envisagée par le projet.

Les dispositions seront renforcées en intégrant dans l'OAP écrite un principe de végétation bordant les voies douces.

Enfin, comme mentionné précédemment, **la superficie de la zone et le nombre de logements attendus sont rectifiés.**

Tableau de synthèse des 3 phases de l'OAP :

	Phase 1	Phase 2	Phase 3
Superficie	1,85 ha	1,48 ha	1,97 ha
Nombre de logements attendus par phase (15 lgts/ha minimum)	28 logements	23 logements	30 logements
Superficie totale	5,3 ha		
Nombre de logements attendus total (15 lgts/ha minimum)	81 logements		

Avant modification



OUILLY-LE-VICOMTE
33- SECTEUR CENTRE-VILLE NORD

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'objectif d'aménagement de la zone (3,2 ha) réside dans une conception prenant en compte les pentes ainsi que les vues remarquables sur la Touques. L'opération sera réalisée en 2 tranches minimum.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

La structure viaire s'appuiera sur les amorces de la rue des Hortensias et de la rue des Bégonias.
La voirie piétonne maillera le quartier et le désenclavera à l'Ouest par le tunnel existant, connectant de fait le quartier à la grande liaison douce Lisieux / La Mer.

Espaces ouverts & paysage

L'objectif est de limiter l'impact visuel du nouveau quartier à partir du château de Boutemont au Nord. La création d'une haie séparera la partie habitée de la partie « pâturages et vergers » au Sud du château.

Habitat & Construction

La densité programmée pour cette zone est de 15 logements par hectare minimum.

Après modification (version de consultation)

OUILLY-LE-VICOMTE
33- SECTEUR CENTRE-VILLE NORD

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'objectif d'aménagement de la zone (4,9 ha) réside dans une conception prenant en compte les pentes ainsi que les vues remarquables sur la Touques.

Ce site vise à accueillir principalement des logements, il sera amorcé par sa partie Est (phase 1) pour adosser l'opération aux lotissements et accès existants. L'opération sera réalisée en 3 tranches (phase 1 puis 2 puis 3).

Un bassin de rétention devra être mis en place afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales pour le nouveau quartier et les lotissements à l'Est.

STRUCTURATION URBAINE

Habitat et Construction

La densité programmée pour cette zone sera la même pour les 3 phases à savoir 15 logements par hectare minimum soit environ 70 logements sur l'espace dédié à l'habitat.

Le bâtiment existant pourra être démoli compte-tenu de sa vétusté.

Circulations et stationnement

L'ensemble des principaux accès au site sera prévu dans la phase 1.

La structure viaire s'appuiera sur les amorces de la rue des Hortensias et de la rue des Bégonias.

Les cheminements doux mailleront le quartier et le désenclavera à l'Ouest par le tunnel existant sous la ligne de chemins de fer, connectant de ce fait le nouveau quartier à la grande liaison douce Lisieux / La Mer.
Le cheminement piéton prévu dans la phase 3 permettra de poursuivre la continuité visuelle vis-à-vis de l'allée du château.

Espaces ouverts et paysage

En raison de la topographie de la zone, un bassin de rétention d'eau pluviale devra être mis en place. Il se situera au point le plus bas, à proximité du passage sous la ligne de chemins de fer. Cet aménagement sera compris au sein de la phase 1 et dimensionné à la suite d'études spécifiques.

Deux fossés collectant les eaux pluviales des parcelles amont transitent actuellement par la parcelle de projet (phase 3).
Ils devront être pris en compte dans la conception de l'aménagement. Il reviendra aux études pré-opérationnelles d'évaluer comment ces fossés peuvent être valorisés dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales à définir à l'échelle de l'opération (et intégrant l'actuelle gestion des eaux pluviales des secteurs bâtis en amont).

Les continuités paysagères situées sur la quasi-totalité des contours de la zone devront être maintenues, prolongées et/ou créées. Elles permettront notamment de limiter l'impact visuel du nouveau quartier depuis le château de Boutemont au Nord.

Un espace commun pourra être intégré notamment dans la phase 3 du projet sur sa partie sud (placette, stationnements collectifs, aires de jeux ...).

Après modification (version d'approbation)

OUILLY-LE-VICOMTE
33- SECTEUR CENTRE-VILLE NORD

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

L'objectif d'aménagement de la zone (5,3 ha) réside dans une conception prenant en compte les pentes ainsi que les vues remarquables sur la Touques.

Ce site vise à accueillir principalement des logements, il sera amorcé par sa partie Est (phase 1) pour adosser l'opération aux lotissements et accès existants. L'opération sera réalisée en 3 tranches.

L'échéancier prévisionnel des aménagements est le suivant :
- Phase 1 (zone 1AUc) : immédiat
- Phase 2 (zone 1AUc) : 2031
- Phase 3 (zone 2AU) : devra être soumise à une nouvelle procédure

Un bassin de rétention devra être mis en place afin d'assurer une bonne gestion des eaux pluviales pour le nouveau quartier et les lotissements à l'Est.

STRUCTURATION URBAINE

Habitat et Construction

La densité programmée pour cette zone sera la même pour les 3 phases à savoir 15 logements par hectare minimum soit environ 80 logements sur l'espace dédié à l'habitat.

Le bâtiment existant pourra être démoli compte-tenu de sa vétusté.

Circulations et stationnement

L'ensemble des principaux accès au site sera prévu dans la phase 1.

La structure viaire s'appuiera sur les amorces de la rue des Hortensias et de la rue des Bégonias.

Les cheminements doux mailleront le quartier et le désenclavera à l'Ouest par le tunnel existant sous la ligne de chemins de fer, connectant de ce fait le nouveau quartier à la grande liaison douce Lisieux / La mer.
Le cheminement piéton prévu dans la phase 3 permettra de poursuivre la continuité visuelle vis-à-vis de l'allée du château.

Un accompagnement végétal des voies douces devra être assuré.

Espaces ouverts et paysage

En raison de la topographie de la zone, un bassin de rétention d'eau pluviale devra être mis en place. Il se situera au point le plus bas, à proximité du passage sous la ligne de chemins de fer. Cet aménagement sera compris au sein de la phase 1 et dimensionné à la suite d'études spécifiques.

Deux fossés collectant les eaux pluviales des parcelles amont transitent actuellement par la parcelle de projet (phase 3).
Ils devront être pris en compte dans la conception de l'aménagement. Il reviendra aux études pré-opérationnelles d'évaluer comment ces fossés peuvent être valorisés dans le cadre d'une gestion des eaux pluviales à définir à l'échelle de l'opération (et intégrant l'actuelle gestion des eaux pluviales des secteurs bâtis en amont).

Les continuités paysagères situées sur la quasi-totalité des contours de la zone devront être maintenues, prolongées et/ou créées. Elles permettront notamment de limiter l'impact visuel du nouveau quartier depuis le château de Boutemont au Nord.

Un espace commun pourra être intégré notamment dans la phase 3 du projet sur sa partie sud (placette, stationnements collectifs, aires de jeux ...).

2. Mise à jour d'emplacements réservés

Des emplacements réservés sont institués, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, sur le règlement pour délimiter sur des terrains une réserve pour différents types de projets :

-des voies et ouvrages publics dont il est précisé la localisation et les caractéristiques ;

-des installations d'intérêt général à créer ou modifier ;

-des espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

-des programmes de logements (sous conditions) ;

En complément, une servitude d'interdiction pour une durée au plus de 5 ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (sous conditions).

Enfin, ils peuvent permettre la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

Le PLUI de Lintercom a ainsi institué 100 emplacements réservés sur son périmètre.

2.1 Localisation et contexte

Deux emplacements réservés inscrits au PLUi de Lintercom n'ont plus lieu d'être compte tenu de l'évolution des projets communaux. Il convient donc de mettre à jour le règlement graphique du PLUi en supprimant les emplacements réservés n°29 et 47, respectivement à Lisieux et à Marolles.

- ***Emplacement réservé n°29, Lisieux***

Contexte

L'emplacement réservé n°29 est situé dans le centre-ville de Lisieux, Place Le Hennuyer. Propriété de la commune, l'emplacement a vocation à permettre la réalisation d'une voie piétonne vers le quai des remparts (surface de 238 m², largeur de 4 mètres).

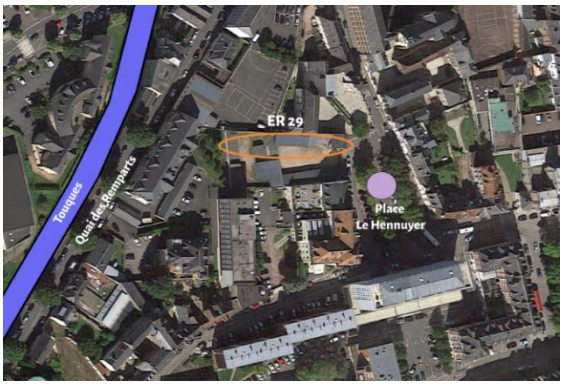


Localisation de l'emplacement réservé n°29. Source : Règlement graphique du PLUI de Lintercom

L'objectif est ici de créer une nouvelle percée piétonne pour désenclaver les quartiers alentours du centre-ville et fluidifier les mobilités douces.

Le conseil municipal de la Ville de Lisieux a délibéré le 27 février 2023 (n°2023-16) afin de solliciter la CALN pour la suppression de l'emplacement réservé n°29 pour permettre la réalisation de logements en lieu et place des garages présents sur la parcelle concernée (AO467). La Ville a acquis la parcelle sis 7 place le Hennuyer d'une surface de 1 449m² (une maison et 43 garages). Un appel à candidature a été lancé, en réponse à un cahier des charges, visant la construction d'un programme de logements qualitatifs en accession à la propriété afin de diversifier l'offre présente sur le territoire communal (cf délibération).

Un projet de percée piétonne a été engagé par la Ville, appelé percée Lehain, à un peu plus de 170 mètres de l'emplacement réservé, rue du Docteur DEGRENNE vers le quai des Remparts. Cette nouvelle voie va ainsi permettre de rejoindre Mosaïc, salle de concert et lieu de vie d'associations, via une passerelle positionnée au-dessus de La Touques. Projet qui est en cours de finalisation ce début 2024 (fin des aménagements), la percée Lehain a été ouverte au public courant décembre 2023.





Localisation de l'emplacement réservé n°29 et photographie des lieux.
Réalisation : PLANIS. Photographie Google

Problématique

La présence de l'emplacement réservé n°29 sur le règlement graphique du PLUI bloque un projet immobilier engagé par un promoteur sur la parcelle AO467. En effet, le permis ne peut être délivré puisque la construction de l'immeuble rendra impossible la réalisation de la voie piétonne, vocation dudit emplacement réservé. Il convient donc de supprimer du PLUI (via le règlement) l'emplacement réservé pour que le permis puisse être délivré sans blocage.

Aussi, du fait que le projet de liaison douce ait été réalisé ailleurs, la collectivité souhaite retirer l'emplacement réservé à cet endroit et ne pas être contrainte à des droits de délaissement.

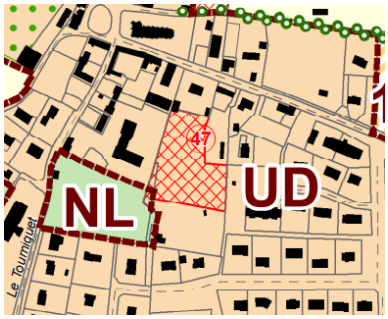
- ***Emplacement réservé n°47, Marolles***

Contexte

L'emplacement réservé n°47 est situé dans le centre-ville de Marolles, derrière l'école. Propriété de la commune de Marolles, il vise à mettre en place un équipement scolaire (superficie de 4 391m²).

La commune a acheté le terrain en 2018. Elle a réalisé une sente piétonne entre l'école et le lotissement ainsi qu'un city stade.

Ainsi, il convient de supprimer cet emplacement réservé du règlement graphique qui n'a plus lieu d'être, la commune étant propriétaire et n'ayant pas d'autre projet pour ce terrain dans l'immédiat.



Localisation de l'emplacement réservé n°47.
Source : Règlement graphique du PLUI de Lintercom





Localisation de l'emplacement réservé n°47 et photographie des aménagements réalisés. Réalisation : PLANIS. Photographie : Mairie de Marolles

2.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi de Lintercom

La mise à jour de ces deux emplacements réservés est en adéquation avec le PLUi de Lintercom. En effet :

- L'emplacement réservé n°29 bloque un projet immobilier ; un projet similaire a été réalisé à proximité ;
- L'emplacement réservé n°47 a été acheté par la commune, le projet a été réalisé.

La suppression de l'emplacement réservé n°29 à Lisieux, va permettre de répondre aux besoins en logements du pôle lexovien en ultra centre-ville par la réalisation d'un projet immobilier. Une percée piétonne a été réalisée à moins de 200 mètres du projet initial, il répond aux objectifs de désenclavement des élus locaux.

Ces éléments sont en accord avec les principes suivants définis dans le PADD du PLUi :

Axe 2 : Unir les territoires de Lintercom.

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
2.1 Penser la ville des piétons et des cyclistes : principe visant à « ouvrir le centre-ville pour lui donner de nouvelles marges de développement à la recherche de perméabilité et de porosité entre cet hyper-centre et les quartiers contigus ». L'alternative en cours de travaux permet de maintenir cette ambition qui était présente pour l'emplacement réservé n°29.

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge.

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
2.4 Une production plus économe en foncier et soucieuse de préservation de l'environnement : principe visant à « favoriser le renouvellement urbain et la construction dans les zones équipées et desservies par les réseaux ». La réalisation d'un projet immobilier qui pourra voir le jour à la suite de la suppression de l'emplacement réservé n°29 est pleinement en accord avec cette orientation du PADD.

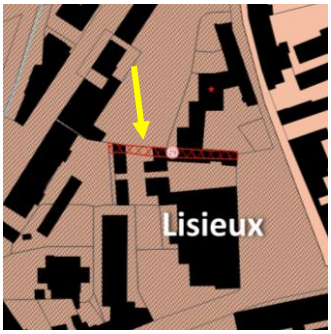
2.3 Modifications apportées au PLUi

Cette mise à jour des emplacements réservés n°29 et n°47 nécessite leur suppression du règlement graphique du PLUi de Lintercom. En complément, la liste des emplacements réservés présente dans le règlement écrit doit être également mise à jour.

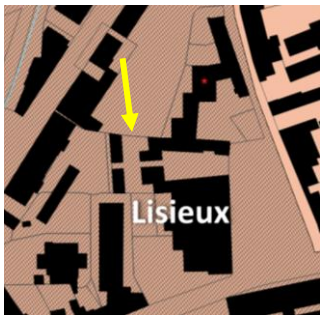
- ***Emplacement réservé n°29, Lisieux :***

Extrait du règlement graphique :

Avant modification



Après modification



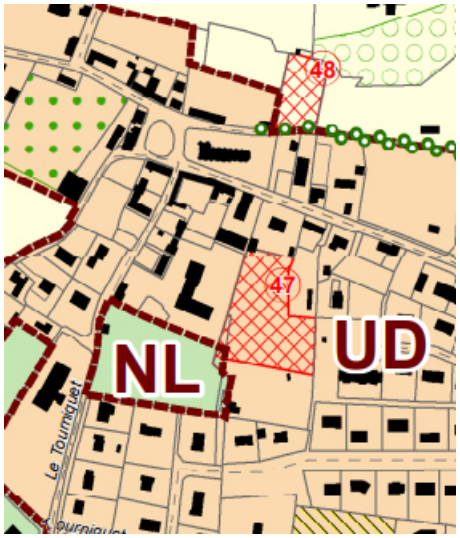
Extrait du règlement écrit :

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Surface en m²	Commune
~~29~~	~~Voirie~~	~~Commune~~	~~238~~	~~Lisieux~~
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)

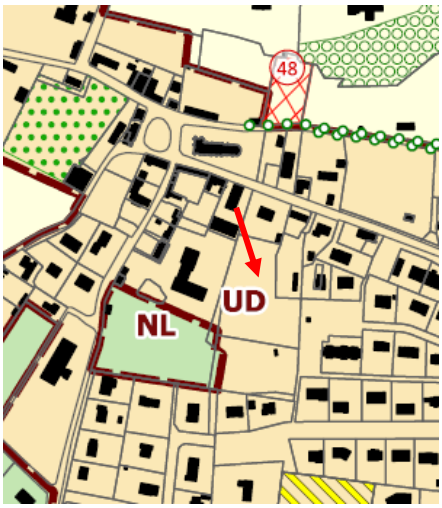
- ***Emplacement réservé n°47, Marolles :***

Extrait du règlement graphique :

Avant modification



Après modification



Extrait du règlement écrit :

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	Surface en m²	Commune
~~47~~	~~Équipement scolaire~~	~~Commune~~	~~4391~~	~~Marolles~~
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)

3. Intégration de nouveaux bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N

3.1 Localisation et contexte

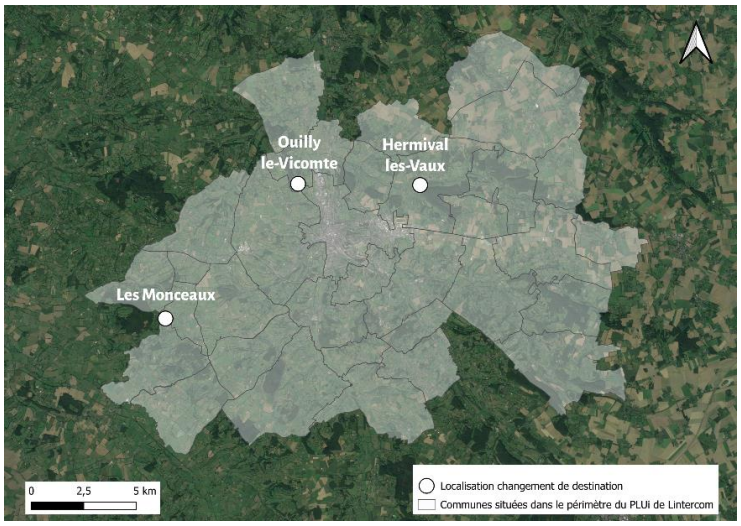
L'un des objectifs de la présente modification de droit commun n°7 est de permettre le changement de destination de 3 bâtiments complémentaires qui n'avaient pas été repérés graphiquement lors de l'élaboration du PLUi. L'identification par une étoile bleue au règlement graphique permettra d'envisager un changement de destination conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination est soumis en phase projet, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévus à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

270 bâtiments sont identifiés comme pouvant changer de destination au PLUi de Lintercom.

Dans le cadre de cette modification, trois bâtiments ont été identifiés pour être intégrés au règlement du PLUI :

-deux bâtiments en zone agricole : à Ouilly-le-Vicomte et Les Monceaux
-un bâtiment en zone naturelle : à Hermival-les-Vaux.



Localisation des sites concernés par un changement de destination dans la procédure. Source : PLANIS

3.2 Justification des changements de destination et respect du PLUi

Le repérage de ces 3 bâtiments supplémentaires pour changement de destination respecte le PLUi de Lintercom et ses différents critères :

- Ne pas compromettre l'activité agricole et les paysages ;
- Présenter un caractère traditionnel ;
- Avoir une structure en bon état (murs, charpente, etc.) ;
- Avoir une surface du bâti supérieure à 50 m² ;
- Être à proximité des réseaux.

Caractéristiques des bâtiments proposés pour être identifiés au titre du L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

Commune	État du bâti	Bâti traditionnel	Surface	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	Réseaux	Projet
Hermival-les-Vaux **Zone N** **(1)**	Bon	Oui	200 m²	Nul	Incidence positive	Raccordement aux réseaux en 2021 et 2022	*Projet de transformation en habitation dans le but de mettre en place une location ou un gîte en lien avec le château situé à proximité.*
Les Monceaux **Zone A** **(2)**	Bon	Oui	80 m²	Nul	Incidence positive	Electricité : raccordée Défense incendie prévue en 2024 Eau potable : propriété desservie mais pas le bâtiment, travaux prévus Assainissement non-collectif à réaliser	*Projet de transformation en habitation dans le but d'aménager un logement annexe à l'habitation principale sur une partie de l'étage.*
Ouilly-le-Vicomte **Zone A** **(3)**	Bon	Oui	175 m²	Nul	Incidence positive	Eau potable et électricité : raccordées Défense incendie conforme Assainissement non-collectif à réaliser	*Projet de transformation en habitation. Il n'y a pas de division foncière et pas de création d'un nouvel accès.*



(1) Hermival-les-Vaux





(2) Les Monceaux





(3) Ouilly-le-Vicomte



3.3 Impact paysager et environnemental

Les changements potentiels de destination ne remettent pas en cause la qualité paysagère des sites. Les bâtiments présentés ci-dessus font pleinement partie de l'identité territoriale et participent à sa richesse patrimoniale. Le bâtiment situé à Les Monceaux est identifié au PLUi comme bâtiment remarquable au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il est ainsi protégé à ce titre. L'identification de ces trois bâtiments pour changement potentiel de destination permettra de valoriser et de maintenir l'état des bâtis.

Les bâtiments situés à Les Monceaux et à Ouilly-le-Vicomte sont en zone agricole au règlement graphique du PLUi. Néanmoins, les incidences sur l'agriculture seront particulièrement faibles au regard de leur implantation à proximité immédiate d'habitations, et dans l'emprise foncière de particuliers. Leur intégration dans un ensemble cohérent est assurée.

Par ailleurs, d'après le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLUi aucun des sites ne se situe au sein de zones à enjeux agricoles.

L'ajout de ces trois possibilités de changement de destination n'occasionne pas de nuisance particulière si ce n'est d'augmenter légèrement les déplacements automobiles, la consommation d'eau potable et électrique. Seul le bâtiment d'Ouilly-le-Vicomte est situé en périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable.

3.4 Adéquation des évolutions avec le PLUi de Lintercom

L'identification de ces bâtiments ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi. Leur identification renforce la traduction règlementaire du PADD, notamment sur les objectifs suivants :

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge.

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

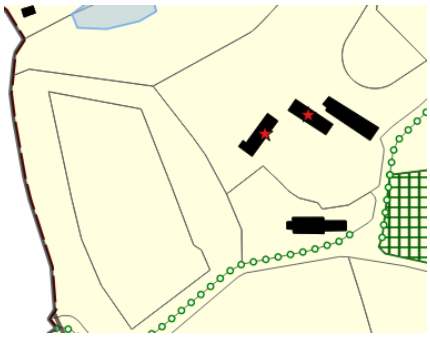
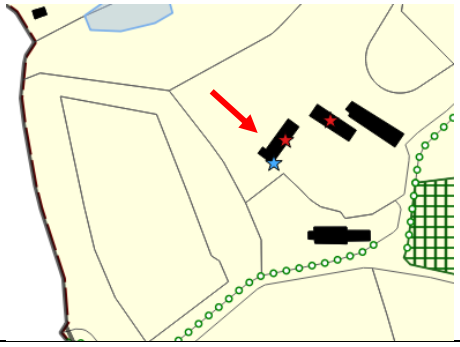
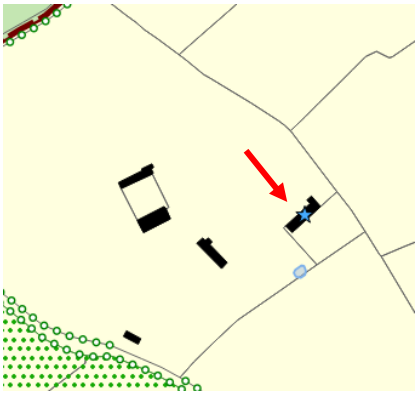
2.1 Améliorer le parc existant : principe visant à reconquérir le parc existant « au vu des besoins de rénovations encore très prégnants du parc ancien ». L'ajout des possibilités de changement de destination de Les Monceaux, d'Hermival les Vaux et d'Ouilly-le-Vicomte a pour but de transformer les bâtiments en habitations, permettant ainsi d'accroître l'offre de logement dans ces communes tout en restaurant le patrimoine local.

Orientation 3 : L'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

3.3 Renforcer les liens avec le tourisme : principe visant à défendre l'habitat rural typique augeron. « Le tourisme du Pays d'Auge, en dehors de sa partie littorale, repose principalement sur le patrimoine naturel et architectural, tous deux étroitement liés aux activités agricoles. Ainsi, le développement de l'accueil dans le milieu rural, permis par le changement de destination des bâtiments agricoles, doit constituer un atout pour cette activité ; l'entretien et la rénovation de ce patrimoine resté ou non dans son usage agricole doit être facilité et encouragé pour garantir le capital identitaire du territoire souvent perçu comme l'essence de la Normandie. ». Ainsi, l'ajout de ces possibilités de changement de destination est parfaitement en accord avec ce principe du PADD notamment en ce qui concerne le bâtiment d'Hermival-les-Vaux dont l'objectif est de réaliser un gîte.

3.5 Modifications apportées au PLUi

L'identification de ces trois bâtiments dans les potentiels changements de destination nécessite de modifier le règlement graphique en ajoutant un étoilage bleu.

	Avant modification	*Après modification*
Hermival-les-Vaux		
Les Monceaux		
Ouilly-le-Vicomte		

Ajout de deux changements de destination suite à l'enquête publique

A l'enquête publique deux observations ont été déposées par des propriétaires de bâtiments pour solliciter une évolution du PLUI permettant de changer de destination leurs bâtis agricoles.

Après analyse de ces deux bâtiments au regard du PLUI de Lintercom et accord sur le principe du commissaire enquêteur, les deux bâtiments sont intégrés au règlement graphique du PLUI comme pouvant changer de destination.

Caractéristiques des bâtiments proposés pour être identifiés au titre du L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

Commune	État du bâti	Bâti traditionnel	Surface	Impact sur l'activité agricole	Impact sur le paysage	Réseaux	Projet
Rocques **Zone N**	Bon	Oui	175 m²	Nul	Incidence positive	Raccordement aux réseaux effectués DECI pris en charge par le demandeur	*Projet de transformation d'un ancien pressoir en habitation principale.*
Saint-Désir **Zone N**	Bon	Oui	100 m²	Nul	Incidence positive	Raccordement aux réseaux effectués DECI pris en charge par le demandeur	*Projet de transformation d'une ancienne étable en habitation principale.*



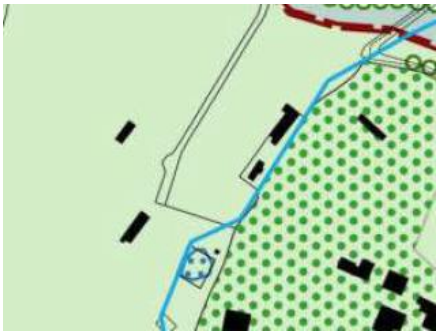
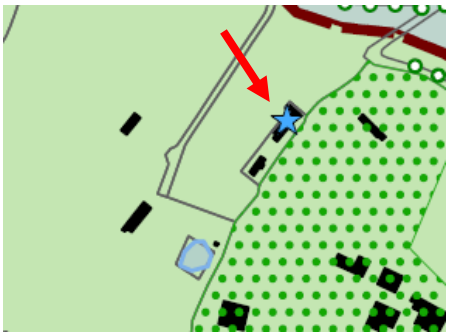
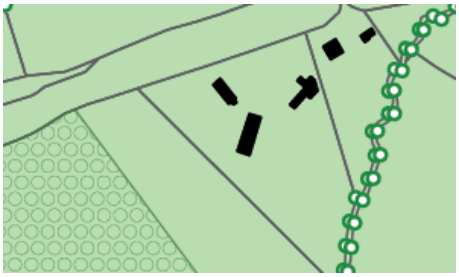
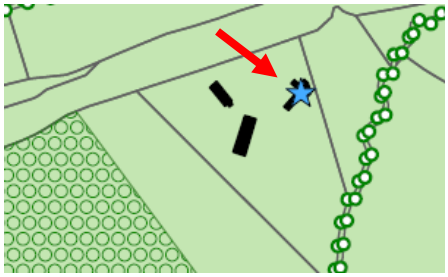


Rocques





Saint-Désir

	Avant modification	*Après modification*
Rocques		
Saint-Désir		

4. Clarification d'une disposition règlementaire

4.1 Contexte et objectif

La collectivité souhaite profiter de la présente modification du PLUi pour clarifier la rédaction de dispositions du règlement écrit présentant des doutes dans l'instruction ou des incompréhensions.

Ainsi, une règle portant sur les panneaux solaires pose actuellement question pour l'instruction.

La règle actuelle sur les toitures (présente dans toutes les zones sauf en UZoo, UX et 1AUX) stipule que :

« les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition : de *s'intégrer complètement dans le pan de toiture* […] ».

Un éclaircissement de la règle est attendu puisqu'il a été constaté des difficultés d'interprétation de la règle à l'instruction en ce qui concerne le terme « intégré ».

4.2 Adéquation de l'évolution avec le PLUi de Lintercom

L'évolution de la règle ne vise pas à remettre en question la disposition en tant que tel ; les orientations du PADD ne sont donc pas impactées. La modification concerne uniquement la forme, non le fond.

4.3 Modification apportée au PLUi

Les dispositions relatives à l'implantation des panneaux solaires présentes au règlement écrit du PLUI concernent plusieurs zones : UA, UB et UBH, UC, UD, UE, A, N et 1AU.

Elles figurent dans les parties **Section 2 : caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques** ; **3. Aspect extérieur** ; **toitures**.

Il convient donc de revoir la règle dans toutes les zones mentionnées ci-avant comme suit :

Avant modification	Après modification
Toitures -Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition : • De s'intégrer complètement dans le pan de toiture ; • concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ; • ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux. […]	**Toitures** L'installation en toiture de panneaux solaires ou photovoltaïques ou toute autre solution technique relative à la production d'énergie solaire est autorisée sous réserve : • de cohérence avec l'architecture des constructions (ex. composition des façades et de la toiture, volumes, teinte de la couverture). • concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ; • ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux. […]

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20231207-2023-145-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 12/12/2023

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Modification simplifiée N°6
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Notice de présentation

Approbation au conseil communautaire : 7 décembre 2023

planis

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

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

www.planis.fr

SOMMAIRE

A.Contexte et objet de la modification simplifiée n°6 3
1. Contexte 3
2. Objets de la modification et exposé de ses motifs 5
3. Justification de la procédure 6
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 9
5. Les grandes étapes de la procédure de la modification simplifiée n°6 11
B.Présentation des éléments d'évolutions 12
1. Modification de l'OAP N°21 « Rue de Paris » 12
1.1. Contexte et localisation du projet 12
1.2. Le projet de multiplexe 13
1.3. Adéquation du projet avec le PLUI de Lintercom 14
1.4. Modifications apportées au PLUI 17
2. Révision du linéaire de protection de commerces en centre-ville 21
2.1. Contexte et localisation du projet 21
2.2. Adéquations du projet avec le PLUi de Lintercom 23
2.3. Modifications apportées au PLUi 24
3. Intégration d'une dérogation au stationnement, zones UA et UB (hors UBh) 26
3.1. Contexte et localisation 26
3.2. Adéquations du projet avec le PLUi de Lintercom 26
3.3. Modifications apportées au PLUi 26

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°6

1. Contexte

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

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

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

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



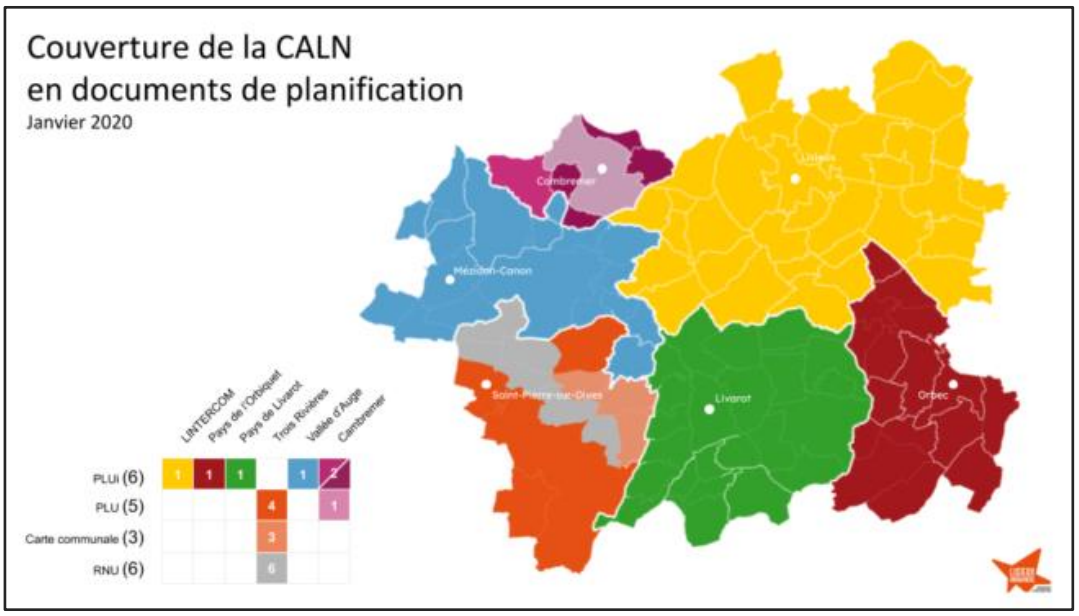
Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les communes couvertes par le PLUi de l'INTERCOM

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

- le **SCoT du Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;
- des **PLU, des PLUi et des cartes communales,** couvrant la presque totalité des communes du territoire. Six communes déléguées de la commune nouvelle de St-Pierre en Auge sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme). Le 30 juin 2021, l'élaboration d'un PLUi d'Agglomération a été prescrit sur le périmètre des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

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



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013 et a été approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Ce PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- Révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- Modification de droit commun n°1 approuvée le 31-01-2019,
- Révisions allégées n°2,3 et 4 approuvées le 14-01-2021,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 27-01-2022,
- Révision allégée n°6 approuvée le 23-06-2022

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du PLUi :

- L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux
- La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux
- La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain

- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom

- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge

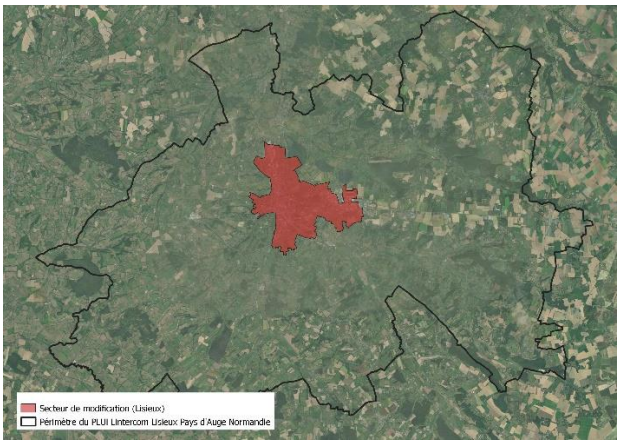
- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

2. Objets de la modification et exposé de ses motifs

Par arrêté n°2022.078 du 26 juillet 2022, la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie a prescrit la procédure de modification simplifiée (n°6) du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie pour répondre à des besoins d'intérêts collectifs et d'amélioration de l'offre de logements dans le centre-ville. Les objets de la modification simplifiée n°6 sont les suivants :

> -Modifier l'OAP aménagement n°21 « route de Paris » pour permettre l'implantation d'une activité commerciale (évolution du périmètre et des orientations) ;
>
> -Réduire les prescriptions de protection de locaux commerciaux sur le centre-ville de Lisieux ;
>
> -Intégrer des dispositions d'exception de création de stationnement pour les changements de destination en zones UA et UB.
>
> *Extrait de l'arrêté de prescription*

Lisieux est la seule commune du PLUI concernée par la modification simplifiée N°6.



Localisation de Lisieux à l'échelle du PLUi, seule ville concernée par la modification simplifiée n°6.

Source : PLUi Lintercom

Il s'agit plus précisément de :

- Permettre la réalisation d'un projet d'implantation d'un cinéma multiplexe à proximité du centre-ville sur un terrain en friche (ancien garage automobile). Les deux cinémas actuels sont vétustes et leurs capacités d'accueil limitées. Le Majestic a fermé définitivement ses portes fin mars 2023 à la suite d'un avis défavorable d'une commission de sécurité.
- Réviser le linéaire de protection de commerces en centre-ville dans deux rues afin de permettre des changements de destination de commerces pour favoriser la création de logements. De nombreux locaux commerciaux sont actuellement inoccupés.
- Intégrer des dispositions d'exception de création de place de stationnement pour les changements de destination vers de l'habitat en zones UA et UB (hors UBh) pour favoriser le développement de l'offre de logements.







1 : Cinéma Le Majestic, fermé définitivement fin mars 2023 ;

2 : Terrain d'implantation du futur multiplexe ;

3 : Local inoccupé dans la rue Marie de Besneray (l'une des deux rues concernées par la révision du linéaire de protection commerciale).

Photographies : PLANIS

La CALN est par ailleurs engagée parallèlement dans d'autres procédures d'ajustement du PLUi de Lintercom :

- Modification simplifiée n°5 prescrite le 06 août 2021 visant le changement de zonage de parcelles de UXi en UXc ;
- Révision allégée n°7 prescrite le 08 décembre 2022 visant à mettre en cohérence des OAP avec les enjeux d'aménagement de l'espace en raison d'orientations bloquantes, des études complémentaires, des problématiques relatives aux terrains et d'une mise à jour du zonage ;
- Modification de droit commun n°7 prescrite le 06 juin 2023 visant l'ouverture d'une zone 2AU habitat, la mise à jour d'emplacements réservés, l'ajout de changements de destinations et de revoir des règles du règlement écrit sujettes à interprétations.

3. Justification de la procédure

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

1. Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

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

Or, les présents ajustements du PLUi visent uniquement à :

- Modifier l'OAP N°21 avec évolution des orientations et du périmètre pour permettre l'implantation d'un équipement et de commerces associés ;
- Réduire au règlement graphique les prescriptions de protection de locaux commerciaux pour deux rues du centre-ville de Lisieux. ;
- Intégrer au règlement écrit des dispositions d'exception de création de stationnement pour les changements de destination en zones UA et UB (hors UBh).

Ces ajustements ne viennent donc pas à l'encontre des cinq points décrits ci-dessus.

Une modification du PLUi s'impose si l'autorité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (art. L153-36 du code de l'urbanisme).

Les orientations du PADD du PLUi ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. En effet, les ajustements prévus par cette modification simplifiée s'inscrivent dans ses orientations. Le PADD définit l'ambition d'implanter un cinéma multiplexe pour les communes du fond de vallée dont Lisieux fait partie. La compatibilité des modifications proposées est davantage détaillée dans les parties propres à chacune d'entre elles. Dans les grandes lignes, le PADD définit les axes et orientations suivants :

Axe 1 : Dessiner le territoire de demain

Orientation 1 : Le centre-ville et le quartier de la gare, un projet qui appelle l'amélioration du service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie

⇨ Le PADD stipule l'objectif de « densifier l'armature commerciale existante autour des rues piétonnes pour éviter de diluer l'attractivité du centre-ville [...] ». En ce sens, la révision du linéaire de protection commercial dans les deux rues concernées est pleinement ancrée dans les ambitions portées par le PADD. La suppression de ce linéaire permet de renforcer la présence de commerces dans un périmètre plus restreint.

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien.

⇨ Le projet de multiplexe, à proximité immédiate de l'hyper centre contribuera à accroitre l'attractivité du cœur urbain à l'échelle du bassin de vie.

Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire.

⇨ La création du multiplexe va permettre de doter le territoire d'un équipement culturel et de loisirs à la hauteur des attentes de la population. Des commerces et services associés complèteront le projet (restaurant...).

⇨ En outre les ajustements du règlement écrit permettront de réduire la vacance commerciale au profit de logements.

Axe 2 : Unir les territoires de Lintercom

Orientation 1 : Affirmer le rôle structurant des vallées.

⇨ Le projet de multiplexe, contribuera à accroitre l'attractivité du pôle de Lisieux à l'échelle du bassin de vie.

Orientation 2 : Favoriser une mobilité durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

⇨ Le projet de modification de l'OAP au profit du multiplexe prévoit une attention particulière pour les modes doux. L'emplacement du projet est par ailleurs stratégique pour s'y rendre avec ces moyens de déplacements.

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge.

Orientation 1 : Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie.

⇨ L'implantation du multiplexe va apporter des flux de consommateurs dans le centre-ville. Une hausse de spectateurs est attendue par rapport aux cinémas actuels.

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière.

⇨ La révision du linéaire de protection de commerces pour deux rues du centre-ville de Lisieux et l'intégration de dérogations de création de stationnement dans les zones UA et UB (hors UBh) pour les changements de destination vers de l'habitat vont permettre de développer une offre supplémentaire de logements en centre-ville, dans le tissu urbain dense sans nouvelle consommation foncière.

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi de Lintercom concernées par la présente modification simplifiée n°6 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire.
PADD	NON	
OAP	OUI	Modification de l'OAP N°21 « Secteur rue de Paris ».
Règlement écrit	OUI	Intégration d'une dérogation pour les changements de destination pour lesquels les caractéristiques du terrain ou l'implantation du bâtiment ne permettent pas la réalisation de places de stationnements. Zones UA et UB (hors UBh).
Règlement graphique	OUI	Suppression du linéaire de protection des commerces en centre-ville de Lisieux : rue du 11 novembre et rue Marie de Besneray (Zone UAr).
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification simplifiée n°6 ne modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet). La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?*	SDAGE Seine Normandie 2022-2027 /	23/03/2022 /
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)* Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Le PLUi vaut PLH /	21/12/2016 /
Un PPR *(Plan de prévention des risques)*	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET Normandie (*Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable au PLUi)	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

Certains de ses objectifs font échos au projet de modification simplifiée n°6 :

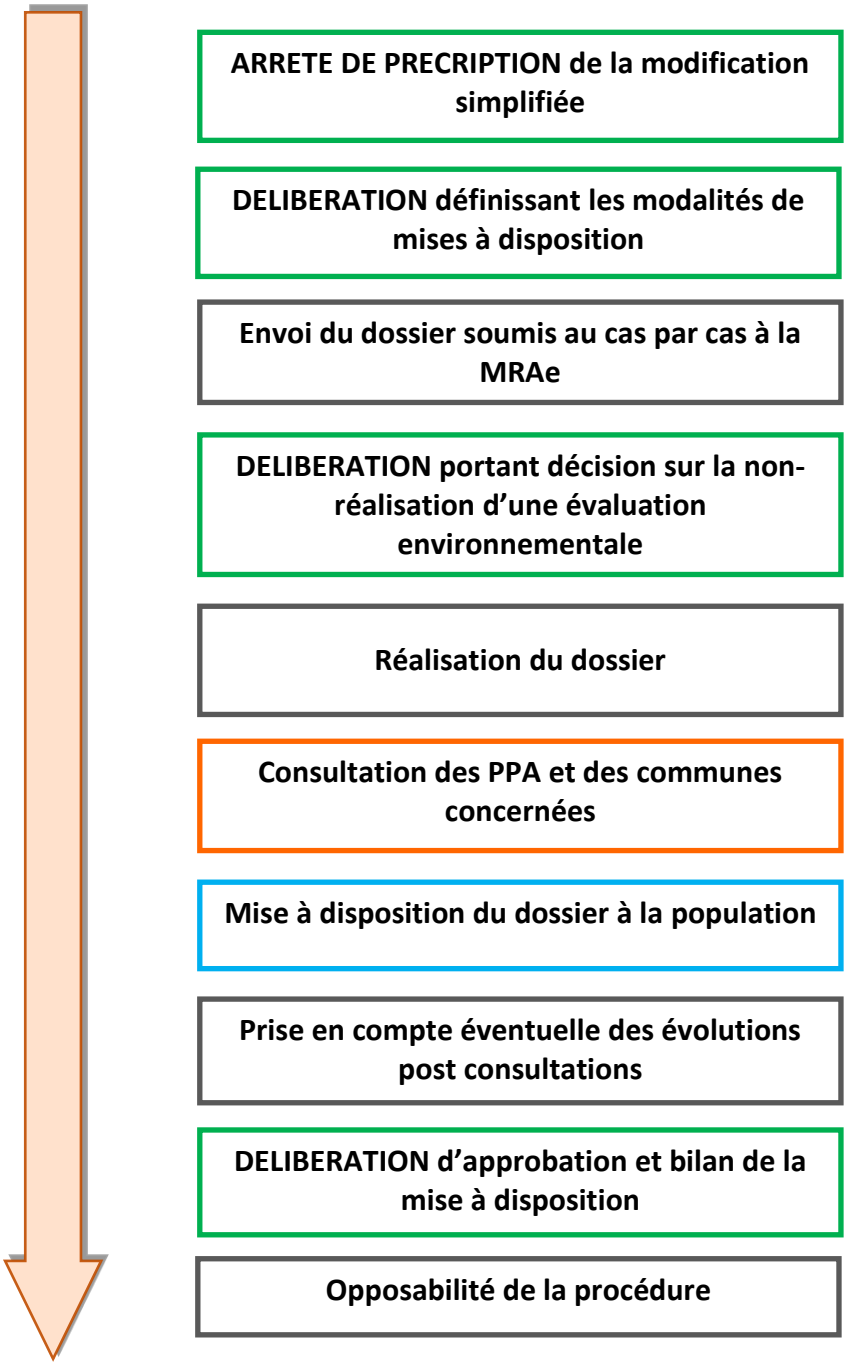
- 1.1.2. Des politiques de l'Habitat qui confortent l'armature urbaine
- 1.1.3. Une offre d'équipements et de services collectifs à compléter
- 2.1.2. Développement de l'offre au service des loisirs et du tourisme
- 3.3.1. Réduire la consommation de l'espace naturel et agricole

- 3.3.2. Reconquérir les secteurs dégradés

Le projet d'évolution du PLUi de Lintercom s'inscrit bien en compatibilité avec ces objectifs :

- **Objectif 1.1.2. et 3.3.1. :** La dérogation de stationnements en zone UA et UB (hors zone UBh) et la suppression du linéaire de protection commerciale vise à développer l'offre de logements dans le centre-ville de Lisieux. Ces modifications permettent un renforcement de l'armature urbaine et de garantir une gestion économe de l'espace en empêchant la consommation des espaces naturels et agricoles.
- **Objectif 1.1.3. , 2.1.2. et 3.3.2. :** La mise en place du multiplexe, équipement d'intérêt collectif, va permettre de répondre à la demande du territoire et de remplacer les cinémas vétustes du centre-ville. Ce projet se situe sur une ancienne friche, il est donc en parfait accord avec les objectifs du SCOT qui ambitionnent de reconquérir les secteurs dégradés. De plus, cette opération permettra de revaloriser le cours d'eau.

5. Les grandes étapes de la procédure de la modification simplifiée n°6



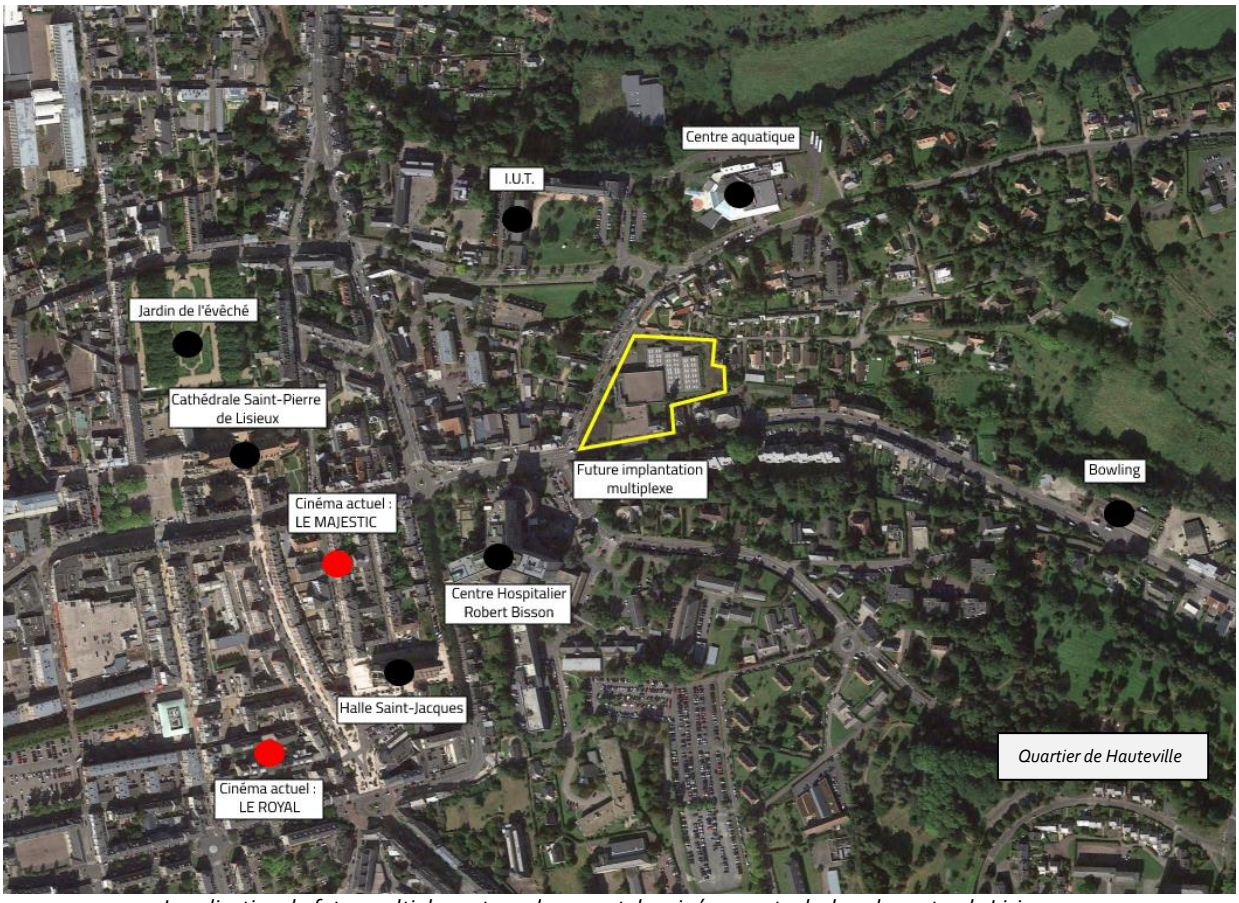
B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Modification de l'OAP N°21 « Rue de Paris »

1.1. Contexte et localisation du projet

L'implantation d'un nouveau multiplexe à Lisieux est à l'ordre du jour depuis une vingtaine d'année. Plusieurs lieux ont été questionnés puis abandonnés pour aboutir au site de l'ancien garage Citroën en friche depuis plusieurs années. En effet le garage a fermé le 22 février 2018.

Ce futur multiplexe viendra remplacer les deux cinémas existants à Lisieux : le Majestic et le Royal. Les bombardements de 1944 ont détruit les deux anciens cinémas de la ville, ces derniers ont été reconstruits respectivement en 1950 et 1962. Ils sont désormais vétustes et ne correspondent plus aux attentes des usagers et aux besoins des exploitants. A noter que Le Majestic a fermé définitivement ses portes fin mars 2023 suite à un avis défavorable d'une commission de sécurité. Le propriétaire des deux cinémas est également l'exploitant et le porteur de projet du nouveau multiplexe.



Localisation du futur multiplexe et emplacement des cinémas actuels dans le centre de Lisieux
Source : Planis

Le nouveau site, situé entre l'IUT, la piscine du Nautile, le bowling et l'hôpital est idéalement positionné pour accueillir un public large au sein de Lisieux mais également à l'échelle de l'intercommunalité. Cet emplacement favorisera son accès en mobilité douce depuis le centre-ville et le quartier de Hauteville notamment.
Le terrain, d'environ 1ha, est propriété de la Ville de Lisieux, en convention avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN). Les bâtiments de l'ancien garage automobile ont été démolis fin 2021,

et des travaux de dépollution sont programmés en 2023. En outre, la parcelle AZ99, occupée par une maison d'habitation a été acquise par la Ville de Lisieux pour être intégrée au périmètre de projet. L'habitation a depuis été démolie.




Photo gauche : maison démolie dans le périmètre du projet ; photo droite : vue de l'ancien garage rue de Paris.




Photo gauche : terrain en friche concerné par l'OAP ; Photo droite : terrain en friche concerné par l'OAP et rue Joseph Guillonneau.
Source photos : PLANIS, janvier 2023

Le projet de multiplexe est intégré au programme national « Action Cœur de Ville » et situé dans le périmètre ORT (Opération de Revitalisation de Territoire) de Lisieux. Sa mise en œuvre s'intègre aux objectifs de développement de la commune et du territoire de l'Agglomération Lisieux Normandie.

Une étude de marché pour le multiplexe, réalisée en septembre 2019 (étude Villaume Ciné Conseil), a démontré la potentialité d'accroître les entrées dans une zone d'influence comptant 91 638 habitants. L'offre actuelle, reposant sur le Majestic et le Royal, est composée de 5 salles, dont 2 aujourd'hui fermées (depuis mars 2023). Le projet de multiplexe vise à la création de 7 salles et d'un restaurant. Une augmentation de 87 % des entrées par rapport aux dernières années est attendue, soit un gain de 100 000 entrées environ.

Particularité du terrain, un cours d'eau le traverse en son centre (Rouge Fontaines). Cet élément environnemental sera pleinement intégré au projet et requestionné dans son état actuel.



Photo : présence d'un cours d'eau sur le site (état avant démolition du garage).
Source : CBAA

1.2. Le projet de multiplexe

Le porteur de projet souhaite construire un multiplexe de 7 salles associé à un espace de restauration et les bureaux du siège social. La cellule restauration permettra de renforcer le dynamisme de la zone

(pratique qui se vérifie sur les autres sites d'exploitation du porteur de projet). L'objectif est d'améliorer l'offre et de proposer plus de salles présentant un panel de films plus conséquent. Ce projet renforcera le travail mené avec les établissements scolaires dans les dispositifs d'éducation à l'image du territoire. Par ailleurs, les partenariats avec des associations locales culturelles seront maintenus voir renforcées (diffusion de séances Art et Essais, séances à thèmes-débats, etc).

Profitant de la topographie sur plusieurs niveau le projet de bâtiment aura un volume maîtrisé vis-à-vis du voisinage résidentiel.

L'Architecte des Bâtiments de France a été associé sur les premières esquisses du projet, ses observations ont été intégrées par le porteur de projet.

Le groupement CINEO, auquel les cinémas de Lisieux font partis, s'engagent dans la réduction de l'empreinte carbone de leur activité. Une charte a été établie permettant de délimiter les principaux postes à améliorer pour réduire l'émission de CO_2 au sein du cinéma. Les thématiques sont multiples : mobilité, sensibilisation du public, gestion des déchets ou encore réduction de la consommation énergétique.

L'investisseur mène une réflexion concernant la faisabilité technique et l'opportunité de mettre en place des panneaux photovoltaïques en toiture et respectera les obligations règlementaires dans le domaine au regard du projet mis en œuvre.

A noter que la construction de ce nouvel équipement impliquera la fermeture des deux cinémas historiques de la ville (Le Majestic et le Royal). Toutefois, la Ville de Lisieux et l'Agglomération Lisieux Normandie étudient toutes les opportunités pour offrir une seconde vie à ces deux propriétés idéalement situées en hypercentre. Des études « flash » de programmation sont en cours par l'Établissement Public Foncier de Normandie (EPFN) afin d'apporter un éclairage sur les capacités de reconversion de ce patrimoine atypique, notamment en logements.



Photos : A gauche : cinéma le Majestic (fermé définitivement depuis mars 2023). A droite : cinéma le Royal. Source : PLANIS

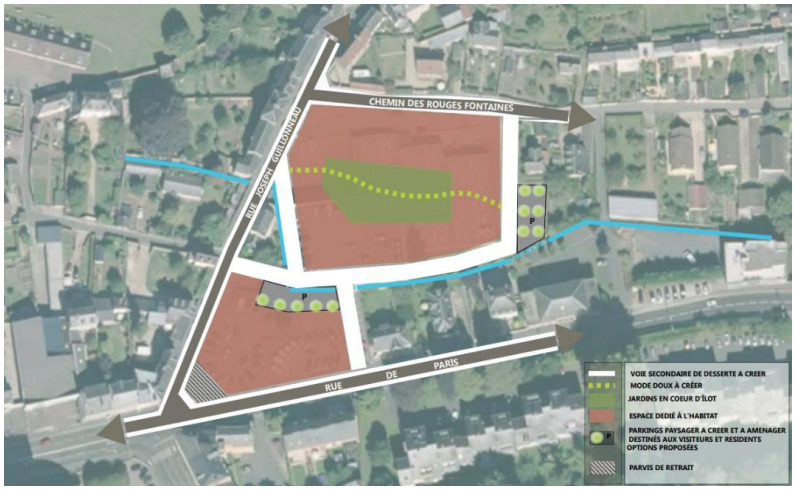
Un espace de stationnement sera intégré au site. Il garantira une intégration paysagère et une infiltration des eaux pluviale, notamment par la présence de plantations d'arbres et l'aménagement des abords du cours d'eau.

1.3. Adéquation du projet avec le PLUI de Lintercom

Le projet de multiplexe se situe sur un secteur d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLUI. Cette OAP aménagement n°21 vise à accueillir du logement pour de la recomposition urbaine.

L'implantation d'un équipement culturel et de loisirs sans logement n'est donc pas compatible avec l'OAP, il convient dès lors de faire évoluer l'OAP pour permettre la mise en œuvre du projet.

- **Orientations initiales de l'OAP N°21**



OAP n°21 « rue de Paris », source : PLUI de Lintercom

Les objectifs généraux de l'OAP indiquent qu'il s'agit d'un espace de recomposition urbaine situé à la lisière de l'hypercentre.

L'OAP a vocation à accueillir une densité d'au moins 40/50 logements par hectare minimum. Il est ainsi précisé des orientations d'aménagement pour les logements, dont par exemple une hauteur R+1 et R+2 à privilégier sur l'ilot Nord et des alignements du bâti.

Des circulations apaisées et des secteurs de stationnements ont été prévus pour desservir le site d'habitat. Les accès s'effectuent rue Joseph Guillonneau, Rue de Paris et Chemin des Rouges Fontaines. Enfin, la voie d'eau actuellement canalisée serait retravaillée dans son talweg accompagnée d'un espace vert central au nord.

- **Compatibilité du projet au regard des orientations du PLUI**

Le périmètre initial de l'OAP est maintenu avec une extension à l'ouest sur la parcelle AZ 0099 d'une surface de 300 m².

Le potentiel de logements, initialement prévu sur ce site (environ 40), sera déplacé pour respecter les objectifs de logements du PLUI et ceux de relogements liés au NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain). Depuis le choix de l'abandon du site Citroën pour la reconstitution d'environ 25 logements sociaux, validé par les parties prenantes du programme de renouvellement urbain, d'autres sites ont été identifiés pour le bailleur social initialement fléché sur ce secteur (Logissia), permettant, sous réserve évidemment que ces opérations puissent bien se faire, d'assurer les objectifs de reconstruction pour ce bailleur. Les opérations identifiées à ce jour en compensation des abandons de site dans l'avenant n°1 de la convention NPNRU sont les suivantes :

- Rue Roger Aini (site « Polyclinique ») : 29 logements dont 21 en location sociale ;
- Rue d'Ecosse : 62 logements dont 35 en location sociale.

A ces opérations s'ajoutent d'autres sites de construction de logements sociaux non modifiés par l'avenant n°1 et inscrits à la convention NPNRU pour Logissia et Inolya, pour un total de 322 logements.

Par ailleurs, le projet de multiplexe libère au moins un des deux cinémas actuels pour une transformation en logements. Une étude de programmation en cours sous l'égide de l'EPF Normandie établit une faisabilité technique de 22 logements sur la parcelle du Royal.

Ce choix de site pour implanter un complexe cinématographique conduit donc à renoncer à un potentiel non négligeable de reconstruction. Toutefois, cela s'inscrit dans un objectif plus global du programme Action Cœur de Ville visant à dynamiser culturellement et commercialement le centre-

ville de Lisieux. Cette installation contribue à l'attraction d'investisseurs sur d'autres projets immobiliers ainsi que sur le patrimoine existant souffrant de vacance importante. De surcroît, cet emplacement, à proximité immédiate du cœur de ville, répond aux enjeux de transitions énergétiques en favorisant les déplacements des spectateurs en mobilité douces. Il se situe sur le tracé du plan Vélo et à moins de 15 minutes à pied depuis la gare de Lisieux et du futur Pôle d'Échanges Multimodal.

Les objectifs de logements sont donc compensés sur d'autres sites de la commune de Lisieux.

Le projet est en compatibilité avec les axes définis par le PADD :

Axe 1 : Dessiner le territoire de demain.

Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien.

L'introduction à l'orientation 2 précise l'ambition de « renforcer les équipements et les services/commerces pour les communes du fond de vallée, ce qui est notamment le cas avec les projets en cours pôle de santé libérale ambulatoire multisites (centre-ville, Hauteville, mais également un site sur Moyaux, **cinéma multiplexe**, CIAP, la transformation du palais épiscopal…). » Le cinéma multiplexe est donc clairement explicité dans le PADD, justifiant encore davantage sa compatibilité.

2.1 Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain

- S'appuyer sur la trame verte et bleue : le projet de modification de cette OAP a pour but la mise en valeur du cours d'eau traversant la parcelle. En ce sens, il s'inscrit parfaitement dans les objectifs du PADD qui sont de développer « l'accès aux espaces naturels et leur présence au sein des aménagements ». Dans le cadre de ce principe d'intégration de la nature en ville, le projet de modification de l'OAP va permettre à la population de se réapproprier ce cours d'eau.

2.2 *Renouveler le paysage en fond de vallée*

- Le projet de modification de l'OAP est situé sur le terrain d'une friche. Le PADD précise que les espaces délaissés doivent être utilisés et « leur mobilisation doit être accompagnée d'une stratégie urbaine, d'un projet qui dépasse les seules limites de chaque site pour chercher leur valeur ajoutée dans l'amélioration du cadre de vie ». En ce sens, le projet de multiplexe s'y ancre parfaitement en proposant un équipement d'utilité publique rayonnant au-delà de la commune de Lisieux. La mobilisation d'un espace délaissé permet de limiter la consommation foncière en extension de l'enveloppe urbaine et renforce la qualité paysagère du site et la qualité de vie des riverains. La mixité des usages qui seront sur la parcelle (équipements culturels avec le cinéma, restaurant et valorisation du cours d'eau) est un enjeu développé par le PADD et respecté par cette modification.

Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire.

3.1 Définir nos espaces de vie et organiser le territoire Augeron autour du maillage d'équipements publics, de services et de commerces

- Le projet de modification de l'OAP a pour but d'y voir installer un multiplexe. C'est un équipement d'intérêt public qui permet de rehausser la qualité de l'offre de services sur le territoire. Les cinémas actuels sont vétustes et le rehaussement de la qualité de services est devenu primordial.

Axe 2 : Unir les territoires de Lintercom.

Orientation 1 : Affirmer le rôle structurant des vallées.

1.3 Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité | Proposer un cadre de vie bénéfique à l'environnement

- La multifonctionnalité de la trame bleue au sein du projet est particulièrement présente en permettant à la population de renouer des liens avec un cours d'eau auparavant caché. La mise en place d'un équipement important tel que le multiplexe va permettre de renforcer le caractère paysager du secteur et donc de proposer un meilleur cadre de vie.

Orientation 2 : Favoriser une mobilité durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.3 Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

- Intégrer les modes de mobilités durables dans les projets urbains *:* le projet de modification de l'OAP prend en compte l'intégration des mobilités douces. Des stationnements dédiés seront mis à disposition des visiteurs afin de renforcer l'attractivité de ces modes de déplacements. De plus, le secteur de projet se trouve à un nœud stratégique entre le centre-ville et le quartier de Hauteville permettant d'accroître l'usage des modes doux pour l'accès à l'équipement.

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge.

Orientation 1 : Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie.

1.1 Favoriser l'investissement et les retombées économiques

- L'implantation d'un multiplexe va favoriser les retombées économiques en multipliant les flux de consommateurs (l'étude réalisée expose une augmentation attendue de 87 % d'entrées). L'installation de cet équipement va permettre de conserver l'activité dans la ville comme le prévoit le PADD. La dynamisation culturelle et commerciale attendue contribuera à l'attraction d'investisseurs sur d'autres projets du territoire.

Le règlement graphique du PLUi n'est pas changé dans le cadre de cette modification d'OAP.

1.4. Modifications apportées au PLUI

- **Présentation des évolutions de l'OAP N°21 « Rue de Paris »**

L'évolution de l'OAP N°21 « Rue de Paris » a pour but de permettre l'implantation d'un équipement culturel et de loisirs, dans le cas présent un multiplexe.

Le périmètre de l'OAP a été revu à la marge en ajoutant la parcelle AZ 0099 à l'Ouest d'une surface d'environ 300 m².

Le secteur n'a plus vocation à accueillir du logement, l'orientation principale évolue donc vers l'implantation d'un cinéma et de commerces et services associés.

Le stationnement, nécessaire au nouvel usage projeté, sera intégré au périmètre d'étude et/ou à proximité immédiate. La mutualisation du parking avec d'autres activités du centre-ville est en étude.

Les dessertes pourront se rue Joseph Guillonneau et/ou Rue de Paris, selon le projet définitif en accord avec la Ville de Lisieux. La sortie pourra également se faire sur le Chemin des Rouges Fontaines, voie sans issue et relativement étroite.

Le tracé du cours d'eau sera légèrement revu afin de prendre en compte les nouveaux aménagements du secteur. L'objectif est de maintenir une partie à l'air libre et une partie canalisée sous le bâtiment.

- **Incidences environnementales**

Les orientations de la modification ont fait l'objet d'un examen au cas par cas par la MRAe. Cette dernière a remis le 13 avril 2023 un avis dispensant la procédure d'évaluation environnementale. Ci-après une synthèse des principaux éléments du dossier d'examen au cas par cas :

Incidence sur le milieu naturel et la biodiversité : « Les incidences en termes de biodiversité sont très limitées en raison de l'absence d'éléments de végétation et de milieux aquatiques d'intérêt sur la parcelle de projet. Déjà identifiée par le PLUi comme zone urbaine, le projet ne représente pas non plus une consommation foncière supplémentaire mais vient au contraire combler un espace en friche. » (Gama environnement, 2023).

Incidence sur la consommation d'espaces naturels ou agricoles : La modification de l'OAP sur la consommation d'espaces NAF est nul. Ce renouvellement urbain permet de valoriser un espace laissé en friche dans l'enveloppe urbaine et permet d'éviter la consommation foncière en dehors de celle-ci.

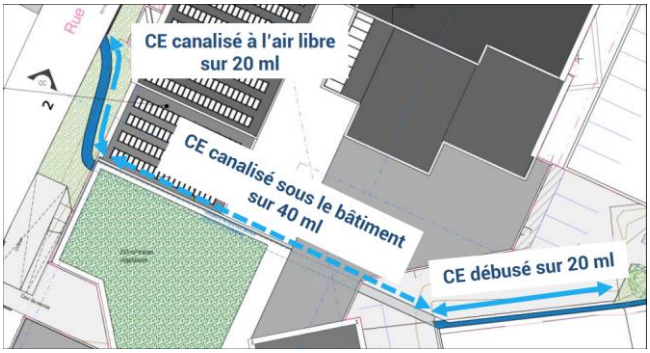
Incidence sur une zone humide ou un cours d'eau : « Etant donné l'absence de zones humides sur un terrain aujourd'hui pollué et remblayé, la modification de la vocation de l'OAP n'aura pas d'impacts négatifs sur la végétation ou milieux humides. Plusieurs éléments de projets vont permettre de remettre en état le site sur le volet gestion des eaux pluviales et milieux aquatiques :

- Un redimensionnement par un hydrologue du busage du cours d'eau (réduction du busage et adoucissement du tracé) et intégration d'une partie aérienne de part et d'autre du nouveau bâtiment
- Une gestion des eaux pluviales assurant une protection des milieux : « Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation de la Loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre (10 places minimum) doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale » (Règlement écrit du PLUi). » (Gama environnement, 2023).

Incidence sur la gestion des eaux pluviales : Les aires de stationnements prévues dans ce projet prévoient la mise en place de surfaces perméables (833 m² d'espaces verts et 719 m² de revêtements semi-perméables) permettant une gestion de l'eau pluviale à la parcelle.

Incidence sur le paysage et patrimoine bâti : l'Architecte des Bâtiments de France du Calvados a été consulté et des retouches du projet ont été intégrées. Le projet présenté ici ne provoque aucune incidence notable sur le paysage. Il aura un aspect positif sur celui-ci puisque le terrain est actuellement une friche ayant un mauvais impact urbain au sein de la ville. De même, comme précisé dans les dispositions écrites de l'OAP, la recherche de qualité urbaine et architecturale sera un impératif. L'utilisation de matériaux permettant de mettre en exergue le cours d'eau sera requis.

Incidence sur les risques et les nuisances : « Le secteur de multiplexe n'est pas soumis à des risques naturels particuliers hormis la présence du ruisseau busé. Ce dernier fera l'objet d'un dimensionnement adapté prenant en compte le risque de crue limitant ainsi les risques d'inondations de la zone du projet. » (Gama Environnement, 2023).



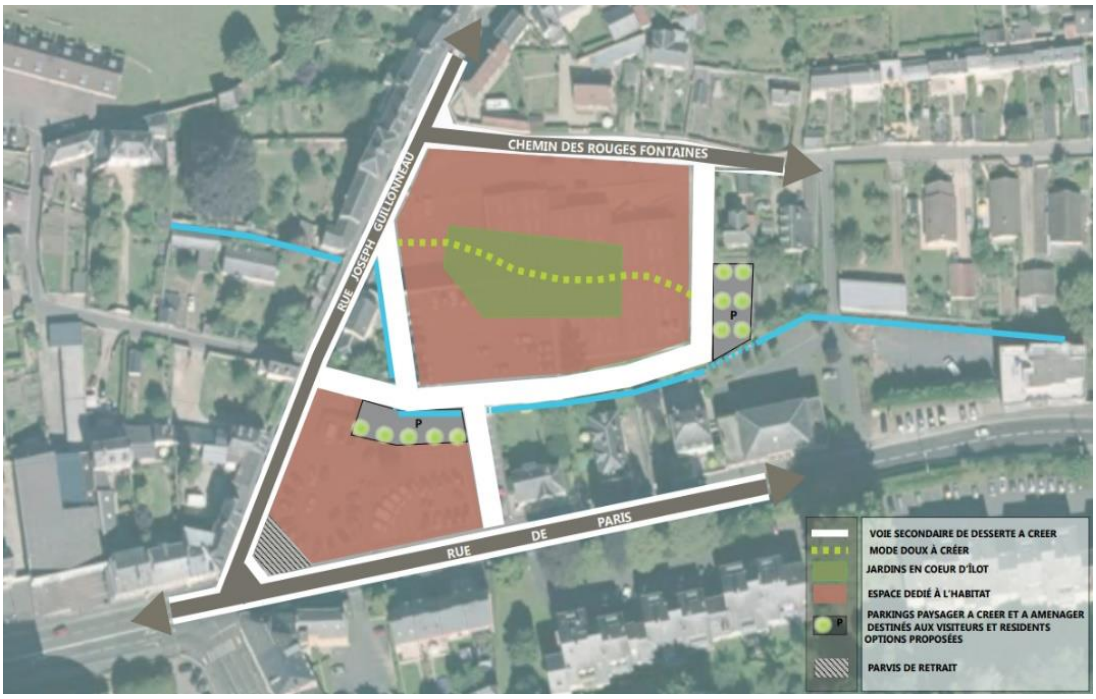
Aménagements du cours d'eau. Source : TECAM

- ***Evolution des dispositions graphiques de l'OAP***

Les éléments marquants de l'évolution des dispositions graphiques de l'OAP sont les suivants :

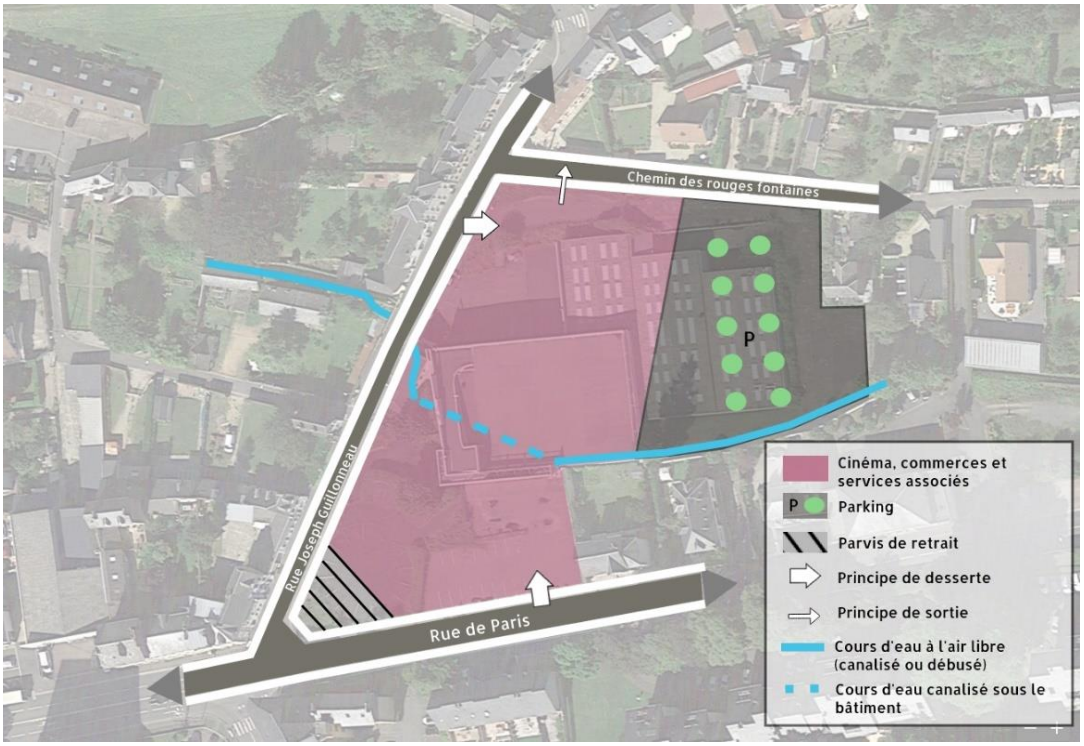
- Changement de destination de la zone ;
- Évolution du périmètre de l'OAP avec intégration de la parcelle AZ 0099 ;
- Modification de l'accessibilité véhicules (création de deux principes de dessertes par les rues de Paris et Guillonneau et d'une option de sortie complémentaire Chemin des Rouges Fontaines) ;
- Zone de stationnement agrandie en adéquation avec le changement de destination dédié à l'équipement.

<u>Schéma de l'OAP avant modification</u> :



Source : PLUI LINTERCOM

Schéma de l'OAP après modification :



Source : Planis

- ***Évolution des dispositions écrites de l'OAP***

Dispositions écrites avant modification :

LISIEUX
21- SECTEUR RUE DE PARIS

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

C'est un espace de recomposition urbaine, à proximité immédiate du centre-ville qui s'étend sur 1 ha environ.
Deux espaces distincts apparaissent dans le plan :
- Un îlot au Nord entre le rue Joseph Guillonneau et le chemin des Rouges Fontaines.
- Un îlot au Sud le long de la rue de Paris et de la rue Guillonneau.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

La voie secondaire qui traverse l'opération sera réalisée avec des voies privilégiant une circulation apaisée. Le stationnement linéaire le long de ces voies est à proscrire.
- Au Nord : deux espaces de stationnement sont privilégiés. Ils doivent permettre de mutualiser le stationnement sans dégrader la qualité paysagère et urbaine du site.
- Au Sud : des espaces de stationnement sont à prévoir à l'intérieur de l'îlot.

Espaces ouverts & paysage

La voie d'eau canalisée qui traverse la zone d'Est en Ouest sera déviée pour retrouver le talweg. Elle sera accompagnée d'un espace vert central.

Habitat & Construction

Compte tenu de la localisation et de l'environnement du site, une densité d'au moins 40/50 logements par hectare minimum est attendue:
- Au Sud, une façade bâtie le long de la rue de Paris. Les constructions s'implanteront à l'alignement des voies (rue Guillonneau - rue de Paris) pour maintenir la continuité existante autour du site. À l'angle des voies, une marge de recul sera prévue pour mettre en valeur les bâtiments situés à l'entrée de la rue Guillonneau et créer un parvis d'entrée aux bâtiments à réaliser.
- Au Nord, privilégier une implantation du bâti à l'alignement sur l'ensemble de l'îlot pour favoriser l'espace vert. Pour harmoniser l'opération avec le bâti environnant, les hauteurs R+1 et R+2 sont privilégiées.
- La localisation en lisière de l'hypercentre est favorable à la construction de petits logements pouvant répondre à la demande en cours (T2/T3).

Dispositions écrites après modification :

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

C'est un espace de reconversion de friche économique, à proximité immédiate du centre-ville qui s'étend sur 8 600 m² environ.

Ce site vise à accueillir un équipement culturel et de loisirs (type cinéma), de commerces et des services associés (restaurants, bureaux, autres).
Le stationnement est géré sur site et/ou dans son environnement immédiat.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations et stationnements

Les dessertes (entrée et sortie) pourront se faire rue Joseph Guillonneau et/ou rue de Paris. La sortie pourra également se faire chemin des Rouges Fontaines. Une vigilance sera apportée sur la gestion des flux d'entrée et de sortie à l'équipement vis-à-vis des habitations voisines. L'accès par les mobilités douces au site devra être intégré pour favoriser l'arrivée du centre-ville et du secteur d'Hauteville.

Le stationnement des véhicules pourra être situé sur la partie Est du site. Pour garantir son intégration paysagère et permettre l'infiltration des eaux pluviales, le parking sera en partie perméable, il comportera des plantations d'arbres et intègrera l'aménagement des abords du cours d'eau.

Le stationnement des PMR et des engins de déplacements personnels non thermiques (cycles, trottinettes, etc) pourront être positionnés au plus près de l'entrée visiteurs, ou aux abords selon les besoins en assurant la sécurité des piétons.
Les aménagements devront favoriser la sécurité des usagers (piétons, PMR, cycles, etc).

Espaces ouvertes et paysages

L'espace extérieur devra proposer une surface perméable importante permettant une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le tracé de la voie d'eau pourra être modifié. Sur sa partie aérienne, il participera à la qualité paysagère du site. Le cours d'eau busé sous le bâtiment devra être adapté aux besoins de débit du ruisseau afin d'être en accord avec ses conditions hydrologiques et les périodes de fortes pluies.

Construction

Compte tenu de la localisation et de l'environnement du site, l'intégration urbaine devra être soignée pour garantir la meilleure insertion possible (travail des matériaux, hauteur mesurée, végétation, alignement, traitement des interfaces avec l'espace public, etc).

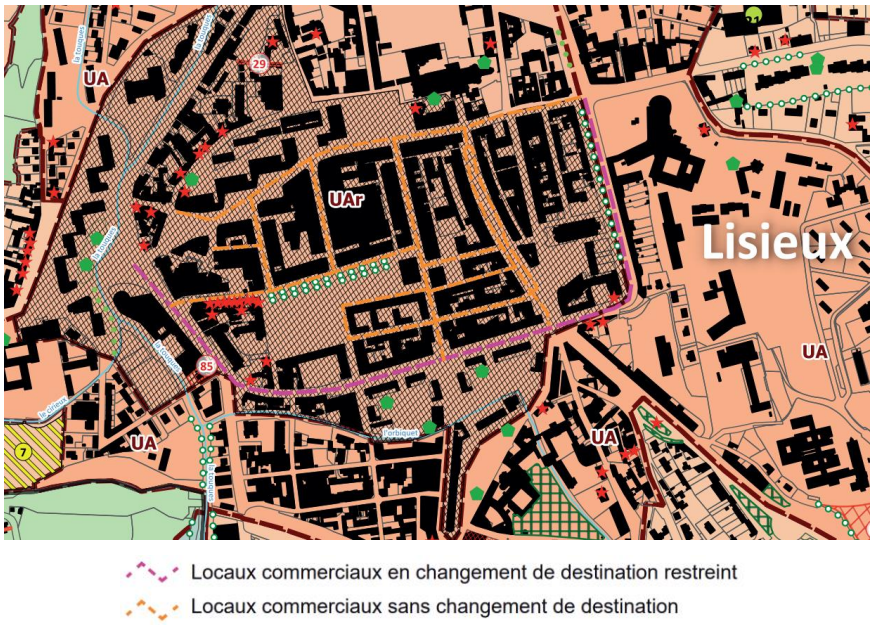
L'entrée principale de l'équipement devra se faire au croisement rue de Paris – rue Joseph Guillonneau via un parvis.

2. Révision du linéaire de protection de commerces en centre-ville

2.1. Contexte et localisation du projet

Parmi les mesures mises en place par la collectivité pour protéger le dynamisme de son centre-ville, le PLUI permet l'identification de linéaires commerciaux à préserver. L'article L.151-16 du code de l'urbanisme précise que « *le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».

Le centre-ville de Lisieux est concerné par ce type de mesure de protection. Plusieurs linéaires commerciaux sont identifiés en vue de leur préservation.



Extrait du règlement graphique du PLUi en vigueur. Source : PLUi LINTERCOM

La ville de Lisieux, dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville, transposée en Opération de Revitalisation Territoriale, signée le 28 septembre 2020, a mené une étude liée à la redynamisation commerciale de son centre-ville. De cette étude en résulte la nécessité de renforcer la densité commerciale sur un périmètre plus restreint autour des rues Pont Mortain et des Mathurins ainsi qu'autour des places de la République et François Mitterrand. Ces lieux correspondent à la présence d'enseignes nationales qui permettent d'établir une centralité au cœur de ville. La délibération de la commune n°21.2646 précise que cette modification des linéaires commerciaux fait partie des enjeux prioritaires pour le centre-ville.

La présente modification simplifiée du PLUi vise donc à revoir l'identification du périmètre de protection de commerce du règlement. L'objectif est de retirer les rues ne faisant pas partie du parcours marchand identifié par l'étude commerces.

Deux rues sont ainsi concernées par la suppression de cette mesure de protection des rez-de-chaussée commerciaux, elles sont fortement marquées par la vacance des cellules commerciales et ne participant pas aux parcours marchands : la rue Marie de Besneray et la rue du 11 Novembre. En effet, le cheminement commercial ne circule pas par ces deux rues, elles comportent un nombre important de cellules commerciales vacantes (4 recensées à la date du 24 janvier 2023). Bien que ces rues soient incluses dans l'ORT, l'étude commerces réalisée sur le cœur de ville a mis en avant l'enjeu de resserrer les commerces sur un parcours marchand et éviter le 'délitement' sur les rues adjacentes.







Photos : quelques exemples de cellules commerciales à louer. Janvier 2023. Source : PLANIS

La suppression du linéaire commercial permettra le changement de destination de ces locaux commerciaux notamment en logement. Ceci sera bénéfique à la fois en termes d'ambiance urbaine et de diversification de l'offre de logement en centre-ville.



Logements dans d'anciens locaux commerciaux rue Marie de Besneray.
Photographie : PLANIS

La commune de Lisieux a sollicité l'Agglomération Lisieux Normandie pour réduire la protection au règlement graphique limitant les changements de destinations de commerces. Il sera étudié dans le cadre de l'élaboration du PLUi d'Agglomération la possibilité de limiter certaines sous-destinations sur des linéaires commerciaux et ainsi limiter les cellules de services (banques, assurances, opérateurs téléphoniques, etc).

- **Incidences environnementales**

Ce secteur est couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Touques moyenne et de l'Orbiquet. Ses dispositions s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol. Il s'agit d'une annexe au PLUI de Lintercom.

2.2. Adéquations du projet avec le PLUi de Lintercom

Le projet de réduction du linéaire de protection commerciale des rues Marie De Besneray et du 11 Novembre est en compatibilité avec les axes définis par le PADD :

Axe 1 : Dessiner le territoire de demain

Orientation 1 : Le centre-ville et le quartier de la gare, un projet qui appelle l'amélioration du service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie

1.1. Renforcer les fonctions du cœur de Lintercom : assurer le rayonnement commercial du centre-ville

- Le PADD vise à « densifier l'armature commerciale existante autour des rues piétonnes pour éviter de diluer l'attractivité du centre-ville [...] ». En ce sens, la révision du linéaire de protection commercial dans les deux rues concernées est pleinement ancrée dans les ambitions portées par le PADD. La réduction de ce linéaire permet de renforcer la présence de commerces dans un périmètre plus restreint.

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge.

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière.

2.1 Améliorer le parc existant

- Dans le cadre de cette réduction du linéaire de protection commerciale, les commerces vacants vont pouvoir être transformés en logements. Dans cette optique, cette modification s'inscrit pleinement dans les objectifs du PADD qui sont de « réduire la vacance dans le centre-ville de Lisieux » et « la reconquête du parc existant ». La modification va permettre de créer plusieurs logements en hypercentre de Lisieux tout en limitant la consommation foncière.

2.3. Modifications apportées au PLUi

Au regard de la situation commerciale sur ce secteur et des enjeux relevés par l'étude commerce dans le cadre du programme Action Cœur de Ville, la municipalité de Lisieux souhaite retirer les linéaires de protection commerciale sur la rue Marie de Besneray et la rue du 11 Novembre.

Le PLUI de Lintercom compte 2 types de protections des linéaires commerciaux identifiés au règlement graphique :

- Locaux commerciaux sans changement de destination
- Locaux commerciaux en changement de destination restreint

Au sein de la zone UAr, le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination » et le changement de destination des locaux commerciaux identifiés au plan en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts au rez-de-chaussée et intitulés « locaux commerciaux en changement de destination restreint » sont interdits.

La présente modification du PLUi vise à retirer du règlement graphique la prescription linéaire de protection des « locaux commerciaux sans changement de destination » sur les deux rues mentionnées précédemment.

- ***Ajustement du règlement graphique***

La prescription est supprimée sur les rues Marie de Besneray et du 11 novembre, soit sur une distance d'environ 250 m.

Extrait du règlement graphique avant modification :



Source : PLUI en vigueur

Après modification :



Source : Planis

3. Intégration d'une dérogation au stationnement, zones UA et UB (hors UBh)

3.1. Contexte et localisation

La présente procédure vise à adapter le règlement écrit pour permettre la mise en œuvre de projets d'évolution du bâti en zones UA et UB, impactant uniquement la commune de Lisieux.

La forme urbaine de la Ville de Lisieux, reconstruite après la 2nd Guerre mondiale, très dense et peu pourvue en espaces de stationnement, en extérieurs ou en sous-sol, rend difficile la mutation de certains bâtis. En effet, le PLUI impose la création de places de stationnement pour la réalisation de nouveaux logements, notamment lorsqu'il s'agit de logements créés suite à des changements de destination.

Or, cette disposition règlementaire limite grandement les possibilités de transformation du bâti, notamment des projets de conversion de locaux d'anciennes activités (bureaux, commerces, etc), en logements sont bloqués en raison de l'impossibilité de créer des places de stationnement conformément à ce qu'impose le règlement écrit.

La présente évolution vise donc à intégrer une exception à la règle dans le cas de changements de destination pour faciliter la mise en œuvre des projets pour répondre aux enjeux de renouvellement urbain et d'accueil de population dans un contexte de limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels et de densification du tissu urbain existant.

En outre, cette évolution d'inscrit dans le questionnement de la place de la voiture en ville et de la promotion des mobilités douces que mène la commune de Lisieux.

3.2. Adéquations du projet avec le PLUi de Lintercom

Le projet d'intégrer une dérogation au stationnement pour les changements de destination en zones UA et UB est en compatibilité avec les axes définis par le PADD :

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge.

Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière.

2.1 Améliorer le parc existant

- Dans le cadre de cette dérogation, les changements de destination vers de l'habitat permettront de faciliter la création de logements. Cette modification est compatible avec les objectifs du PADD qui sont de « réduire la vacance dans le centre-ville de Lisieux » et « la reconquête du parc existant ».

3.3. Modifications apportées au PLUi

La modification apportée au PLUi dans le cadre des dérogations de stationnement en zones UA et UB (hors UBh) se limitera au règlement écrit.

En effet, le règlement écrit des zones UA et UB impose la création de places de stationnement pour les habitations, notamment celles créées par changement de destination. Plus précisément, il est demandé en zone UA 0,8 place et en zone UB 1 place. Aucune place n'est exigée en UAr. (cf tableau correspondant du règlement écrit).

A noter que les zones UA et UAr bénéficient déjà d'une dérogation de stationnement pour des raisons techniques, architecturales ou urbanistiques, cette évolution souhaite aller plus loin dans la dérogation :

« En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement qui ne peut ou ne doit pas être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire sera tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

- En justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée ;
- En justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée. »

Dans l'article 14 des dispositions générales du PLUI « Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement », les dérogations seront inscrites dans la sous-partie 14.3 « en cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en UA, UAr et UBh ». Cette sous-partie sera donc renommée pour y inscrire la zone UB puis un paragraphe permettra de réglementer les dérogations pour les zones UA et UB.

La zone UBh, qui correspond au quartier de Hauteville, comporte également une dérogation particulière, la modification exclue cependant ce secteur qui dispose de caractéristiques particulières vis-à-vis du centre-ville de Lisieux.

Pas d'évolution du tableau de référence des places de stationnement nécessaires par destination et zones.

- ***Ajustement du règlement écrit***

Avant modification :

14.4 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en UA, UAr et UBh

Zones UA et UAr :
En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement qui ne peut ou ne doit pas être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire sera tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée.

Zone UBh
En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de création de places de stationnement.

Après modification :

14.3 En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en UA, UAr, UB et UBh

Zones UA et UAr :
En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement qui ne peut ou ne doit pas être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire sera tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

■ en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée ;
■ en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée.

Zones UA et UB (hors UBh)
En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de création de places de stationnement sous réserve qu'il s'agisse d'un projet de changement de destination au bénéfice de l'habitat.

Zone UBh
En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de création de places de stationnement.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20231207-2023-144-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet 12/12/2023

Département du Calvados

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom Lisieux Pays D'auge Normandie

Modification simplifiée n°5



NOTICE DE PRESENTATION
Prescription de la procédure : 06-08-2021
Approbation au Conseil communautaire : 07-12-2023

SOMMAIRE

A. Éléments de contexte et choix de la procédure 3
1. Contexte général 3
2. Le PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie 4
3. Objet de la modification simplifiée n°5 et justification de la procédure 5
3.1. Objet de la modification simplifiée n°5 5
3.2. Justification de la procédure 5
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 7
5. Les grandes étapes de la procédure 8

B. Présentation des modifications apportées 9
1. Evolution du zonage UXi en UXc 9
1.1. Contexte territorial 9
1.2. Emergence d'un besoin 10
1.3. Parcelle concernée 11
1.4. Une modification en accord avec les objectifs du PADD 11
1.5. Modification du règlement graphique 12

C. Etat Initial de l'Environnement (EIE) proportionné 12
1. Patrimoine naturel 12
1.1. Les ZNIEFF 12
1.2. Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope 13
1.3. Les sites Natura 2000 14
1.4. Trame Verte et Bleue 15
2. Paysage et patrimoine bâti 17
3. Ressource en eau 18
3.1. Alimentation en eau potable 18
3.2. Assainissement 19
4. Risques naturels 20
4.1. Cavité souterraine 20
4.2. Les remontées de nappes souterraines 20
4.3. Risques technologiques et nuisances 21
4.4. Synthèse cartographique de l'EIE 21

A. Éléments de contexte et choix de la procédure

1. Contexte général

La communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN), dont le périmètre correspond à celui du SCoT Pays d'Auge, rassemble 53 communes sur 951,6 km². Elle a été créée le 1er janvier 2017 suite à la fusion de 5 intercommunalités :

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

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

Elle est la 2ème intercommunalité du Calvados et regroupe 74 800 habitants en 2018.
Elle constitue un territoire à dominante rurale dont les principaux pôles urbains sont Lisieux, Mézidon-Canon, Saint-Pierre-sur-Dives, Orbec, Livarot et Moyaux.



Figure 1- Localisation de Lisieux Normandie à l'échelle de la Normandie

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

- le **SCoT du Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011, dont le périmètre englobe la totalité de l'Agglomération ;
- des **PLU, des PLUi et des cartes communales,** couvrant la presque totalité des communes du territoire. Six communes du territoire de Trois Rivières sont ainsi encore sous RNU (Règlement National d'Urbanisme).
  Ces documents ont été élaborés à des moments différents et ne prennent pas tous en compte les dernières évolutions législatives.

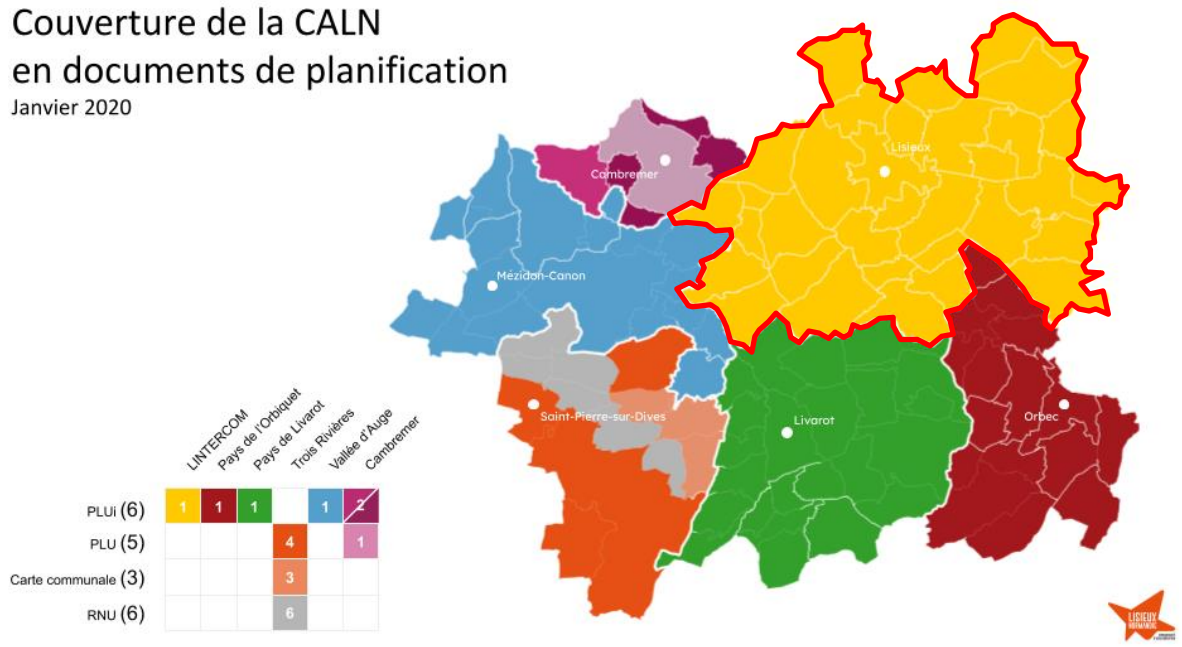


Figure 2- Etat des lieux de la couverture de la CALN en documents de planification (au 1er janvier 2020)

2. Le PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du **21 décembre 2016.**

Ce PLUI, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- modification de droit commun n°2 approuvée le 31-01-2019,
- révisions allégées n°2, 3 et 4 approuvées le 14-01-2021,
- modification simplifiée n°3 approuvée le 27 janvier 2022,
- révision allégée n°6 approuvée le 23 juin 2022.

La présente procédure, prescrite par arrêté en date du **6 août 2021** vise à mettre en œuvre la 5 ème modification simplifiée du document.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi de Lintercom est organisé en 3 axes, eux-mêmes scindés en orientations :

Axe 1 : Dessiner le territoire de demain

- Orientation 1 : Le centre-ville et le quartier de la gare, un projet qui appelle l'amélioration du service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie
- Orientation 2 : Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Orientation 3 : Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire

Axe 2 : Unir les territoires de Lintercom

- Orientation 1 : Le réseau des vallées, l'agriculture et les espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usages et support du projet de territoire
- Orientation 3 : Une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 : Vivre et accueillir dans le Pays d'Auge

- Orientation 1 : Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Orientation 2 : Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Orientation 3 : L'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

Le PLUi est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer les collectivités afin de mettre en œuvre son projet de territoire. C'est dans ce cadre et de manière à ajuster au mieux le document au projet de développement intercommunal que la communauté d'agglomération Lisieux Normandie mène cette procédure de modification du PLUi.

Le présent rapport expose les modifications effectuées, avec des illustrations des différentes pièces constitutives du PLUi, dans leur version avant et après modifications.

3. Objet de la modification simplifiée n°5 et justification de la procédure

3.1. Objet de la modification simplifiée n°5

Le projet de modification simplifiée, prescrit par l'arrêté n°2021.111 du 06-08-2021, a pour objet de :

> Extrait de l'arrêté de prescription :
>
> Modifier le zonage de parcelles UXi en UXc pour permettre l'implantation d'entreprises à vocation commerciale en lieu et place d'entreprises à vocation industrielle.

Cette dernière :

- Ne porte pas atteinte aux orientations définies par le PADD,
- Ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

3.2. Justification de la procédure

Ce présent projet d'adaptation du document d'urbanisme s'inscrit dans le champ d'application des articles L. 153-36 au L. 153-40 du Code de l'urbanisme encadrant les procédures de modification.

Articles L.153-36 ; L.153-37 et L.153-40 du Code de l'Urbanisme :

« *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31*, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

[…]
La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.
[…]
Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 »

Au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

***1°** Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

***2°** Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

***3°** Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

***4°** Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier* »

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi concernées par la présente modification simplifiée :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	La présente notice de présentation
PADD	NON	
OAP	NON	
Règlement écrit	NON	
Règlement graphique	OUI	-Modification du zonage de la parcelle BM 399 d'UXi à UXc
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

L'ajustement de la modification simplifiée n°5 ne **modifie pas le PADD du PLUi**. La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé initial.

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Le PLUi vaut PLH	21/12/2016
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET (non opposable à la procédure d'évolution)	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territorial

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

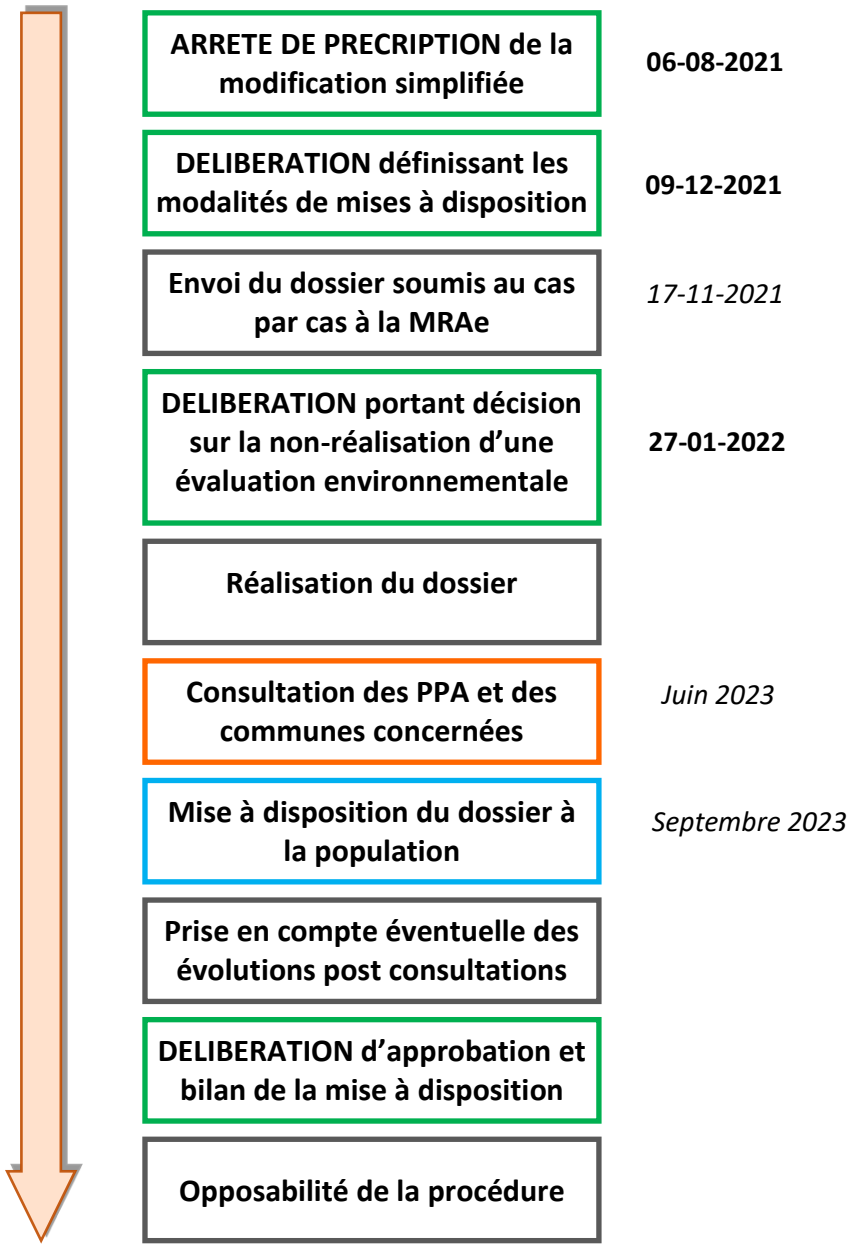
- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- De nouvelles politiques d'urbanisation, de nouveaux équilibres (de nouvelles politiques de l'habitat, des choix en faveur des déplacements sans voiture, une gestion économe de l'espace).

Une révision du SCoT Sud Pays d'Auge, à l'échelle du territoire de la Communauté d'Agglomération, a été prescrite le 30 juin 2021.

5. Les grandes étapes de la procédure

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

Suite à cet examen et considérant les absences de sensibilités environnementales et paysagères du territoire concerné par la présente procédure, la **MRAE par avis n°2021-4250 a décidé de ne pas soumettre la réalisation d'une évaluation environnementale complémentaire au dossier**.



MRAe : Mission Régionale d'Autorité Environnementale
PPA : Personnes Publiques Associées

B. Présentation des modifications apportées

1. Evolution du zonage UXi en UXc

1.1. Contexte territorial

La ville de Lisieux est le pôle central de l'Agglomération Lisieux Normandie. Elle concentre de nombreux emplois et représente ainsi un pôle d'emploi majeur et attractif sur le territoire intercommunal (Lisieux concentre 76% de l'emploi du territoire de l'ex-Lintercom, cf PLUI), en témoigne l'indicateur de concentration d'emplois en 2017 de 200 emplois pour 100 actifs résidents. La commune et l'intercommunalité doivent valoriser et préserver ce tissu économique local. Cela doit passer par une offre foncière et immobilière à vocation économique en adéquation avec le besoin des entreprises.

Positionné au cœur de la Normandie, avec un axe reliant Caen à Evreux et entouré de communes rurales, le pôle de Lisieux est attractif pour de nombreuses entreprises et des commerces. Le PLUi de Lintercom rappelle le positionnement de Lisieux comme pôle économique et commercial d'une microrégion qui s'étend sur une quinzaine de kilomètres autour de la ville, représentant une aire urbaine de 50 000 habitants environ.

Le pôle central économique de l'Agglomération, qui comprend principalement Lisieux mais aussi les communes périphériques de Glos, Hermival-les-Vaux et Ouilly-le-Vicomte concentre la plupart des **activités industrielles et artisanales** dans deux grands pôles d'activités :

- la zone d'activités de la vallée, 40 ha environ, au nord de la ville près de la route de Pont-l'Évêque ;
- la zone d'activités de l'Espérance et de Glatigny, 100 ha environ, en sortie est de Lisieux près de la RD 613.

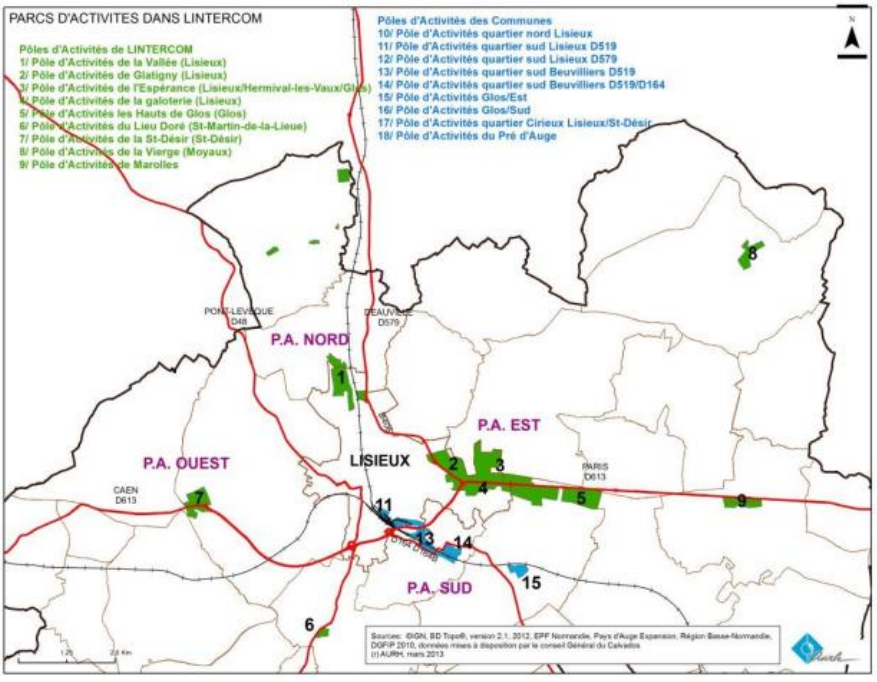


Figure 3 : Parcs d'activités du PLUi de Lintercom. Source : PLUI de Lintercom, rapport de présentation.

Du point de vue commercial, compte tenu de la ruralité des communes de la couronne urbaine autour de Lisieux, **la quasi-totalité de l'offre commerciale de l'aire urbaine est localisée dans la ville centre**. Son aire de chalandise est estimée à 50 000 habitants environ.

Le centre de ville est au cœur de politiques fortes pour maintenir et rendre attractif ses cellules commerciales, notamment par le programme Action Cœur de Ville et son Opération de Revitalisation Territoriale (ORT). Les commerces y sont de tailles relativement petites à moyennes afin de diversifier l'offre.
Les deux zones d'activités concentrent des commerces et des activités industrielles et artisanales plus ou moins concentrées, répartition appuyée par le zonage à vocation économique du règlement du PLUI de Lintercom. En effet, le document d'urbanisme défini dans la zone UX (tissu économique) deux secteurs distincts en fonction des vocations à conforter :

-UXi : vocation industrielle. Le commerce et les bureaux n'y sont pas autorisés
-UXc : vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers.

Rappel des orientations des zones à vocation économiques du PLUi de Lintercom :

Principales caractéristiques	En UXc	En UXi
Ce qui est autorisé	Commerce Hébergement hôtelier Bureau Artisanat Entrepôt Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Habitations (en lien avec l'activité - gardien)	Industrie Artisanat Entrepôt Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Commerce et bureaux dans la limite de 20% des occupations autorisées Habitations (en lien avec l'activité)

Source : PLUI de Lintercom, rapport de présentation. Partie justification.

1.2. Emergence d'un besoin

L'Agglomération Lisieux Normandie, compétente pour le développement économique, observe un besoin en parcelles constructibles pour du commerce égal ou supérieur à 1 ha sur le secteur de Lisieux. En effet, sur ce secteur, seules 3 parcelles en UXc ne sont pas construites. D'une superficie comprise entre 1500m² à 5100m², ces terrains ne permettent pas de répondre aux besoins, notamment de commerce de gros.

Le territoire ne peut répondre aux demandes pour des activités extérieures nouvelles mais également émanant d'entreprises souhaitant se développer tout en restant sur le pôle de Lisieux.
L'Agglomération souhaite répondre à un enjeu de maintien de son rayonnement économique et de valorisation de son foncier en renouvellement urbain, c'est dans ce contexte que s'inscrit la présente modification simplifiée.
En effet, la loi Climat et Résilience a instauré un objectif de Zéro Artificialisation Nette à 2050. Cet objectif sera décliné à travers les documents d'urbanisme, à commencer par le SRADDET, pour assurer une déclinaison territoriale. Dès lors, l'objectif général vise à la baisse du rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'objectif de la présente procédure vise à rééquilibrer le zonage à vocation industriel avec celui à vocation commercial tout en préservant le commerce de proximité en centre-ville et à ce titre orienter les commerces nécessitant plus de surface foncière vers des terrains d'une superficie égale ou supérieure à 1 ha.
Le changement de zonage de la présente procédure n'entraine pas de consommation de terre agricole ou naturelle, la proportion des zones du PLUI n'est pas impacté hormis entre les deux secteurs de zones économiques UXi et UXc.

1.3. Parcelle concernée

Les collectivités souhaitent poursuivre leur action urbaine et valoriser le foncier en renouvellement urbain et en densification. Au sein de la zone d'activités de l'Espérance, la parcelle BM 399, d'une superficie de 9 627 m^2, demeure inoccupée. Propriété de l'Agglomération Lisieux Normandie, elle est située en zonage UXi (qui correspond au tissu économique à vocation industrielle et artisanale).

La parcelle BM 399 peut être considéré comme une dent creuse, c'est-à-dire un espace non bâti entouré de constructions.
Le terrain est attractif commercialement, la parcelle est en Uxi mais entourée par trois côtés de parcelles en UXc comprenant de nombreux commerces.



Localisation de la parcelle BM399 et zonage associé. Source : géoportail de l'urbanisme

L'Agglomération Lisieux Normandie souhaite faire évoluer le zonage UXi de la parcelle BM 399 vers un zonage UXc dans un double objectif :

- Permettre à une entreprise à vocation commerciale d'avoir sa place auprès d'autres entreprises du même profil, bénéficiant ainsi d'un terrain d'environ 1ha et des flux économiques et commerciaux déjà existants ;
- Participer à la démarche du Zéro Artificialisation Nette en permettant la mobilisation de foncier en renouvellement plutôt qu'en extension sur un autre périmètre.

Pour rappel, le PLUI de Lintercom ne comprend pas les nouvelles destinations du code de l'urbanisme, le changement de zonage pour du commerce est donc la seule solution envisageable pour permettre l'installation de commerces sur cette parcelle.

1.4. Une modification en accord avec les objectifs du PADD

Cette modification respecte les objectifs du PADD du PLUI de Lintercom. En effet, dans l'axe 1 « *Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie* », le sous-point « *Favoriser l'investissement et les retombées économiques pour le territoire* » évoque l'ambition de « *renforcer les zones existantes* » : « *Des zones existantes comme le pôle de Glatigny, **l'Espérance**, ou la Galoterie possèdent un tissu urbain déjà constitué sans parcelle commercialisable. Leur recomposition, la mutualisation d'espaces de stationnement et leur **densification** sera encouragée par le règlement d'urbanisme (…)* ».

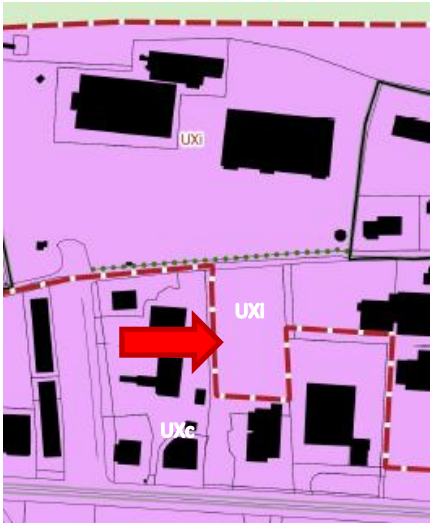
La parcelle considérée est aménagée et **non bâtie**. Etant située au cœur d'une zone d'activité existante, son urbanisation constituerait de fait une **densification de la zone**.

Le PADD évoque l'objectif d'une « *production plus économe en foncier et soucieuse de préservation de l'environnement* » et propose de « *favoriser le renouvellement urbain et la construction dans les zones équipées et desservies par les réseaux* ».

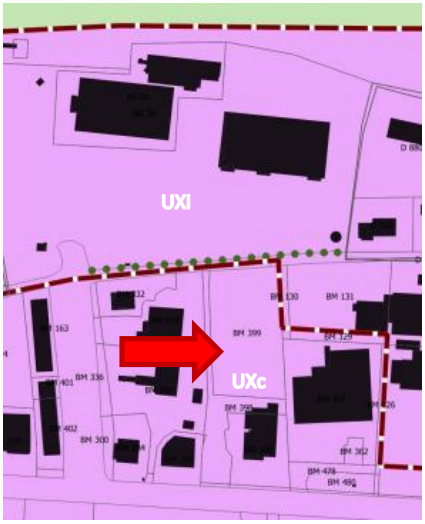
Face à la raréfaction des terrains de grande dimension disponibles en zone UXc, éléments évoqués et confirmés par le schéma stratégique d'accueil des entreprises, et considérant le besoin d'implantation d'entreprises à vocation commerciale dans la zone d'activité de Lisieux, il est proposé de procéder à **une modification du règlement graphique** en plaçant la parcelle BM 399 d'un **zonage UXi en UXc** dans la continuité de la zone de l'Espérance située elle-aussi en zonage UXc. Cette modification apparaît cohérente puisqu'elle induit **une continuité de zonage et non pas l'ajout d'une parcelle isolée en UXc**. Ce changement de zonage permet d'éviter la consommation de foncier dans d'autres secteurs et permet d'envisager une diversification de l'offre commerciale actuellement non possible en UXi.

1.5. Modification du règlement graphique

Avant modification



Après modification



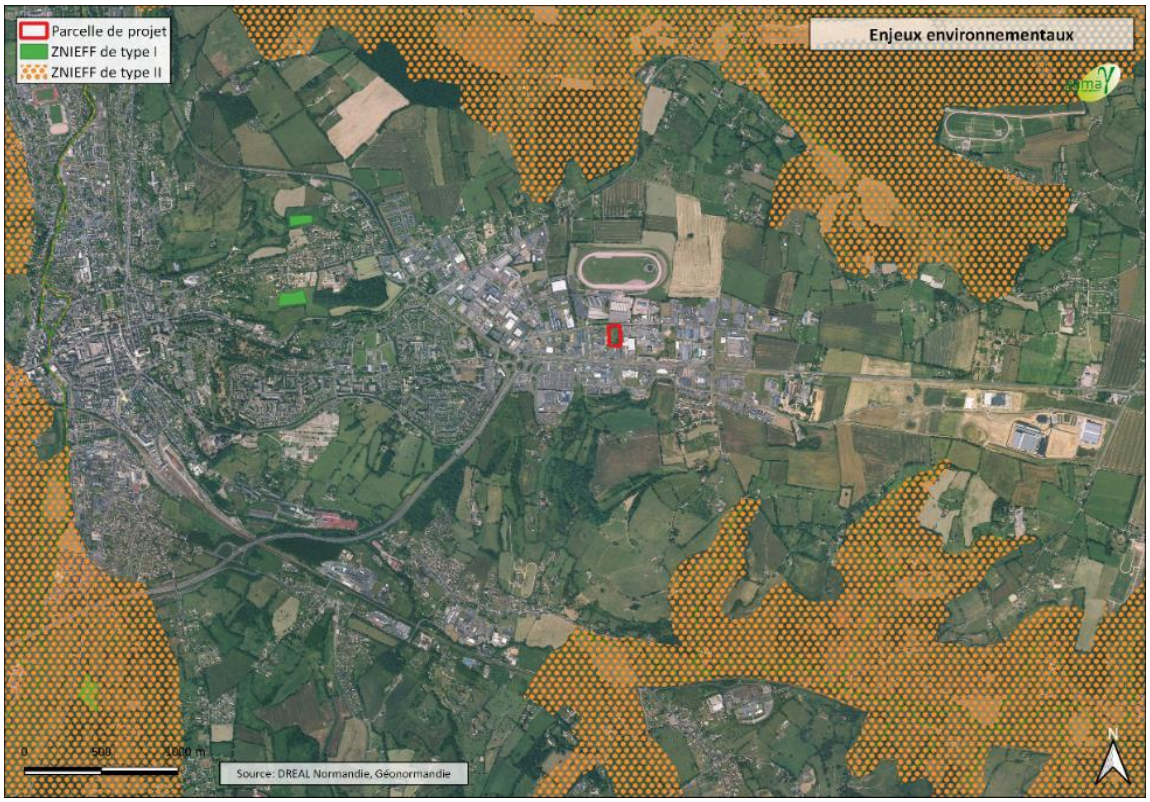
C. Etat Initial de l'Environnement (EIE) proportionné

Le présent Etat Initial de l'Environnement (EIE) analyse l'environnement dans lequel les éléments de la modification simplifiée n°5 du PLUi de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie s'intègrent. Son contenu est proportionné à la procédure qui ne modifie pas l'équilibre du PLUi.

1. Patrimoine naturel

1.1. Les ZNIEFF

La parcelle ne présente aucun inventaire ou protection environnementale (NATURA 2000, ZNIEFF, arrêtés préfectoraux de protection de biotope…). Comme le présente la carte suivante, certaines Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF) sont inventoriées aux alentours de la parcelle (de 0,9 km à 1,3 km) :



Les ZNIEFF de type I et II

- La ZNIEFF de type II de la vallée de la Paquine à 0,9 km au nord de la parcelle.

- La ZNIEFF de type II du Bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne à 1,3 km au sud de la parcelle.
- La ZNIEFF de type I de la Courtonne et ses principaux affluents – frayères à 1,3 km au sud de la parcelle

Au regard de l'éloignement et les différents obstacles entre le site et ces zones inventoriées, **aucun lien direct n'est à noter vis-à-vis de ces ZNIEFF.**

1.2. Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope

La parcelle est localisée à environ 647 m au nord de **l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope des cours d'eau du bassin versant de la Touques**. Deux petits cours d'eau prennent leur source au droit de cet arrêté pour se jeter ensuite dans l'Orbiquet puis dans la Touques.
Des mesures de protection sont garanties au niveau des lits mineurs de la Touques et ses affluents ainsi que sur leurs ripisylves (formations boisées ou buissonnantes sur les rives d'un cours d'eau).

La parcelle est relativement éloignée de ces deux cours d'eau et **ne présente pas de liens directs avec le lit mineur** (rejets, ruissellements…).

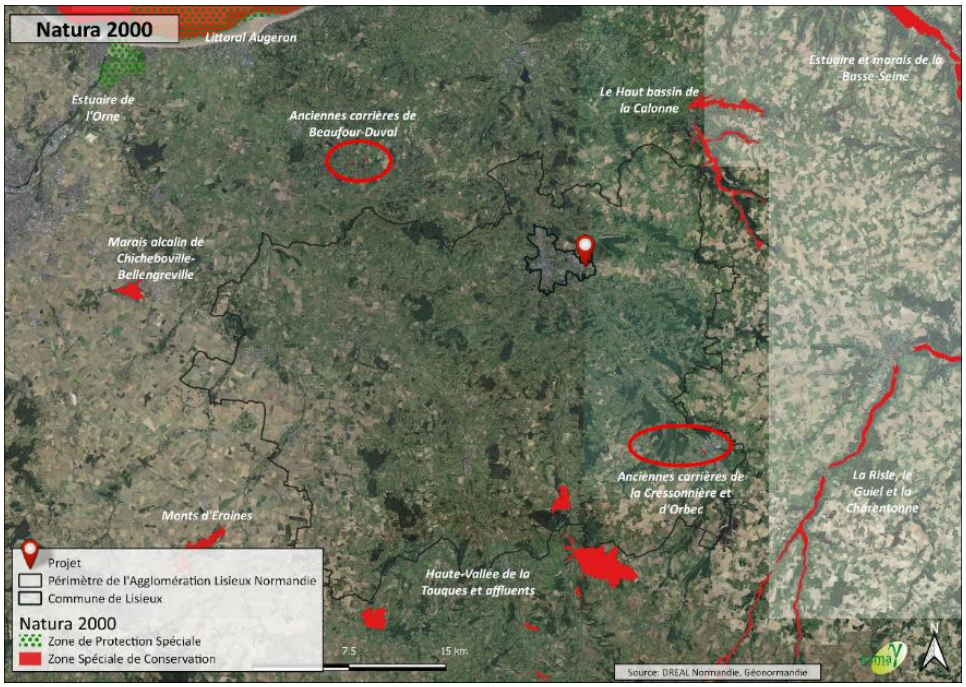


L'APPB du bassin versant de la Touques

1.3. Les sites Natura 2000

La parcelle n'a aucune connexion avec un site Natura 2000. En effet, les sites Natura les plus proches de la parcelle de projet sont les suivants :

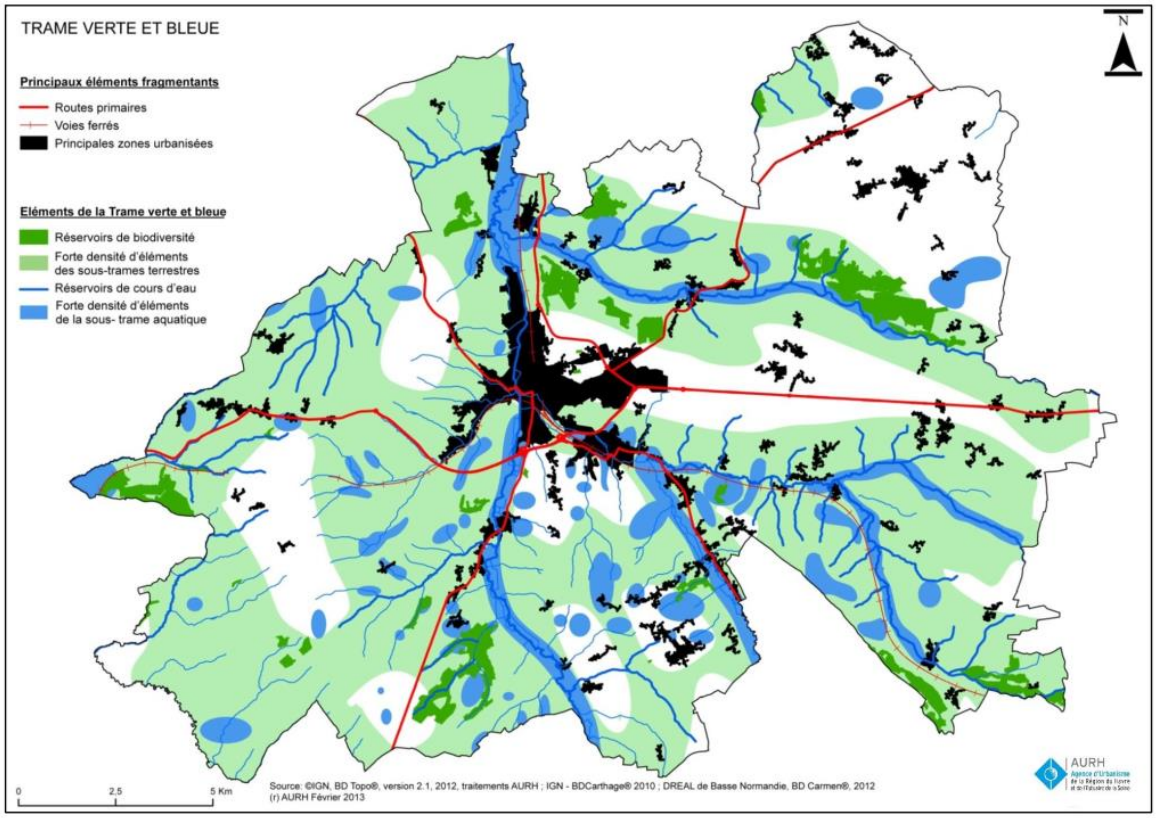
- La ZSC « le Haut Bassin de la Calonne », située à environ 12 km
- La ZSC « Ancienne carrière de la Cressonnière » à environ 14,6 kms
- La ZSC « Anciennes carrières d'Orbec », située à environ 16,8 kms
- la ZSC « Haute-vallée de la Touques et affluents », située à environ 17 kms
- la ZSC « La Risle, le Guiel et la Charentonne » située à environ 24 kms



Les sites Natura 2000

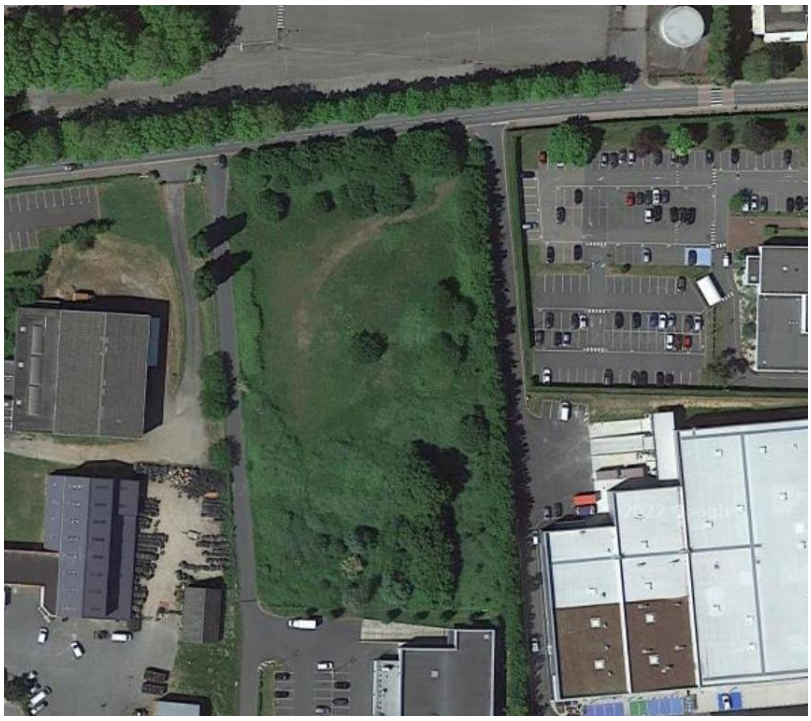
1.4. Trame Verte et Bleue

En matière de **Trame Verte et Bleue**, la parcelle s'inscrit en **zone urbanisée**, principal élément fragmentant de la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire (cf. carte ci-dessous du rapport de présentation du PLUi). Le SRADDET Normand l'identifie également au sein de la zone urbanisée de Lisieux (données de l'ex SRCE Bas Normand). **Elle ne présente pas d'enjeu de déplacements ou de refuge pour les espèces**.



Trame Verte et Bleue du PLUi de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie

A noter néanmoins qu'elle est aujourd'hui en partie végétalisée et qu'une haie est identifiée au nord (face à la parcelle) pouvant être un milieu support pour certaines espèces. Cette haie est identifiée au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme et fait l'objet d'une protection.



Vue aérienne de la parcelle

Constats :

- **La parcelle présente une sensibilité environnementale et des enjeux très réduits. Le site est actuellement urbanisable, en partie végétalisé. Une haie est localisée face à la parcelle, au nord, faisant l'objet d'une protection au PLUi en vigueur.**

2. Paysage et patrimoine bâti

La parcelle de projet ne présente pas d'élément de patrimoine bâti ou de secteurs patrimoniaux d'intérêt à proximité immédiate. On peut noter que :

- Le périmètre de protection du Manoir d'Aubichon à Lisieux est localisé à 435m
- Le périmètre de protection des abords du manoir des Pavements est localisé à 1,5 km
- Le site classé du parc du Manoir de Bray est localisé à 2,5 kms
- Le site inscrit des Manoirs de la Brairie est localisé à 2,2 kms

Néanmoins la position de la parcelle ainsi que la présence de végétation et de haies mettent en perspective un enjeu paysager d'intégration par rapport à la rue Edouard Branly.



Parcelle de projet vue depuis la rue Edouard Branly – Source : Google Maps

Constats :

- **Une parcelle aujourd'hui en partie végétalisée, visible depuis la rue Edouard Branly. A noter une transition paysagère (haie) en limite d'emprise publique**
- **Une parcelle située au sein d'une zone d'activités, prévue à cet effet, avec des parcelles voisines déjà aménagées**

3. Ressource en eau

3.1. Alimentation en eau potable

Le site de projet est localisé au nord du **captage de Grais** qui est situé à environ 750 m de la parcelle. Le périmètre de protection éloigné est localisé à environ 120 m (cf. carte suivante).



Ressource en eau

En matière d'alimentation en eau potable, celle-ci est assurée par plusieurs ouvrages (sources et forages) qui puisent l'eau directement dans la nappe aquifère cénomanienne et oxfordienne.

Selon l'évaluation des capacités de la ressource en eau dans le rapport de présentation du PLUi de l'intercommunalité, le secteur de projet se situe dans une zone où la capacité de production d'eau potable est suffisante par rapport aux estimations de populations desservies à 2025.

Néanmoins une étude hydrogéologique menée sur l'ensemble du territoire communautaire en 2020 a toutefois montré une fragilité de la ressource en eau sur Lisieux : les captages sont peu ou pas interconnectés les uns aux autres, trois captages sont classés prioritaires ou sensibles par les services de l'État et la consommation journalière moyenne équivaut à plus de 85 % de la capacité de production des captages. Les demandes en eau des activités particulièrement consommatrices sont donc à étudier avec attention.

Tableau récapitulatif des besoins en eau potable estimés

Collectivité	Population desservie en 2014	Estimation de la population desservie en 2025	Estimation des besoins journaliers en 2025	Capacité totale de production de la ressource	Estimation de l'adéquation besoin-ressources
Saint-Martin-de-la-Lieue	452	473	124 m³/jour	160 m³/jour	✓
Lisieux et Beuvillers	22 595	25 145	4 825 m³/jour	5 430 m³/jour	✓
SIAEP de la Prébende	5 075	5 304	976 m³/jour	1 260 m³/jour	✓
Syndicat de Saint-Philbert Des Champs	8 387	8 765	1 744 m³/jour	3 840 m³/jour	✓
Syndicat Du Plateau Est De Lisieux	2 701	2 823	484 m³/jour	1 280 m³/jour	✓
Syndicat Du Plateau Ouest De Lisieux	6 944	7 257	1 535 m³/jour	1 972 m³/jour	✓

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Cavaudon	520 m³/jour
Grais	1 000 m³/jour
La Bonde	1 280 m³/jour (forage F1) et 500 m³/jour (forage F2)
Lieu doux	300 m³/jour
Malicorne	400 m³/jour
Rouges fontaines	530 m³/jour
Quatre carreaux	480 m³/jour (forage F1) et 420 m³/jour (forage F2)
Total	**5 430 m³/jour**

Besoins et capacités pour l'alimentation en eau potable – PLUI Intercom 2016

3.2. Assainissement

Le projet sera raccordé à **l'assainissement collectif**, à la station d'épuration (STEP) de Lisieux. Les chiffres avancés lors de l'élaboration du PLUi font état d'une marge importante en matière de capacité épuratoire (capacité nominale de 70 000 EH). **La charge organique entrante est de 26 000 EH en 2020.** En revanche, par temps de pluie, la **charge hydraulique** est très importante avec d'importantes arrivées d'eaux claires parasites à la station et pouvant atteindre la limite de capacité de la station. Dans le cadre du projet, il sera nécessaire d'observer une stricte séparation du réseau d'assainissement collectif et du réseau d'eaux pluviales, conformément au règlement du service de l'assainissement collectif de Eaux Sud Pays d'Auge.

A noter que le lancement d'un Schéma Directeur d'assainissement à l'échelle de la Communauté d'Agglomération est prévu en 2022.

Constats :

- **La parcelle est localisée à proximité d'un périmètre de protection éloignée du captage de Grais et sera raccordée à la station d'épuration de Lisieux, qui dispose d'une marge confortable.**

4. Risques naturels

La parcelle de projet est concernée par deux risques :

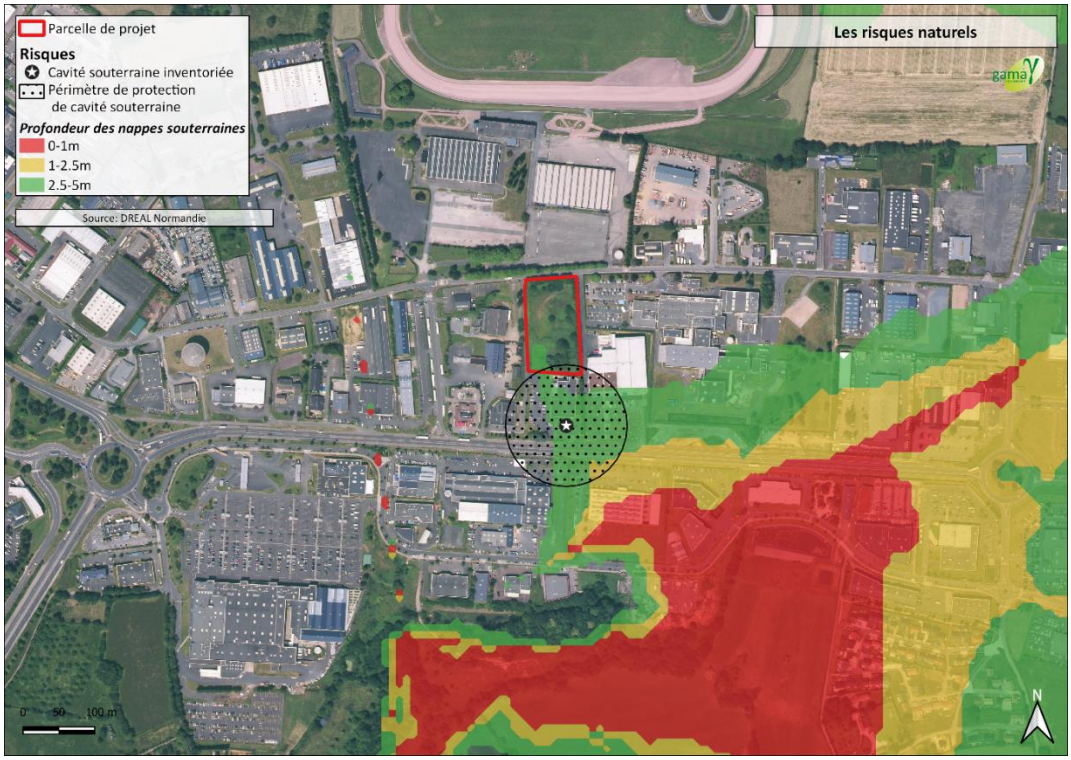
- Un périmètre de protection de la cavité souterraine en limite sud
- Un risque faible de remontées de nappes souterraines au sud-ouest

4.1. Cavité souterraine

Le périmètre protection de cavité souterraine longe la partie sud de la parcelle de projet (cf. carte suivante). Cette cavité correspond à une ancienne marnière du plateau de l'Hotellerie aujourd'hui abandonnée.
Dans ce périmètre et si l'indice n'est pas levé, les nouvelles constructions ne sont pas autorisées. Conformément au règlement écrit du PLUi, le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque.

4.2. Les remontées de nappes souterraines

Le sud de la parcelle de projet est identifié en risque faible de remontées de nappes souterraines (environ 700 m² au sud-ouest où la profondeur de la nappe est estimée entre 2,5 et 5 m selon les données DREAL).
Notons que la cartographie « profondeur des nappes souterraines » n'a pas vocation à être observée à l'échelle parcellaire, mais au 1/25000ème (Guide d'utilisation des données DREAL Normandie).
La parcelle n'est en revanche (*et a priori*) pas concernée par des zones de débordement de nappes.



Les risques naturels

Constats :

- **La parcelle présente deux risques faibles et peu impactant en limite sud (périmètre de cavité souterraine et remontées de nappes faibles).**

4.3. Risques technologiques et nuisances

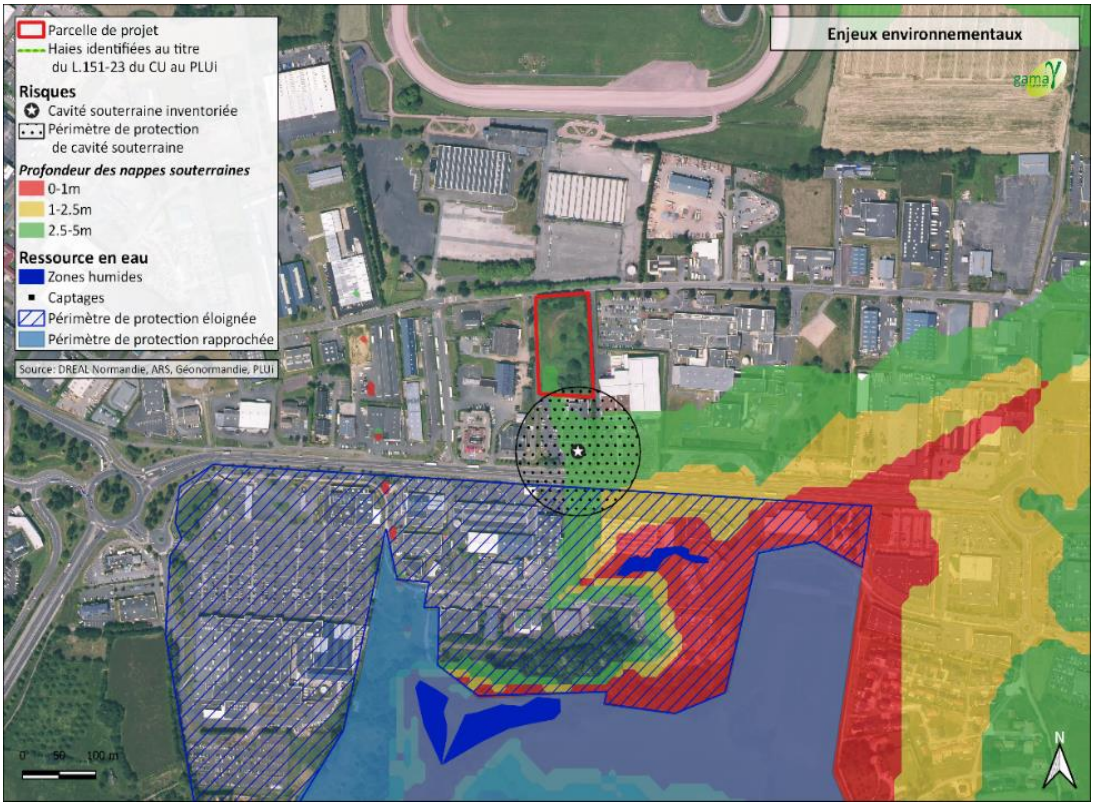
La zone en limite sud de la parcelle de projet est concernée par un périmètre de secteur de voisinage des infrastructures bruyantes (celui-ci ne concerne pas directement le projet), lié à l'avenue George Duval.
Notons par ailleurs que la vocation de la parcelle est moins sensible aux nuisances. En effet les nuisances environnantes vis-à-vis d'un commerce n'ont que très peu d'impacts.
Réciproquement, l'activité attendue n'est pas ou peu génératrice de nuisances importantes les parcelles voisines. Rappelons que nous sommes au sein d'une zone à vocation commerciale, en limite de zone industrielle.

Constats :

- **La parcelle est en limite de périmètre de secteur de voisinage des infrastructures bruyantes. L'activité pourra générer un trafic supplémentaire d'engins motorisés.**

4.4. Synthèse cartographique de l'EIE

La carte ci-dessous synthétise les éléments ressortis de l'analyse de l'EIE, notamment les données disponibles (DREAL, ARS, PLUi) sur le volet risques naturels et ressource en eau.



Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20220623-2022-062-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2022
Pour l'autorité compétente par délégation

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Révision Allégée n°6
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Notice de présentation

DOSSIER D'APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire
en date du : 23 Juin 2022

even CONSEIL

planis

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

AGENCE Hérouville-Saint-Clair
4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Contexte et objet de la révision allégée n°6 1

1. Contexte 1

2. Objets de la révision allégée et exposé de ses motifs 4

3. Justification de la procédure 6

3.1. Choix de la procédure 6

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux 10

5. Les grandes étapes de la procédure de la révision allégée n°6 : 12

B. Présentation des éléments d'évolutions 13

1. Rappel des objectifs du PLUi sur la protection des vergers 13

2. Permettre la réalisation de projets en zone urbaine 14

2.1. Saint-Désir, chemin d'Assemont, zone 1AUd 14

2.2. Moyaux, centre-bourg, zone UC 20

3. Reconsidérer des vergers en zone Urbaine et Naturelle, dont les arbres ont été coupés 25

3.1. Lisieux, chemin de Coquainvilliers, zone UB 25

3.2. Saint-Désir, route de Cabourg, zone N 29

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA REVISION ALLEGEE N°6

1. Contexte

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

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

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

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



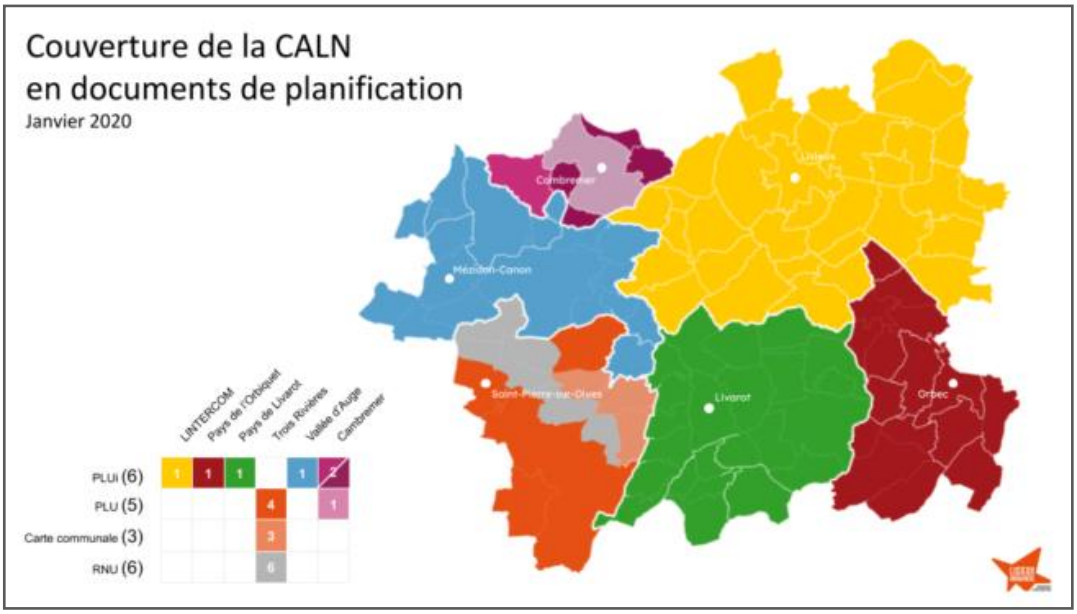
Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les 33 communes couvertes par le PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie.

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

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

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



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie a été prescrit le 28 mars 2013 et a été approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Ce PLUI, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- modification de droit commun approuvée le 31-01-2019,
- révision allégée n°2, 3 et 4 approuvées le 14-01-2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du PLUi :

– L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux

– La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux

– La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain

- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom

- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge

- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

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

Le 13 février 2020, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a prescrit par délibération une procédure de révision allégée n°6 du PLUi de Lintercom pour répondre à des besoins d'intérêts collectifs et pour rectifier des éléments post-application du document.

La collectivité souhaite ainsi faire évoluer ce document d'urbanisme, en levant la protection de verger repéré au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme. En effet, plusieurs projets sont bloqués du fait de ces protections de vergers en zone urbaine sur plusieurs communes du territoire du PLUi :

Extrait de la délibération de prescription :

- Saint-Désir, chemin d'Assemont, parcelle E0893, zone 1AUd : une incohérence a été repérée entre la protection des vergers au règlement graphique et l'absence de cette protection sur l'OAP 36. Un projet de lotissement est actuellement porté par la commune auprès d'un bailleur dans la continuité des deux lotissements en cours ou existants sur cette même OAP36 ;
- Moyaux, en centre-bourg, parcelles AB254-AB27, zone UC : la commune souhaite y aménager un espace de vie pour la population et une résidence ;
- Moyaux, rue Jean Monnet, parcelle B368, zone UC : la collectivité souhaite permettre la réalisation de logements en densification de centre-bourg.

On constate également le besoin d'une mise à jour du dossier au regard des vergers abattus :

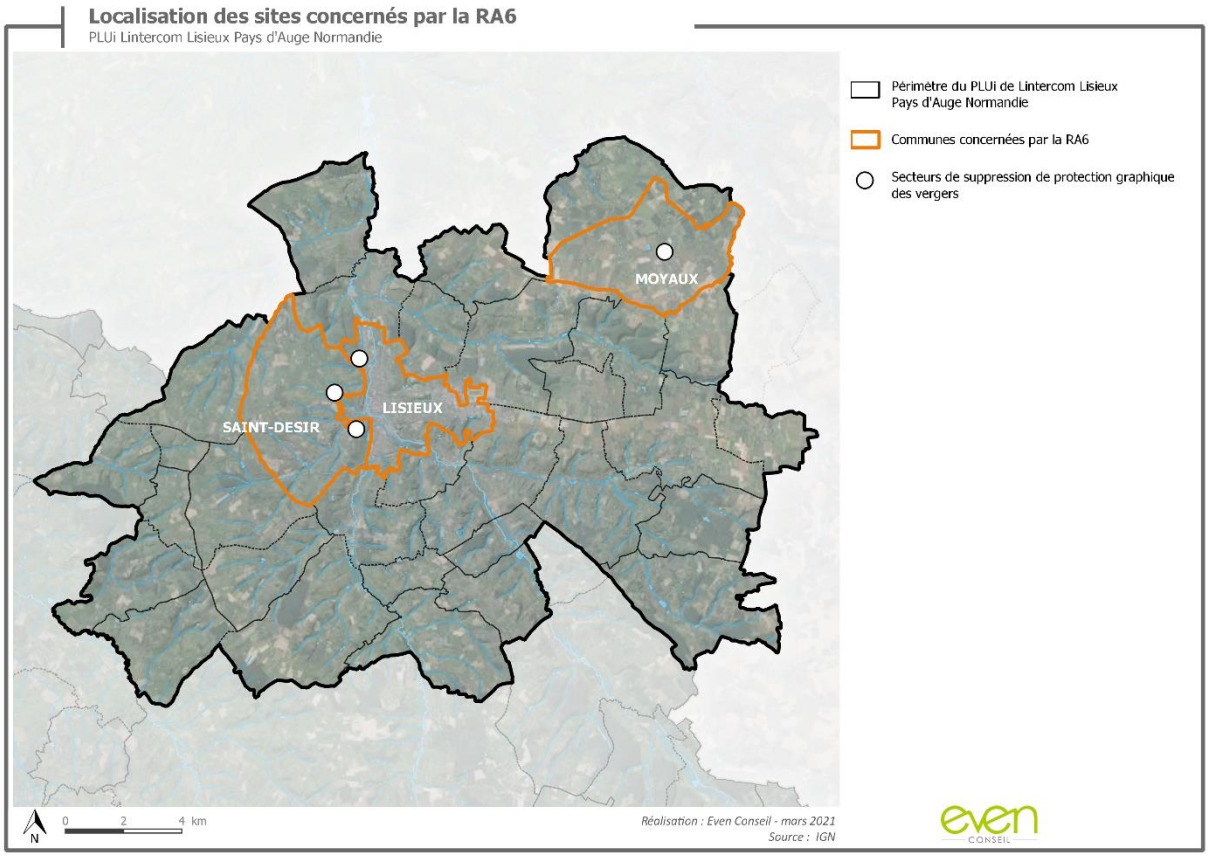
- Vergers en zone Urbaine dont les arbres ont été coupés :
  - Lisieux, chemin de Coquainvilliers, parcelle AS0057, zone UB : permettre la réalisation de logements en densification de ville dont les arbres ont été abattus ;
- Vergers en zone Naturelle dont les arbres ont été coupés :
  - Saint-Désir, route de Cabourg, parcelle WH0023 : arbres abattus dans le cadre d'une exploitation agricole.

Les élus de la communauté d'agglomération souhaitent limiter les suppressions de protections aux seuls vergers inscrits dans la délibération.

A noter qu'à l'origine, la délibération de prescription de la révision allégée n°6 prévoyait la suppression de cinq protections de vergers (cf. délibération prescriptive). Suite à des échanges avec la commune de Moyaux sur le verger rue Jean Monnet, parcelle B368, zone UC, il a été décidé de ne plus supprimer la protection de verger sur cette parcelle. Les motivations de cette suppression ont été requestionnées à la phase étude de la procédure, il en est ressorti qu'aucun projet à court ou moyen termes n'est envisagé et que la constructibilité de cette parcelle est complexe (enclavement).

Ce point de la délibération n'est donc pas étudié dans le cadre de la procédure.

Les communes concernées par la révision allégée n°6 sont Saint-Désir, Moyaux et Lisieux.



Localisation des sites à l'échelle du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Source : Even Conseil

Par ailleurs, la CALN est engagée parallèlement dans d'autres procédures d'ajustement du PLUI de Lintercom :

- révision allégée n°5 prescrite le 31-01-2019 visant la réalisation d'une sente piétonne, la création d'un nouveau cimetière et la réalisation d'un projet touristique

- modification simplifiée n°3 prescrite le 09-04-2020 sur plusieurs ajustements (rectification d'erreurs matérielles, changements de destinations, changement au règlement graphique, création de STECAL à vocation économique et de loisirs…). **Procédure approuvée le 27 janvier 2022.**

- modification simplifiée n°4 prescrite le 22-05-2020 visant à rectifier des erreurs matérielles et modifier les orientations générales de l'OAP 43 du PLUi.

- modification simplifiée n°5 prescrite le 06-08-2021 visant la modification du zonage de parcelles UXi en UXc pour permettre l'implantation d'entreprises commerciales en lieu et place d'entreprises à vocations industrielles

3. Justification de la procédure

3.1. Choix de la procédure

En vertu de L'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une révision lorsque la commune ou l'EPCI compétent envisage :

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

Toutefois, lorsque le projet d'évolution du document d'urbanisme consiste, d'après l'article L.153-34 du code de l'urbanisme, en la :

- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Création d'orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- ou lorsque la révision est de nature à induire de graves risques de nuisance,

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

Le projet d'évolution du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie s'inscrit dans ces critères puisqu'il s'agit de :

- Lever la protection de quelques vergers au règlement graphique, établie au titre des articles L .151-23 et L.151-19 du Code de l'urbanisme relatifs à l'intérêt paysager et écologique des sites.

La suppression de la protection de quelques vergers va contribuer à la mobilisation de fonciers au sein des communes-pôles, conformément aux objectifs du PADD, tout en générant peu d'incidences sur l'environnement. Elle s'inscrit dans l'objectif de renforcement du développement de l'urbanisation au sein du pôle Lexovien (pour les vergers situés à Lisieux, St Desir-chemin d'Assemont) et du pôle d'équilibre de Moyaux.

Le projet de révision allégée ne remet donc pas en cause les orientations du PADD, qui ambitionnent notamment de :

- **Viser une répartition réaliste de l'offre habitat**
  - Une localisation majoritaire de la production dans le pôle lexovien. Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :
    - *L'accueil d'au moins 75 % de la production nouvelle de logements, soit 1 580 logements dont 1 100 logements dans la ville de Lisieux et 480 logements dans les 5 autres communes qui composent le pôle ;*
    - *La mobilisation d'espaces de renouvellement urbain (friches et fonciers sous-utilisés) devant conduire à l'émergence d'un cœur de territoire attractif*

  - Organiser l'accueil dans les pôles relais et le pôle d'équilibre (Moyaux). Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :
    - *Conforter la fonction de centres de services pour les habitants du territoire et accompagner un accroissement du niveau des équipements et des services offerts à la population ;*
    - *Renforcer la place de Moyaux dans le territoire en augmentant son poids de population et en créant de nouveaux équipements et services*

La suppression du verger protégé sur la parcelle à vocation agricole (Saint-Désir, rue Guizot) ne change en rien la surface dédiée à l'agriculture et la préservation de l'agriculture augeronne typique, la culture de maïs étant destinée au fourrage de l'exploitation bovine à proximité.

- **Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité**
  - Préserver le socle naturel du territoire grâce à une agriculture adaptée. Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :

    - En donnant à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice, en défendant cette agriculture augeronne typique, la dynamique agricole garante d'une agricutlure à haute valeur naturelle sera maintenue et ce socle-naturel ainsi garanti

A Moyaux, le projet d'aménagement souhaité par la commune est de conserver une partie du verger, de l'ouvrir sur le centre-bourg via des cheminements doux, de mettre en avant sa valeur patrimoniale, notamment en renforçant son aspect pédagogique, de répondre à des problématiques d'écoulement des eaux, et ainsi de conforter l'attractivité et le cadre de vie offert dans une approche environnementale.

  - Défendre un paysage favorable à la ressource en eau. Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :
    - *Certaines composantes de la trame verte et bleue participent au maintien de la ressource en eau. Les haies par leur capacité de filtration et de limitation des ruissellements et les zones humides par leur rôle de zones tampons permettent l'absorption et le stockage de certains polluants.*
  - Proposer un cadre de vie bénéfique à l'environnement. Pour atteindre ces objectifs, les choix retenus par le PADD sont :
    - *En premier lieu, un soin particulier doit être apporté aux zones dites de lisières, où les zones habitées rentrent en contact avec la nature et l'agriculture. Ces lisières doivent assurer une transition douce (écologie et paysage) afin d'assurer un lien plus qu'une confrontation. Bien pensées, ces lisières peuvent devenir des lieux extrêmement valorisants et écologiquement très riches ;*
    - *Le réseau des parcs, squares et jardins, les cheminements doux et autres voies plantées constituent des supports intéressants de la nature en ville dont l'intérêt se trouve augmenté par l'adoption de modalités de gestion différencié*
  - Proposer un réseau de cheminements doux pour renforcer des connexions naturelles.

- **Les objectifs du PADD concernant directement les vergers sont les suivants :**

Objectif	Détail	Relation avec la révision allégée
Soutenir une agriculture qualitative liée à l'image augeronne	*L'agriculture qualitative (AOC/AOP, circuits courts, agriculture biologique…) fonde son image sur la notion de terroir, une relation privilégiée aux qualités propres et au potentiel spécifique d'un territoire.* *Les productions augeronnes s'appuient sur l'image du bocage et du verger autant qu'elles la façonnent par la réalité de leurs productions.* *En soutenant cette agriculture, en assurant sa promotion, c'est une qualité de territoire que l'on pérennise (cf III-3.2 et III-3.3).*	La procédure d'évolution du PLUi vise la suppression de quatre prescriptions graphiques de protection de vergers, dont deux ont été coupés préalablement à la procédure. Les surfaces cumulées de suppression des protections de verger représentent 0,22% de la surface protégée totale. La révision adapte le règlement graphique à la réalité du terrain et modifie à la marge deux périmètres de protection pour permettre des projets (développement d'un centre bourg et densification urbaine). Cela ne vise pas à une suppression conséquente de la prescription, ni à la modification de la règle entourant cette protection. On peut souligner que trois des secteurs visés par la révision allégée ne sont pas des vergers exploités. La procédure n'affecte pas l'activité des productions sous signe de qualité AOC et AOP. L'impact sur l'agriculture du territoire est minime, considérant le secteur rue Guizot qui a changé de type de culture mais restant une production agricole (maïs). L'évaluation environnementale a permis de s'assurer de l'impact réduit sur l'environnement, les continuités écologiques et le paysage. La révision allégée ne vient pas contredire les objectifs définis par le PADD du PLUi concernant les vergers.
Préserver le socle naturel du territoire grâce à une agriculture adaptée	*L'agriculture, par son lien étroit avec la nature (cf. II-1.2) propre à ce territoire, est à l'origine d'une part importante du socle naturel de Lintercom et contribue à la préservation des ressources naturelles.* *Les prairies bocagères, les vergers, les boisements participent de la cohérence et de l'étendue de la trame verte et bleue. Ces espaces garantissent des productions de qualité, typiques du Pays d'Auge.* *En limitant la consommation foncière, en donnant à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice (cf. III-3.1), en défendant cette agriculture augeronne typique, la dynamique agricole garante d'une agriculture à haute valeur naturelle sera maintenue et ce socle agro-naturel ainsi garanti.*	
Préserver les fondements agro-naturels augerons	*Les activités d'élevage et les productions cidricoles ont dessiné le paysage bocager parsemé de vergers, typique du Pays d'Auge. Elles sont aussi les garants du maintien de la haute valeur naturelle du territoire (cf. II-1.2). La présence de plusieurs AOC et AOP démontre la qualité des produits issus de ces exploitations. Pour favoriser le maintien de cette agriculture, il est par exemple envisagé de passer des conventions entre producteurs ou CUMA et collectivités pour l'entretien de certaines haies.*	

Tableau portant récapitulation des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la révision allégée n°6

A l'échelle du territoire du PLUi ce sont plus de 400 vergers qui bénéficient d'une protection par prescription graphique, ce qui représente une surface d'environ 1130 hectares. La révision allégée consiste en une suppression ponctuelle de prescriptions surfaciques de protection de verger : il ne s'agit pas d'une suppression générale et les surfaces concernées sont marginales par rapport à la surface cumulée de vergers protégés à l'échelle du territoire du PLUi. La révision prévoit ainsi la suppression d'une protection et la réduction de surface de protection de trois vergers, ayant une surface cumulée de 2,5 hectares, soit environ 0,2% des surfaces protégées à l'approbation du PLUi.

Commune	Nombre de vergers protégés	Nombre de protection à supprimer/modifier	Surface cumulée de vergers protégés (ha)	Surface cumulée de protection à supprimer (ha)	Pourcentage de perte de surface de protection
Lisieux	11	1	31,4	0,2	0,65%
Moyaux	36	1	74,3	0,7	0,87%
Saint-Désir	32	2	128,6	1,6	1,26%
Sous-total	79	4	234,3	2,5	2,78 %
Total PLUi	**451**	**4**	**1135**	**2,5**	**0,22 %**

Source : Règlement graphique du PLUi de Lintercom

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

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Rédaction de la présente notice Evaluation environnementale complémentaire dédiée à la RA6
PADD	NON	
OAP	OUI	Ajouts à l'OAP n°36 (graphique et écrit)
Règlement écrit	NON	
Règlement graphique	OUI	Suppression et modification de protections au titre des L.151-19 et L.151-23 pour 4 vergers
Annexes	OUI	Intégration du guide de renouvellement/entretien des vergers (annexe 7-11)

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé. Une évaluation environnementale de la Révision Allégée n°6 a été réalisée, démontrant la compatibilité de ce projet avec les enjeux environnementaux des documents de cadrage.

Les différents ajustements de la Révision Allégée n°6 concernant la levée de la protection au titre des articles L.151-19 et l.151-23 du Code de l'Urbanisme de 4 vergers, pour une superficie totale de 2,5 ha ne modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet).

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Le PLUi vaut PLH	21/12/2016
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territoriale

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

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

Le développement territorial du territoire du SCoT se structure selon une armature urbaine solidaire et équilibrée : un pôle principal (Lisieux), des pôles secondaires et de proximité (Livarot, Mézidon-Canon, Orbec-La Vespière, Saint-Pierre sur Dives, le reste du territoire (l'espace rural).

Un des objectifs du SCoT est de déployer des « politiques de l'habitat qui confortent l'armature urbaine ». Aussi, un des objectifs du SCoT précisé dans le DOO est de « contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse », de « préserver, mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers » et d'« aménager des espaces urbains et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture ».

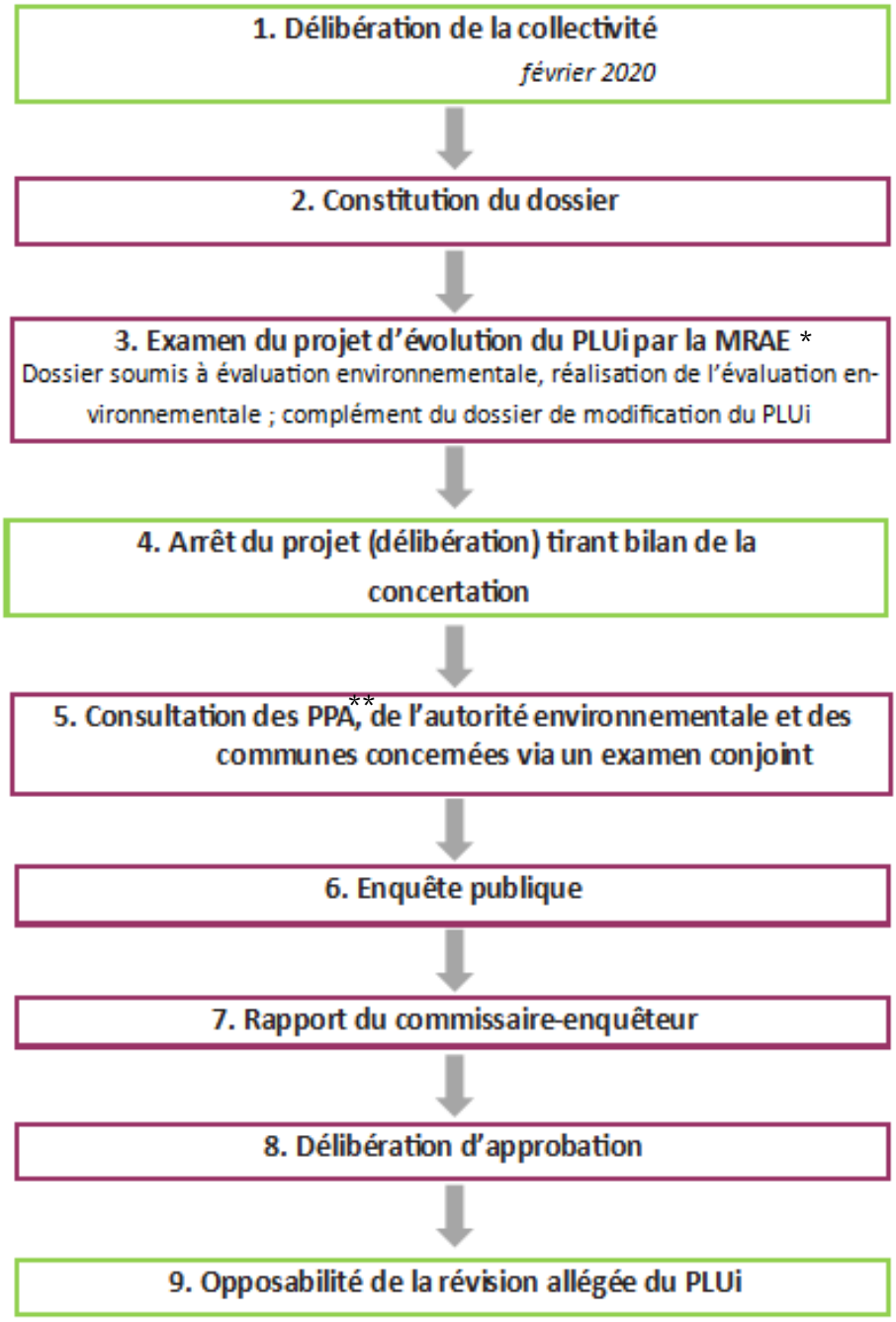
Le projet d'évolution du PLU s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

- La révision allégée 6 contribue à conforter le développement du pôle Lexovien (Lisieux, Saint-Désir); elle s'inscrit conséquemment à l'objectif de répondre au renforcement de l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge.
- La suppression d'une partie de la protection du verger de Moyaux va permettre de valoriser cet espace vert de cœur de bourg, en proposant sa traversée via un parcours pédagogique en cheminement doux.
- La suppression de la protection d'un ancien verger à Saint-Désir (rue Guizot) n'a pas d'impact sur la consommation d'espace naturel et agricole, mais vise à être en cohérence avec son usage d'aujourd'hui.
- La suppression de quatre protections de vergers, correspondant à une surface cumulée de 3,3 hectares, représente une part marginale (environ 0,3%) des surfaces de verger protégées à l'approbation du PLUi.

5. Les grandes étapes de la procédure de la révision allégée n°6 :

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

Suite à cet examen et considérant les sensibilités environnementales et paysagères ainsi que l'existence d'incidences potentielles notables de la présente procédure, **la MRAE* par avis du 12 mai 2021 a décidé de soumettre une évaluation environnementale complémentaire au dossier**. Suite à la réalisation de l'évaluation environnementale, et en plus des différentes mesures spécifiques à chaque site pour éviter-réduire-compenser l'incidence de la révision allégée n°6 sur l'environnement (*présentées dans la notice ci-dessous*), la CALN a décidé d'intégrer d'un guide d'entretien/renouvellement des vergers, intégré aux annexes du PLUi (*annexe 7-11_Guide de gestion des vergers*).



* : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

** : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

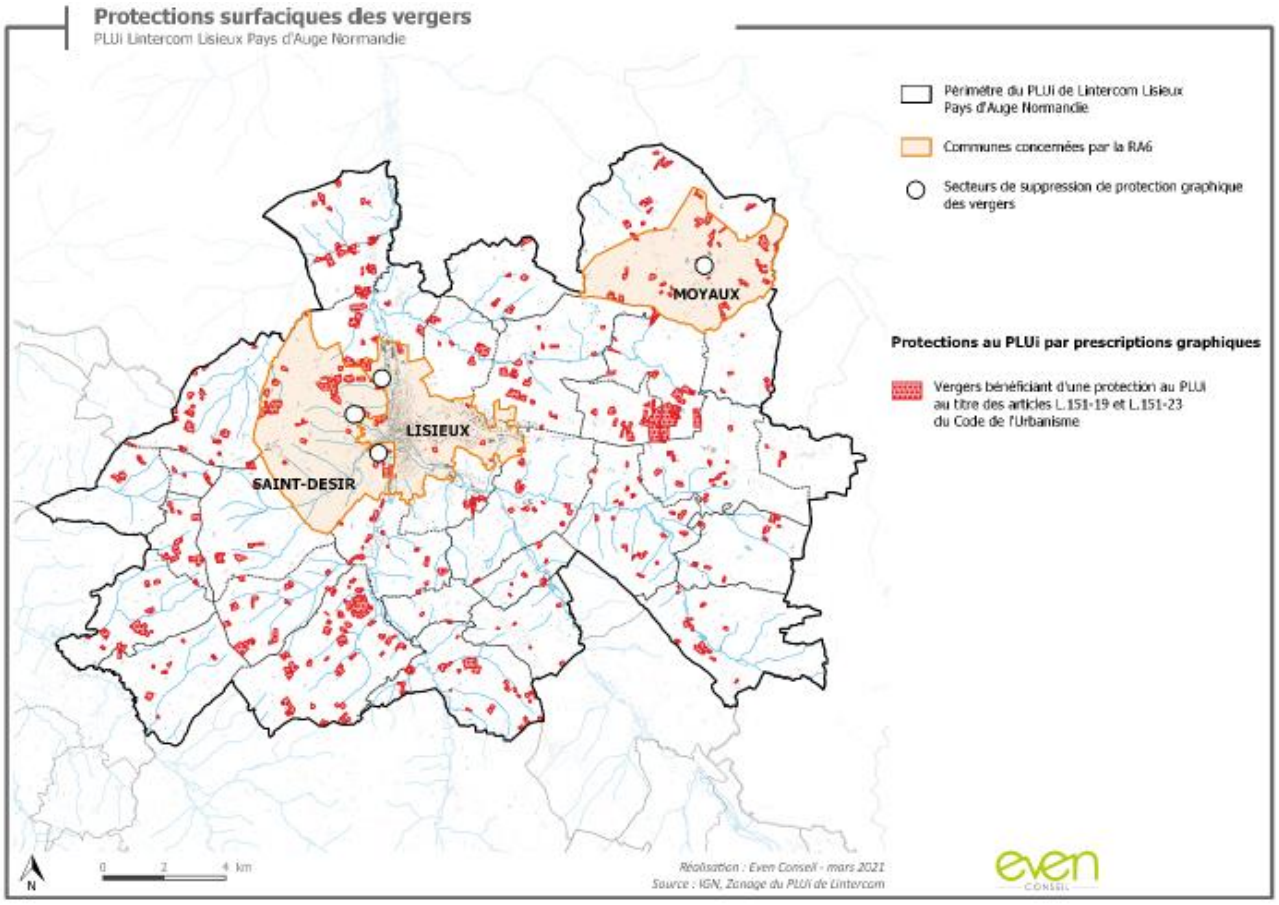
1. Rappel des objectifs du PLUi sur la protection des vergers

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la collectivité a souhaité protéger ses vergers pour préserver le rôle écologique (article L.151-23 du Code de l'Urbanisme) et paysager de ces espaces (article L.151-19). Ainsi, les vergers sont cités par le PLUi comme étant une composante de la trame verte et bleue, garante de la qualité d'ensemble des continuités écologiques du territoire.

Le territoire trouve par ailleurs son unité dans son appartenance au Pays d'Auge, qui s'identifie à ses paysages de bocage, composés de prairies permanentes et complantés de vergers. Les vergers constituent un motif traditionnel du paysage du Pays d'Auge ; ils représentent un fort enjeu d'un point de vue paysager et de l'histoire locale du territoire.

L'agriculture représentant une composante majeure de l'économie et du paysage augeron, les vergers ont pu s'y développer et prospérer sur tout le territoire du Pays d'Auge. Aujourd'hui, le Pays d'Auge se trouve en tête de la production cidricole de France (320 arbres / km²), soit presque de 15% de la production nationale.

Partant de ces différents constats, il a ainsi été choisi de protéger au titre de l'article L.151-23 et L.151-19, 451 vergers (1 136hectares environ) en les repérant sur le plan de zonage du PLUi. Conformément à l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un des vergers identifiés au titre de ces deux articles doivent être précédés d'une déclaration préalable.



Prescriptions graphiques de protection de vergers sur le territoire et localisation des 4 sites concernés. Source : Even Conseil

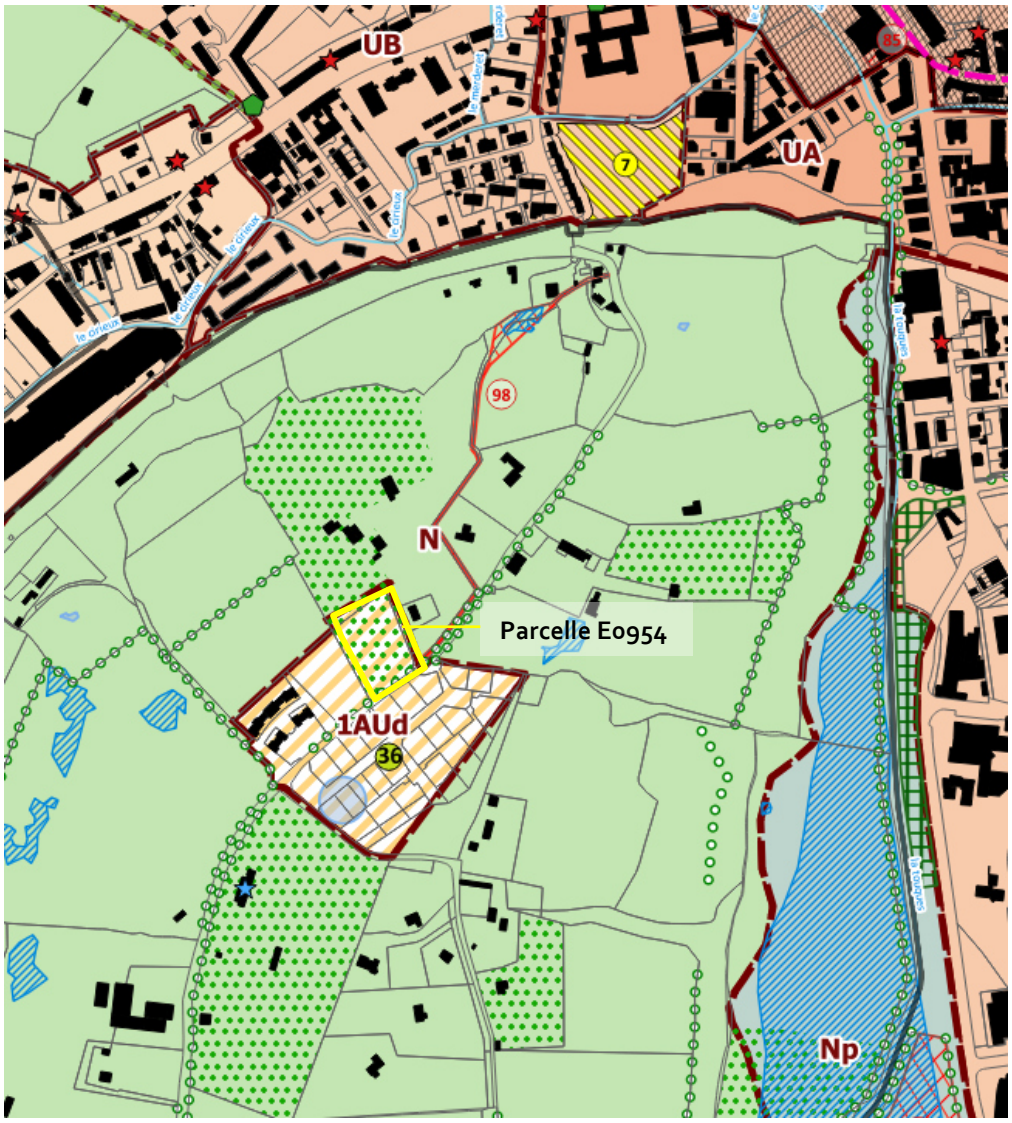
2. Permettre la réalisation de projets en zone urbaine

2.1. Saint-Désir, chemin d'Assemont, zone 1AUd

2.1.1. Contexte et localisation

Le verger protégé concerné par la présente révision allégée se situe sur la commune de Saint Désir, le long du chemin d'Assemont, à 1 kilomètre du centre-ville de Lisieux.

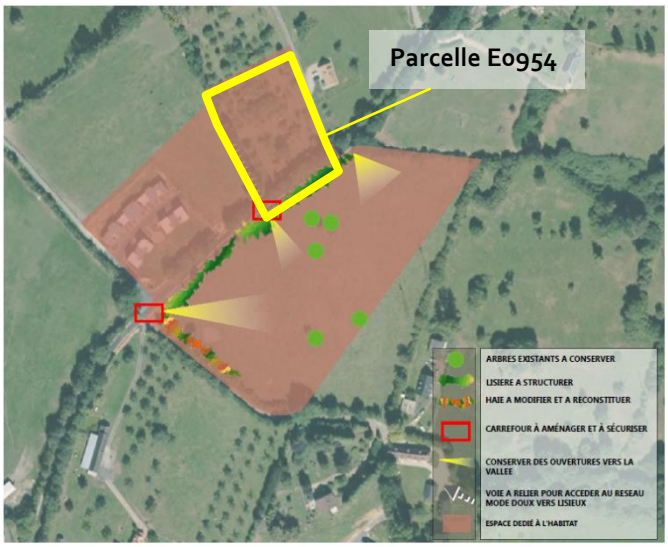
Le cadastre ayant évolué depuis la délibération de la révision allégée n°6, la parcelle correspondante au verger concerné est aujourd'hui cadastrée « E0954 » et non plus « E0893 ».



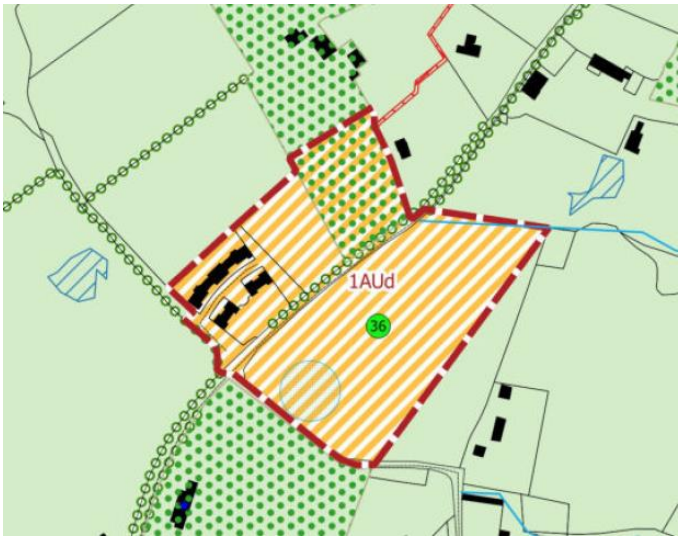
Localisation de la parcelle E0954 sur la commune de Saint-Désir. Vue du plan de zonage. Source : PLUi de Lintercom (avant approbation de la modification simplifiée n°3 en janvier 2022)

2.1.2. Justification de la suppression de protection

La suppression du repérage du verger protégé concerne uniquement la parcelle E0954 de 0,5ha qui se situe en zone 1AUd (espace de développements futurs correspondant aux centres-bourgs ou aux extensions des pôles relais) et faisant l'objet d'une OAP (n°36). Il ne s'agit pas de supprimer le verger dans sa totalité, mais de **rectifier une erreur graphique** effectuée lors de l'élaboration du PLUi sur la partie 1AUd



OAP n°36 du PLUI – source : PLUi de Lintercom

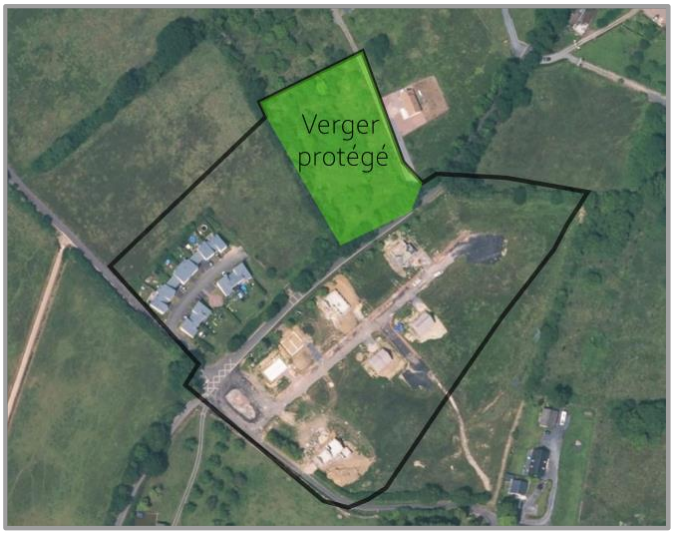


Extrait du plan de zonage – source : PLUi de Lintercom (avant approbation de la MS3)

Une incohérence existe entre le repérage de ce verger protégé au règlement graphique et l'absence de cette protection sur l'OAP n°36 : cette erreur dite matérielle **limite le bon déploiement du projet d'aménagement défini par l'OAP n°36**. Malgré le fait qu'il soit bien mentionné la nécessité de conserver les arbres existants, il n'est fait aucune mention du verger dans l'OAP, que ce soit dans sa transcription graphique que dans le texte l'accompagnant.

Le PLUi prévoit la réalisation d'un projet d'aménagement à vocation d'habitat sur cette zone 1AU de 3,5 ha. L'opération d'aménagement est en cours de finalisation dans le secteur Sud-Est.

La suppression du repérage graphique du verger au règlement graphique du PLUI permettra de poursuivre l'urbanisation tel que prévu par l'OAP.



Lotissement Est actuellement en cours de construction– source : Géoportail, 2021.

A l'emplacement du verger repéré sur la parcelle E0954, la collectivité entend permettre via un aménageur la construction d'un lotissement privé d'une dizaine lots, dont le permis d'aménager a dû être refusé en 2019 en conséquence du repérage de la protection de verger au règlement graphique.

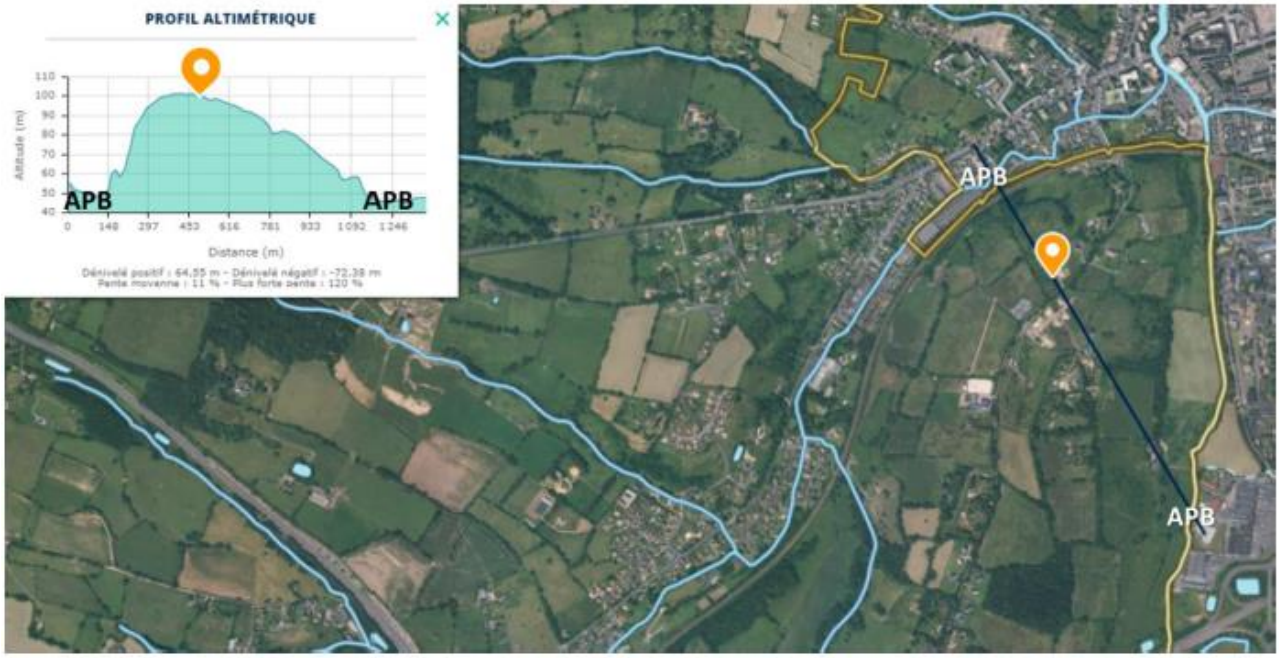
2.1.3. Respect des objectifs du PLUi de Lintercom

Un des grands axes du PADD du PLUi de Lintercom vise à construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du pôle Lexovien, dont Saint-Désir fait partie. Il a été ainsi fixé comme objectif la localisation de 75 % de la production neuve de logements projetée au sein du pôle, représentant 480 logements (pour 5 communes, dont Saint-Désir) à horizon 2025. Le projet d'aménagement tel que défini par l'OAP n°36 constitue un enjeu majeur pour la commune de Saint-Désir et la Communauté d'Agglomération dans la poursuite de cet objectif d'urbanisation prioritaire du pôle lexovien.

La rectification de l'incohérence entre l'OAP n°36 et le règlement graphique par la suppression de la protection au titre des articles L.151-19 et L.151-23 permettra la réalisation de l'OAP dans son ensemble et l'urbanisation de ce secteur, **en cohérence avec les objectifs de développement définis dans le PLUi en vigueur**.

2.1.4. Impact paysager et environnemental

Aussi, les impacts environnementaux et paysagers liés à cette suppression sont faibles. Le verger se situe en haut de coteau et se trouve relativement éloigné des deux cours d'eau les plus proches, protégés par arrêté de protection de biotope. Le site se trouve par ailleurs en dehors du versant du cours d'eau le plus proche : il se localise en haut du côteau de la vallée formée par le cours d'eau le plus distant (voir profil altimétrique ci-dessous).



Profil altimétrique du secteur concerné par la révision allégée n°6 sur Saint-Désir, localisé entre deux cours d'eau protégés par arrêté de protection de biotope (APB) – source : géoportail, Even Conseil

En étant séparé de la route par une haie de grand gabarit le long du chemin d'Assemont, le verger est peu visible depuis l'espace public.



Vues sur le verger de St-Désir depuis le chemin d'Assemont – source : Even Conseil

Ce verger a la particularité de se trouver au sein d'une zone ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents ». Il se situe en limite d'un secteur défini comme structurant pour la Trame verte et Bleu. La suppression de la protection ne concernant qu'une partie du verger, et non sa totalité, réduit son incidence sur l'environnement.

2.1.5. Compléments de l'évaluation environnementale

La présence de haies protégées au règlement graphiques aux abords du secteurs assure une certaine limitation du ruissellement et des incidences portées sur le paysage. Suite à l'évaluation environnementale, il a été décidé d'identifier un **linéaire supérieur de haie au règlement graphique et au schéma d'OAP pour maintenir les haies existantes et en créer de nouvelles, en faveur des continuités écologiques bocagères et du paysage.** Cette mesure permettra notamment de faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement paysager.

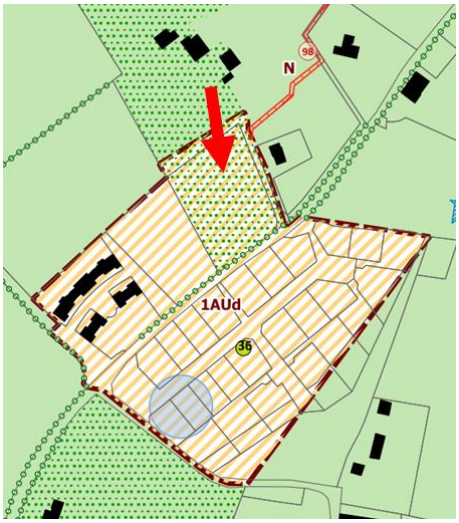
Par ailleurs, le schéma d'OAP sera mis en cohérence avec le règlement graphique avec le report de la haie protégée le long du chemin d'Assemont. Les principes paysagers de l'OAP écrite seront également complétés afin d'y ajouter une mesure de plantation d'au moins un arbre par parcelle et ainsi de compenser la perte du verger, dans la perspective d'éviter-réduire-compenser les impacts de la procédure.

Dans le cadre de la procédure de modification simplifiée n°3, engagée parallèlement par la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie, l'OAP n°36 a également fait l'objet de rectifications concernant sa partie écrite. La cohérence des modifications apportées a été anticipée, mais elles n'ont pu être jointes puisque les deux procédures sont indépendantes l'une de l'autre.

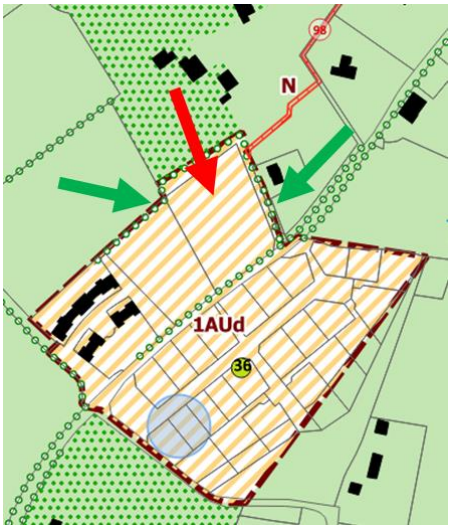
2.1.6. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

En parallèle de la procédure de révision allégée n°6, une procédure de ***modification simplifiée n°3 (MS3) a été approuvée le 27 janvier 2022.*** *Le tracé de l'emplacement réservé n°98 ainsi que les écrits de l'OAP ont été modifiés, ils sont opposables.* ***Il est donc intégré à la notice un visuel complémentaire post MS3 du PLUI****.*

Avant révision allégée

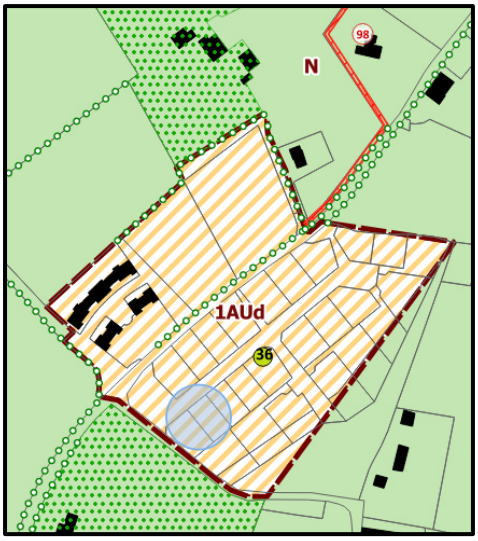


Après révision allégée



<u>Zonage final</u>

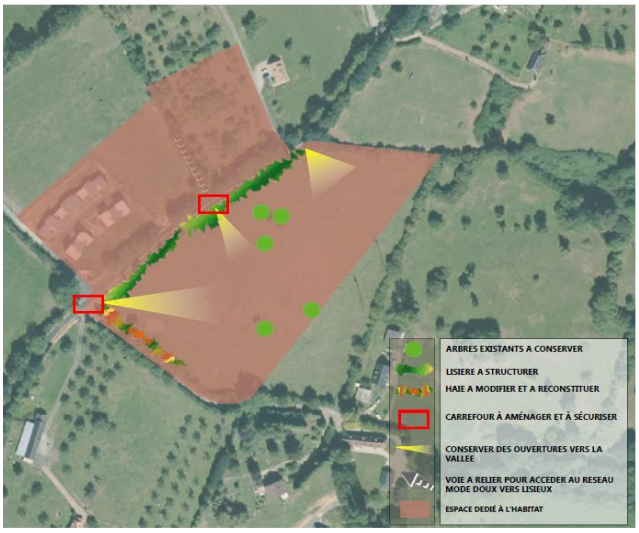
(post MS3 et post RA6)



2.1.7. Extrait de l'OAP graphique avant et après la révision allégée

Suite à l'évolution du tracé de l'emplacement réservé n°98, dans le cadre de la modification simplifiée n°3, le sens de la flèche de la voie douce à créer a été modifié.

Avant révision allégée



Après révision allégée, <u>OAP finale</u>



2.1.8. Extrait de l'OAP écrite avant et après la révision allégée

La procédure de modification simplifiée n°3 (MS3) a rectifié la partie écrite de l'OAP 36. La révision allégée n°6 impacte également à la marge l'écrit de l'OAP 36. Il convient donc de prendre en compte la version post MS3 pour l'approbation de la révision (RA6).

En rouge, les modifications apportées.

Avant révision allégée

SAINT DÉSIR
36- ROUTE D'ASSEMONT

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le site s'étend sur environ 1.8 ha le long de la route d'Assemont. Cette route forme une ligne de crête entre la vallée de la Touques et celle du Cirieux. L'orientation est de la parcelle lui donne des ouvertures visuelles en direction de Lisieux. L'opération sera réalisée en deux phases avec une amorce au sud ouest de la zone pour compléter l'urbanisation existante le long du Chemin d'Assemont

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

L'accès à la zone se fera par l'un des deux carrefours à aménager présents sur le plan. le choix devra se faire en fonction des conditions de sécurité. Il sera privilégié des voies de circulations type tertiaire étant entendu qu'il n'y aura pas, a priori, d'extension possible à cette zone.
Une nouvelle zone d'habitat est en cours de réalisation au nord. Celle ci sera reliée à l'opération via une rade présentée sur le plan. Le réseau des circulations douces de l'opération devra rejoindre cette voie qui permet de relier Lisieux par un sentier piétonnier.

Espaces ouverts & paysage

Compte tenu de son orientation, le site offre des vues ouvertes vers la vallée de la Touques. L'organisation de la desserte, l'implantation des constructions devront être pensées pour faire de ce caractère une valeur ajoutée de l'opération.

Habitat & Construction

L'objectif est d'atteindre 15 logements par ha.

Après révision allégée

SAINT DÉSIR
36- ROUTE D'ASSEMONT

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le site s'étend sur environ 1.8 ha le long de la route d'Assemont. Cette route forme une ligne de crête entre la vallée de la Touques et celle du Cirieux. L'orientation est de la parcelle lui donne des ouvertures visuelles en direction de Lisieux. L'opération sera réalisée en deux phases avec une amorce au sud-ouest de la zone pour compléter l'urbanisation existante le long du chemin d'Assemont.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

L'accès à la zone se fera par l'un des deux carrefours à aménager présents sur le plan. Le choix devra se faire en fonction des conditions de sécurité. Il sera privilégié des voies de circulations type tertiaire étant entendu qu'il n'y aura pas, a priori, d'extension possible à cette zone.
Une nouvelle zone d'habitat est en cours de réalisation au nord. Celle-ci sera reliée à l'opération via une rade présentée sur le plan. Le réseau des circulations douces de l'opération devra rejoindre cette voie qui permet de relier Lisieux par un sentier piétonnier.

Espaces ouverts & paysage

Compte tenu de son orientation, le site offre des vues ouvertes vers la vallée de la Touques. L'organisation de la desserte, l'implantation des constructions devront être pensées pour faire de ce caractère une valeur ajoutée de l'opération.
Chaque parcelle nouvellement construite devra être plantée d'au moins un arbre.

Habitat & Construction

L'objectif est d'atteindre 15 logements par ha.

<u>OAP finale</u> (post MS3 et post RA6)

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le site s'étend sur environ 3.5 ha le long de la route d'Assemont. Cette route forme une ligne de crête entre la vallée de la Touques et celle du Cirieux. A l'Est du chemin d'Assemont, l'orientation de la parcelle (2 ha) permet des ouvertures visuelles en direction de Lisieux. L'opération sera réalisée en deux phases avec une amorce au Sud-Ouest de la zone pour compléter l'urbanisation existante le long du Chemin d'Assemont. En effet, une douzaine de logements sociaux sont déjà construits au sein du secteur Sud-Ouest (environ 0.5 ha). Au Nord du site (1 ha), une opération complémentaire devra permettre une jonction entre les trois parties de l'OAP.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

L'accès aux différentes opérations se fera par l'un des deux carrefours à aménager présents sur le plan. Le choix devra se faire en fonction des conditions de sécurité des opérations. Il sera privilégié des voies de circulations type tertiaire étant entendu qu'il n'y aura pas, a priori, d'extension possible à cette zone.
L'opération d'habitat prévue au Nord sera reliée à l'opération via une rade présentée sur le plan. Le réseau des circulations douces de l'opération devra rejoindre cette voie qui permet de relier Lisieux par un sentier piétonnier. Un emplacement réservé a été intégré à cet effet.

Espaces ouverts & paysage

Compte tenu de son orientation, le site offre des vues ouvertes vers la vallée de la Touques. L'organisation de la desserte, l'implantation des constructions devront être pensées pour faire de ce caractère une valeur ajoutée de l'opération.
Les continuités paysagères seront maintenues et prolongées..
Chaque parcelle nouvellement construite devra être plantée d'au moins un arbre.

Habitat & Construction

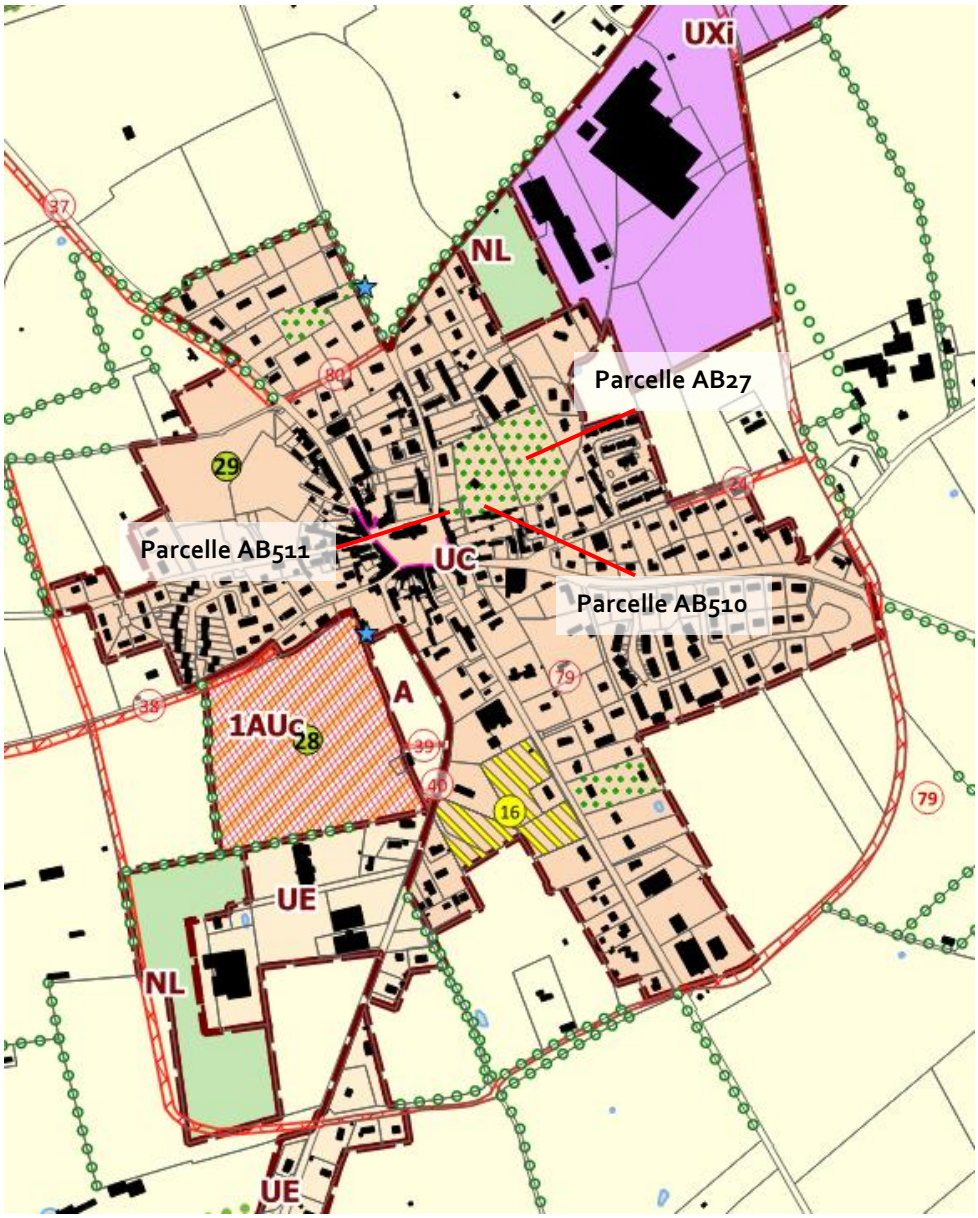
L'objectif est d'atteindre 15 logements par ha, soit sur le secteur Est environ 27 logements et sur le secteur Nord environ 11 logements.

2.2. Moyaux, centre-bourg, zone UC

2.2.1. Contexte et localisation

La commune de Moyaux, située à 15 kilomètres au Nord-Est de Lisieux sur un plateau, est identifiée comme pôle d'équilibre dans le PLUi de Lintercom. Moyaux est une commune attractive qui connait une hausse de continue de sa population marquée par un solde migratoire positif, une croissance des emplois (constat du SCoT à l'échelle de l'Est de Lisieux) qui se traduit par certains signes d'augmentation de la tension sur le marché immobilier local (baisse de la vacance de logements, augmentation des prix du foncier ces 5 dernières années)[1]. Des projets de développement sont en projets, dont le futur terrain de foot au Sud de la commune.

Le cadastre ayant évolué depuis la délibération de la révision allégée n°6, la parcelle « AB254 » a été divisée en deux parcelles, aujourd'hui cadastrées « AB510 » et « AB511 ».



Localisation des parcelles AB510, AB511 et AB27 au sein de la commune de Moyaux. Vue du plan de zonage
Source : PLUi de Lintercom avant approbation de la MS3 (janvier 2022)

[1] *Insee RGP2017. Ouest-France, données immobilières.*

2.2.2. Justification de la suppression de protection

La collectivité entend permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de son centre-bourg, classé en zone UC, à l'emplacement du verger de 1,4 ha (parcelles AB510, AB511, AB27). Les parcelles ont été achetées par l'Etablissement Public Foncier de Normandie, une étude urbaine est en cours sur ces parcelles, en lien avec le fonctionnement du centre-bourg et son projet de développement.




Le verger dans son environnement. Source : Even Conseil, février 2021.

Le projet porté par la commune vise à conforter son cœur de bourg tout en valorisant ce verger par :

- La mise en place de cheminements piétons pour relier le lotissement pour personnes âgées au Nord-Est et le centre-bourg via ce secteur, répondant à des enjeux **d'accessibilité et d'amélioration du cadre de vie** pour cet espace aujourd'hui déconnecté de son environnement bâti. Des cheminements complémentaires sont en étude à l'Est et au Sud du terrain ;

- Le réaménagement du parking existant aux abords du terrains (parcelle AB173), potentiellement pour du stationnement de camping-car. Cela pourrait s'inscrire en continuité avec les orientations du PADD en matière d'**attractivité touristique**.

- Le développement de l'aspect pédagogique de la partie du verger conservé pour les habitants et les scolaires. A ce titre, une boucle panoramique du verger est envisagée afin de permettre les cheminements autour du cœur de verger conservé.

- Au Sud-Est de la parcelle AB27, l'aménagement d'un bassin de rétention paysager des eaux ; en lieu et place du bassin de rétention actuel, afin de favoriser l'infiltration et l'évaporation des eaux de cette partie du site, soumis à des problématiques d'inondabilité.

Le projet d'intérêt général porté par la commune de Moyaux vise à préserver l'identité du secteur, en phase avec les besoins actuels et futurs de la commune. Ainsi, la commune souhaite conserver une partie du verger présent afin de **valoriser sa valeur patrimoniale, renforcer son aspect pédagogique.** Ce projet d'aménagement vise à conforter le rôle de « poumon vert » que joue le verger en cœur de bourg, tout en maintenant sa fonction de corridor écologique.

2.2.3. Respect des objectifs du PLUi

La commune de Moyaux, et plus particulièrement son centre-bourg sont aux cœurs d'enjeux identifiés dans le ScoT et le PLUi, notamment du point de vue de la création d'un cadre de vie bénéfique à l'environnement.

Aussi, un des objectifs du PADD du PLUi vise à conforter la centralité de Moyaux. Après Lisieux, Moyaux est la commune du territoire couvert par le PLUi de Lintercom qui présente le plus grand nombre de commerces, services et équipements à la population.

Au regard de la dynamique démographique que connait Moyaux, de son attractivité économique et de son rôle de centralité à l'échelle des communes rurales environnantes, **l'amélioration du cadre de vie et le renforcement de ses polarités pour ses habitants actuels et futurs constitue un enjeu d'intervention fort pour la collectivité**, comme cela transparait dans les orientations du PADD du PLUi :

> « **Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire**
>
> (…) Le pôle d'équilibre de Moyaux et les 5 pôles relais de Lintercom (Coquainvilliers, Marolles, Le Mesnil-Guillaume et le groupement Le Pré-d'Auge / La Boissière / La Houblonnière / Hermival-les-Vaux), sont tous des espaces équipés et disposant pour la plupart des commerces de proximité. Leur poids de population et le rôle qu'ils jouent vis-à-vis de l'espace rural qui les environne leur confèrent **une obligation d'accueil et nécessitent des actions d'aménagement raisonné**. (…)[2] »

La création d'un parc urbain en cœur de bourg permettra de renforcer la fonction de centralité de la commune de Moyaux, tout en s'inscrivant dans une démarche de valorisation du cadre environnemental du centre-bourg. Le projet sur le secteur ne prévoit pas de constructions, seulement des aménagements de loisir et des liaisons douces, qui auront pour effet d'augmenter la visibilité et la fréquentation du verger, ce qui va dans le sens d'une amélioration du cadre de vie de la commune.

2.2.4. Impact paysager et environnemental

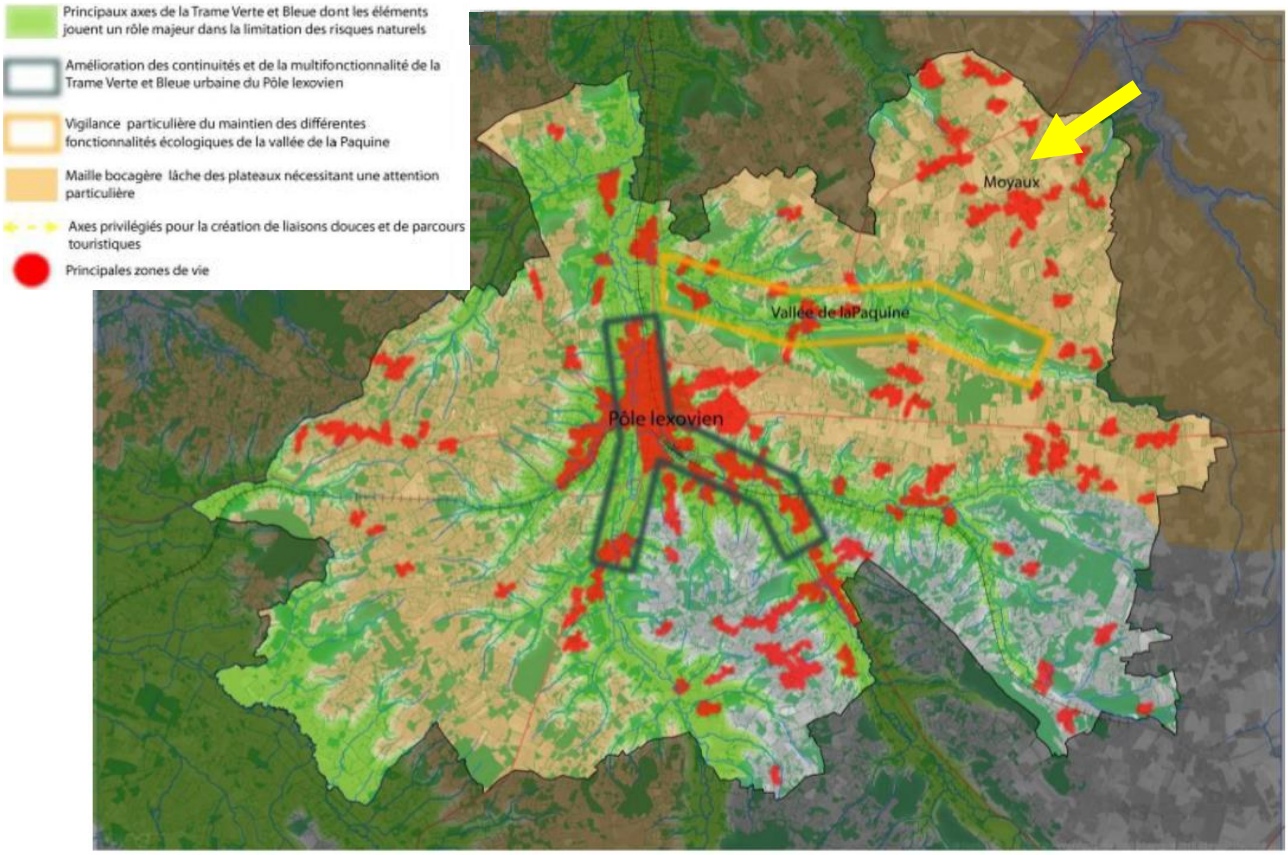
Bien que repéré au titre de son rôle écologique (L.151-23 du Code de l'Urbanisme), le verger accueille des pommiers de haute tige qui font preuve d'un manque d'entretien et d'une santé assez faible (présence de gui dans les branchages).

Le verger en question se situe sur une parcelle récemment achetée par l'EPF et n'est donc pas lié à une exploitation agricole. Il n'est pas enregistré au Registre Parcellaire Graphique (RPG).
Les enjeux de biodiversité liés au verger de Moyaux sont faibles au regard de sa position au cœur d'espaces bâtis et en dehors des principaux axes de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Lintercom.



Vue sur le verger du centre de Moyaux– source : Even Conseil.

[2] *Cf. page 16, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie*



Trame verte et bleue du PLUi Lintercom – source : PADD du PLUi de Lintercom

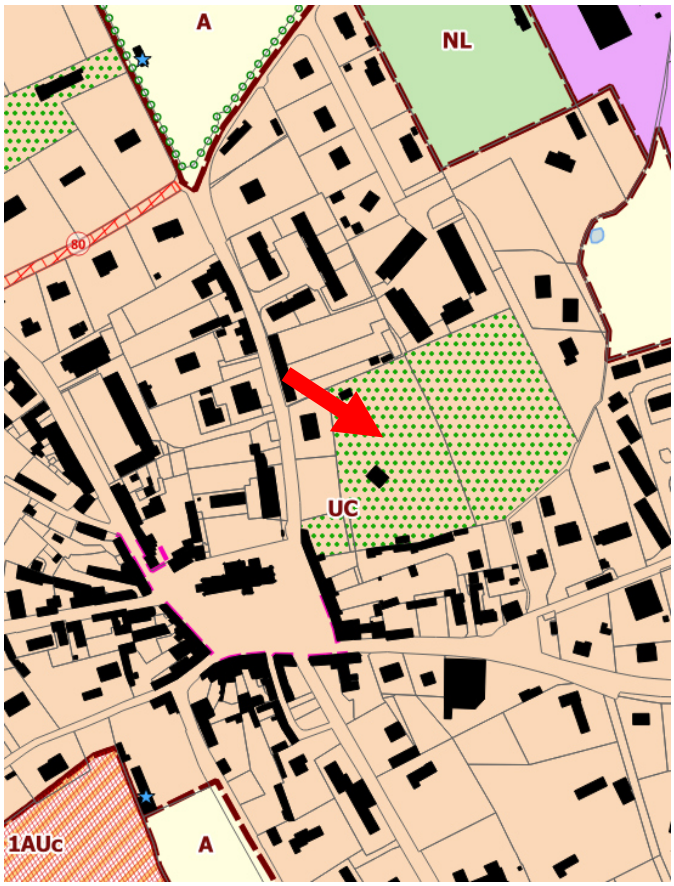
Sur le plan patrimonial, il convient de noter que l'église située à proximité immédiate du verger est classée Monument Historique et bénéficie d'un périmètre de protection de 500 mètres de ses abords, au sein duquel se trouve le verger. L'avis obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France au sein du périmètre de protection du Monument Historique permet de relativiser la protection instaurée au règlement graphique, puisqu'il est garant de la préservation des abords de l'élément patrimonial. De plus, le règlement de la zone UC (article 3) prévoit une condition de respect du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales pour la réalisation de constructions et d'aménagements sur ce secteur.
La collectivité, consciente des enjeux liés à cette suppression est **accompagnée par l'Etablissement Public Foncier de Normandie afin de mener à bien un projet d'aménagement qualitatif intégrant de fortes ambitions environnementales**.

2.2.5. Compléments de l'évaluation environnementale

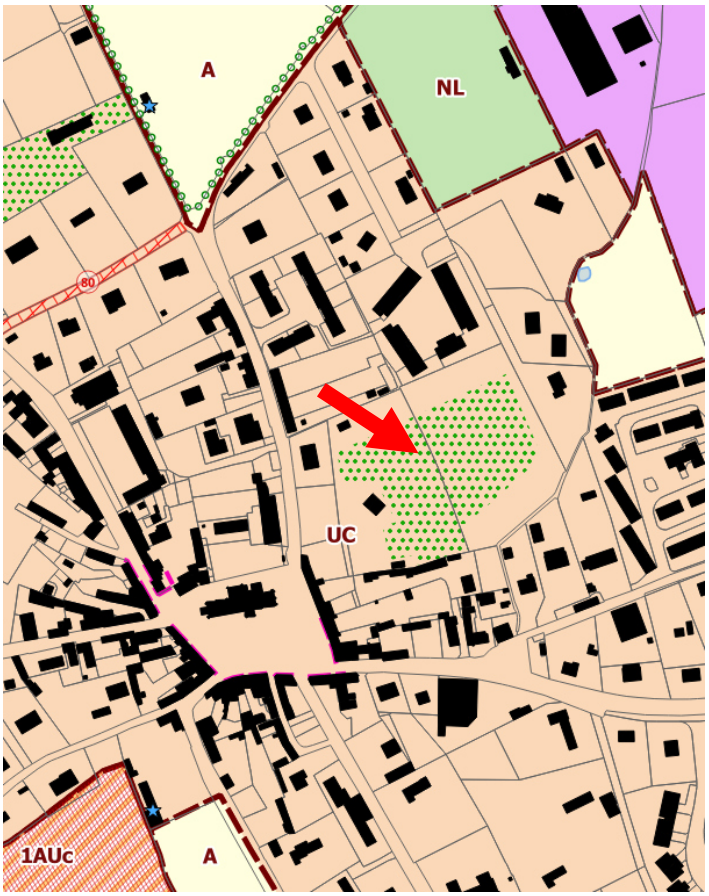
Suite à l'avis de la MRAE à l'origine de la réalisation de l'évaluation environnementale, et à l'avancement des études du centre-bourg, il a été décidé par la collectivité, dans une démarche d'éviter-réduire les incidences sur l'environnement, de ne pas supprimer la totalité de la protection de ce secteur. Le cœur de verger va ainsi être maintenu, en lien avec le projet d'aménagement de Moyaux sur ce secteur. **La prescription surfacique de protection de verger n'est donc pas totalement supprimée** : elle va seulement être redessinée à la marge afin de permettre les aménagements prévus par la commune sur ce secteur.
Par ailleurs, une partie de cette protection de verger comprend des terrains privés ne comprenant pas de vergers. Il convient donc de rectifier cette incohérence en levant la protection de verger sur cette parcelle AB509. Suite à la procédure, 0,75ha seront couverts par la prescription surfacique de protection de verger.

2.2.6. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant révision allégée



Après révision allégée, version finale

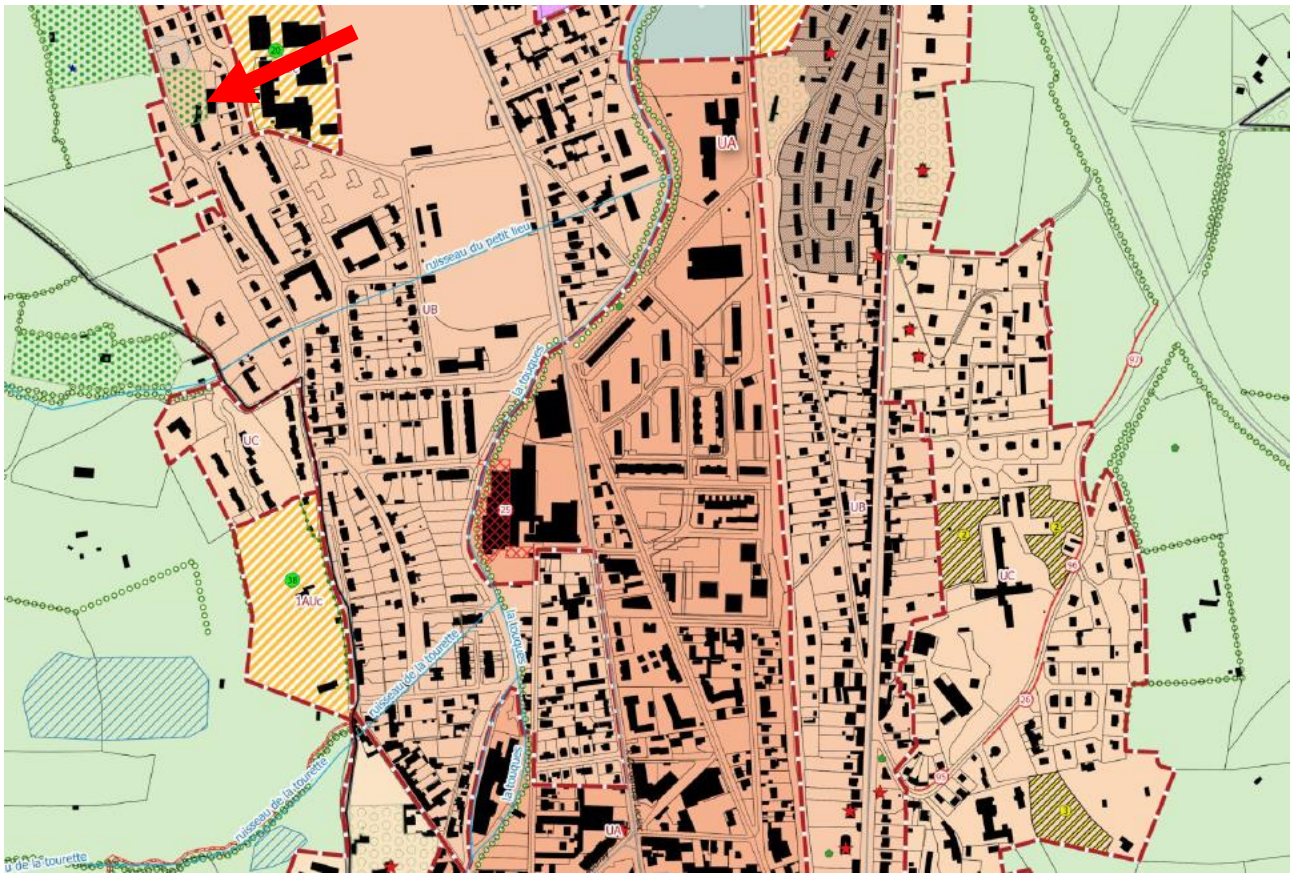


3. Reconsidérer des vergers en zone Urbaine et Naturelle, dont les arbres ont été coupés

3.1. Lisieux, chemin de Coquainvilliers, zone UB

3.1.1. Contexte et localisation

La commune de Lisieux constitue le pôle urbain central du territoire du PLUi de Lintercom. Sous-préfecture du Calvados et rayonnant sur un vaste bassin d'emploi (proche du périmètre de la Communauté d'Agglomération), elle occupe une fonction de centralité économique et commerciale à l'échelle du pays d'Auge. Cœur industriel historique de l'agglomération, la ville de Lisieux regroupe de nombreux anciens sites industriels au sein du tissu aggloméré de la commune.

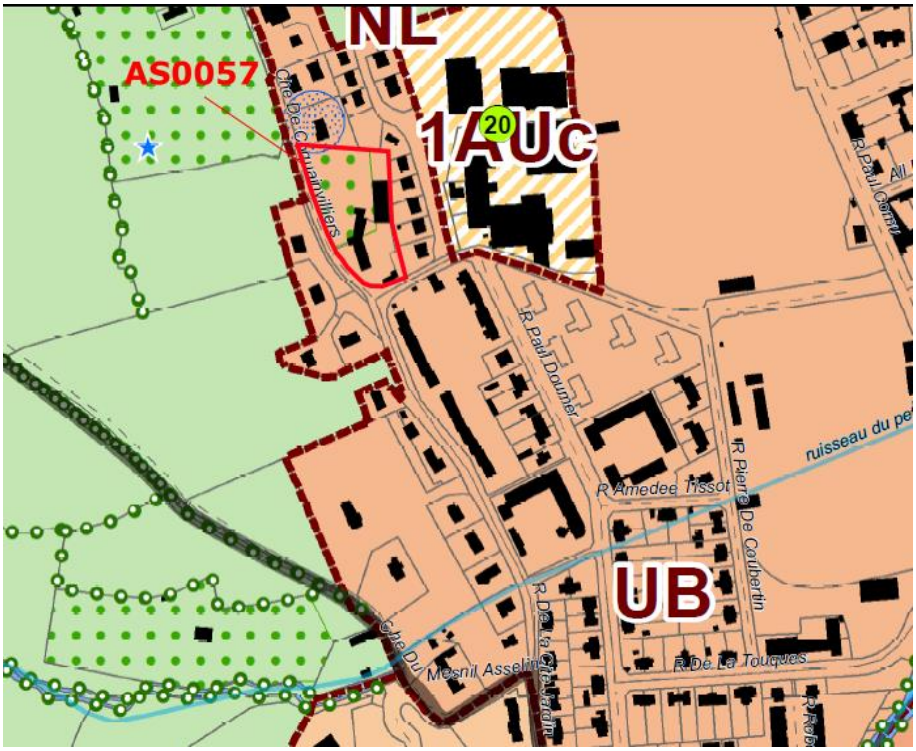


Localisation du verger, chemin de Coquainvilliers sur la commune de Lisieux. Vue du plan de zonage. *Source : PLUi de Lintercom*

3.1.2. Justification de la suppression de protection

La parcelle concernée par la suppression de protection de verger se situe chemin de Coquainvilliers, en immédiate proximité avec différents équipements sportifs (terrain de tennis, de football, d'athlétisme) et scolaires (Lycée Paul Cornu). La suppression d'une partie de la protection de verger vise la réalisation de quelques logements en densification.
Le repérage de ce verger au titre des articles 151-23 et 151-19 du Code de l'Urbanisme doit aujourd'hui être mis à jour suite à la coupe des plants par les propriétaires privés (2019). Les pommiers étaient relativement anciens et en mauvais état, un projet de densification de fond de terrain ayant émergé par les nouveaux propriétaires les arbres ont étés supprimés, mais replantés sur la partie Sud du verger protégé.

Classée en zone UB au règlement graphique du PLUi de Lintercom, la parcelle AS0057 pourrait permettre la réalisation de quelques logements.



Parcelle AS0057 en zone UB concernée par une protection de verger – source : PLUi de Lintercom

En suivant la description de cette zone dans le rapport de présentation du PLUi, il en ressort la **vocation d'habitat en densification** :

- « La zone UB correspond aux faubourgs de Lisieux (extensions contemporaines), ainsi qu'aux espaces proches du quartier de la gare nécessitant d'être mobilisés et densifiés et dont les fonctions doivent être diversifiées. Ces caractéristiques urbaines sont proches de celles du tissu central mais elle comprend également sur ses franges un bâti des constructions collectives en semi continu ainsi que des maisons individuelles. »

3.1.3. Respect des objectifs du PLUi

Avec une superficie de 0,22 hectares et en respectant le projet des propriétaires, 2 logements maximums pourraient être construits à l'emplacement où la protection de verger sera levée. Au-delà de répondre aux enjeux de densification et de renforcement de la centralité de Lisieux, ce projet participerait au développement du secteur, complémentairement au projet d'aménagement prévu sur le site voisin, encadré par l'OAP n°20.

En levant la protection du verger sur sa partie Nord, la possibilité accordée de création de logements permettra de répondre à un des objectifs du PADD, à savoir la **mobilisation prioritaire des espaces délaissés et sous-utilisés de la commune de Lisieux**. L'urbanisation d'une partie de **cette parcelle**, qui depuis l'élaboration du PLUi **n'est plus un verger** (hormis au Sud du périmètre de protection actuel, maintenu) mais plutôt un espace en herbe au Nord, s'inscrit également en compatibilité avec les orientations du SCoT Sud Pays d'Auge. Ces orientations visent en effet à contenir le développement de l'urbanisation et à la réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles en renonçant à l'urbanisation diffuse et **en participant à la densification de ce secteur de la ville.**

3.1.4. Impact paysager et environnemental

D'un point de vue paysager, l'accès à la parcelle s'effectue par un chemin relativement confidentiel au bout d'un quartier résidentiel. Les vues sur le site depuis le chemin de Coquainvilliers sont limitées par l'existence d'une haie arbustive, excepté au niveau du portail d'accès. Le site n'est pas visible depuis la rue Pierre de Coubertin qui dessert le quartier. Les enjeux paysagers sont donc négligeables.



Vue sur le site concerné par une protection de verger chemin de Coquainvilliers à Lisieux, mars 2019 – source : CALN

Sur le plan écologique, un des objectifs du PADD du PLUi est d'améliorer les continuités et la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue urbaine du pôle Lexovien. Au regard de sa situation, ce verger n'assurait pas une continuité écologique majeure de la Trame Verte et Bleue. Aussi, de par son état d'occupation actuel – parcelle enherbée, verger inexistant hormis sur la partie Sud du périmètre de protection-, les enjeux relatifs à la biodiversité sont faibles.

3.1.5. Compléments de l'évaluation environnementale

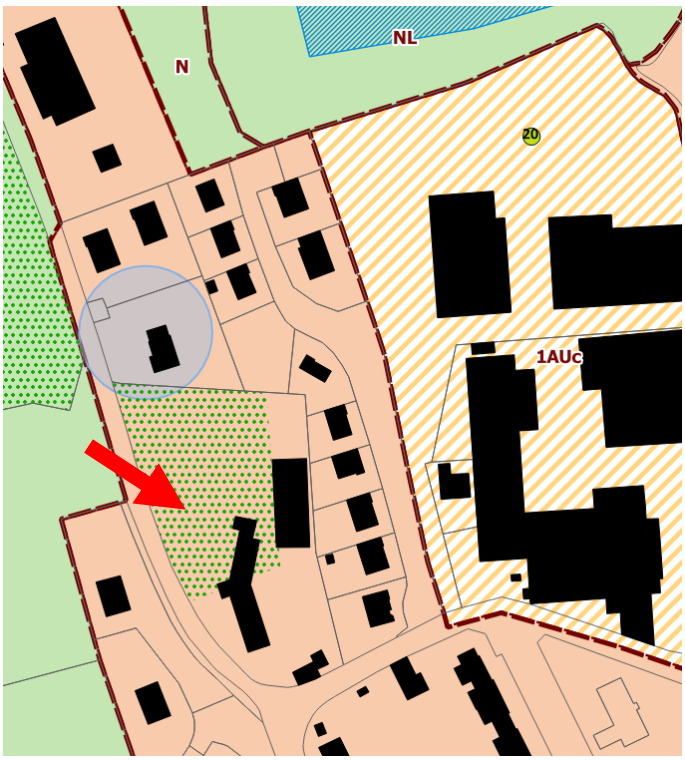
Suite à l'avis de la MRAE à l'origine de la réalisation de l'évaluation environnementale, la CALN a rencontré le nouveau propriétaire. Il a été constaté la plantation de jeunes arbres (printemps/été 2021) sur la partie Sud du verger protégé, dans une démarche de replantation de différentes essences locales.
Il a donc été décidé du maintien de la protection sur la partie de la parcelle nouvellement plantée. La prescription surfacique de protection de verger sera donc redessinée à la marge afin de permettre la concrétisation du projet de réalisation de deux logements. Aussi, il a été convenu qu'une étude terrain d'inventaire des zones humides devra être réalisée lors de la phase projet.



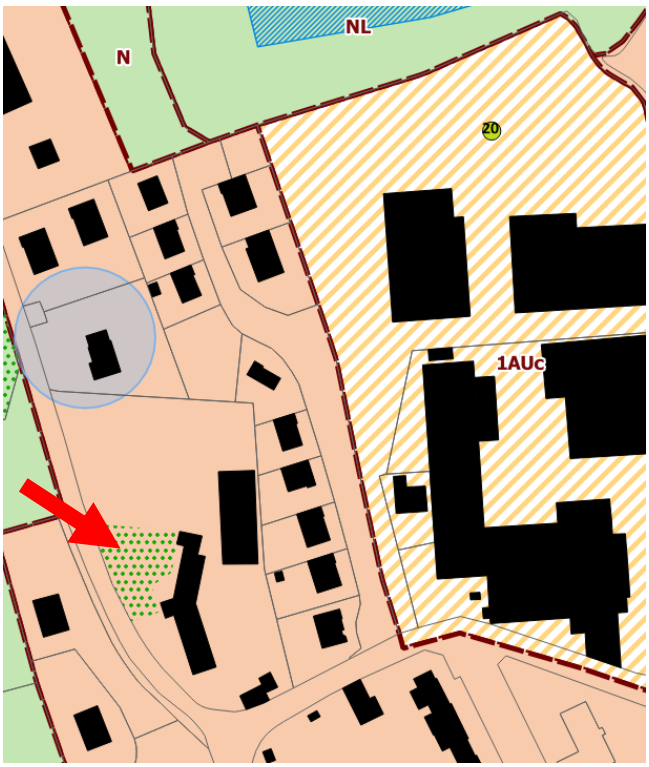
Vue sur les pommiers replantés au Sud de la parcelle. Source : CALN, Juillet 2021.

3.1.6. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant révision allégée



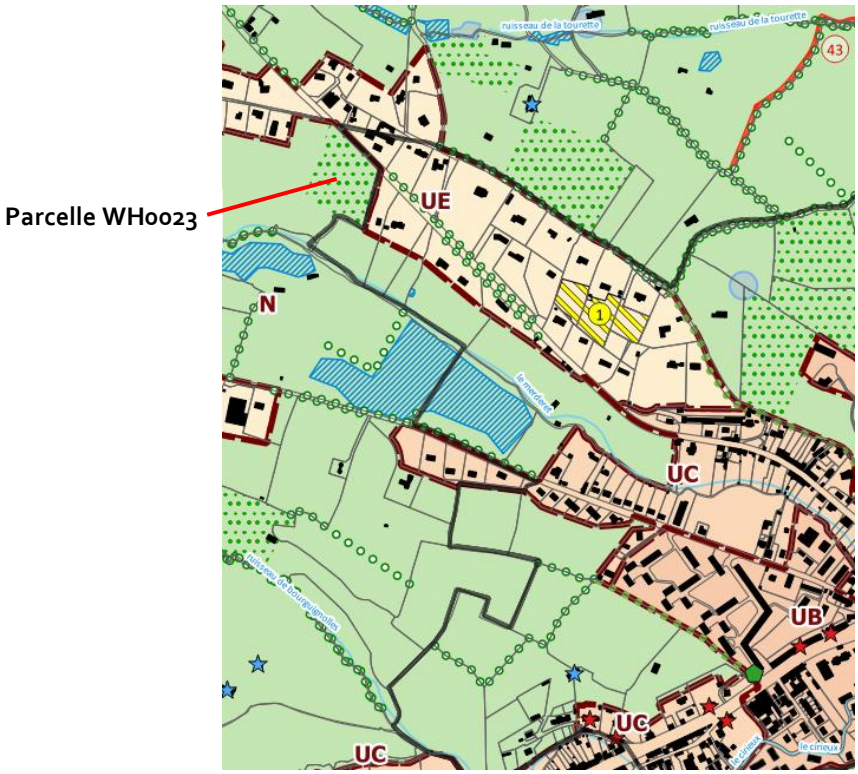
Après révision allégée, version finale



3.2. Saint-Désir, route de Cabourg, zone N

3.2.1. Contexte et localisation

La parcelle concernée, WH0023, est située en zone Naturelle du PLUi de Lintercom sur la commune de St-Désir le long de la RD45. Elle appartient à une famille d'agriculteurs qui y exploite les terrains de ce secteur depuis plusieurs décennies. Des vergers y ont été plantés en 1977 dans le cadre de leurs activités agricoles.



Localisation de la parcelle WH0023 au sein de la commune de Saint-Désir. Source : PLUi de Lintercom

3.2.2. Justification du déclassement

Il s'agit dans le cadre de cette révision de **réajuster le règlement graphique du PLUi au nouvel usage du sol**.
Existants lors de l'élaboration du PLUi, le verger a été enlevé par l'agriculteur pour palier au vieillissement des arbres, qui n'étaient plus productifs, et répondre au besoin en fourrage de ses bovins (*cf photographie ci-dessous)*. La plantation du verger de basse-tige remontant à presque 40 ans, le seuil de production optimum (30 ans) a été dépassé, justifiant le reclassement de la parcelle de verger en terre labourable.



Anciens vergers sur la commune de Saint-Désir, 2021. Source : Even Conseil

3.2.3. Respect des objectifs du PLUi

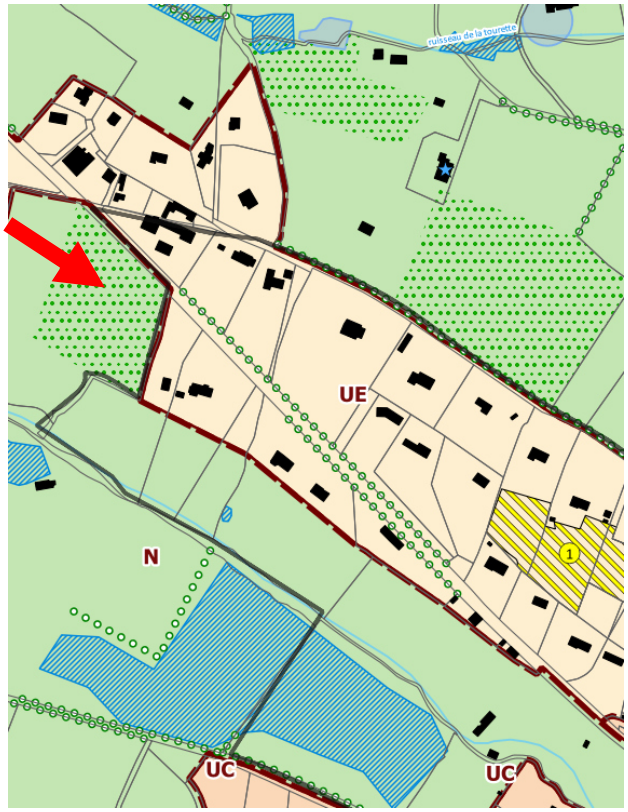
La mise à jour du règlement graphique via la levée de protection de ce verger, en zone Naturelle, respecte les orientations du PADD du PLUI qui vise à **donner à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice**. Les exploitants ont effectivement mis en maïs ce terrain conformément aux annonces initiales portant demande d'évolution du secteur.

3.2.4. Impact paysager et environnemental

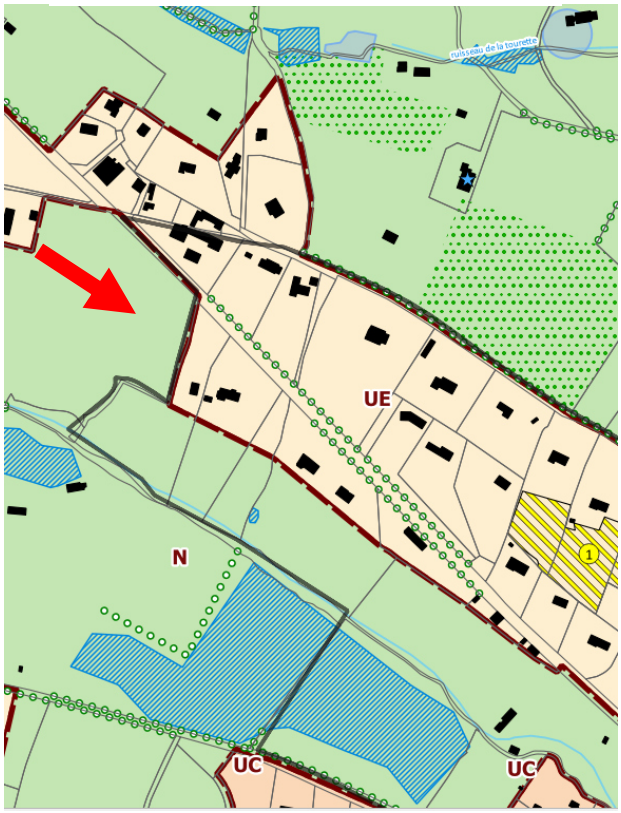
Le site n'est pas situé au sein du pôle lexovien de Trame Verte et Bleue. Il est situé à proximité d'un arrêté de protection de biotope, sans qu'il existe pour autant de lien direct entre verger et les espèces aquatiques. Le verger n'existant plus, les **pertes de biodiversité** liées à la révision allégée sont donc **limitées**. Sur le plan paysager, le champ dégage désormais la vue sur la vallée et le côteau d'en face. Le changement d'usage de la parcelle restant à vocation agricole, la suppression de protection de l'ancien verger n'engendre pas de conséquence en termes d'**étirement de l'urbanisation et ne déstabilise pas l'orientation de vocation du site**, le zonage ne permet pas d'autres vocations que l'agriculture, cela ne modifie qu'à la marge les possibilités de construire.

3.2.5. Extrait du plan de zonage avant et après la révision allégée

Avant révision allégée



Après révision allégée, version finale



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20220623-2022-062-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2022
Pour l'autorité compétente par délégation

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE



Révision allégée n°6 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Agglomération Lisieux Normandie

Juin 2022

SOCIETE **EVEN CONSEIL**

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

RESUME NON TECHNIQUE 3

PRESENTATION GENERALE 10

I. Document et territoire concerné par l'évaluation 10

II. Objet de la révision allégée n°6 du PLUi 10

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 15

ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS CADRES 16

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 20

III. Espaces agricoles et consommation d'espace 20

IV. Biodiversité et Trame Verte et Bleue 23

V. Paysage, patrimoine, cadre de vie 35

VI. Risques et nuisances 45

VII. Sobriété territoriale 49

VIII. Conclusion et hiérarchisation des enjeux 52

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES 53

I. Mesures ERC générales applicables à l'ensemble des sites ou à plusieurs d'entre eux. 54

II. Mesures ERC spécifiques au site de Moyaux 55

III. Mesures ERC spécifiques au site de Lisieux 56

IV. Mesures ERC spécifiques au site du chemin d'Assemont à Saint-Désir 57

V. Mesures ERC spécifiques au site de la rue Guizot à Saint-Désir 58

VI. Conclusion 60

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI 61

RESUME NON TECHNIQUE

Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale de la révision allégée du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de la procédure d'évolution de ce document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale de la révision allégée n°6 porte uniquement sur les impacts de la procédure d'évolution du document, conformément à la possibilité laissée par l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme. Elle est composée des chapitres suivants :

PRESENTATION GENERALE : cette partie décrit l'objet de la révision allégée du PLUi, qui a pour but de lever les protections graphique de verger établies au règlement graphiques du PLUi au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme sur quatre secteurs.

LA METHODE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE est décrite dans une partie à part entière, qui retrace les différentes étapes de la démarche (constitution du dossier d'examen au cas par cas, décision de la MRAe de soumettre l'évolution du PLUi à évaluation environnementale, définition des mesures « ERC »).

ARTICULATION DE LA REVISION AVEC LES DOCUMENTS CADRES : cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la révision allégée du PLUi doit être compatible et ceux qu'elle doit prendre en compte.

	Nom du document	Date d'approbation
La révision du PLUi doit être compatible avec :		
SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
DTA (*Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un PGRI *(Plan de gestion du risque inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
La révision du PLUi doit prendre en compte :		
SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un SRADDET *(schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires)*	SRADDET Normandie	02/07/2020
Schéma des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : elle décrit l'état des lieux des sites concernés par la révision allégée du PLUi. Elle s'articule autour de 5 grandes thématiques dont les principaux éléments sont résumés ci-après :

AGRICULTURE	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune ? Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ?	• La commune de Moyaux compte 1146 hectares agricoles, dont 15 hectares de vergers renseignés au RPG 2017 • La commune de Lisieux comporte 199 hectares agricoles, dont 2,5 hectares de vergers renseignés au RPG 2017 • La commune de Saint-Désir comporte 1147 hectares agricoles, dont 6,7 hectares de vergers renseignés au RPG

Communes concernées par la RA6	Surfaces agricoles	Surfaces de vergers renseignées au RPG 2017	Surfaces de vergers renseignées au RPG concernées par la RA6
Moyaux	1 146 hectares	15,01 ha	0 ha
Lisieux	199 hectares	2,53 ha	0 ha
Saint-Désir	1 147 hectares	6,72 ha	0 ha

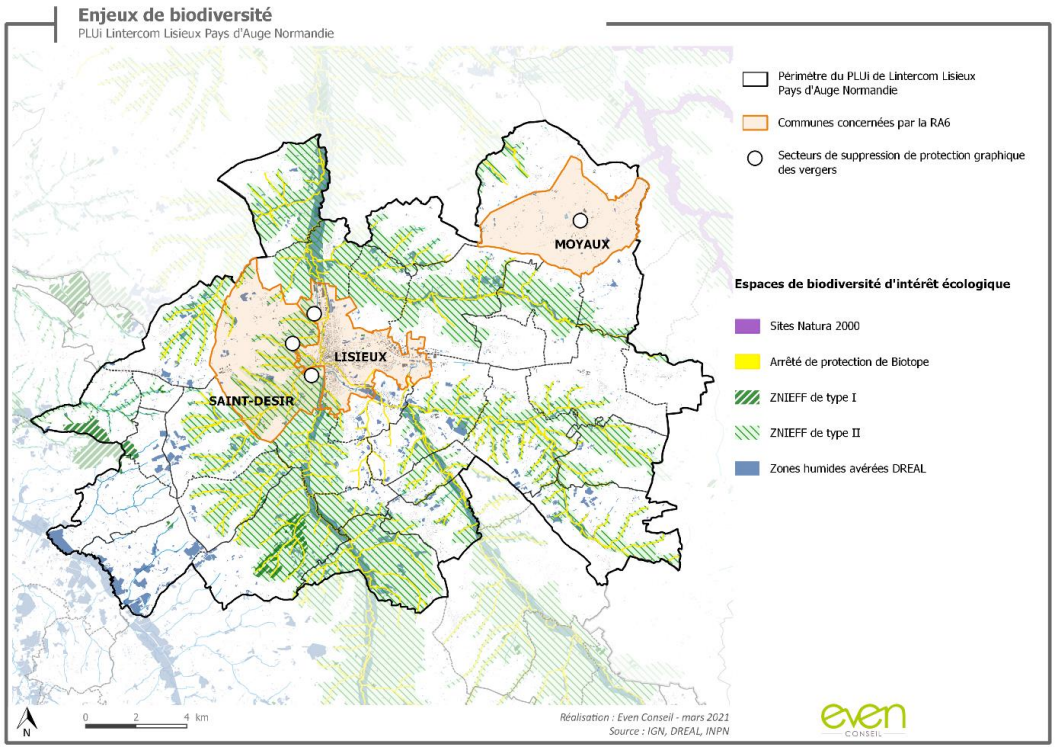
Combien d'exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Sur les trois communes concernées par la RA6 aucune des ICPE n'est une exploitation agricole.
Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?	A priori, seul le site de la rue Guizot a un lien avec une exploitation agricole. L'exploitant à lui-même transformé son verger en champ de maïs, la levée de protection de verger sur sa parcelle ne devrait donc pas l'impacter négativement.

Aucun enjeu agricole n'est mis en avant par l'état initial de l'environnement.

BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Site Natura 2000 ?		**X**	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire PLUi de Lintercom. Le site concerné par la RA6 le plus proche d'un secteur Natura 2000 est le verger de la commune de Moyaux localisé à plus de 3,5 km. De plus, il n'existe pas de lien direct entre les protections de vergers et l'objectif de protection de la qualité des habitats rivulaires du site Natura 2000.
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		**X**	Aucune réserve naturelle sur le territoire du PLUi de Lintercom
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	**X**		Sites concernés par une ZNIEFF de type II : - Site rue Guizot à Saint-Désir ; - Site chemin d'Assemont à Saint-Désir ; - Site de Lisieux ; Aucun site n'est concerné par une ZNIEFF de type I
Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ?	**X**		Les sites suivants sont situés à proximité de l'arrêté de protection de biotope présent sur le territoire du PLUi de Lintercom : - Site rue Guizot à Saint-Désir ; - Site chemin d'Assemont à Saint-Désir ; - Site de Lisieux ; Cependant il n'existe pas de lien direct entre verger et les espèces aquatiques protégées par l'APB.
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité	**X**		Le SRCE souligne l'importance des vergers pour la richesse écologique locale, il indique en effet que la préservation et le renouvellement des

repérés par un document de rang supérieur ?			vergers haute-tige constituent un enjeu pour la biodiversité du territoire. Le site de Lisieux et le verger du chemin d'Assemont sont inclus dans le secteur du pôle Lexovien, qui a pour but d'améliorer les continuités et la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue urbaine. Les vergers sont cités par le PLUi comme étant une composante de la trame verte et bleue, garante de la qualité d'ensemble des continuités écologiques du territoire.
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?		**X**	Deux sites se trouvent au sein de milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides, mais aucun des secteurs concernés par la RA6 ne se trouve sur une zone humide avérée..

La RA6 porte des enjeux sur la biodiversité et la richesse écologique du territoire.

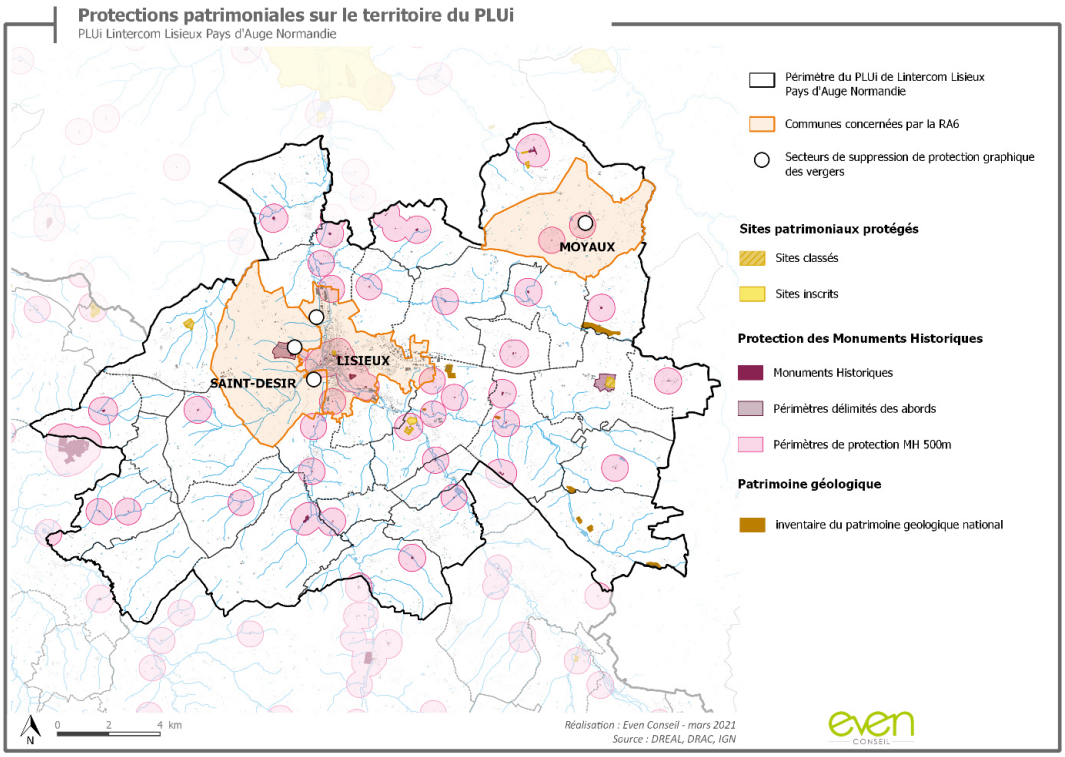


Secteurs de biodiversité remarquables sur le territoire du PLUi de Lintercom

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Enjeux paysagers	**X**		**Les vergers étant des motifs paysagers traditionnels du pays d'Auge, la suppression de leur protection porte nécessairement des enjeux en termes de paysage**. Cependant l'enjeu paysager peut être modulé en fonction de chaque site et de sa localisation. Ainsi les sites suivants sont concernés par des enjeux paysagers : **2 sites portent de forts enjeux paysagers :** - Le verger centre de Moyaux ; - Le champ rue Guizot à Saint-Désir **1 site porte des enjeux paysagers moindres :** Le verger chemin d'Assemont à Saint-Désir
Éléments majeurs du patrimoine	**X**		2 secteurs sont concernés par le périmètre d'un Monument Historique et portent des enjeux patrimoniaux :

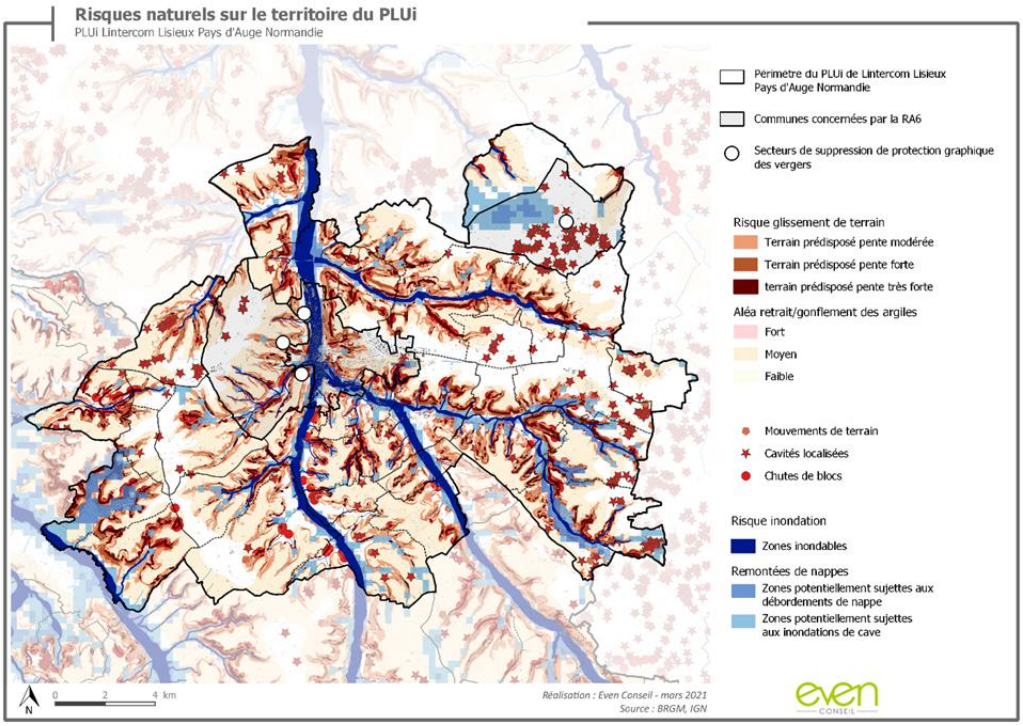
bâti (*monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques) ?*			- Le verger centre de Moyaux - Le verger rue Guizot à Saint-Désir
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?	**X**		1 secteur concerné : - Le verger sur la commune de Lisieux Ce site ne porte pas d'enjeu par rapport au site classé de Lisieux
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		**X**	Aucun SPR sur le territoire du PLUi de Lintercom
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		**X**	Aucun PSMV sur le territoire du PLUi de Lintercom
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		**X**	Aucun cône de vue repéré par le SCoT ou par le PLUi de Lintercom
La RA6 porte des enjeux paysagers et patrimoniaux.			



Protections patrimoniales sur le territoire du PLUi de Lintercom

RISQUES ET NUISANCES			
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	**X**		Les sites de la RA6 sont concernés par plusieurs risques naturels et industriels, qui sont relativement faibles. Les principaux risques sont liés au sol et au sous-sol. <u>Risques liés au sol et au sous-sol :</u> Tous les sites sont concernés, plus particulièrement le site de la rue Guizot à Saint-Désir. <u>Risque inondation :</u> 1 site concerné – site de Lisieux. **La révision allégée porte donc des enjeux faibles au regard des risques impactant les différents secteurs qu'elle concerne.**

Nuisances Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		X	Aucune nuisance particulière n'est à signaler sur les sites de la RA6. Les sites de la RA6 ne sont pas concernés par les nuisances sonores. **La révision allégée n'a donc pas d'enjeux liés aux nuisances du territoire.**
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ? Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Aucun des quatre sites concernés par la RA6 n'est recensé dans la base de données BASOL Aucun des quatre sites concernés par la RA6 n'est recensé dans la base de données BASIAS **La révision allégée n'a donc pas d'enjeux liés aux sites et sols pollués.**
La RA6 porte de faibles enjeux relatifs aux risques présents sur le territoire.			



Risques naturels sur le territoire du PLUi de Lintercom

SOBRIETE TERRITORIALE			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		X	La révision ne vise pas à la création ou l'extension de carrières. Aucun des sites concernés par la RA6 ne comporte de carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		X	Il n'y a pas de projet de nouvel établissement de traitement des déchets sur le territoire. Par contre un futur centre de tri des déchets à vocation interdépartemental est en projet à Colombelles.
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie	X		La commune de Lisieux a été classé zone sensible par rapport à la qualité de l'air par le SRCAE. Le PCAET de Lisieux Normandie est en cours d'élaboration

territorial (PCAET) ?			
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		X	Aucun parc éolien ou parc photovoltaïque n'est en projet ou n'a de lien avec la RA6.
La RA6 ne porte pas d'enjeux relatifs à la consommation énergétique, à la production d'énergies renouvelables, à la gestion des déchets.			
Périmètre de protection *(immédiat, rapproché, éloigné)* d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun des sites concernés par la RA6 n'est inclus dans un périmètre de protection de captage.
Captages prioritaires « Grenelle » ?			
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		D'après le rapport de présentation du PLUi, les ressources du territoire sont supérieures aux besoins futurs en eau potable.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	Le bassin de la Dives, localisé sur la partie ouest du territoire, est concerné par une ZRE. Les communes ciblées par la RA6 ne font pas partie de ce secteur.
La RA6 ne porte pas d'enjeux sur la gestion de l'eau potable			
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?	X		L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel. Il existe un schéma d'assainissement à l'échelle du PLUI de Lintercom.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	X		Le syndicat en charge à l'époque du traitement des eaux usées a pris en compte le zonage du PLUi et ses projets d'évolution lors de la révision du schéma d'assainissement et a jugé qu'il n'y avait pas de risques de surcharge des stations sur le secteur concerné par le PLUi. A noter que la compétence assainissement est désormais à la charge de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.
La RA6 ne porte pas d'enjeux sur l'assainissement des eaux usées.			

- **EVALUATION DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES** : cette partie s'attache à la description des incidences de la modification du zonage sur les différentes thématiques pour lesquelles des enjeux ont été relevés et les mesures d'évitement et de réduction envisagées

Cette analyse aboutit sur la conclusion suivante : le cumul des mesures existantes dans le règlement en vigueur au sein de ses différentes zones, ainsi que les choix établis au travers de la procédure de révision allégée permettent de limiter les incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement, sur l'ensemble des thématiques

concernées. Des mesures compensatoires sont néanmoins prévues, afin d'assurer une prise en compte maximale de l'environnement dans la démarche, elle concerne la réalisation d'une étude zone humide sur le secteur de Lisieux avant la réalisation des travaux de construction et d'aménagement et la réalisation d'une charte d'entretien des vergers et de bonne pratique, afin de valoriser ces éléments paysagers qui participe à l'identité visuelle du Pays d'Auge.

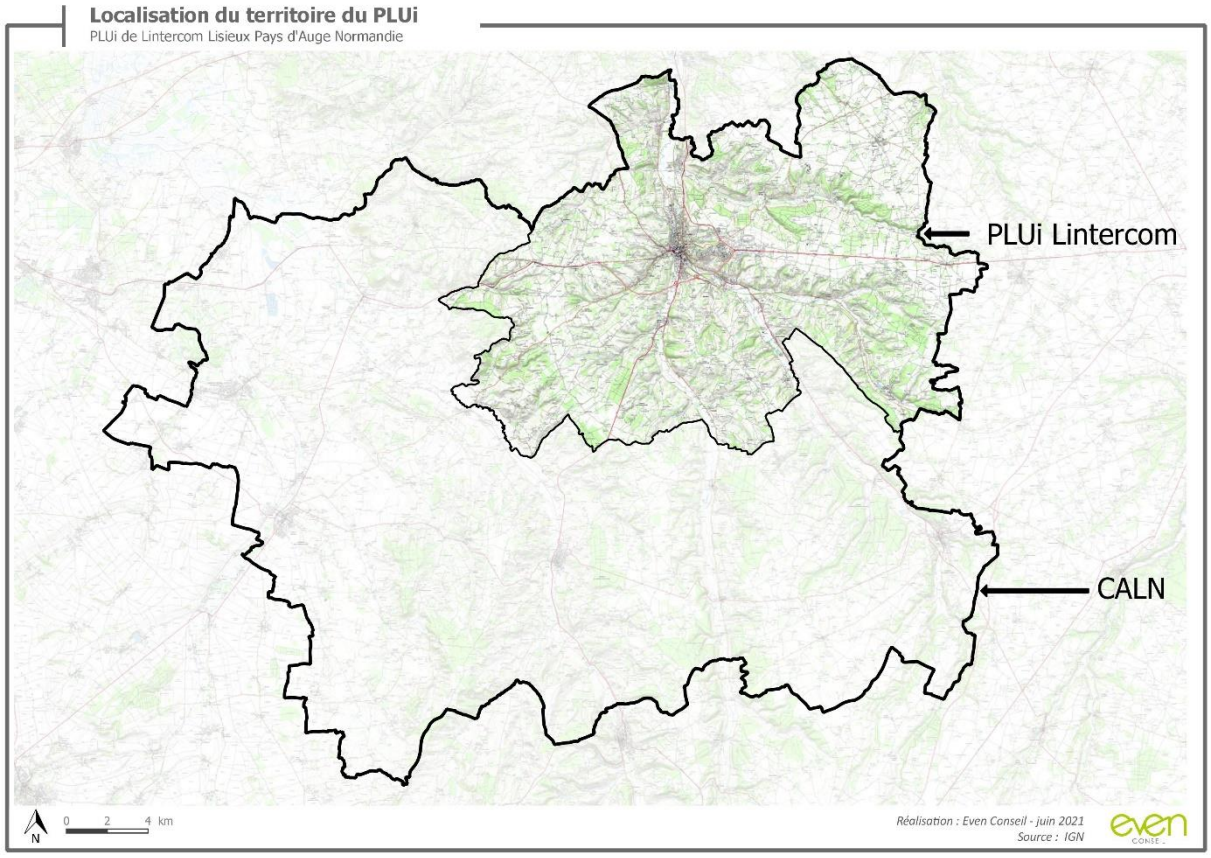
- **CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI** : cette partie décrit les critères, indicateurs et modalités qui peuvent être mis en place pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application de la modification de zonage

Pour la RA6, il s'agira uniquement de mettre à jour l'indicateur de suivi relatif aux surfaces de vergers protégées auu règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

PRESENTATION GENERALE

I. Document et territoire concerné par l'évaluation

L'évaluation environnementale porte sur la révision allégée n°6 (RA6) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Cette ancienne intercommunalité fait aujourd'hui partie de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) créée au 1er janvier 2017. La CALN est issue de la fusion de cinq intercommunalités, auxquelles se sont ajoutées en 2018, six communes de l'ex-communauté de communes de Cambremer.



Le PLUI de Lintercom Lisieux-Pays d'Auge Normandie regroupe 33 communes sur 313,6 km² pour 39 987 habitants en 2014. C'est un territoire à dominante rurale dont Lisieux, la ville centre, est sous-préfecture du Calvados et s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.

II. Objet de la révision allégée n°6 du PLUi

La Révision Allégée n°6 vise à modifier le règlement graphique du PLUi sur trois communes : Lisieux, Moyaux et Saint-Désir. Il s'agit plus précisément de retirer quatre prescriptions graphiques de protection de vergers, établies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, afin de permettre le développement urbain au niveau des parcelles concernées ou de se mettre en conformité avec l'usage actuel des sols (les vergers ont été supprimés sur deux des sites visés par la RA6).

L'extrait de la délibération de prescription de la révision allégée présenté page suivante détaille les évolutions souhaitées pour chacun de ces secteurs.

Extrait de la délibération de prescription :

La procédure de révision allégée n°6 du PLUI de Lintercom concerne uniquement des dispositions règlementaires graphiques.

En prescrivant cette évolution, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie s'est fixée comme objectif de lever la protection de vergers au règlement graphique. En effet, plusieurs projets sont bloqués par la protection de vergers, notamment, en zone urbaine sur plusieurs communes du territoire du PLUi. On constate également le besoin d'une mise à jour pour enlever graphiquement des vergers abattus. Les vergers concernés et les objectifs sont détaillés comme suit :

-Permettre la réalisation de projets en zone urbaine :

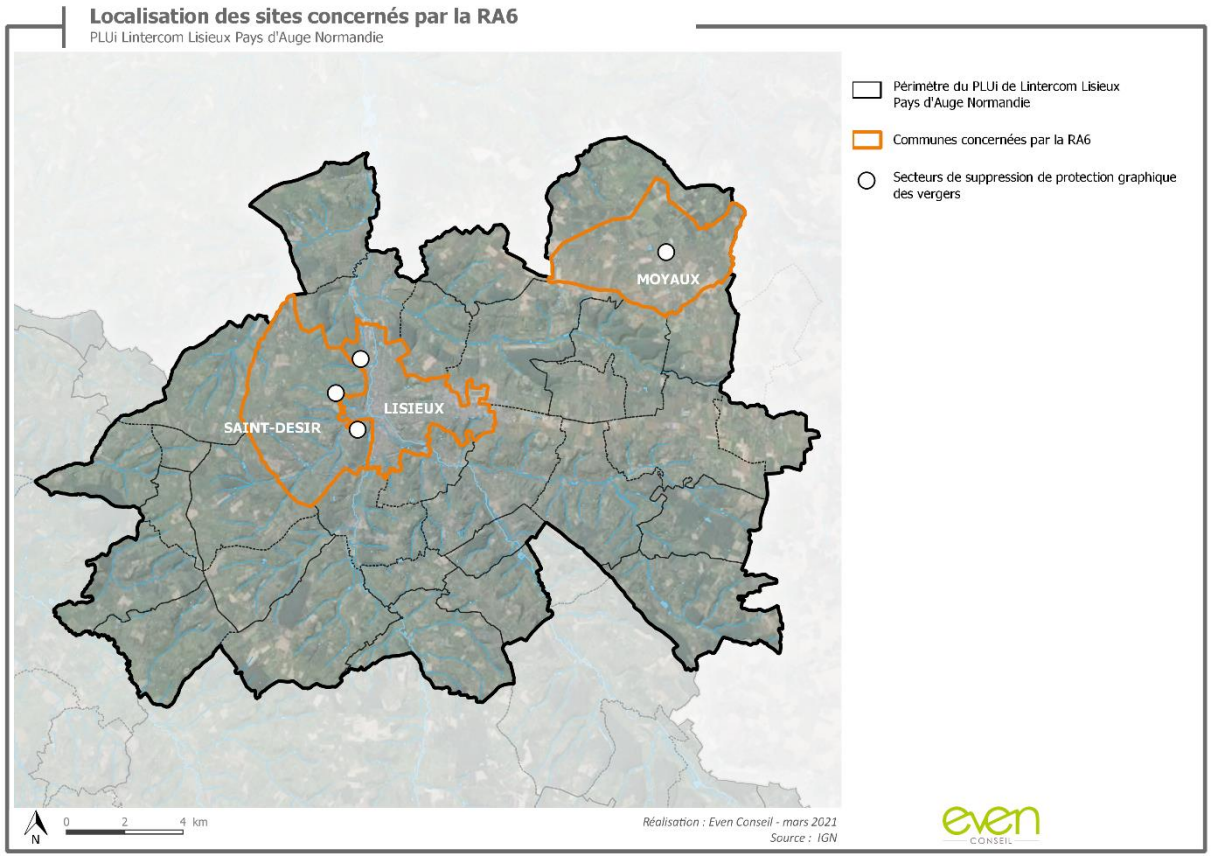
- Saint-Désir, chemin d'Assemont, parcelle E0893, zone 1AUd : une incohérence a été repérée entre la protection des vergers au règlement graphique et l'absence de cette protection sur l'OAP 36. Un projet de lotissement est actuellement porté par la commune auprès d'un bailleur dans la continuité des deux lotissements en cours ou existants sur cette même OAP 36 ;
- Moyaux, en centre-bourg, parcelles AB254-AB27, zone UC : la commune souhaite y aménager un espace de vie pour la population et une résidence ;
- *Moyaux, rue Jean Monnet, parcelle B368, zone UC : permettre la réalisation de logements en densification de centre-bourg ;*

-Verger en zone urbaine dont les arbres ont été coupés :

- Lisieux, chemin de Coquainvilliers, parcelle AS0057, zone UB : permettre la réalisation de logements en densification de ville dont les arbres ont été abattus ;

-Verger en zone N dont les arbres ont été coupés :

Saint-Désir, route de Cabourg, parcelle WH0023 : arbres abattus dans le cadre d'une exploitation agricole.



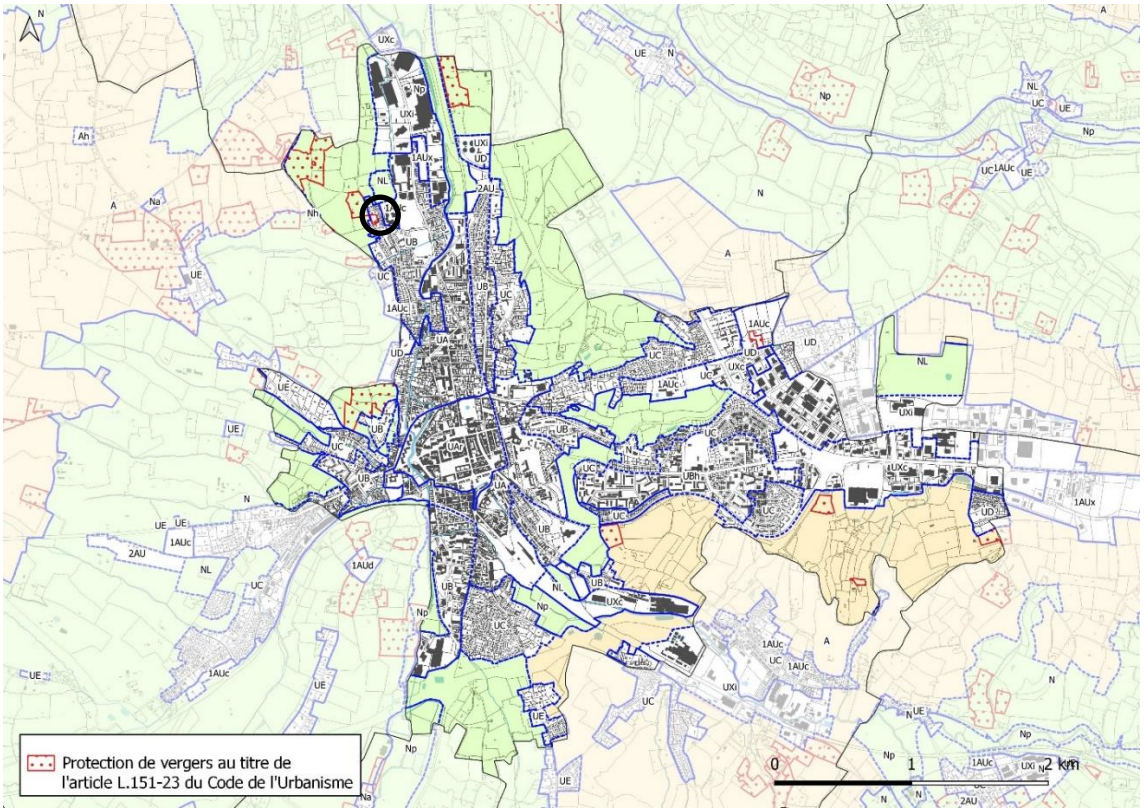
Localisation des sites à l'échelle du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Les élus de la communauté d'agglomération ont souhaité limiter les suppressions de protections aux seuls vergers inscris dans la présente délibération, sans toucher aux dispositions du règlement écrit du PLUi ou ouvrir les suppressions pour des demandes émanant à l'enquête publique éventuellement.

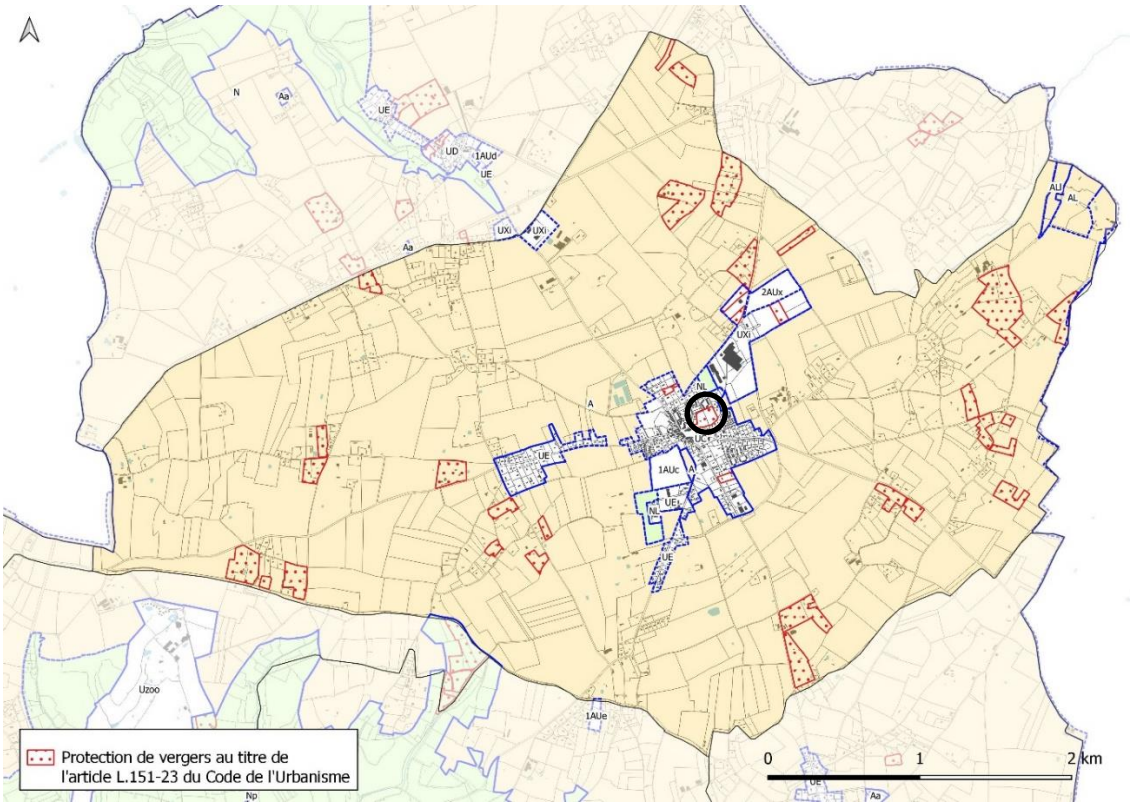
A l'origine, le projet de révision allégée prévoyait la suppression de cinq protections de vergers (cf. délibération prescriptive en annexe – en gris italique dans l'extrait), cependant, il a été établi que la suppression du verger en zone UC, parcelle B368, sur Moyaux ne présente pas suffisamment de justificatifs. La commune a finalement décidé de maintenir cette protection de verger, ce qui est repris dans le dossier d'évolution. Ce point de la délibération n'est donc pas étudié dans le cadre de la procédure.

NB : La prescription de révision allégée du PLUi étant antérieure au 8 décembre 2020, les dispositions de la loi ASAP modifiant le régime de l'évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme ne s'appliquent pas.

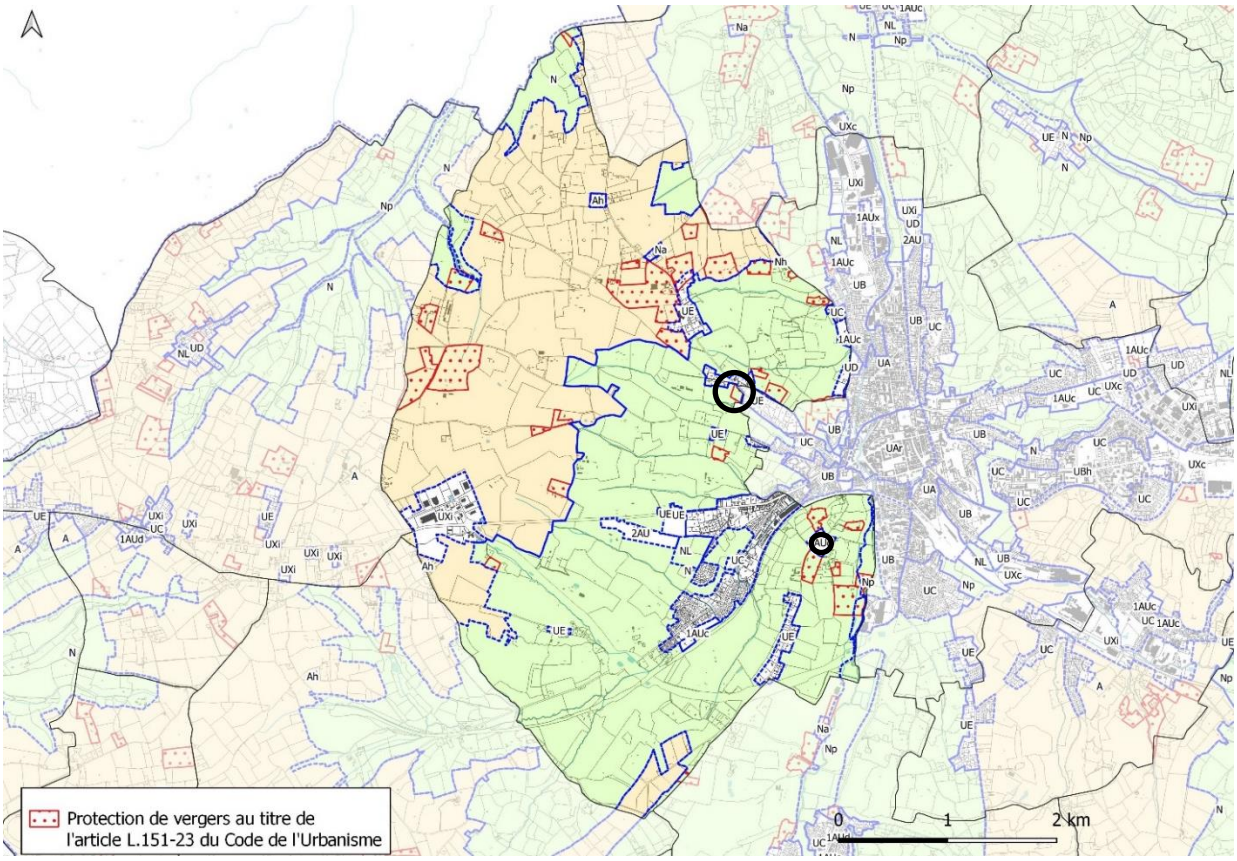
Localisation des sites à l'échelle des trois communes concernées :



Zonage et prescriptions surfaciques de protection de vergers sur la commune de Lisieux

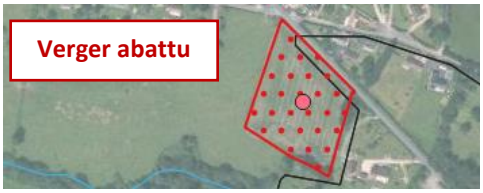
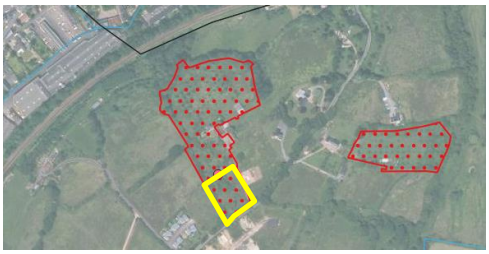


Zonage et prescriptions surfaciques de protection de vergers sur la commune de Moyaux



Zonage et prescriptions surfaciques de protection de vergers sur la commune de Saint-Désir

Détails sur les sites concernés par la révision allégée n°6 :

Commune	Description du site	Zonage PLUi	Superficie	Extrait cartographique
Lisieux	Parcelle privée à vocation d'habitat en densification (chemin de Coquainvilliers)	Zone UB	0,27ha	
Moyaux	Parcelle communale rachetée par l'EPF Normandie (rue Gustave Flaubert)	Zone UC	1,42 ha	
Saint-Désir	Parcelle agricole (rue Guizot), qui a changé d'usage (champ de maïs)	Zone N	1,12 ha	
	Parcelle privée concernée par un secteur d'OAP dédié à l'habitat (chemin d'Assemont).	Zone 1AUd	0,5 ha	

METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Afin de s'assurer de la qualité environnementale de la révision allégée du PLUi et de s'ancrer dans une démarche itérative, un dossier d'examen au cas par cas a été réalisé en amont de la procédure et transmis à la MRAe le 22 mars 2021.

Dans son avis du 12 mai 2021, l'Autorité Environnementale a choisi de soumettre la procédure d'évolution du document d'urbanisme à évaluation environnementale, en raison des multiples sensibilités environnementales et paysagères du territoire. La MRAe y a également exprimé ses attentes concernant cette évaluation environnementale, qui doit porter en particulier sur l'analyse des « impacts potentiels de la levée des protections actuelles des vergers concernant la biodiversité, les zones humides avérées ou présumées, les continuités écologiques et les paysages, ainsi que sur l'ensemble des composantes environnementales ».

Il s'est alors agit de réfléchir aux mesures d'évitement, de réduction et de compensation indispensables pour répondre aux incidences relevées lors de l'examen au cas par cas et appuyées par la MRAe. Un certain nombre de ces mesures sont déjà présentes dans le document d'urbanisme en vigueur, cependant, des mesures complémentaires ce sont avérées nécessaires pour limiter l'impact environnemental de la suppression de protection des vergers.

Une réunion de travail sur les mesures ERC à mettre en place à été organisée à la fin du mois de juin 2021 avec les élus de la CALN, afin de valider les mesures d'évitement et de réduction proposées sur les différents secteurs de suppression des protections de verger et de s'accorder sur d'éventuelles mesures de compensations supplémentaires aux mesures de réduction et d'évitement retenues.
Ainsi, six mesures complémentaires ont pu être validées, afin d'atténuer les impacts de la RA6 sur le paysage et la biodiversité. Ces mesures consistent en le maintien de protections de vergers sur certains sites, à l'ajout de protection de haies bocagères, à l'intégration d'un arbre par parcelle sur le site de l'OAP du chemin d'Assemont à St-Désir, à l'intégration d'une charte d'entretien des vergers ou encore d'une préconisation d'étude terrain zones humides en phase projet sur le site de Lisieux. Elles sont détaillées dans la partie sur l'analyse des incidences.

ARTICULATION DE LA REVISION ALLEGEE DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS CADRES

L'élaboration et les procédures d'évolution des documents d'urbanisme sont encadrées par un certain nombre de documents d'ordre supérieur. La révision allégée n°6 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie doit ainsi s'inscrire en cohérence avec les documents détaillés dans le tableau ci-dessous.

	Nom du document	Date d'approbation
La révision du PLUi doit être compatible avec :		
SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
DTA	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un PGRI	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
La révision du PLUi doit prendre en compte :		
SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un SRADDET	SRADDET Normandie	02/07/2020
Schéma des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015

L'analyse de la prise en compte/de la compatibilité de la RA6 s'est faite au regard de la nature de cette révision allégée : la levée de protection de certains vergers. Seuls les orientations en lien avec ce sujet sont donc abordées dans le tableau d'analyse ci-dessous.

Prescriptions/objectifs des documents cadres	Réponse dans le projet de révision du PLUi
SCOT SUD PAYS D'AUGE	
Sauvegarder les espaces agricoles stratégiques et limiter la consommation de l'espace agricole : **Les espaces stratégiques pour l'économie agricole locale seront sauvegardés, soit en particulier :** **Les parcelles recensées au titre des AOC cidricoles**	La RA6 n'impacte aucun verger cultivé : les vergers sont soit inexistants, soit propriété communale, soit non recensés au RPG. L'état d'entretien des arbres permet également de douter de leur rattachement à une exploitation agricole. De plus, la RA6 ne concerne aucune surface classée en zone A et n'impacte aucun des secteurs à enjeu agricole identifiés lors de l'élaboration du PLUi.
Préserver les noyaux écologiques locaux : **En ce qui concerne plus particulièrement les vergers haute-tige :** les vergers haute tige sont une composante remarquable du paysage local, qui	Le SCoT Sud Pays d'Auge inscrit comme prescription la préservation des noyaux écologiques locaux. Il vient préciser des attentes spécifiques sur les vergers de haute-tige au sein de cet objectif. Ainsi, le SCoT

participe à l'équilibre écologique du territoire et à sa mise en valeur dans le cadre d'une agriculture durable.	impose de les « mentionner dans le diagnostic et de les prendre en compte pour la délimitation des espaces agricoles stratégiques ». La suppression des 4 protections de vergers dans le PLUi ne va pas à l'encontre de ces principes. La révision allégée vise à une mise en cohérence des protections appliquées par rapport à l'occupation du sol réelle (suppression des protections là où les vergers ne sont plus existants), ainsi qu'à une adaptation à la marge des protections pour permettre le développement des projets des communes concernées. Au total ce sont à peine plus de 1% des surfaces de vergers protégées au PLUi en vigueur qui sont supprimées par la révision allégée. De plus, des mesures de réduction ont été mises en place pour compenser ces suppressions : - Le verger de Moyaux est celui qui porte le plus d'enjeux paysagers du fait de sa localisation en cœur de bourg. Le projet de la commune sur ce secteur vise à une valorisation de cet espace vert central et va venir mettre en avant le verger : la protection par prescription graphique est maintenue sur une grande partie du verger.Le verger du chemin d'Assemont localisé au sein de la Trame Verte et Bleue du territoire et de la ZNIEFF de type II porte lui des enjeux davantage en lien avec la biodiversité : seule une faible partie de ce verger (18%) est concernée par la suppression de la prescription graphique, ce qui limite l'impact sur la richesse écologique du territoire. - Concernant le site de Lisieux qui se trouve également au sein de la TVB et de la ZNIEFF de type II, la protection sera finalement maintenue sur la partie de verger qui a été replantée dernièrement. La révision allégée du PLUi est donc bien compatible avec le SCoT.
Prise en compte des caractéristiques architecturales et paysagères locales : les documents d'urbanisme locaux, en particulier dans les espaces ruraux, proposeront des dispositions urbanistisques, architecturales et paysagères à même de favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans le paysage traditionnel, sans passéisme. Elle reposeront sur le recours à : -**des dispositifs paysagers vernaculaires** : haies bocagères sur talus, rades plantées d'alignement	Les mesures ERC de la RA6 permettent de réduire les impacts paysagers induits par la procédure d'évolution. Certaines mesures participent à la valorisation des vergers existants (projet cœur de bourg de Moyaux, mise en place d'une charte d'entretien des vergers …). Par ailleurs, les mesures ERC mises en place dans le cadre de la RA6 participent à la plantation de haies bocagères (site du chemin d'Assemont à Saint-Désir).

d'arbres, plantations d'arbres en damiers (comme les **vergers**), dessin des entrées de propriétés (porches, portails en retrait, etc …) -**des essences végétales locales**	De plus la RA6 ne concerne qu'une infime partie des vergers actuellement protégés au PLUi (0,3%).
Sauvegarder les espaces agricoles stratégiques et limiter la consommation de l'espace agricole. Maintenir la continuité des espaces agricoles	La RA6 ne permet pas d'étendre l'urbanisation sur des zones actuellement agricoles ou naturelles. Au contraire, la levée de protections graphiques établies au sein de zones urbaines (Lisieux) va permettre d'optimiser l'espace urbain. En ce sens, la RA6 porte des incidences positives sur la consommation d'espaces.
DTA	
Orientation 2.2 : « Les structures paysagères caractéristiques de ces espaces doivent être préservées : dans le Pays d'Auge (…)	Les mesures ERC de la RA6 permettent de réduire les impacts paysagers induits par la procédure d'évolution. Certaines mesures participent à la valorisation des vergers existants (projet cœur de bourg de Moyaux, mise en place d'une charte d'entretien des vergers …). Par ailleurs, les mesures ERC mises en place dans le cadre de la RA6 participent à la plantation de haies bocagères (site du chemin d'Assemont à Saint-Désir).
SRCE Basse Normandie	
P1 : Prise en compte de la présence d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées règlementairement) par des projets d'aménagements (projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement).	Le verger du chemin d'Assemont, qui se trouve au sein d'une ZNIEFF de type II est maintenu sur la majeure partie de sa superficie, la suppression de protection de verger ne concerne que son extrémité sud, sur une surface représentant 18% de la surface totale du verger. Les mesures ERC, notamment celles visant à limiter l'artificialisation des sols et celles de préservation, voire création de haies bocagères limitent les impacts de l'urbanisation de ce secteur à proximité d'un cours d'eau protégé par arrêté de protection de biotope. Sur le site de Lisieux, le verger a été supprimé en amont de la procédure de révision allégée : les incidences directes de la suppression de la protection de verger sur ce secteurs étaient donc initialement nulles. Quelques arbres ont cependant été replantés en partie Ouest de la parcelle concernée. Le choix a donc été fait de conserver la prescription graphique sur les arbres replantés, en cohérence avec les ambitions de maintien de la richesse écologique du territoire, notamment au sein des principaux espaces de biodiversité, et de maintien des fonctionnalités des continuités écologiques. De plus la RA6 ne concerne qu'une infime partie des vergers actuellement protégés au PLUi (0,3%).
P2 : Préservation durable des réservoirs de biodiversité	
P3 : Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte	
P6 : Reconquête de la Nature en ville : fonctionnalité écologique au sein des zones urbaines	Le verger de Moyaux est maintenu sur sa partie centrale. Le projet communal vise à la valorisation de ce poumon vert en plein cœur du centre-bourg
SRADDET Normandie	

Le PLUi ayant été élaboré et approuvé antérieurement à l'entrée en vigueur du SRADDET Normandie approuvé en juillet 2020, il n'est pas tenu de prendre en compte les dispositions de ce document cadre. L'analyse ci-dessous a été réalisée uniquement sur les modifications apportées par la Révision allégée n°6.	
Objectif 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	La RA6 ne permet pas d'étendre l'urbanisation sur des zones actuellement agricoles ou naturelles. Au contraire, la levée de protections graphiques établies au sein de zones urbaines (Lisieux) va permettre d'optimiser l'espace urbain. En ce sens, la RA6 porte des incidences positives sur la consommation d'espaces.
Objectif 5 / Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	La RA6 n'impacte qu'à la marge les vergers existants : les prescriptions de protection sont maintenues sur la majeur partie des vergers concernés, là où les arbres sont toujours existants. De plus la RA6 ne concerne qu'une infime partie des vergers actuellement protégés au PLUi (0,3%).
Objectif 28 / Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural	La protection de verger est maintenue sur les arbres replantés sur le site de Lisieux et est conservée sur une majeure partie du site de Moyaux. Le site de Moyaux fait d'ailleurs l'objet d'un projet d'aménagement visant à valoriser cet espace central du bourg à dominante agro-naturelle.
Règle 1 / Edicter les orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et péri-urbaines.	
Règle 18 / Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires.	

Le PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie reste donc compatible avec ces documents cadre et les prend bien en compte suite à la révision allégée n°6.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

III. Espaces agricoles et consommation d'espace

A. LA PLACE DES VERGERS DANS L'AGRICULTURE DU TERRITOIRE

L'agriculture est une composante majeure de l'économie et du paysage augeron et a profité d'un contexte climatique et pédologique favorable pour se développer et prospérer. **La Surface Agricole Utile (SAU) occupe près de 50% de du territoire du PLUi.** La RA6 concerne plus précisément les surfaces de vergers : 320 hectares de vergers ont été renseignés au Registre Parcellaire Graphique (RPG) en 2017 sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie.

Le tableau ci-dessous donne plus précisément la surface agricole et les surfaces de vergers exploités sur les communes concernées par la RA6 et fait la comparaison avec les vergers concernés par la suppression de protection : aucun d'entre eux n'est renseigné comme étant un verger exploité au RPG 2017 :

Communes concernées par la RA6	Surfaces agricoles	Surfaces de vergers renseignées au RPG 2017	Surfaces de vergers renseignées au RPG concernées par la RA6
Moyaux	1 146 hectares	15,01 ha	**0 ha**
Lisieux	199 hectares	2,53 ha	**0 ha**
Saint-Désir	1 147 hectares	6,72 ha	**0 ha**

Parmi les secteurs bénéficiant d'une protection de vergers au PLUi et étant concernés par la RA6, deux ne sont plus plantés de pommiers. C'est notamment le cas du site localisé rue Guizot à Saint-Désir : le verger basse-tige exploité pendant quarante ans était arrivé en fin de vie, l'exploitant agricole a souhaité modifier sa production sur ce secteur, en lien avec son exploitation bovine située à proximité. Le site concerné par une protection de verger est aujourd'hui un champ de maïs. La révision vise donc ici à réajuster le document au nouvel usage du sol.
Le site localisé sur la commune de Lisieux est également dépourvu de pommiers au moment de l'étude terrain réalisée dans le cadre de la RA6 (février 2021). Des pommiers ont été replantés depuis (début été 2021) sur une partie Ouest de la parcelle.



Anciens vergers sur la commune de Saint-Désir (à gauche) et sur la commune de Lisieux (à droite)
source : Even Conseil février 2021



Sur les deux autres secteurs, les vergers sont encore existants. Sur la commune de Moyaux, les arbres font preuve d'un manque d'entretien et d'une santé assez faible (présence de gui dans les branchages). Le verger en question se situe sur une parcelle communale et n'est donc a priori pas lié à une exploitation agricole. Il n'est pas enregistré au RPG.

Verger concerné par la suppression de protection sur Moyaux – source : Even Conseil



Le verger localisé chemin d'Assemont à Saint-Désir présente une superficie plus importante et des arbres a priori en meilleure santé, mais il n'est pas non plus renseigné au RPG.

Verger localisé chemin d'Assemont à Saint-Désir – source : Even Conseil février 2021

Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre de l'élaboration du PLUi, il a notamment produit une cartographie des terrains à enjeux agricoles, en hiérarchisant ces enjeux. **Aucun des secteurs de la RA6 n'est localisé sur un secteur à fort enjeu agricole. Seul le site localisé rue Guizot à Saint-Désir, qui a vocation à rester agricole, apparait sur cette cartographie. Il a été catégorisé comme étant un secteur à enjeu moyen.**

Enfin, l'ensemble du territoire du PLUI de Lintercom est concerné par un certain nombre de produits bénéficiant d'une reconnaissance nationale et d'une protection sous format de label AOC/IGP. Le rapport de présentation indique que 7 Appellations d'Origines Contrôlées se retrouvent sur le territoire. **Quatre de ces appellations sont des AOC cidricoles, qui concernent donc directement les vergers et plus encore les vergers haute tige, puisque le cahier des charges des AOC, notamment de l'AOC Calvados Pays d'Auge exige un apport minimum de 50% de fruits issus de verger haute tige, qui sont les vergers traditionnels du Pays d'Auge.**

Les trois autres appellations sont des AOC laitières (Camembert, Livarot et Pont-L'évêque), avec un lien indirect aux vergers, qui étaient originellement pâturés. La diminution de l'élevage sur le territoire, conduit à un manque d'entretien des vergers haute-tige et à une diminution progressive de ces vergers traditionnels.
Le niveau de précision de la donnée disponible ne permet pas une analyse à la parcelle. Les enjeux relatifs aux appellations ne peuvent par conséquent pas être définis. Cependant, comme vu précédemment, les sites de Moyaux et Lisieux ne sont pas liés à une exploitation agricole. Le site de la rue Guizot à Saint-Désir était un verger basse tige, transformé aujourd'hui par son propriétaire en champ de maïs. L'incertitude peut demeurer sur le site du chemin d'Assemont à Saint-Désir, bien que celui-ci ne soit pas renseigné au RPG.

1 : site de Lisieux
2 : site de Moyaux
3 : site de la rue Guizot (Saint-Désir)
4 : site du chemin d'Assemont (Saint-Désir)



Localisation des sites concernés par la RA6 sur la cartographie des secteurs à enjeux agricoles
Source : Annexe 7.8. du PLUi

B. SYNTHESE

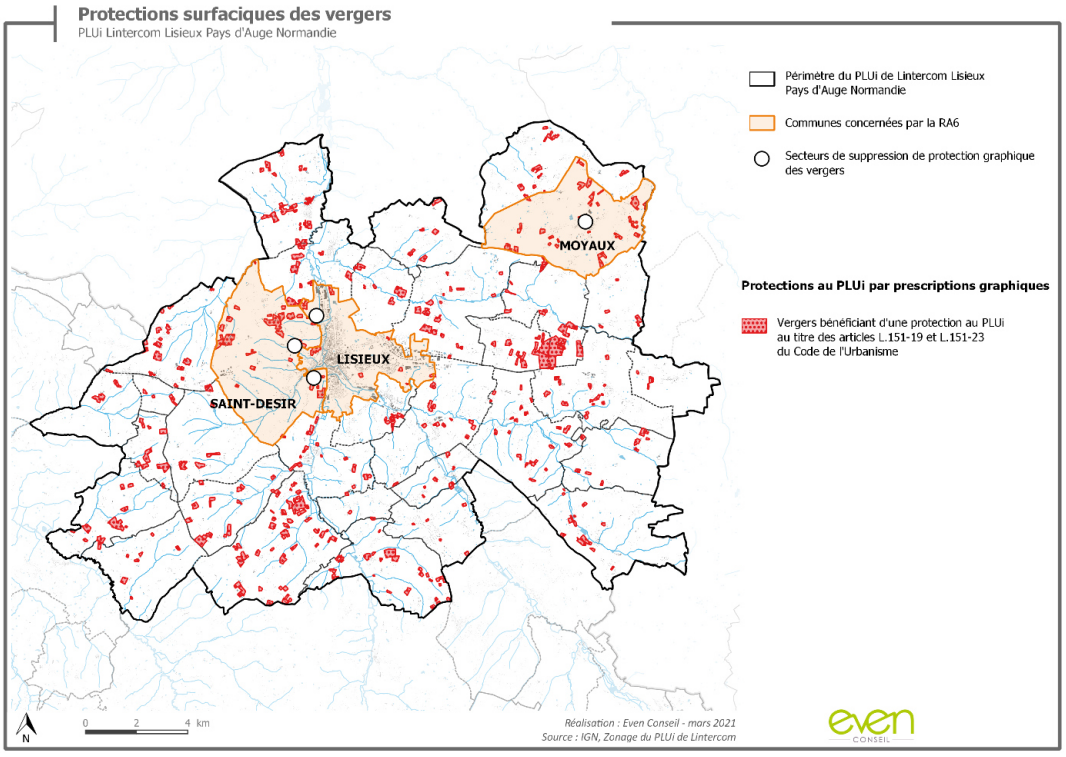
AGRICULTURE	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune ? Combien d'exploitations agricoles ont leur siège sur la commune ?	• La commune de Moyaux compte 1146 hectares agricoles, dont 15 hectares de vergers renseignés au RPG 2017 • La commune de Lisieux comporte 199 hectares agricoles, dont 2,5 hectares de vergers renseignés au RPG 2017 • La commune de Saint-Désir comporte 1147 hectares agricoles, dont 6,7 hectares de vergers renseignés au RPG
Combien d'exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Sur les trois communes concernées par la RA6 aucune des ICPE n'est une exploitation agricole.
Combien d'exploitations seront impactées par la consommation d'espaces agricoles du projet d'urbanisation ?	A priori, seul le site de la rue Guizot a un lien avec une exploitation agricole. L'exploitant à lui-même transformé son verger en champ de maïs, la levée de protection de verger sur sa parcelle ne devrait donc pas l'impacter négativement.

IV. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

A. LES ESPACES DE BIODIVERSITE ORDINAIRE

Les vergers

A l'échelle du territoire du PLUi ce sont plus de 400 vergers qui bénéficient d'une protection par prescription graphique, ce qui représente une surface d'environ 1130 hectares. **La révision prévoit la suppression de quatre protections, ayant une surface cumulée de 3,3 hectares, soit environ 0,3% des surfaces protégées à l'approbation du PLUi.**



Prescriptions graphiques de protection de vergers sur le territoire

Commune	Nombre de vergers protégés	Nombre de protection à supprimer	Surface cumulée de vergers protégés (ha)	Surface cumulée de protection à supprimer (ha) avant évaluation environnementale	**Surfaces supprimées après évaluation environnementale**	Pourcentage de perte de surface de protection avant évaluation environnementale	Pourcentages après évaluation environnementale
Lisieux	11	1	31,4	0,27	**0,22**	0,96%	**0,70%**
Moyaux	36	1	74,3	1,42	**0,75**	1,88%	**1,01%**
Saint-Désir	32	2	128,6	1,62	**1,62**	1,24 %	**1,24%**
TOTAL	79	4	234.3	3,31	**2.,57**	1,41%	**1,10%**

Les suppressions de protections restent ainsi relativement marginales à l'échelle de chacune des communes et à l'échelle du PLUi. Par ailleurs, les enjeux de biodiversité sont plutôt faibles du fait de la localisation des sites, en particulier pour ceux localisés en secteur aggloméré (site de Lisieux, site de Moyaux). **Cependant la suppression de ces protections et donc a priori la disparition partielle des vergers, constitue une perte de biodiversité locale**. Elle peut par ailleurs constituer une dégradation des continuités écologiques, notamment pour les secteurs inclus dans la Trame Verte et Bleue.

On peut rappeler néanmoins que pour deux des sites protégés, les vergers originaux n'existent plus, les pertes de biodiversité liées à la révision allégées sont donc limitées. Des pommiers ont néanmoins été replantés récemment sur le site de Lisieux.

Les deux vergers toujours existants (verger de Moyaux, verger du chemin d'Assemont à Saint-Désir) sont des vergers haute-tige avec un potentiel écologique intéressant : la gestion a priori extensive garantit en effet un milieu plus riche d'un point de vue de la biodiversité. On peut noter également que le verger central à Moyaux est pâturé.



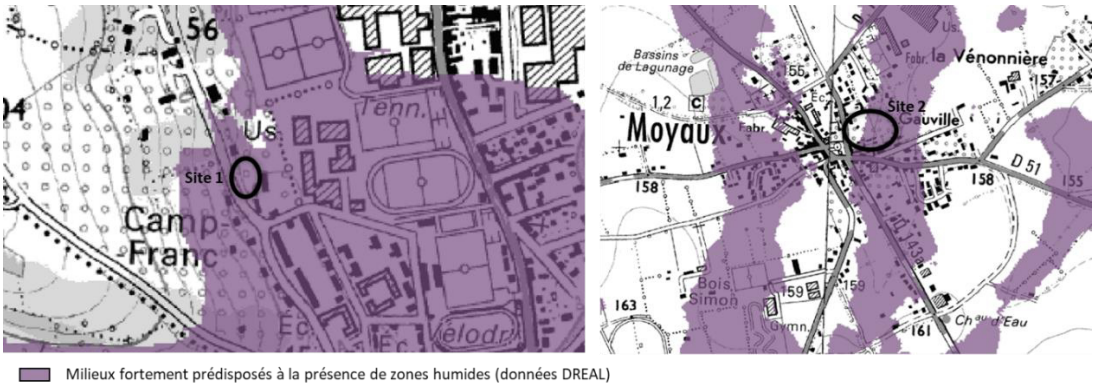
Verger de Moyaux – source : Even Conseil février 2021

Le SRCE souligne l'importance des vergers pour la richesse écologique locale, il indique en effet que la préservation et le renouvellement des vergers haute-tige constituent un enjeu pour la biodiversité du territoire.

Il existe donc bien un enjeu écologique à la préservation des vergers sur le territoire. Concernant la révision allégée, cet enjeu se concentre sur les sites localisés à Moyaux et sur le chemin d'Assemont à Saint-Désir.

Les zones humides

Deux secteurs de projet se trouvent au sein ou en limite de secteurs identifiés par la DREAL comme étant fortement prédisposés à la présence de zones humides : il s'agit du site de Lisieux et du site de Moyaux.



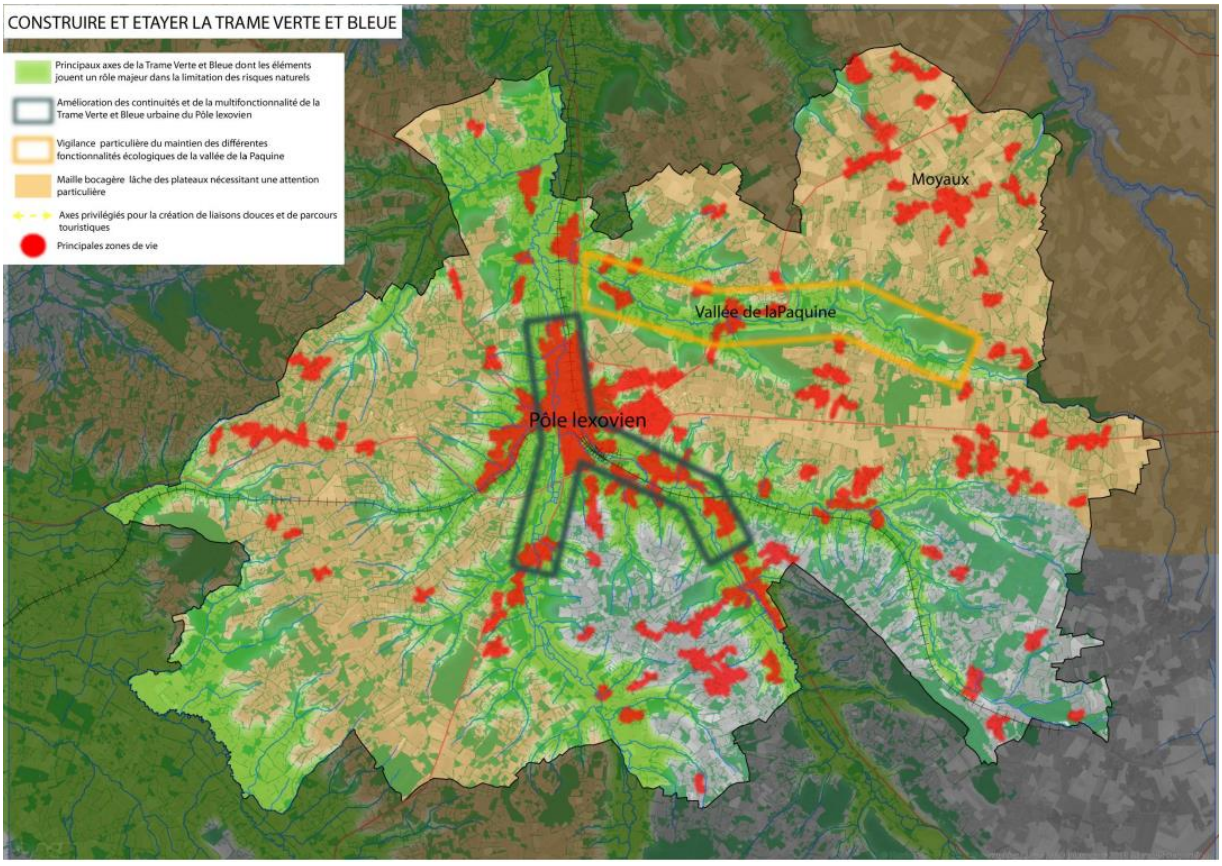
Localisation des sites de projets sur les milieux prédisposés à la présence de zones humides
Source : carmen cartographie – DREAL Normandie

Cependant, aucun des secteurs concernés par la RA6 ne se trouve sur un secteur de zone humide avérée identifié par inventaire de la DREAL Normandie.

Les enjeux relatifs aux zones humides sont faibles.

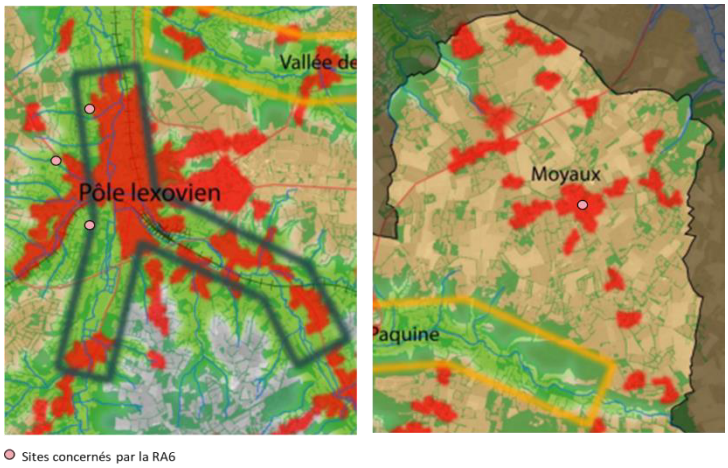
B. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SCoT Sud Pays d'Auge défini dans son DOO une « aire verte », c'est-à-dire l'ensemble des espaces de mise en valeur environnementale et paysagère. Cette aire verte s'appuie principalement sur les secteurs de biodiversité, qui sont détaillés par la suite (ZNIEFF, ENS, NATURA 2000).
Le PLUi de Lintercom vient préciser ce document en définissant une Trame Verte et Bleue à son échelle, qui indique les principaux axes de biodiversité ainsi que les secteurs d'amélioration et de vigilance.



Trame verte et bleue du PLUi Lintercom – source : PADD du PLUi de Lintercom

Si le verger de Moyaux est localisé au sein de l'enveloppe urbaine de la commune, les trois autres sites ont plus d'interactions avec les éléments de la Trame Verte et Bleue. Ils sont tous les trois situés à l'intérieur de l'un des principaux axes de la TVB du territoire. Le site de Lisieux et le verger du chemin d'Assemont sont inclus dans le secteur du pôle Lexovien, qui a pour but d'améliorer les continuités et la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue urbaine.



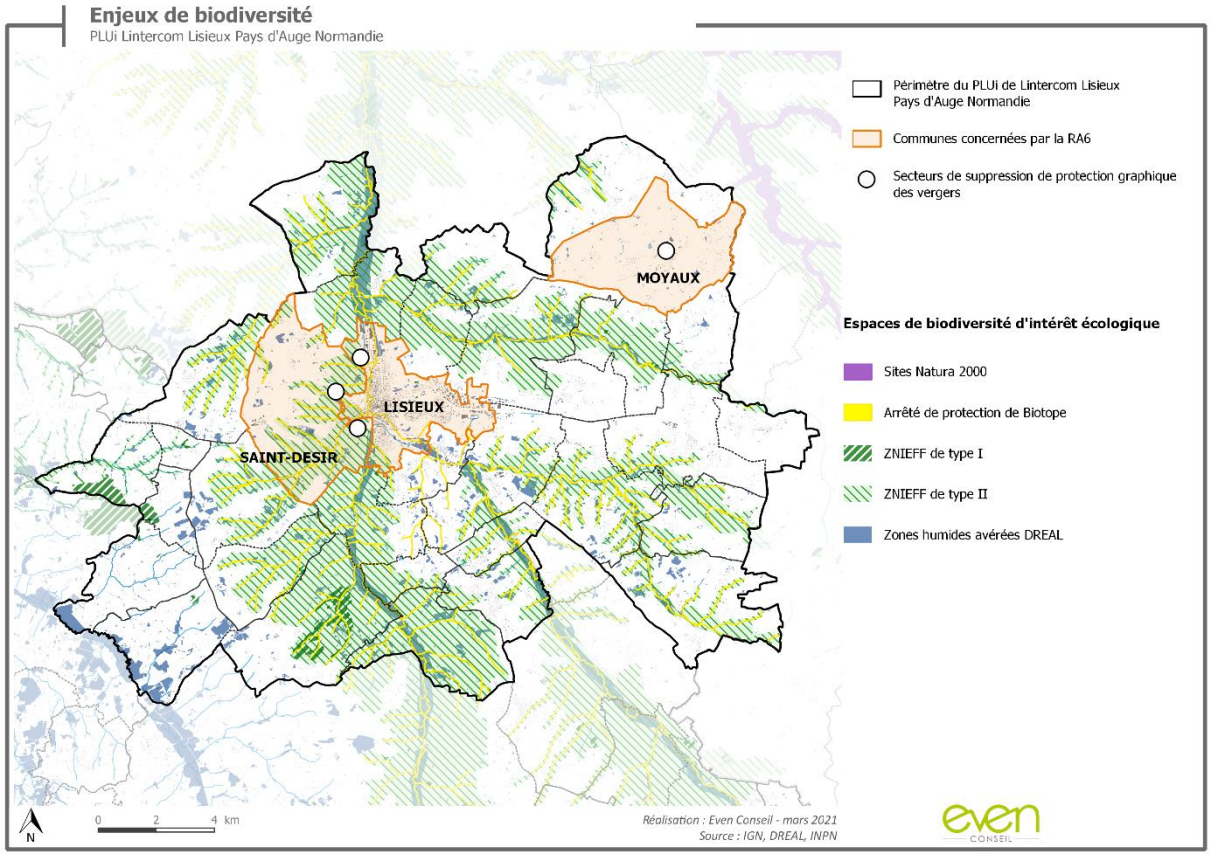
Zoom sur la carte de la TVB du territoire et positionnement des sites concernés par la RA6

Le rapport de présentation du PLUi détermine les vergers comme faisant partie intégrante de la Trame Verte et Bleue du territoire, dont le principal enjeu est de maintenir la qualité globale du paysage de bocage, avec tous les éléments fins qui l'accompagnent.

Il existe donc des enjeux de biodiversité liés aux vergers du territoire, qui sont particulièrement forts pour les sites de Lisieux et Saint-Désir, en interaction directe avec la Trame Verte et Bleue du territoire.

C. LES ESPACES DE BIODIVERSITE REMARQUABLES

Le territoire du PLUi de Lintercom est couvert par d'importants secteurs de biodiversité remarquables. Ces différents secteurs sont détaillés dans l'analyse ci-dessous.



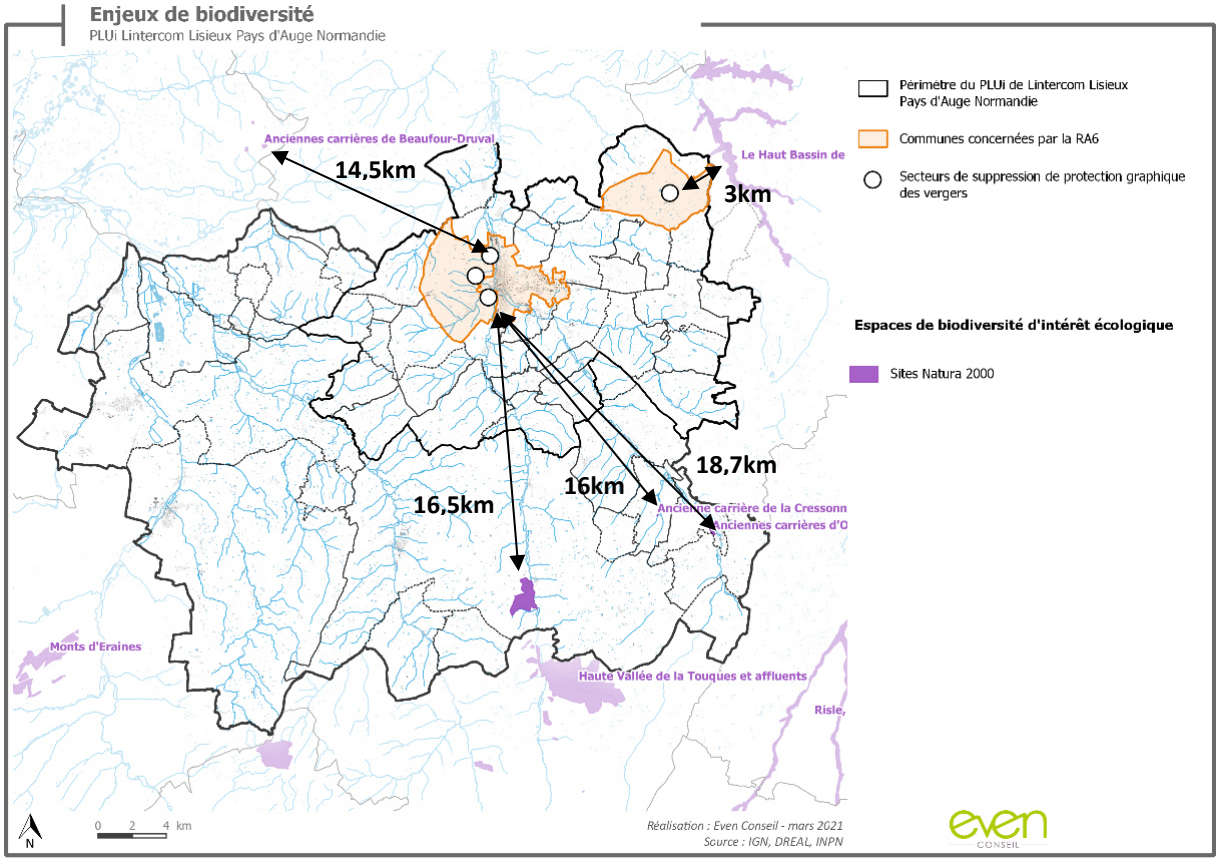
Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie, qui intègre l'ancienne intercommunalité, on retrouve la présence de plusieurs sites Natura 2000, localisés à plus de 16 km des sites de concernés par la révision allégée :

- « Haute vallée de la Touques et affluents » FR2500103
- « Ancienne carrière de la Cressonnière » FR2502006
- « Anciennes carrières d'Orbec » FR2502007.

Un site Natura 2000, en dehors du territoire de la Communauté d'Agglomération est présent au Nord du territoire. Il se trouve à plus de 14 km du site concerné par la révision allégée le plus proche. Il s'agit du site « Anciennes carrières de Beaufour-Druval » FR2502005.

Au vu de la distance séparant les secteurs de la RA6 et les sites Natura 2000, les enjeux de la RA6 sur ce secteur de biodiversité sont réduits.



Localisation des sites Natura 2000 par rapport au territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Le site Natura 2000 le plus proche du territoire du PLUi est localisé en limite Est de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du Haut Bassin de la Calonne FR2302009, principalement composé de prairies humides.

Ce site couvre une grande partie du lit majeur de la Calonne et de ses affluents, ainsi qu'une partie des versants lorsque ceux-ci présentent des groupements intéressants. La qualité des habitats rivulaires et la qualité de l'eau des rivières ont pu être préservées grâce à une occupation extensive des terrains. La pérennité de l'intérêt du site dépend donc du maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur.

Parmi les trois communes impliquées dans la révision allégée, Moyaux est la plus proche de ce site Natura 2000. Le secteur visé par la suppression de la protection de verger en est localisé à environ 3 kilomètres du site Natura 2000.

A la distance séparant les deux secteurs s'ajoute le fait que le site en étude se situe à l'extérieur du bassin versant de la Calonne. **De plus, la classification Natura 2000 vise notamment à protéger la qualité des habitats rivulaires et n'a donc pas de lien direct avec les vergers.**



Localisation du verger de Moyaux par rapport au site Natura 2000 du Haut bassin de la Calonne

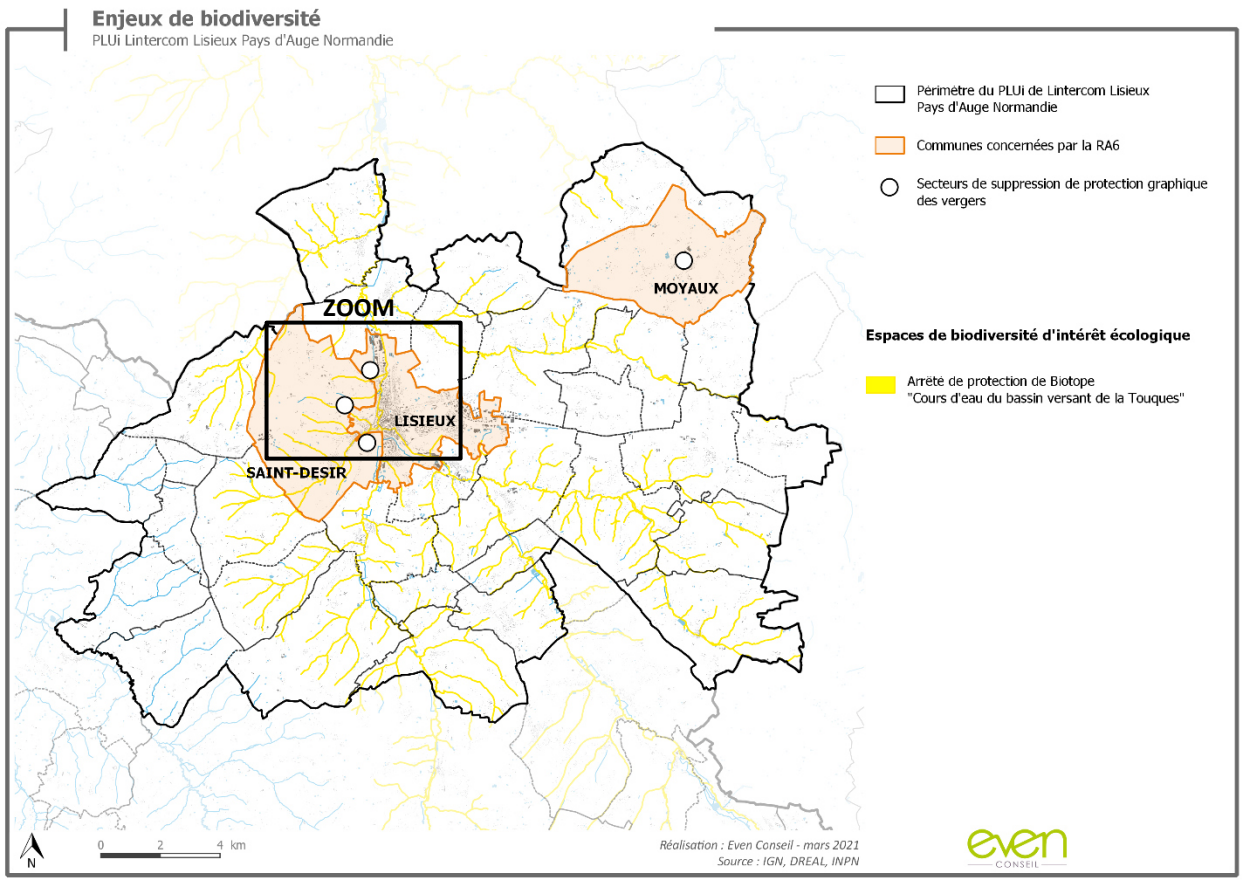
Il n'existe pas d'enjeux liés à la révision allégée n°6 sur les sites NATURA 2000.

Les arrêtés de protection de biotope

Une grande partie des communes du PLUi de Lintercom est concernée par l'arrêté de protection de biotope **FR3800906 – Cours d'eau du bassin versant de la Touques**. Cet arrêté de protection de biotope a pour objet la garantie de l'équilibre biologique des milieux et la conservation des biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, à la croissance, au repos et à la survie de espèces suivantes :

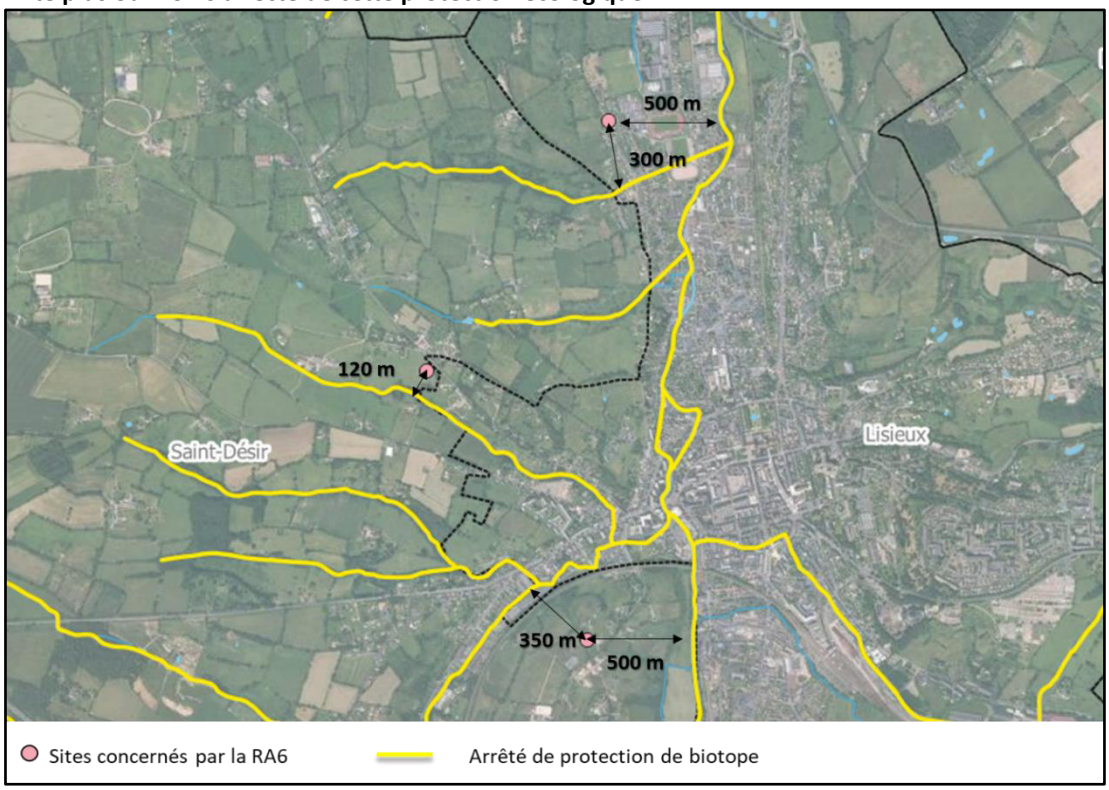
Espèces principalement concernées	Espèces compagnes
Truite de mer (*Salmo trutta trutta*)	Saumon atlantique (*salmo salar*)
Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*)	Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

Le lit mineur, les berges et la ripisylve de l'ensemble des cours d'eau identifiés sont inclus dans le périmètre de protection de l'arrêté.
Cet arrêté de biotope vise spécifiquement des espèces aquatiques. La révision allégée n°6 portant sur la suppression de protection de vergers n'a donc pas de lien direct avec cet enjeu écologique.



L'arrêté de protection de biotope sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Les sites de la révision allégée n°6 localisés sur les communes de Lisieux et de Saint-Désir se trouvent à proximité plus ou moins directe de cette protection écologique.

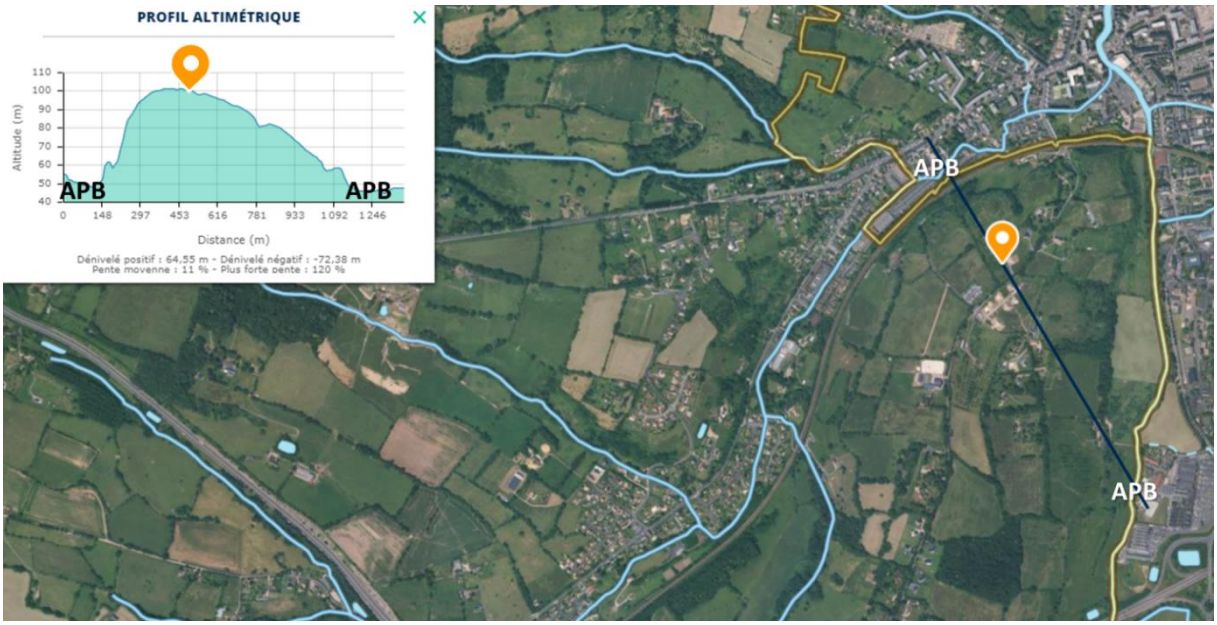


ZOOM - Localisation des sites par rapport à l'arrêté de protection de biotope

Au-delà du rapport éloigné entre l'objet de la révision n°6 et les protections liées à l'arrêté de protection de

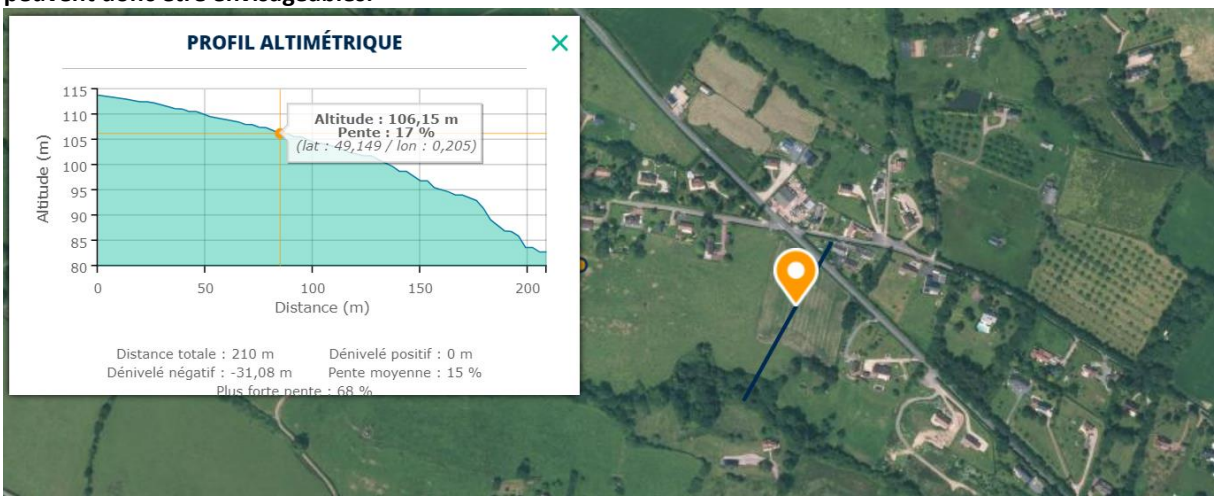
biotope, la position de certains sites limite davantage encore l'impact de la révision sur ces milieux.
Le site de Lisieux est particulièrement distant de l'arrêté de protection de biotope et séparé de lui par d'épaisses bandes urbaines.

Le verger localisé chemin d'Assemont à Saint-Désir est lui aussi relativement éloigné des cours d'eau protégés par arrêté de protection de biotope qui l'entourent. Le site se trouve par ailleurs en dehors du versant du cours d'eau le plus proche : il se localise en haut du côteau de la vallée formée par le cours d'eau le plus distant (voir profil altimétrique ci-dessous).



Profil altimétrique du secteur du chemin d'Assemont à Saint-Désir, localisé entre deux cours d'eau protégés par arrêté de protection de biotope (APB) – source : géoportail, Even Conseil

Le site localisé rue Guizot à Saint-Désir est le plus proche de l'arrêté de protection de biotope (environ 120 mètres), de plus, il est localisé sur le versant du cours d'eau protégé : des impacts sur la qualité des cours d'eau peuvent donc être envisageables.

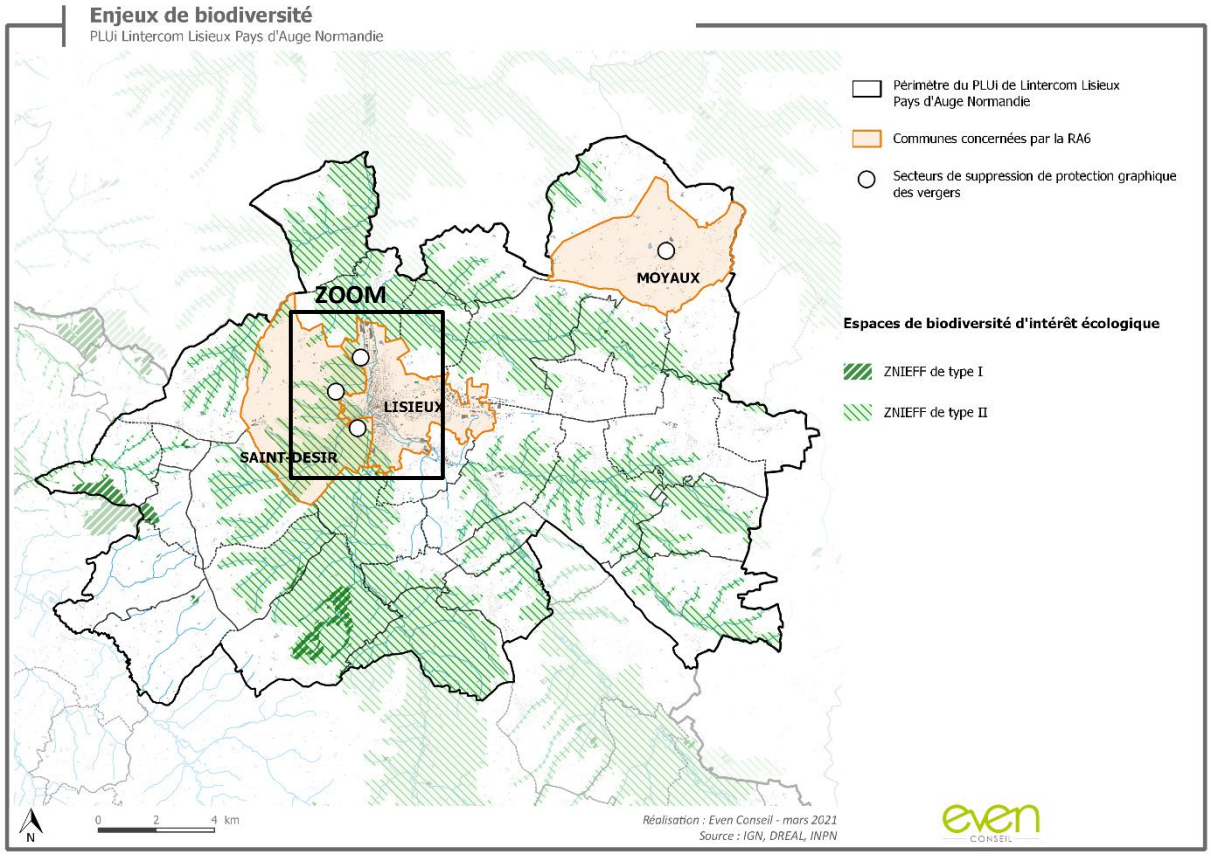


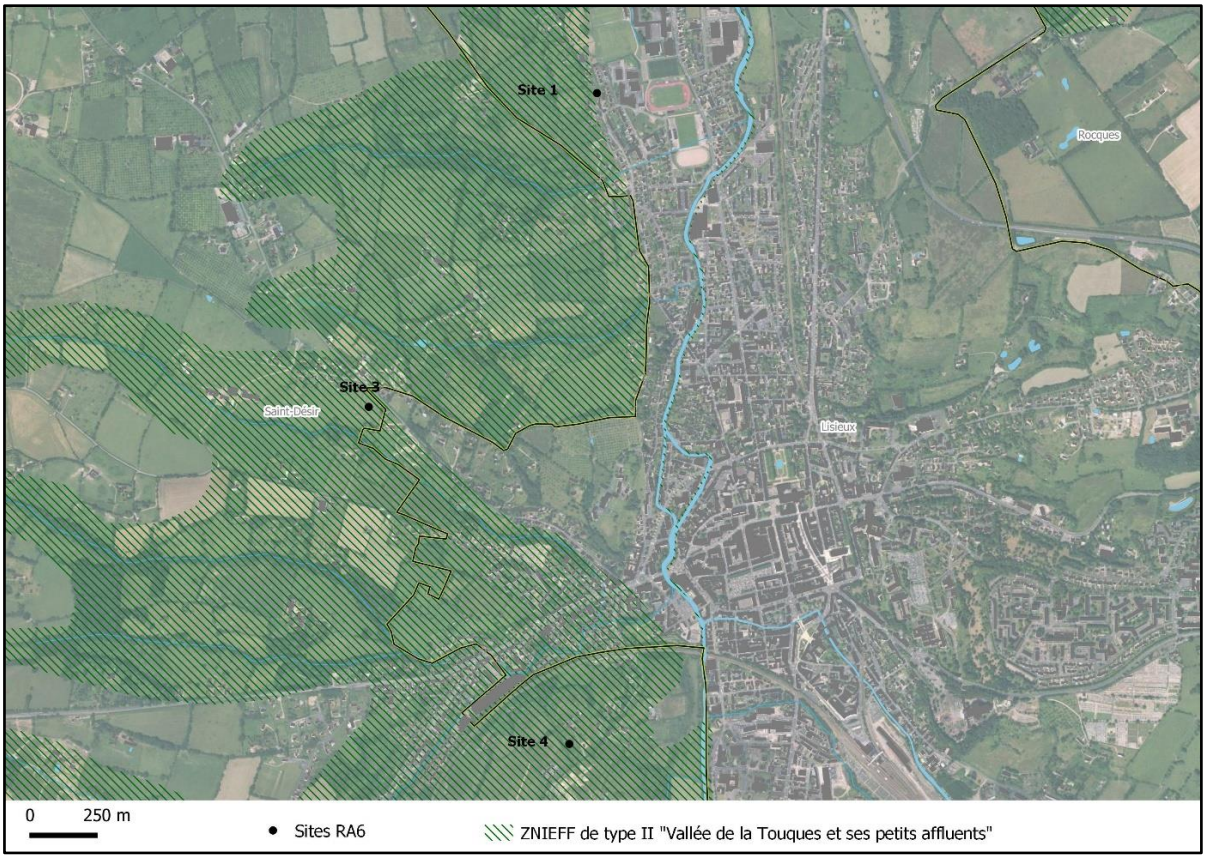
Il existe donc des enjeux liés à l'arrêté de protection de biotope, mais ceux-ci sont relativement faibles, au vu de l'absence de lien biologique entre la protection de vergers et la préservation des espèces aquatiques des cours d'eau protégés par arrêté de protection de biotope

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est couvert par d'importants secteurs de ZNIEFF, généralement liés aux rivières qui le traversent. Elle est concernée par quatre ZNIEFF de type II et 15 ZNIEFF de type I.

Les sites concernés par la révision allégée n°6 localisés sur les communes de Lisieux et Saint-Désir se trouvent au sein (Saint-Désir) ou en bordure (Lisieux) de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents ».





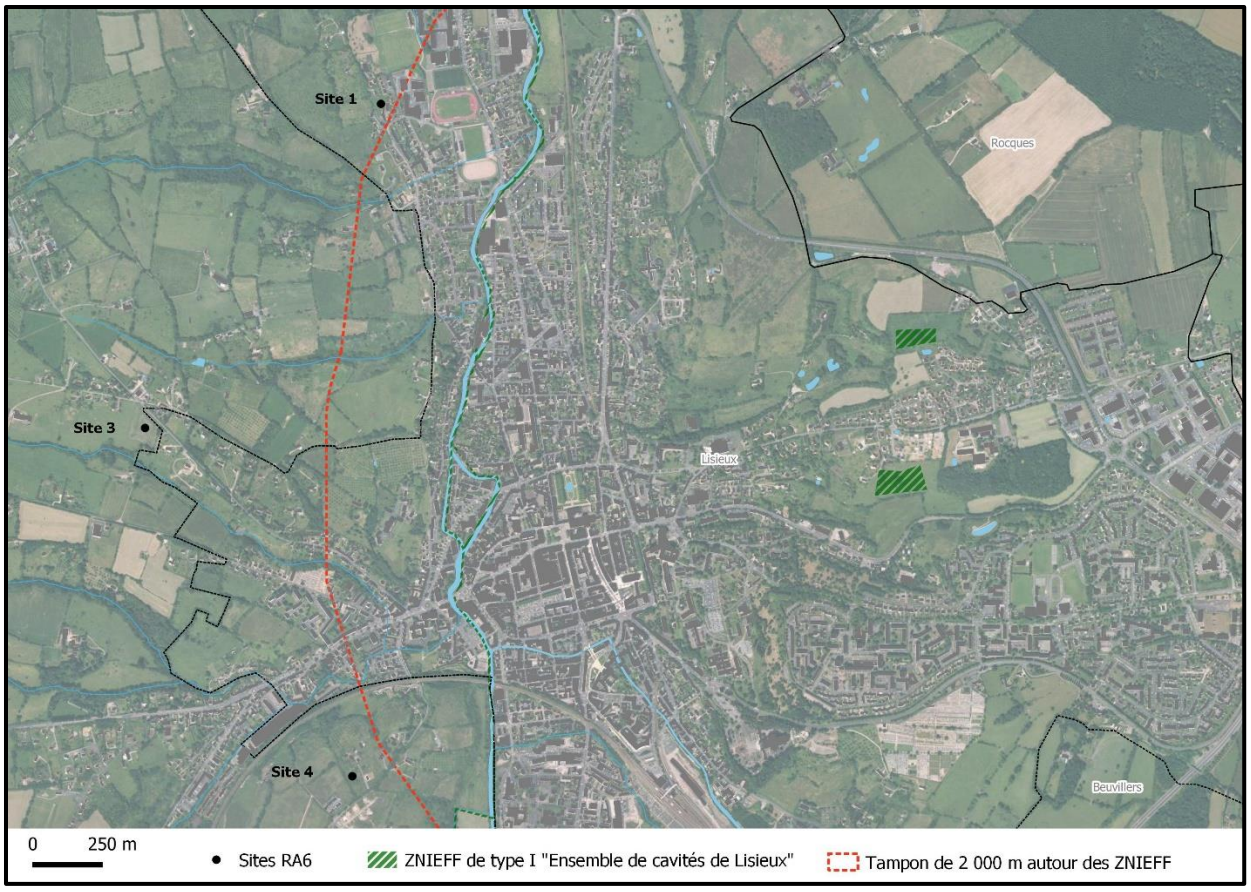
ZOOM - Localisation des sites concernés par la révision allégée par rapport à la ZNIEFF de type II

Cette ZNIEFF de type II « Vallée de la Touques et ses petits affluents » couvre une très vaste superficie s'étendant du nord au sud à travers trois départements normands : le Calvados, l'Orne et l'Eure, avec une surface d'environ 30 115,15 hectares. Elle est en relation avec 27 ZNIEFF de type I (notamment, vallon du Mesnil-Eudes, Vallon du Boulay, cavité du chemin de la Bonde, Cavité des Rioults, La touques et ses principaux affluents-frayères qui se trouvent sur le périmètre du PLUi de Lintercom) et une ZNIEFF de type II (Forêt de Saint-Gatien).

La vallée de la Touques est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Elle est très boisée et présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de taille variable alimentent la Touques. La variété des milieux qui la compose, allant de coteaux calcaires bien exposés aux milieux humides, rivières et plans d'eau, en passant par les espaces boisés créée des conditions favorables à l'accueil d'une biodiversité riche, dont certains spécimens de flore ou de faune sont rares et/ou protégés.

Les vergers ne font pas partie des habitats déterminants mais sont listés dans les « autres habitats » inventoriés dans la ZNIEFF. On peut en déduire qu'ils jouent un certain rôle au sein de cette continuité écologique que constitue la ZNIEFF de type II de la vallée de la Touques.

Aucune ZNIEFF de type I n'est concernée par la révision allégée n°6. En effet sur les trois communes concernées par la révision allégée, seule Lisieux comporte des secteurs de ZNIEFF de type I et ces secteurs sont relativement éloignés des sites visés par la révision du PLUi. Par ailleurs, ces ZNIEFF ont été identifiées car elles constituent des repères pour une population de chauve-souris. La suppression des protections de verger n'a donc a priori pas d'incidence sur ces secteurs d'inventaire.



Zoom - Localisation des sites par rapport aux ZNIEFF de type I situées sur la commune de Lisieux

La révision allégée n°6 ne porte pas d'enjeux sur les ZNIEFF de type I

D. SYNTHESE

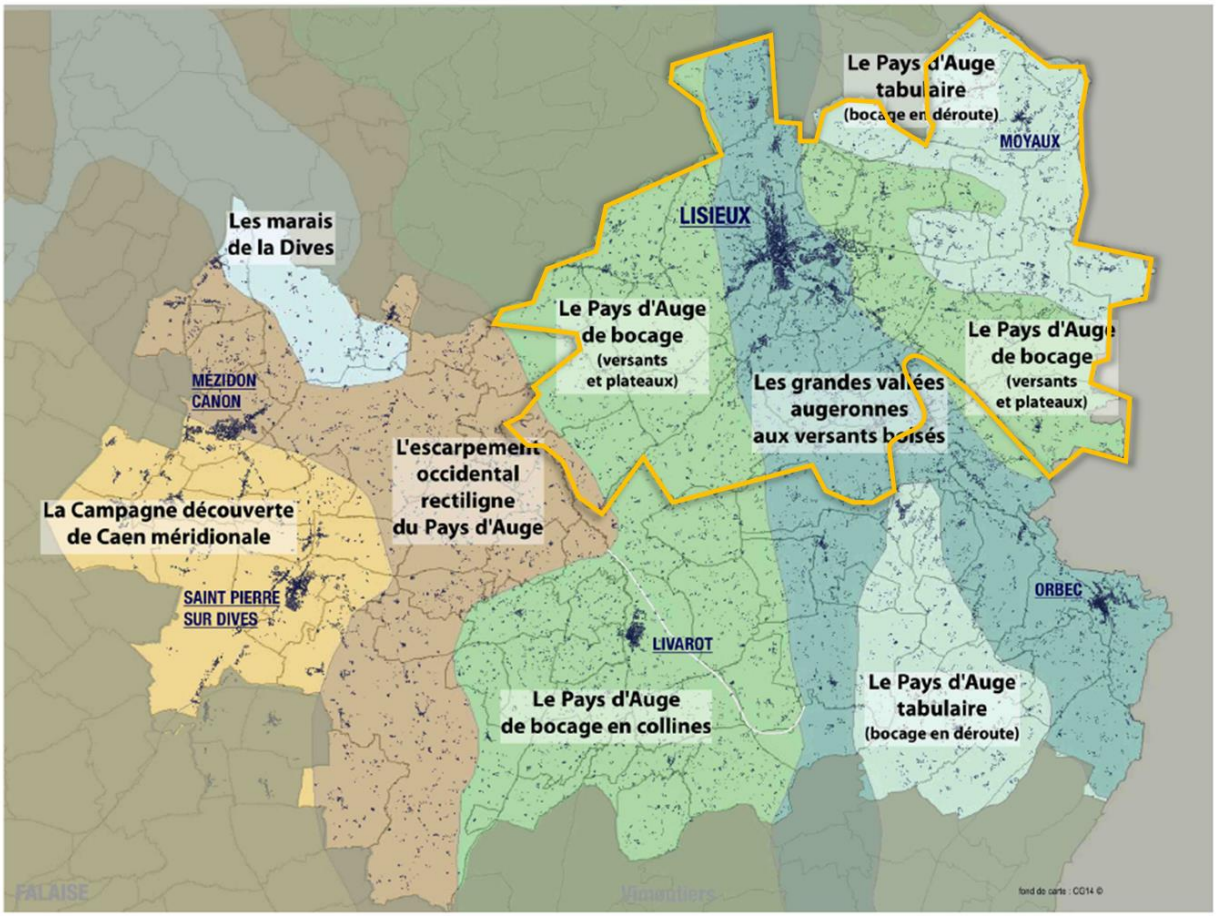
BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Site Natura 2000 ?		X	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire PLUi de Lintercom. Le site concerné par la RA6 le plus proche d'un secteur Natura 2000 est le verger de la commune de Moyaux localisé à plus de 3,5 km. De plus, il n'existe pas de lien direct entre les protections de vergers et l'objectif de protection de la qualité des habitats rivulaires du site Natura 2000.
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		X	Aucune réserve naturelle sur le territoire du PLUi de Lintercom
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	X		Sites concernés par une ZNIEFF de type II : - Site rue Guizot à Saint-Désir ; - Site chemin d'Assemont à Saint-Désir ; - Site de Lisieux ; Aucun site n'est concerné par une ZNIEFF de type I
Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ?	X		Les sites suivants sont situés à proximité de l'arrêté de protection de biotope présent sur le territoire du PLUi de Lintercom : - Site rue Guizot à Saint-Désir ; - Site chemin d'Assemont à Saint-Désir ; - Site de Lisieux ; Cependant il n'existe pas de lien direct entre verger et les espèces aquatiques protégées par l'APB.
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	X		Le site de Lisieux et le verger du chemin d'Assemont sont inclus dans le secteur du pôle Lexovien, qui a pour but d'améliorer les continuités et la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue urbaine. A noter que pour le site de Lisieux le verger n'existe plus. Les vergers sont cités par le PLUi comme étant une composante de la trame verte et bleue, garante de la qualité d'ensemble des continuités écologiques du territoire.
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?		X	Deux sites se trouvent au sein de milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides, mais aucun des secteurs concernés par la RA6 ne se trouve sur une zone humide avérée.
La RA6 porte ainsi des enjeux sur la thématique biodiversité et continuités écologiques			

V. Paysage, patrimoine, cadre de vie

A. PAYSAGE

Les sites concernés par la révision allégée n°6 du PLUi de Lintercom s'inscrivent dans des contextes paysagers différents, qu'illustrent les unités paysagères définies à l'échelle de la région Normandie. Ainsi Moyaux fait partie de l'unité paysagère du Pays d'Auge tabulaire, qui se caractérise par un relief de plateau couvert par des cultures de labour, bordées par un bocage ouvert au maillage lâche. Saint-Désir et Lisieux sont au contraire marquées par le relief prononcé de leurs vallées. Ces deux communes appartiennent à l'unité paysagère des grandes vallées augeronnes de la Touques et de l'Orbiquet.

Les grandes unités paysagères du territoire
source : extrait de l'Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie



Les unités paysagères sur le territoire du SCoT Sud Pays d'Auge, en jaune les contours du territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie – source : EIE SCoT Sud Pays d'Auge

Le territoire trouve néanmoins sont unité dans son appartenance au Pays d'Auge, qui s'identifie à ses paysages de bocage, composés de prairies permanentes et complantés de vergers. Les vergers constituent un motif traditionnel du paysage du Pays d'Auge, ils représentent donc un enjeu majeur d'un point de vue paysager.

L'intérêt paysager peut cependant être nuancé en fonction des sites et de leur positionnement par rapport à l'espace public. En effet, certains sites sont des parcelles privées isolées des principaux lieux de passage et de vie des communes concernées :

- **Le site localisé sur la commune de Lisieux** se situe le long d'un chemin relativement confidentiel au bout d'un quartier résidentiel. Les vues sur le site depuis le chemin de Coquainvilliers sont limitées par l'existence d'une haie arbustive, excepté au niveau du portail d'accès. Le site n'est pas visible depuis la rue Pierre de Coubertin qui dessert le quartier. Le verger a été abattu par les propriétaires dans l'objectif d'y construire des lots d'habitations. **Les enjeux paysagers sont négligeables.**



Vue sur le site concerné par une protection de verger chemin de Coquainvilliers à Lisieux – source : CALN mars 2020

NB : des pommiers ont été replantés au sud de la parcelle depuis :



Pommiers replantés sur le site – source : CALN juillet 2021

- **Le verger localisé le long du chemin d'Assemont à Saint-Désir** est peu visible depuis l'espace public du fait d'une imposante haie qui le sépare de la route. Quelques percées visuelles permettent néanmoins d'en avoir un aperçu (cf photos). **Les enjeux paysagers liés à ce site sont donc relativement faibles**.





Vues sur le verger de St-Désir depuis le chemin d'Assemont – source : Even Conseil février 2021

- **Le site de la rue Guizot à Saint-Désir porte des enjeux paysager plus importants**, du fait de sa localisation au bord de la RD45, côté sud dans la descente vers la vallée : le **verger basse tige** auparavant installé sur cette parcelle et faisant l'objet d'une protection graphique était donc particulièrement visible. Les enjeux paysagers sont d'autant plus forts, que la RD45 constitue une porte d'entrée sur la ville de Lisieux. Cependant on peut également voir un avantage paysager au changement d'usage du sol sur ce site : la culture de maïs étant plus basse, le champ dégage la vue sur la vallée et le côteau d'en face.



Vue sur le site N°3 à Saint-Désir depuis la RD45 – source : Even Conseil février 2021

- **Le verger du centre-bourg de Moyaux est le secteur concerné portant le plus d'enjeux paysagers**. En effet, sa position en cœur de bourg lui offre une visibilité optimale. Il contribue à l'identité de la commune, au même titre que les bâtis anciens et participe à la qualité des abords du Monument Historique, sur lequel on peut avoir une vue directe depuis le site. On peut également relever le rôle pédagogique que peut revêtir un tel espace, qui accueille non seulement des pommiers de haute tige, caractéristiques du Pays d'Auge, mais qui est aussi pâturé par des moutons.



A gauche : superposition de la prescription graphique de protection du verger et de la photographie historique 1950-1965 – A droite : le verger est également visible sur les photographies aériennes les plus anciennes disponibles à la consultation (1947). Source : IGN, Even Conseil



Vue sur le verger du centre de Moyaux depuis le parking rue Gustave Flaubert – source : Even Conseil février 2021

Cependant, les arbres font état d'un certain manque d'entretien et sont vieillissants. On peut donc s'inquiéter de la pérennité dans le temps de ce verger.

Les sites concernés par des enjeux paysagers sont :

- **Le verger central de Moyaux**
- **Le champ localisé le long de la rue Guizot à Saint-Désir**
- **Dans une moindre mesure le verger localisé chemin d'Assemont à Saint-Désir.**

B. PATRIMOINE

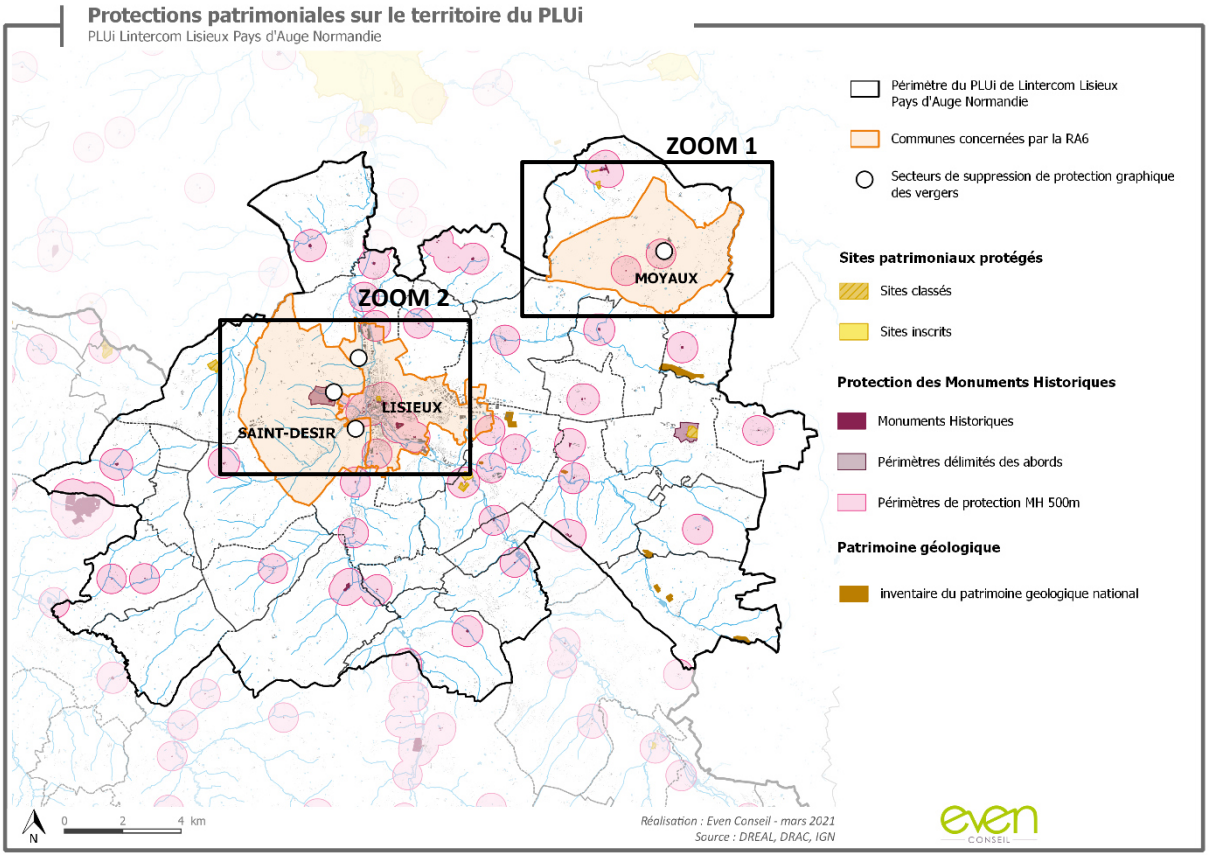
Monuments Historiques et périmètres de protection

Le PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie compte sur son territoire 103 Monuments Historiques. Ces monuments sont couverts par des périmètres de protection pour la plupart. Il existe deux périmètres délimités des abords : un sur Saint-Désir autour du théâtre antique et un à Marolles aux abords de la ferme de la Bucaille.

Le tableau ci-dessous présente les Monuments Historiques présents sur les trois communes concernées par la procédure de révision allégée n°6 :

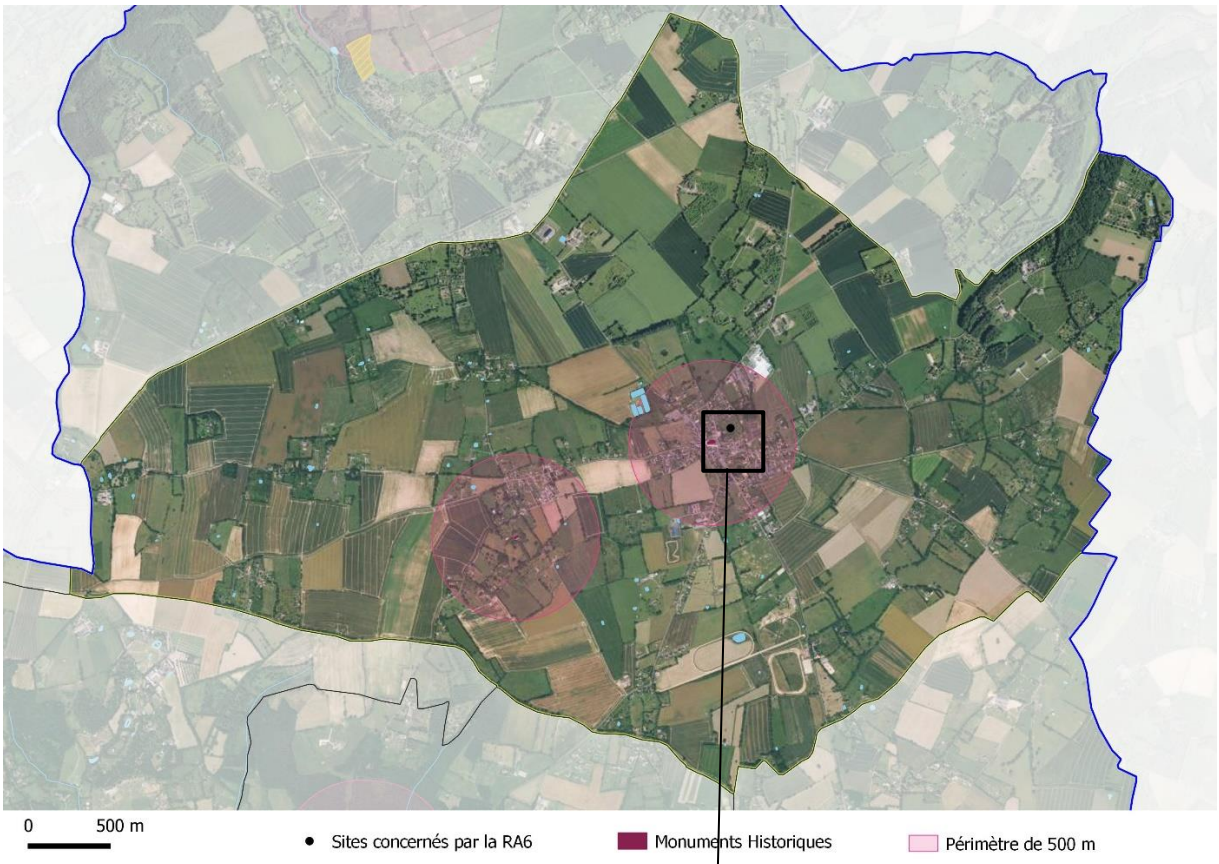
Commune	Monuments Historiques	Périmètre de protection
Moyaux	Manoir de la Ferionnière (partiellement inscrit)	Périmètre de 500 mètres

	Eglise (inscrit)	Périmètre de 500 mètres
Saint-Désir	Théâtre antique	Périmètre délimité des abords
Lisieux	36 Monuments Historiques, dont 10 classés, 2 partiellement classés, 7 inscrits, 17 partiellement inscrits	Périmètres de 500 mètres

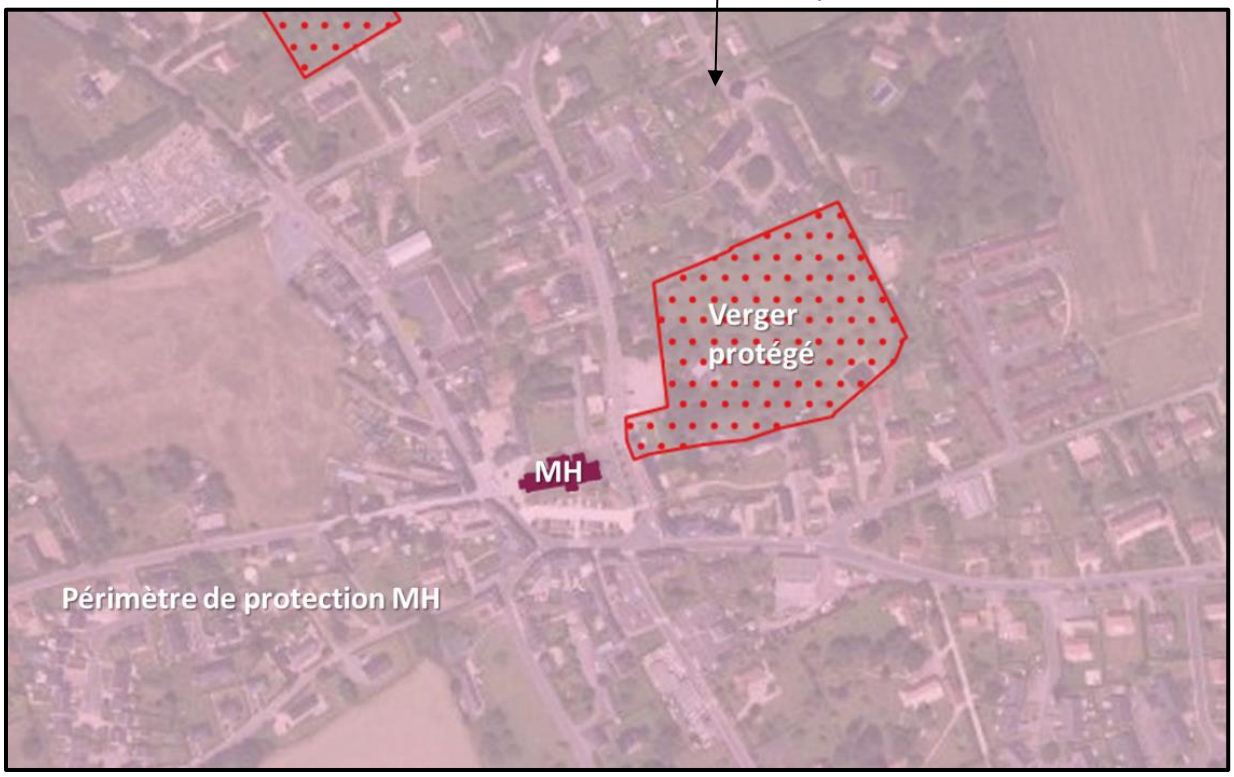


Carte des protections patrimoniales sur le territoire du PLUi

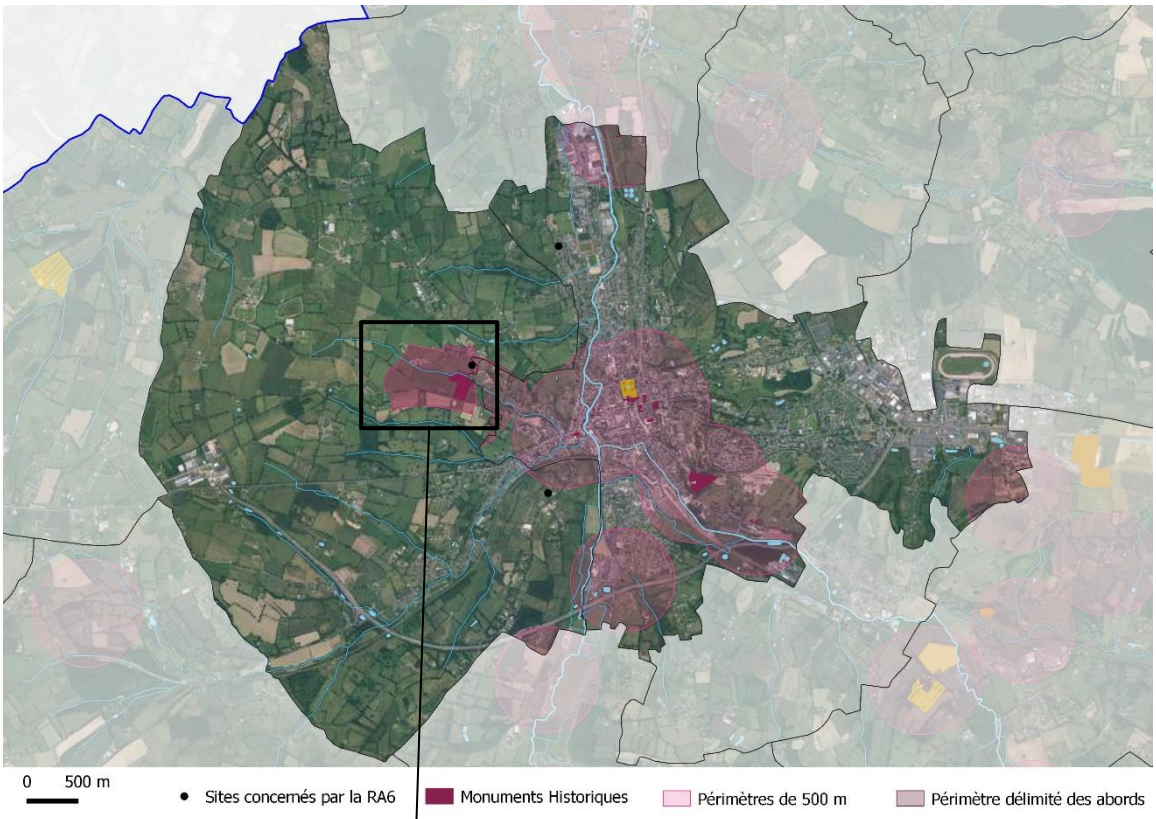
2 des 4 sites concernés par la révision n°6 sont couverts par un périmètre de protection de Monument Historique : il s'agit du verger de Moyaux, entièrement inclus dans le périmètre de 500 mètres autour de l'église et de l'ancien verger situé rue Guizot à Saint-Désir, inclus dans le périmètre délimité des abords du théâtre antique.



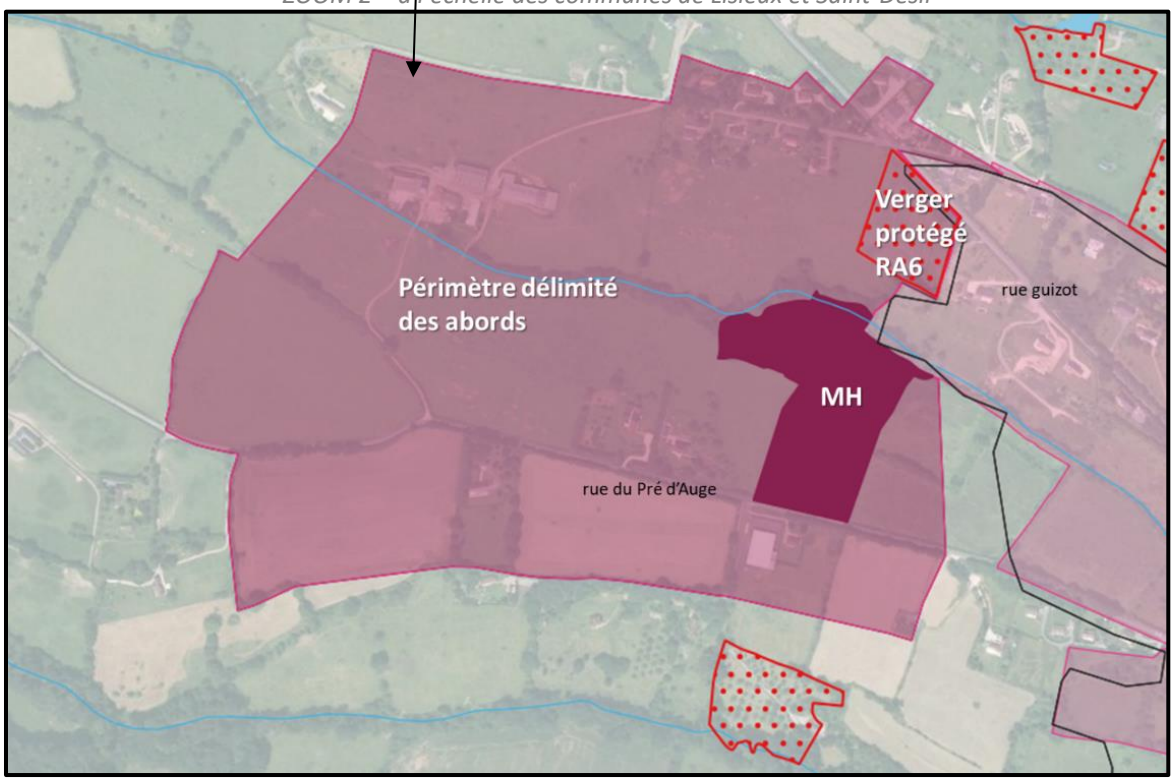
ZOOM 1 – à l'échelle de la commune de Moyaux



Localisation du verger au sein du périmètre de protection du Monument Historique



ZOOM 2 – à l'échelle des communes de Lisieux et Saint-Désir



Localisation du site au sein du périmètre délimité des abords

MOYAUX :

Le verger du centre-bourg est localisé à proximité directe de l'église, qui est d'ailleurs bien visible depuis l'entrée du verger.



Vue sur l'église de Moyaux depuis la bordure ouest du verger centre – source : Even Conseil

Si ce n'est pas sur le verger que porte la protection patrimoniale, il fait néanmoins partie intégrante des abords du Monument Historique et participe au paysage patrimonial de la commune.

SAINT-DESIR :

Le site localisé rue Guizot est non seulement inclus dans le périmètre délimité des abords du théâtre antique classé Monument Historique, mais a des relations de covisibilité avec le site du Monument Historique : celui-ci est visible depuis l'ancien verger et inversement, l'ancien verger est visible depuis le Monument Historique. Cette relation de covisibilité s'explique par la proximité directe des deux sites, ainsi que par la configuration des lieux : les deux secteurs sont localisés sur les deux versants opposés de la vallée du Merderet et se font face.



Positionnement des deux secteurs sur les versants opposés du Merderet – source : Google Earth, Even Conseil



Capture d'écran google street view 2018

Vue sur le site concerné par la RA6 depuis la route du Pré d'Auge qui borde le Monument Historique

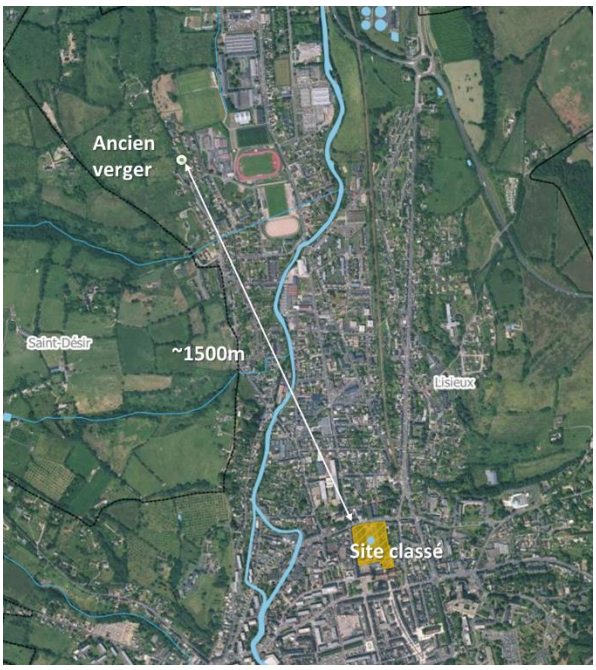


Vue sur le Monument Historique depuis le site concerné par la RA6, rue Guizot – source : Even Conseil

Sites classés et sites inscrits

Le territoire du PLUi de Lintercom est concerné par 2 sites inscrits, sur les communes de Glos (Manoir de la Brairie) et du Pré d'Auge (Eglise et cimetière). Elle compte 5 sites classés, répartis sur les communes de Lisieux (jardin public), de Glos (parc du Manoir du Bray), du Pin (Les Hêtraies du château), de Marolles (parc du Château) et du Pré-d'Auge (Château, parc, chêne et fontaine Saint-Méen).

Parmi ces communes, seule la commune de Lisieux est concernée par la révision n°6 et le site visé par la suppression de protection est localisé environ à 1,5 km au nord du site classé : il n'y a donc vraisemblablement pas d'interaction entre ces deux secteurs, donc pas d'enjeux patrimoniaux à relever sur ce site.



Patrimoine géologique

9 sites ont été inventoriés pour leur intérêt patrimonial géologique sur le territoire du PLUi de Lintercom. **Aucune des trois communes concernées par la révision allégée n°6 ne contient un de ces sites.**

Patrimoine archéologique

Le rapport de présentation du PLUi indique que la DRAC a relevé plusieurs sites archéologiques sur son territoire. Parmi les communes concernées par la révision n°6, **Moyaux est citée comme ne faisant pas partie d'un secteur archéologique sensible, mais la présence d'éléments de patrimoine ancien est relevée** (Eglise médiévale et manoir moderne de la Féronnière, tous les deux Monuments Historiques). **Les communes de Lisieux et de Saint-Désir sont soulignées comme comprenant des secteurs à très forte sensibilité archéologique.**

La RA6 porte des enjeux environnementaux, notamment pour les sites de Moyaux et de la rue Guizot à Saint-Désir.

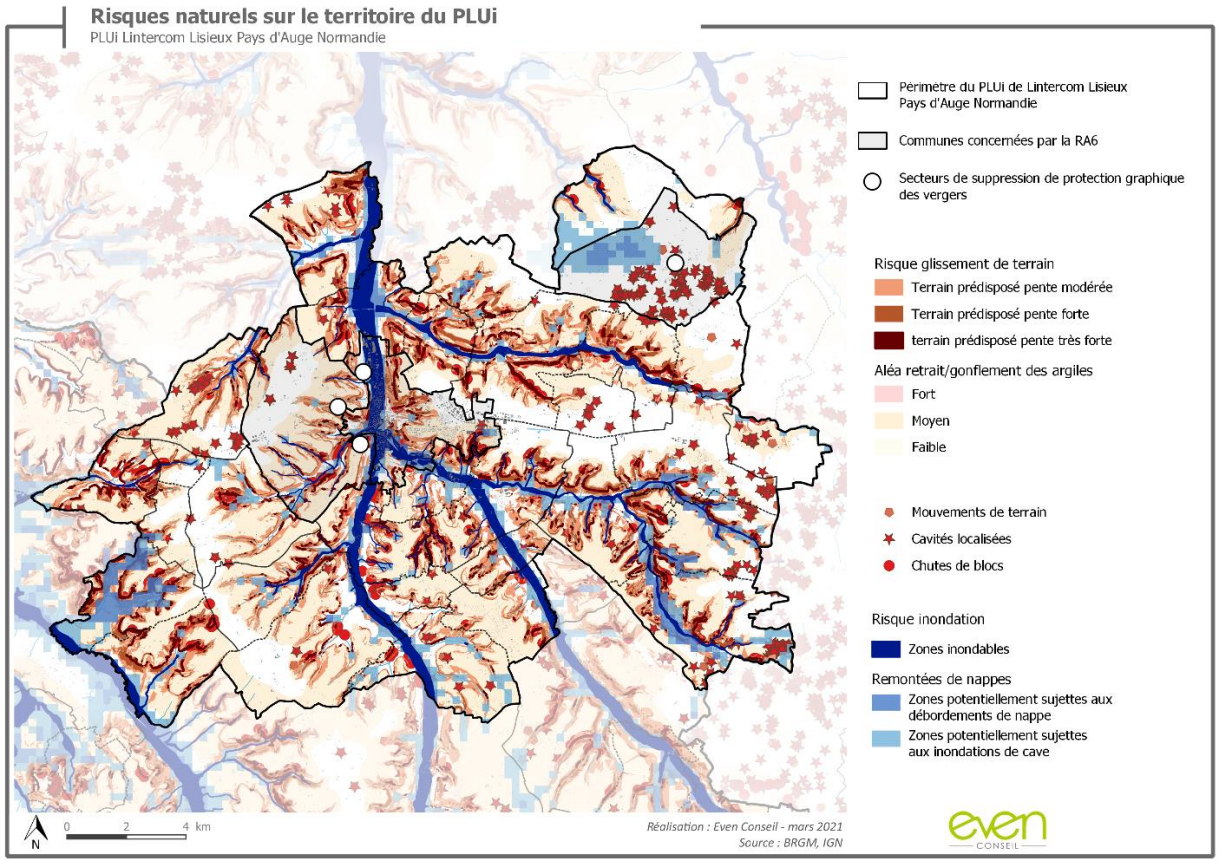
C. SYNTHESE

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Enjeux paysagers	**X**		2 sites portent de forts enjeux paysagers : - Le verger centre de Moyaux ; - Le champ rue Guizot à Saint-Désir 1 site porte des enjeux paysagers moindres : - Le verger chemin d'Assemont à Saint-Désir
Éléments majeurs du patrimoine bâti (*monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques) ?*	**X**		2 secteurs sont concernés par le périmètre d'un Monument Historique et portent des enjeux patrimoniaux : - Le verger centre de Moyaux - Le verger rue Guizot à Saint-Désir **La RA6 porte donc des enjeux patrimoniaux**
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?	**X**		1 secteur concerné : - Le verger sur la commune de Lisieux Ce site ne porte pas d'enjeu par rapport au site classé de Lisieux
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		**X**	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		**X**	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		**X**	Aucun cône de vue repéré par le SCoT ou par le PLUi
La RA6 porte des enjeux en termes de paysage et de patrimoine			

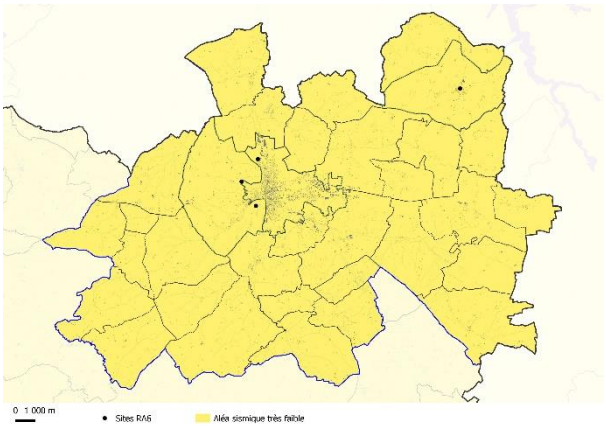
VI. Risques et nuisances

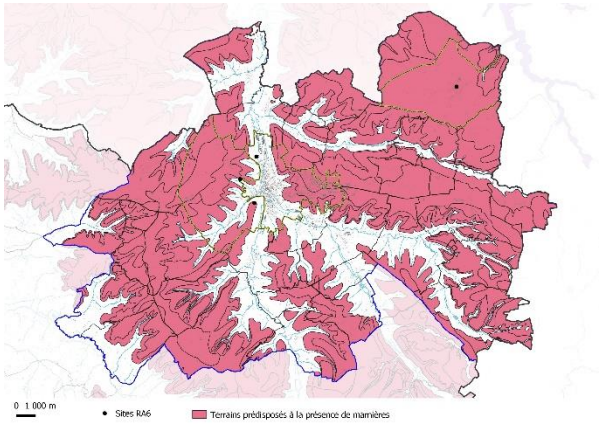
A. RISQUES NATURELS

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Normandie est concerné par un certain nombre de risques naturels, notamment liés aux sols et au sous-sols (mouvement de terrain, cavités, etc.), ainsi que des risques liés à l'eau (inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe).



Carte des risques naturels sur Lintercom





Des risques concernant la totalité des communes de l'intercommunalité : carte du risque sismique très faible sur le territoire et carte des terrains prédisposés à la présence de marnières

Risques liés au sol et au sous-sols :

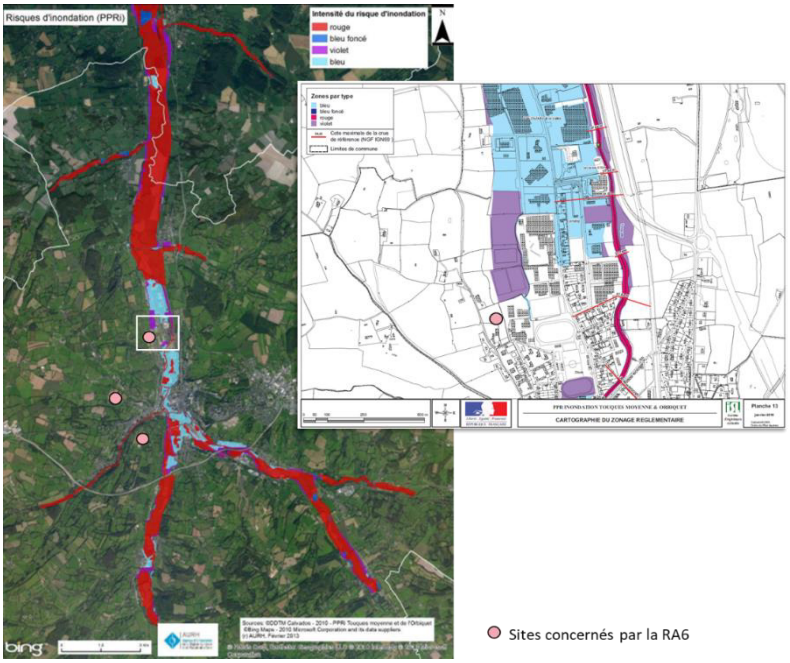
Les quatre sites sont soumis à des risques naturels liés au sol ou au sous-sol à des degrés plus ou moins importants en fonction des risques et en fonction de chaque site.

	Aléa retrait/gonflement des argiles	Risque sismique	Prédisposition à la présence de marnières	Prédisposition au glissement de terrain	Présence de cavités	Potentiel radon
Site centre Moyaux	Faible	Très faible	Oui	Non	Non	Catégorie 1
Site Lisieux	Faible	Très faible	Non	Non	Non	Catégorie 1
Site rue Guizot Saint-Désir	Moyen	Très faible	Oui	Pente modérée et pente forte	Non	Catégorie 1
Site Chemin d'Assemont Saint-Désir	Moyen	Très faible	Oui	Non	Non	Catégorie 1

Les risques naturels liés au sol sur les sites concernés par la RA6 restent faibles d'une manière générale : les enjeux sont donc réduits sur cette thématique. **Le secteur de la rue Guizot est celui qui cumule le plus d'aléas, une vigilance est donc à porter sur ce secteur particulier**, notamment sur la problématique du glissement de terrain et l'aléa de retrait/gonflement des argiles moyen. Le verger chemin d'Assemont est également concerné par ce niveau moyen d'aléa lié aux mouvements de retrait gonflement des argiles.

Risque inondation :

Si les communes de Lisieux et de Saint-Désir sont couvertes par le PPRI, les sites de projet ne se trouvent pas au sein du zonage de ce plan de protection : les trois secteurs sont en effet localisés sur des coteaux, en dehors des zones inondables. **En revanche, le site de Lisieux se trouve sur un secteur soumis aux remontées de nappe et aux inondations de caves**. La commune de Moyaux est partiellement concernée par le risque lié aux remontées de nappe, mais le site est situé en dehors des secteurs de risques. **Seul le site de Lisieux est donc concerné par le risque inondation**.



Localisation des sites concernés par la RA6 par rapport au PPRI et zoom sur la position du site de Lisieux par rapport au PPRI – source : Rapport de présentation du PLUi, préfecture du calvados.

La révision allégée est concernée par des enjeux non nuls, mais relativement faibles liés aux risques naturels.

B. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Plusieurs risques technologiques et industriels existent sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Certains sont ponctuels, comme les installations classées pour l'environnement (ICPE), les sites et sols pollués… et ne concernent donc qu'un endroit restreint de l'ancienne intercommunalité.
Le territoire compte 35 ICPE, dont deux SEVESO seuil bas, l'un installé à Lisieux (SODEL, zone industrielle Nord Est, rue Barthélémy), l'autre à Moyaux (McBride SAS, route de Cormeilles). Ces ICPE sont principalement des activités industrielles.

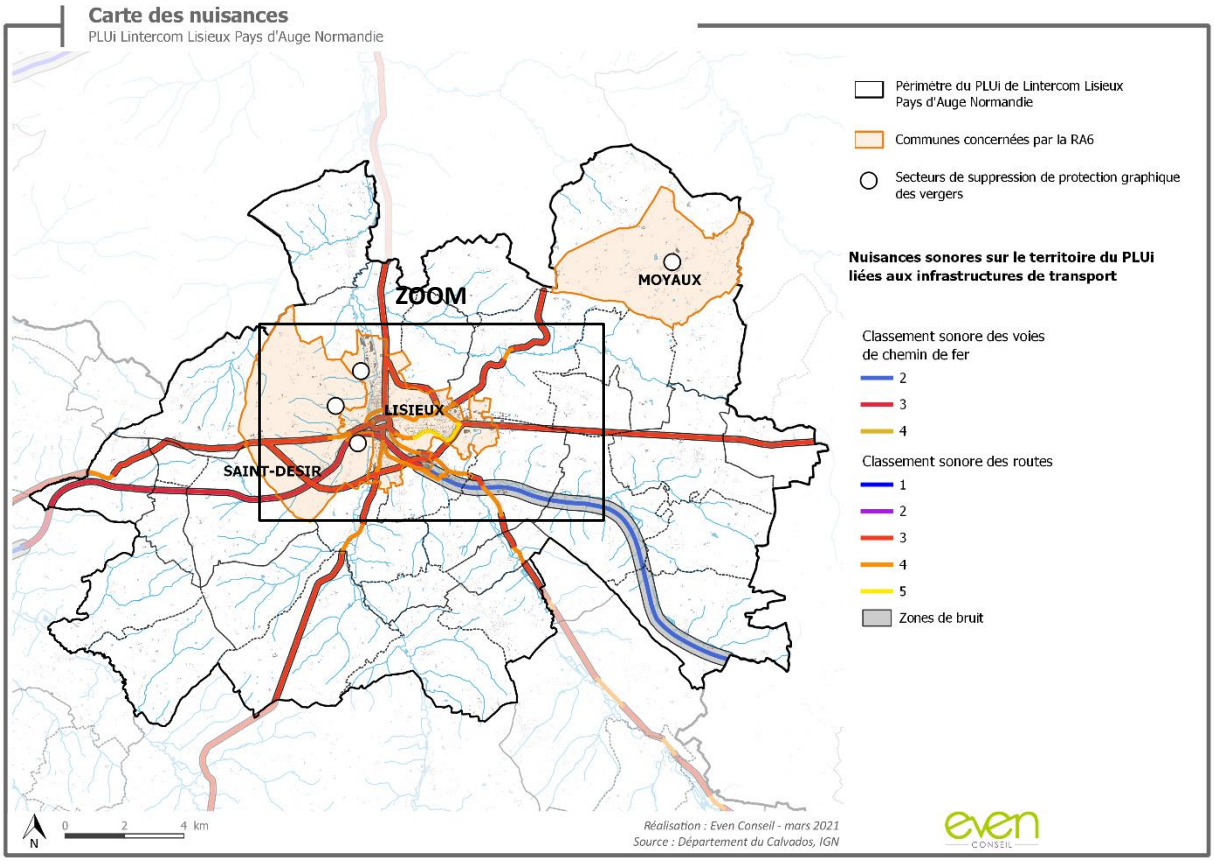
Les sites de projet ne sont pas directement soumis à des risques technologiques ou industriel. On peut néanmoins noter la présence d'un site Seveso seuil bas sur la commune de Moyaux, à proximité du verger concerné par la révision allégée (environ 350 mètres).
Des quatre sites concernés par la révision allégée, aucun ne présente a priori de risque de pollution des sols : aucun de ces sites n'est recensé dans les bases de données BASIAS/BASOL.

Des risques plus diffus comme le transport de matière dangereuse par la route peuvent également être relevés, cependant, les secteurs concernés par la révision allégée ne se situent pas à proximité directe d'axes structurants (qui concentrent généralement ces risques), mis à part l'ancien verger situé rue Guizot à Saint-Désir (RD45).
Aucun des sites ciblés par la RA6 n'est concerné par le passage d'une canalisation permettant le transport de matière dangereuse. Le site de Lisieux cependant est localisé à proximité d'une canalisation de gaz (530 mètres environ).

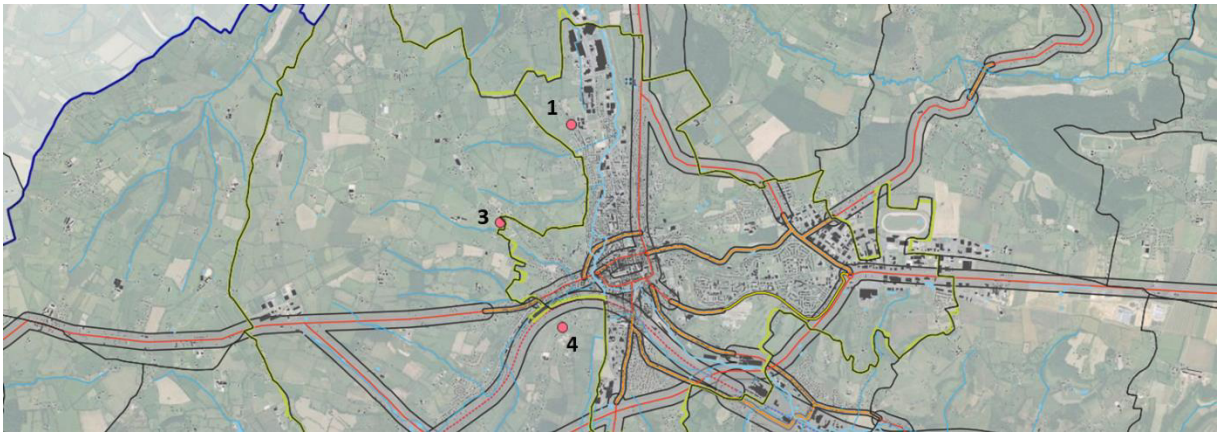
La révision allégée ne porte pas d'enjeux relatifs aux risques technologiques.

C. NUISANCES

Les nuisances sur le territoire du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, sont principalement des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport.



La commune de Moyaux n'est pas concernée par les nuisances sonores. Les communes de Lisieux et de Saint-Désir sont davantage impactées. Cependant, les trois secteurs de la RA6 localisés sur ces secteurs sont situés en dehors des zones de bruit.



1= site de Lisieux
3= site de la rue Guizot – Saint-Désir
4= site du chemin d'Assemont – Saint-Désir
Cartographie des zones de bruit générées par les infrastructures de transport terrestre

La révision allégée ne porte pas d'enjeux relatifs aux nuisances.

D. SYNTHESE

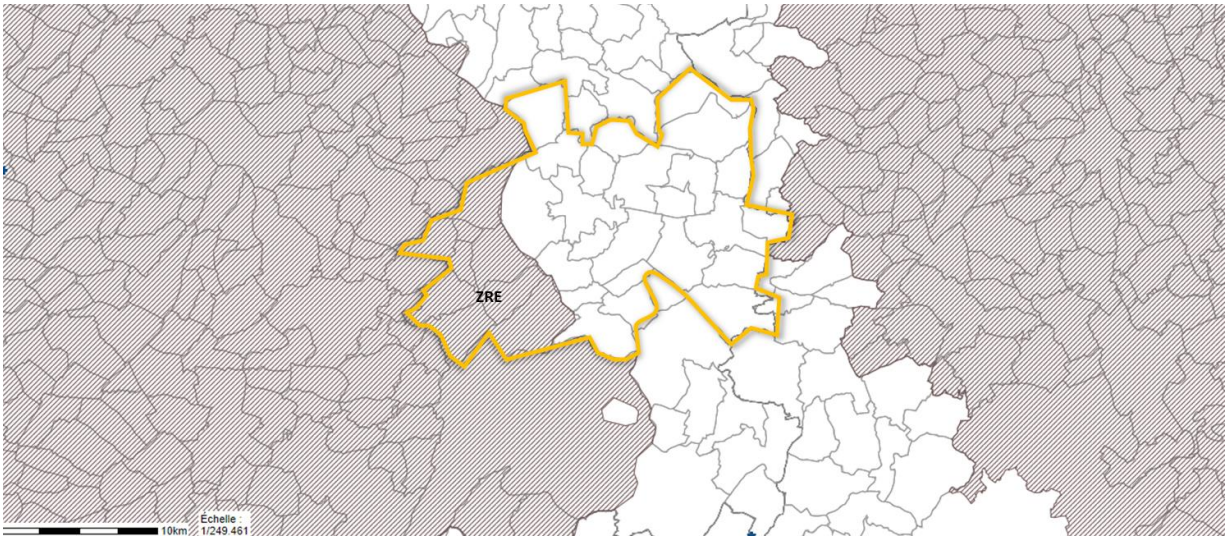
RISQUES ET NUISANCES			
La révision est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	**X**		Les sites de la RA6 sont concernés par plusieurs risques naturels et industriels, qui sont relativement faibles. **Les principaux risques sont liés au sol et au sous-sol.** **Risques liés au sol et au sous-sol :** Tous les sites sont concernés, plus particulièrement le site de la rue Guizot à Saint-Désir. **Risque inondation :** 1 site concerné – site de Lisieux.
Nuisances		**X**	Aucune nuisance particulière n'est à signaler sur les sites de la RA6
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?		**X**	Les sites de la RA6 ne sont pas concernés par les nuisances sonores.
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		**X**	Aucun des quatre sites concernés par la RA6 n'est recensé dans la base de données BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		**X**	Aucun des quatre sites concernés par la RA6 n'est recensé dans la base de données BASIAS
Concernant la thématique risques et nuisances, seuls les risques naturels génèrent des enjeux pour la RA6			

VII. Sobriété territoriale

A. RESSOURCE EN EAU

Eau potable

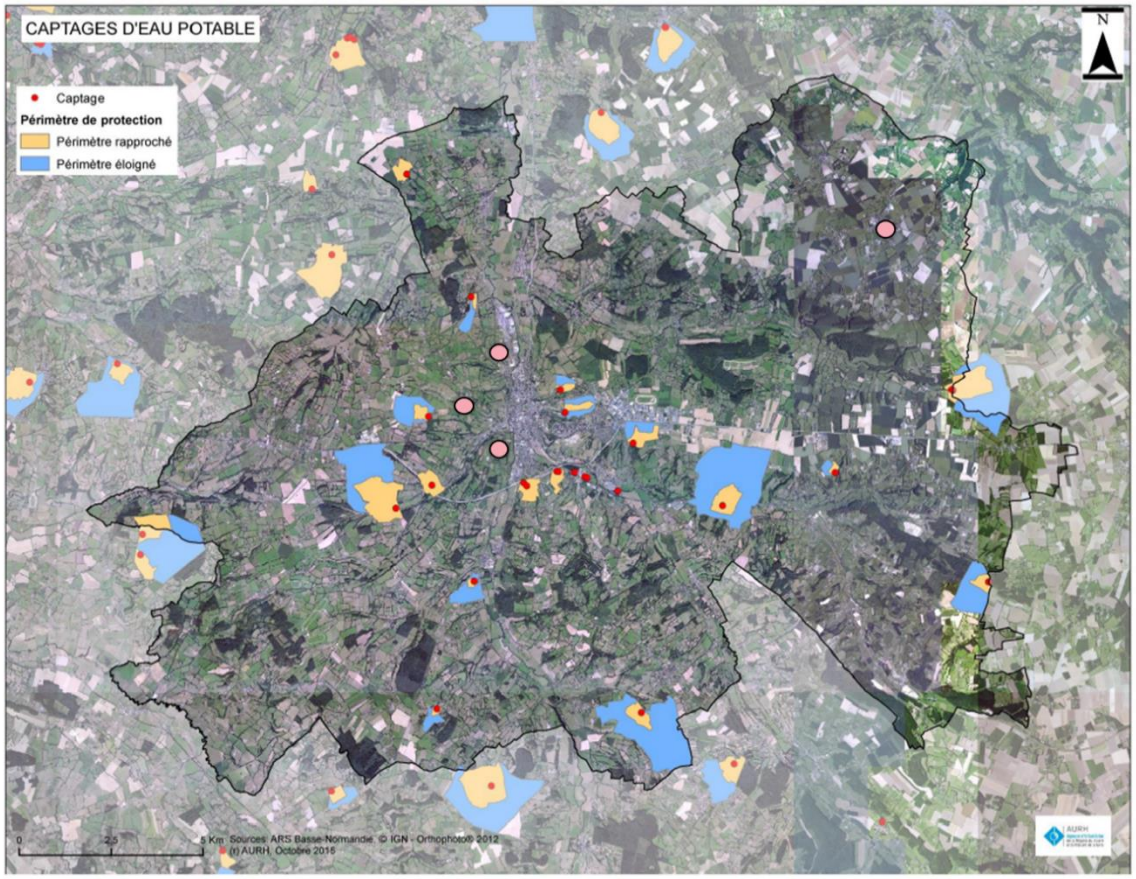
Le rapport de présentation du PLUi a calculé le rapport entre les ressources en eau du territoire et les besoins futurs à l'horizon 2025, en fonction de l'augmentation de population sur le territoire prévue par le SCoT. Il résulte de cette analyse, que les ressources sont supérieures aux besoins futurs d'eau potable sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. En effet, en 2025, ces besoins sont estimés à 2 804 m3/j et les capacités totales des ressources sont établies à 3 200 m3/jours. **Le rapport de présentation du PLUi en conclut que les moyens de production sont satisfaisants, mais qu'il conviendra cependant d'améliorer le rendement des réseaux de distribution, bien que celui-ci soit globalement bon en 2014.**
On peut néanmoins relever que le territoire est concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) liée au bassin de la Dive. Cette ZRE s'applique sur une partie ouest du territoire. Les communes impliquées dans la révision allégées ne sont pas directement concernées par cette ZRE.



Zone de répartition des eaux en Normandie - Source : DREAL Normandie

Il existe plusieurs points de captage sur le territoire du PLUi. Ceux-ci sont protégés par des périmètres de protection de captage. Aucun des sites visés par la RA6 ne se situe au sein d'un périmètre de protection de captage.

Le Captage des Bourguignolles est le seul captage prioritaire Grenelle présent sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Situé sur la commune de Saint-Désir la maitrise d'ouvrage est assurée par la commune de Lisieux. Il n'est pas concerné par la RA6.



Localisation des sites concernés par la RA6 par rapport aux points de captage d'eau potable et à leurs périmètres de protection – source : Rapport de présentation PLUi Lintercom

La révision allégée ne porte pas d'enjeux relatifs à l'eau potable.

Eaux usées

L'Agglomération Lisieux Normandie a la compétence assainissement, qui est géré par son service Eaux Sud Pays d'Auge sur l'ensemble de son périmètre.

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux -Pays d'Auge- Normandie compte un total de 8 STEP. Les communes concernées par la révision allégée du PLUi sont reliées, au moins en partie au système d'assainissement collectif. Les eaux usées sur les communes de Saint-Désir et Lisieux sont traitées par la station d'épuration de Lisieux, quant à Moyaux elle dispose de sa propre station d'épuration. Les caractéristiques de ces équipements sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Ces deux stations d'épuration sont en 2019 conformes en équipement et en performance.

Nom de l'ouvrage	Lisieux	Moyaux
Communes desservies	• Beuvillers • Coquainvilliers • Glos • Hermival-les-vaux • Lisieux • Le mesnil-guillaume • Ouilly-le-vicomte	• Moyaux

	• Le pre-d'auge • Rocques • Saint-cyr-du-ronceray • Saint-denis-de-mailloc • Saint-desir • Saint-jean-de-livet • Saint-julien-de-mailloc • Saint-martin-de-la-lieue • Saint-martin-de-mailloc • Saint-pierre-de-mailloc	
Mise en service	31/12/2003	15/03/2008
Capacité nominale (EH)	70 000 EH	1200 EH
Charge maximale en entrée (EH)	40 509 EH	667 EH
Débit de référence (m^3/j)	8315 m3/j	380 m3/j
Débit entrant moyen (m^3/j)	4729 m3/j	149 m3/j
Traitement filière eau	Boues activées	NC
Destination	Bassin versant de la Touques	Bassin versant de la Touques
Conformité équipement	OUI	OUI
Conformité performance	OUI	OUI

Le rapport de présentation du PLUi indique que l'ancien syndicat en charge du traitement des eaux usées sur le territoire (le SITE) « a pris en compte le projet de zonage du PLUi lors de la révision du schéma directeur d'assainissement et **le syndicat estime qu'il n'y a pas de risques de surcharge des différentes stations du territoire par la mise en œuvre des projets du PLUi. »**

La révision allégée ne porte pas d'enjeux relatifs aux eaux usées.

B. GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets du territoire du PLUi est gérée par l'Agglomération Lisieux Normandie, qui exerce pour l'ensemble des communes qu'elle regroupe, les compétences collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.
Il existe deux déchetteries sur le territoire du PLUi de Lintercom : une à Lisieux et une à Moyaux.

La révision allégée ne porte pas d'enjeux relatifs aux déchets.

C. SYNTHESE

SOBRIETE TERRITORIALE			
La révision allégée est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		**X**	La révision ne vise pas à la création ou l'extension de carrières. Aucun des sites concernés par la RA6 ne comporte de carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		**X**	Il n'y a pas de projet de nouvel établissement de traitement des déchets sur le territoire. Par contre un futur centre de tri des déchets à vocation interdépartemental est en projet à Colombelles.
Enjeux spécifiques relevés par le	**X**		La commune de Lisieux a été classé zone sensible par

schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCAET) ?			rapport à la qualité de l'air par le SRCAE. Le PCAET de Lisieux Normandie est en cours d'élaboration
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		X	Aucun parc éolien ou parc photovoltaïque n'est en projet ou n'a de lien avec la RA6.
Périmètre de protection *(immédiat, rapproché, éloigné)* d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	Aucun des sites concernés par la RA6 n'est inclus dans un périmètre de protection de captage.
Captages prioritaires « Grenelle » ?		X	
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		D'après le rapport de présentation du PLUi, les ressources du territoire sont supérieures aux besoins futurs en eau potable.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?		X	/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?		X	Le bassin de la Dives, localisé sur la partie ouest du territoire, est concerné par une ZRE. Les communes ciblées par la RA6 ne font pas partie de ce secteur.
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?	X		L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel. Il existe un schéma d'assainissement à l'échelle du PLUI de Lintercom.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	X		Le syndicat en charge à l'époque du traitement des eaux usées a pris en compte le zonage du PLUi et ses projets d'évolution lors de la révision du schéma d'assainissement et a jugé qu'il n'y avait pas de risques de surcharge des stations sur le secteur concerné par le PLUi. A noter que la compétence assainissement est désormais à la charge de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.
La RA6 ne porte pas d'enjeux sur la thématique sobriété territoriale			

VIII. Conclusion et hiérarchisation des enjeux

Hiérarchisation des enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, à partir de l'état initial détaillé ci-dessus :
Enjeux
1. **Enjeux de biodiversité** liés au rôle des vergers dans les continuités écologiques du territoire et pour la richesse de la biodiversité locale
2. **Enjeux paysagers**, les vergers constituant un motif paysager traditionnel et identitaire du Pays d'Auge

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA REVISION ALLEGEE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Cette partie s'attache à la description des incidences de la suppression de quatre prescriptions surfaciques de protection de verger sur les différentes thématiques énoncées dans la partie précédente et reprises ci-dessous. Au sein de ce tableau, il est aussi détaillé les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées.

Le PLUi prévoit une protection de certains vergers de son territoire par prescription graphique surfacique, établie au titre de l'article L .151-23 du Code de l'urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Le règlement du PLUi apporte une précision sur le traitement des espaces naturels concernés par des prescriptions surfaciques de protection, identifiés au titre de l'article L.151-23 de la manière suivante :

- Les arbres et alignements d'arbres seront maintenus au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme.
- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

Le règlement du PLUi en vigueur prévoit ainsi une protection relativement forte, puisque sur les secteurs concernés, la suppression des arbres n'est rendue possible que pour la création d'accès. On notera cependant qu'aucune compensation n'est prévue en cas de destruction des vergers.

Pour chaque thème, l'analyse des incidences (**-** ou **+**) est développée et les mesures visant à éviter (**E**), réduire (**R**) ou compenser (**C**) les incidences négatives pressenties sont énoncées.

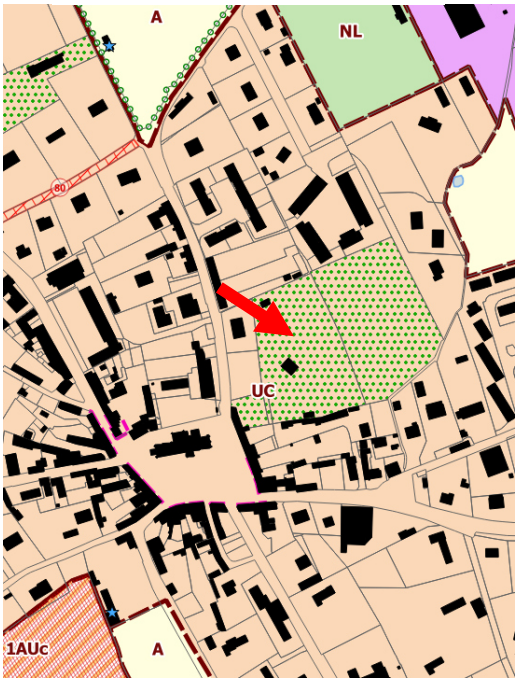
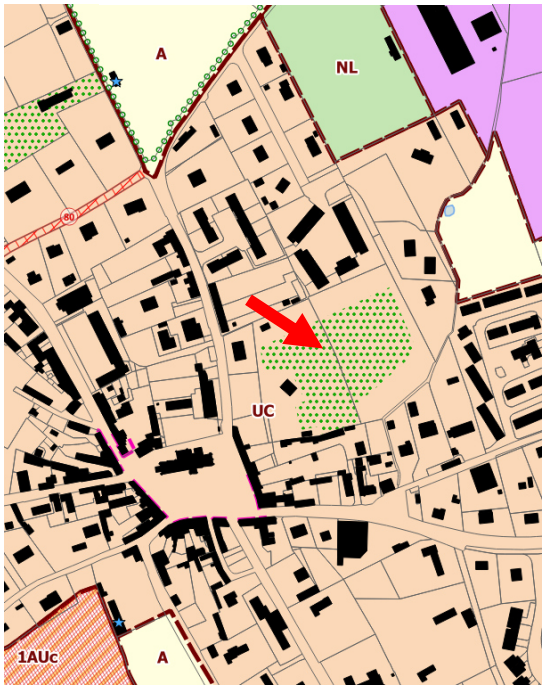
I. Mesures ERC générales applicables à l'ensemble des sites ou à plusieurs d'entre eux.

	CONSOMMATION D'ESPACES
+	La RA6 ne permet pas d'étendre l'urbanisation sur des zones actuellement agricoles ou naturelles. Au contraire, la levée de protections graphiques établies au sein de zones urbaines (Lisieux) va permettre d'optimiser l'espace urbain. En ce sens, la RA6 porte des incidences positives sur la consommation d'espaces.
	PAYSAGE, PATRIMOINE, CADRE DE VIE
-	**La possibilité de suppression de ces vergers offerte par la RA6 constitue une incidence négative potentielle directe et permanente sur la thématique du paysage, puisque l'on touche à un motif paysager traditionnel du territoire.**
	Les mesures ERC sont détaillées par site pour la thématique paysage
	BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE
-	**La RA6 prévoit la levée de protection de verger sur quatre sites, dont deux sont encore plantés de pommiers. La suppression potentielle de ces vergers porte des incidences négatives sur la richesse écologique du territoire.**
E	Un des vergers initialement prévu dans la procédure de révision allégée du PLUi en a été retiré : la protection de verger est finalement maintenue pour ce site localisé au nord de la commune de Moyaux.
E	Sur deux des sites concernés par la RA6 les vergers n'existent plus ou plus dans leur totalité (***replantation de quelques arbres au printemps/été 2021 sur le site de Lisieux***).
R	La révision allégée consiste en une suppression ponctuelle de prescriptions surfaciques de protection de vergers : il ne s'agit pas d'une suppression générale et les surfaces concernées sont marginales par rapport à la surface cumulée de vergers protégés à l'échelle du territoire du PLUi. Par ailleurs la règlementation associée à la protection par prescription surfacique n'est pas modifiée par la révision allégée.
C	***Réaliser/intégrer un guide d'entretien/renouvellement des vergers.***
-	**Trois sites de la RA6 sont localisés au sein d'une ZNIEFF de type II et dans un des principaux axes de la Trame Verte et Bleue du territoire. Deux de ces sites sont inclus dans le pôle lexovien de la TVB, qui a pour but d'améliorer les continuités et la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue urbaine. Il convient néanmoins de préciser qu'un seul de ces sites est aujourd'hui un verger (site du chemin d'Assemont à Saint-Désir). Les vergers sont cités par le PLUi comme étant une composante de la trame verte et bleue, garante de la qualité d'ensemble des continuités écologiques du territoire.**
R	Le règlement du PLUi (article 10 des zones U et AU) précise «Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique. »
-	**La RA6 ne concerne pas directement les zones humides du territoire, cependant la levée de protection de verger au sein des zones urbaines va permettre l'aménagement et la construction de ces sites avec un risque de destruction/dégradation des zones humides potentiellement présentes sur ces secteurs (deux secteurs localisés sur des milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides (site de Moyaux et site de Lisieux)).**
E	Aucun site de la RA6 ne comporte de zone humide avérée.
-	**En levant la protection de verger sur des secteurs à dominante aujourd'hui naturelle, mais se trouvant en milieu urbain, la RA6 permet une potentielle artificialisation de ces sites**
R	Le règlement (section 2 , article 4 des zones UA, UB, UC, UD, UE, 1AU, A et N) limite l'imperméabilisation des sols en imposant un minimum de 50% des surfaces de stationnement réalisées en revêtement perméable.
	Des mesures complémentaires sont détaillées par site.
	RISQUES ET NUISANCES
/	**La révision allégée portant sur la suppression de protection de vergers, elle n'a pas d'incidence directe sur l'exposition de la population aux risques ou sur la vulnérabilité du territoire.**
-	**Cependant on peut relever des incidences potentielles indirectes, liées aux possibilités d'aménagement et de construction apportées par la RA6 ; sur les secteurs de Lisieux, de Moyaux et**

	du chemin d'Assemont à Saint-Désir . Ces espaces étant en effet localisés en zone U ou 1AU, la levée de protection des vergers va les rendre constructibles et donc potentiellement augmenter l'exposition de la population au risques auxquels ils sont soumis. Les risques impactant les sites de la RA6 étant relativement faibles, les incidences indirectes le sont également.
E	Les sites ne sont pas concernés par des risques industriels/technologiques ou des nuisances
R	Les dispositions générales du règlement prévoient des règles spécifiques pour l'urbanisation des secteurs soumis au risque d'inondation par remontée de nappe. La cartographie des zones affectées par ce risque est annexée au PLUi.
R	La cartographie du niveau d'aléa de retrait/gonflement des argiles est annexée au PLUi. Sur les secteurs affectés, le règlement du PLUi invite les constructeurs à se référer aux recommandations nationales du BRGM.
R	La cartographie annexée au PLUi contient un tramage spécifique independamment du zonage afin de localiser les cavités avérées.

L'ensemble de ces mesures permettent d'atteindre un premier niveau d'évitement, réduction, compensation de l'impact de la suppression de protection des vergers prévue par la révision allégée n°6. Elles sont complétées par des mesures spécifiques à chacun des sites concernés, détaillées ci-après.

II. Mesures ERC spécifiques au site de Moyaux

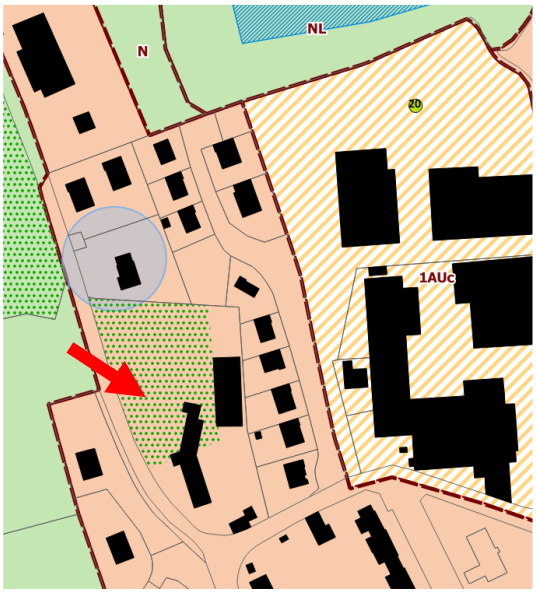
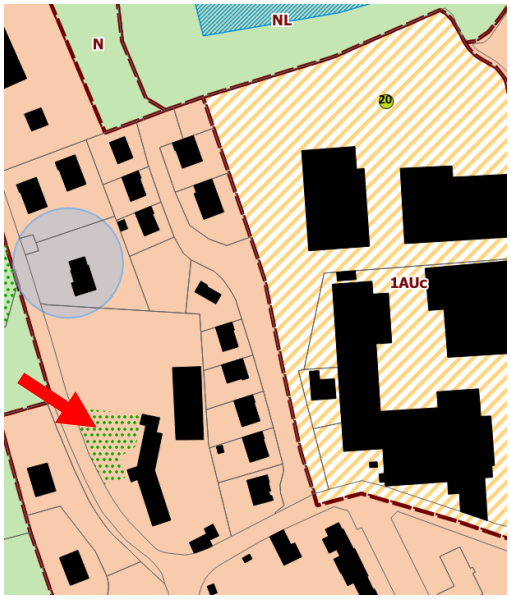
PAYSAGE, PATRIMOINE, CADRE DE VIE	
-	**Pour le site de Moyaux, les incidences potentielles sur le paysage sont particulièrement importantes, du fait de la position du verger en cœur de bourg, ce qui le rend particulièrement visible.**
R	**Suite aux réflexions menées dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale, la prescription surfacique de protection de verger est conservée sur une grande partie du site**. Elle va seulement être redessinée afin de permettre les aménagements prévus par la commune sur ce secteur : la protection de vergers est maintenue en cœur de parcelle, sur une superficie de 0,75 hectares. Avant révision allégée  Après révision allégée  *Evolution du périmètre de la prescription graphique – source : notice de présentation, PLANIS*
R	Le projet sur le secteur ne prévoit pas de constructions, seulement des aménagements de loisir et des liaisons douces, qui auront par ailleurs pour effet d'augmenter la visibilité et la fréquentation du verger, ce qui va dans le sens d'une amélioration du cadre de vie de la commune.

R	L'intervention obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France au sein du périmètre de protection du Monument Historique permet de relativiser les enjeux patrimoniaux et paysagers, puisqu'il est garant de la préservation des abords de l'éléments patrimonial.
R	Le règlement de la zone UC (article 3) prévoit une condition de respect du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales pour la réalisation de constructions et d'aménagements sur ce secteur.
R	Le règlement de la zone UC (article 3) impose pour la réalisation des extensions au bâti existant une condition de bonne intégration architecturale.
R	Le règlement de la zone UC (article 7) limite l'emprise au sol des bâtiments d'habitation à 60% de la superficie du terrain et limite la hauteur des constructions à 12m (article8).
Biodiversité et Trame Verte et Bleue	
-	La partie sud-est du secteur est renseignée comme étant une zone de prédisposition à la présence de zone humide. Si la suppression de la prescription graphique de protection de verger n'a pas d'incidence directe sur cette zone humide potentielle, les aménagements qui pourront être réalisés grâce à la levée de protection de verger peuvent mener à la dégradation ou la destruction de cette zone humide potentielle.
R	Le projet d'aménagement du site de Moyaux prévoit la réalisation d'un bassin naturel d'expension des eaux sur le secteur concerné par la prédisposition à la présence de zone humide. La réalisation de ce bassin ne met pas en danger la potentielle zone humide du secteur et va permettre de répondre aux problématiques d'inondation connues à ce niveau.

Ainsi, les mesures de réduction prévues pour le site de Moyaux en complément des dispositions règlementaire préexistantes dans le PLUi, permettent de limiter les incidences potentielles négatives de la suppression de la protection de verger sur ce secteur.

III. Mesures ERC spécifiques au site de Lisieux

PAYSAGE, PATRIMOINE, CADRE DE VIE	
-	**Il existe une incidence potentielle négative indirecte pour le site de Lisieux sur le paysage : sa localisation en zone U rend en effet la parcelle constructible une fois la protection de verger supprimée, ce qui engendrera une modification du paysage. Les enjeux paysagers sur ce secteur étant limités, l'incidence potentielle reste faible.**
R	Le règlement de la zone UB (article 3) prévoit une condition de respect du caractère et de l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales pour la réalisation de constructions et d'aménagements sur ce secteur.
R	Le règlement de la zone UB (article 3) impose pour la réalisation des extensions au bâti existant une condition de bonne intégration architecturale.
BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE	
-	**Le site de Lisieux ne dispose plus des pommiers étant à la source de la définition d'une prescription graphique sur ce secteur. Les incidences potentielles de la révision allégée n°6 sur la biodiversité sont donc indirectes et liées à la possibilité d'artificialisation et de construction sur ce site, entrainant potentiellement la destruction d'éléments naturels. Le secteur présente notamment une sensibilité particulière par rapport à la thématique des zones humides.**
E	De jeunes arbres ont été replantés récemment (printemps/été 2021) sur la partie Ouest du site : **il a donc été décidé du maintien de la protection sur la partie de la parcelle nouvellement plantée.** La protection de verger est supprimée sur une superficie de 0,22 hectares afin de permettre la réalisation du projet immobilier sur ce secteur, au lieu des 0.27 hectares initialement prévus.

	Avant révision allégée  Après révision allégée  *Evolution du périmètre de la prescription graphique – source : notice de présentation, PLANIS*
C	***En phase projet, une étude terrain d'inventaire des zones humides devra être menée.***

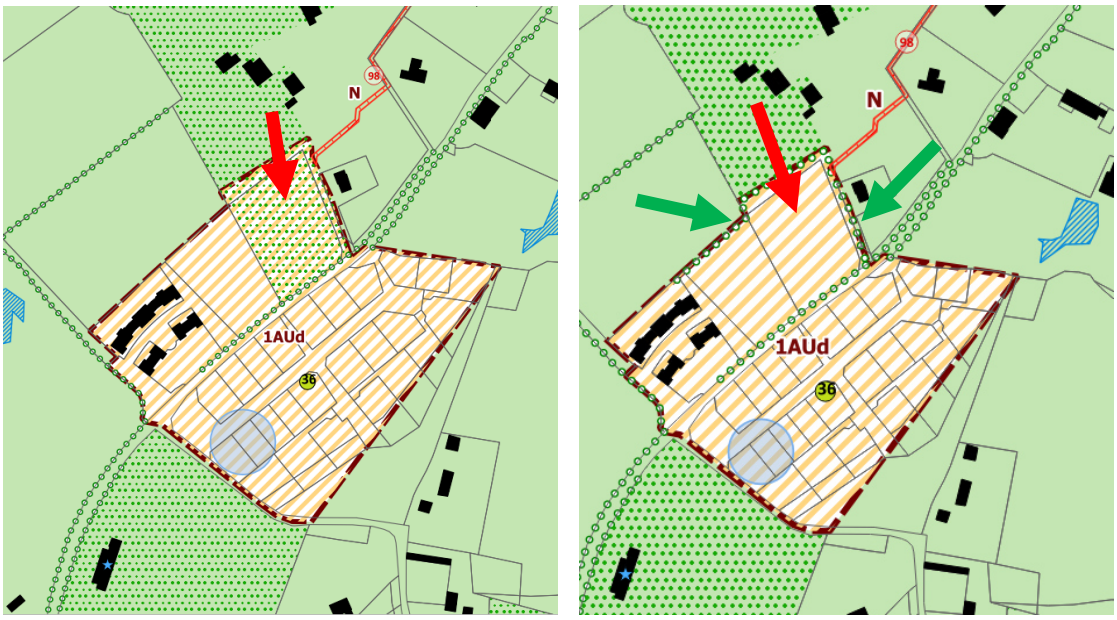
Les dispositions règlementaires du PLUi en vigueur, ainsi que les mesures prises dans le cadre de la procédure de révision allégée n°6 permettent d'atténuer les incidences potentielles négatives de la suppression de protection de verger sur ce secteur.

IV. Mesures ERC spécifiques au site du chemin d'Assemont à Saint-Désir

BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE	
-	**La suppression de protection de verger sur ce secteur inclus dans la Trame Verte et Bleue du territoire et au sein de la ZNIEFF de type II de la vallée de la Touques porte une incidence potentielle négative sur la biodiversité, dans le sens où elle permet la destruction des arbres et ainsi l'appauvrissement des milieux naturels.** **De plus ce secteur porte une sensibilité particulière du fait de sa proximité avec l'arrêté de protection de biotope, avec des incidences potentielles indirectes liés à la pollution potentielle par ruissellement.**
E	Seule la partie sud du verger est concernée par la suppression de protection sur une surface de 0,5 ha, soit 18% de la surface protégée : la protection est ainsi maintenue sur 82% du verger.
R	Le règlement de la zone 1Aud (article 7) limite l'enveloppe de projection au sol des constructions, y compris les annexes, à 40% de la superficie du terrain, ce qui limite l'artificialisation des sols, l'atteinte aux éléments naturels constitutifs des continuités écologiques, ainsi que le ruissellement en favorisant l'infiltration à la parcelle.
R	La présence de haies protégées au règlement graphiques aux abords du secteurs assure également une certaine limitation du ruissellement.
R	**Dans le cadre de la révision allégée, l'évaluation environnementale a permis d'augmenter le linéaire de haies identifié au règlement graphique et le schéma d'OAP a été complété pour assurer le maintenir les haies existantes et en créer de nouvelles, en faveur des continuités écologiques bocagères et du paysage.** Ces mesures vont par ailleurs faciliter l'intégration des constructions nouvelles dans leur environnement paysager. Enfin, le schéma d'OAP sera mis en cohérence avec le règlement graphique avec le report de la haie protégée le long du schéma d'Assemont sur le schéma de l'OAP 36.

Avant révision allégée

Après révision allégée



Evolutions sur le règlement graphique sur le site du chemin d'Assemont à Saint-Désir – source : notice de présentation, PLANIS

Avant révision allégée

Après révision allégée



Evolution du schéma d'OAP sur le secteur du chemin d'Assemont – source : notice de présentation, PLANIS

R	**Afin d'atténuer les effets de la disparition des pommiers sur ce secteur, les élus de la CALN ont décidé de compléter les principes paysagers de l'OAP afin d'y ajouter une mesure de plantation d'au moins un arbre par parcelle.**

Les dispositions règlementaires du PLUi, ainsi que les choix réalisés dans le cadre de la révision allégée permettent de limiter les incidences potentielles négatives indirectes de la levée de protection de verger sur ce secteur.

V. Mesures ERC spécifiques au site de la rue Guizot à Saint-Désir

PAYSAGE, PATRIMOINE, CADRE DE VIE	
-	**Le site se localise sur une voie d'entrée sur Lisieux et porte donc des enjeux d'identité paysagère. Sa position en hauteur sur le coteau lui confère également une dimension paysagère importante. Bien que le verger ne soit plus existant sur ce secteur, la RA6 porte des incidences potentielles négatives indirectes, en lien avec les évolutions possibles sur cette parcelle offertes pas la levée de protection du verger.**

E	Le verger n'existe plus sur cette parcelle.
E	Le site se trouve en zone Naturelle et n'a pas vocation à être bâti.
R	La zone N autorise les constructions nouvelles en relation avec l'activité agricole et forestière ou l'extension des habitations existantes (site non concerné car non bâti aujourd'hui). Le règlement de la zone N (article 3) précise que l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
R	Le règlement de la zone N (article 2) autorise les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
R	Le règlement de la zone N (article 7) limite l'emprise au sol des constructions réalisées en annexe ou en extension des construction existantes à 20% de l'unité foncière. L'article 3 du règlement de la zone N limite la hauteur des constructions.

Les dispositions règlementaires du PLUi permettent ainsi de limiter les incidences potentielles négatives indirectes de la levée de protection de verger sur ce secteur.

VI. Conclusion

Le cumul des mesures existantes dans le règlement en vigueur au sein de ses différentes zones, ainsi que les choix établis au travers de la procédure de révision allégée permettent de limiter les incidences de l'évolution du PLUi sur l'environnement, sur l'ensemble des thématiques concernées. Des mesures compensatoires sont néanmoins prévues, afin d'assurer une prise en compte maximale de l'environnement dans la démarche, elle concerne la réalisation d'une étude zone humide sur le secteur de Lisieux avant la réalisation des travaux de construction et d'aménagement et la réalisation d'une charte d'entretien des vergers et de bonne pratique, afin de valoriser ces éléments paysagers qui participe à l'identité visuelle du Pays d'Auge.

La révision allégée n°6 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie s'inscrit ainsi dans une démarche de prise en compte de l'environnement et de respect des richesses écologiques et paysagères de son territoire.

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

La révision allégée du PLUi implique une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.
Pour cela une mise à jour de l'indicateur de suivi de la surface de vergers protégés au règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme est nécessaire :

Thématique	Indicateur	Etat Initial avant la RA	Etat initial après la RA	Objectif / Tendance à suivre	Source
Biodiversité / Paysage	Surface de vergers protégés	1 135 ha	1132,43 ha	→	*Zonage du PLUi*
	Linéaire de haies protégées	1 552,7 km	1552,9 km	→	*Zonage du PLUi*

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20220127-2022-15-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 04/02/2022

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Modification Simplifiée n°3
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Notice de présentation

APPROBATION au conseil communautaire du 27 janvier 2022

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

AGENCE Hérouville-Saint-Clair
4 avenue de Tsukuba
Parc d'Activités Citis
14 200—Hérouville-Saint-Clair
Tel 02 31 53 74 54
Fax 02 31 53 77 59

www.planis.fr

SOMMAIRE

A. Contexte et objet de la modification simplifiée n°3 3

1. Contexte.....3
2. Objet de la modification simplifiée et exposé de ses motifs.....6
3. Justification de la procédure.....7
4. Compatibilité avec les documents supra-communaux.....10
5. Les grandes étapes de la procédure.....11

B. Présentation des éléments d'évolutions..... 12

1. Permettre la réalisation d'un nouveau stade de foot à Moyaux avec un changement de zonage en STECAL spécifique au PLUI.....12
2. Rectifier des erreurs matérielles d'OAP.....18
3. Permettre des changements de destinations sur des bâtiments ayant un intérêt architectural manifeste.....21
4. Revoir le tracé de deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir, en lien avec des évolutions de projets communaux.....28
5. Permettre l'évolution d'activités économiques en zone A avec la mise en place de STECAL spécifique au PLUi.....32

A. CONTEXTE ET OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

1. Contexte

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

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

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

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



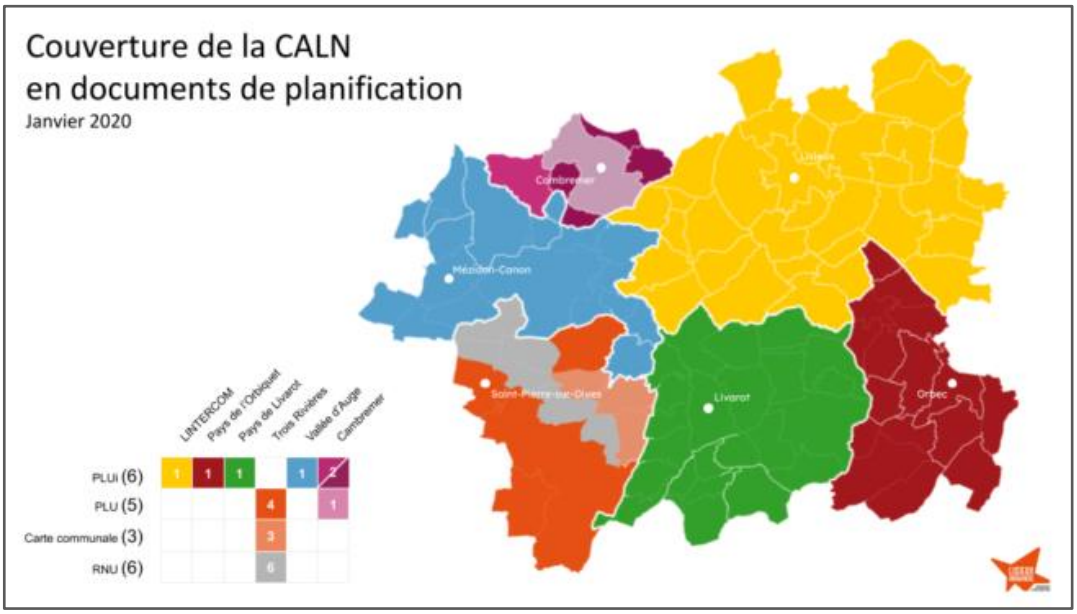
Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les 33 communes couvertes par le PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie.

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

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

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



Source : Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie a été prescrit le 28 mars 2013 et a été approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie. Ce PLUI, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- modification de droit commun approuvée le 31-01-2019,
- révision allégée n°2, 3 et 4 approuvées le 14-01-2021.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du PLUi :

– L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux

– La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux

– La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain

- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom

- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge

- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

2. Objets de la modification simplifiée et exposé de ses motifs

Le 9 avril 2020, la communauté d'agglomération Lisieux Normandie a prescrit une nouvelle procédure de modification simplifiée (n°3) du PLUi de Lintercom **pour répondre à des besoins d'intérêts collectifs et pour rectifier des éléments post-application du document** :

- Permettre la réalisation d'un nouveau stade de foot à Moyaux en immédiate proximité du gymnase N. Batum avec un changement de zonage en STECAL spécifique au PLUi ;
- Rectifier des erreurs matérielles d'OAP (correspondance entre texte et graphisme, etc.) ;
- Permettre des changements de destinations sur des bâtiments ayant un interêt architectural manifeste ;
- Revoir le tracé de deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir en lien avec des évolutions de projets communaux
- Permettre l'évolution d'activités économiques en zone A ou N avec la mise en place de STECAL spécifiques au PLUi.

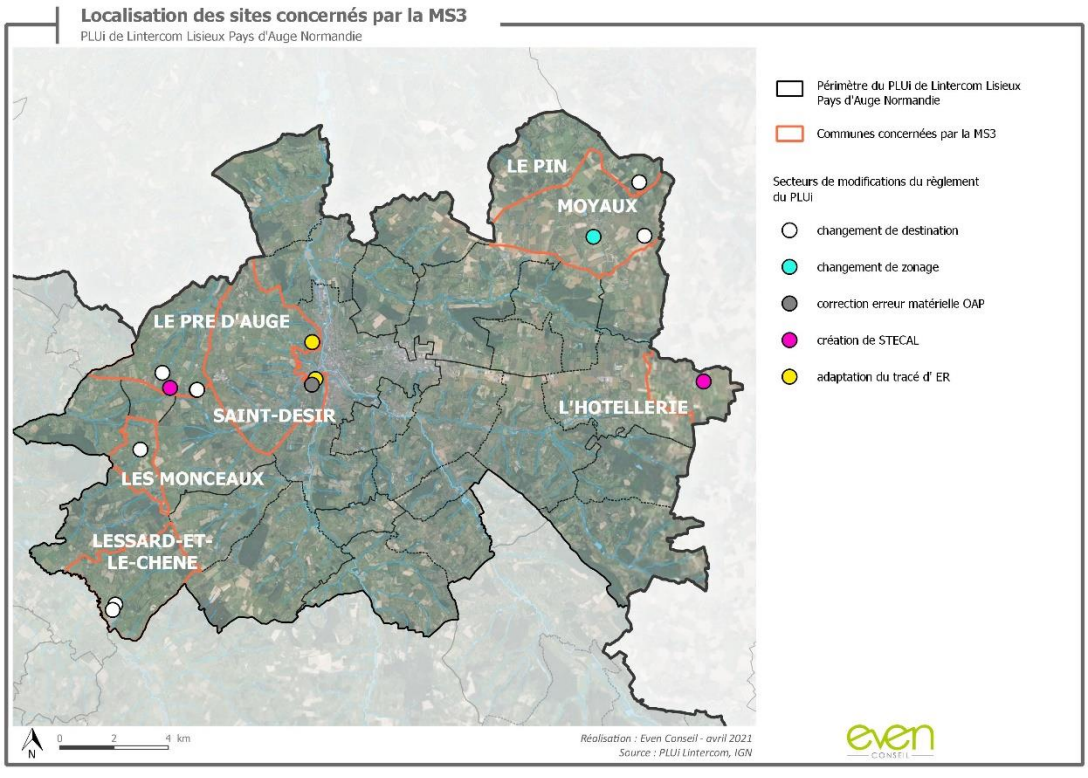
Par ailleurs, la CALN est engagée parallèlement dans d'autres procédures d'ajustement du PLUI de Lintercom :

- révision allégée n°5 prescrite le 31-01-2019 visant la réalisation d'une sente piétonne, la création d'un nouveau cimetière et la réalisation d'un projet touristique

- révision allégée n°6 prescrite le 13-02-2020 portant sur la levée de protection de vergers au règlement graphique.

- modification simplifiée n°4 prescrite le 22-05-2020 visant à rectifier des erreurs matérielles et modifier les orientations générales de l'OAP 43 du PLUi.

Les communes concernées par la modification simplifiée n°3 sont Lessard-et-le-Chêne, L'Hôtellerie, Les Monceaux, Le Pin, Le Pré d'Auge, Moyaux, Saint-Désir.



Localisation des sites à l'échelle du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Source : Even Conseil

3. Justification de la procédure

3.1. Choix de la procédure

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

- **organiser le territoire augeron autour du maillage d'équipements publics, de services, de commerces** (changement de zonage pour un terrain de foot à Moyaux)
- **défendre l'habitat rural typique augeron** (bâti traditionnel repéré graphiquement pour un potentiel changement de destination)
- **développer un réseau de cheminements doux pour renforcer des connexions naturelles** (rectification des deux emplacements réservés)
- **favoriser l'investissement et les retombées économiques du territoire** (création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique)

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

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

Les présents ajustements du PLUi visent uniquement à :

- changer le zonage d'une parcelle (création d'un STECAL (NL) à vocation d'espaces naturels de loisirs),
- rectifier des erreurs matérielles dans l'écriture d'une OAP,
- identifier des bâtiments agricoles afin de permettre leur changement de destination,
- rectifier le tracé de deux emplacements réservés (sentes piétonnes)
- créer deux STECAL (Aa) pour permettre l'évolution d'activités économiques

Ces ajustements ne viennent donc pas réduire un espace boisé classé (EBC) et n'entrainent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages. Les STECAL crées à Moyaux, L'Hôtellerie ou au Pré d'Auge ne réduisent pas la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Par ailleurs, l'article L.153-45 du code de l'urbanisme spécifie que le projet de modification peut faire l'objet d'une <u>procédure simplifiée</u>, c'est-à-dire sans enquête publique, lorsqu'elle n'a pas pour conséquence de :

1. ***soit majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;***
2. ***soit diminuer ces possibilités de construire ;***
3. ***soit réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.***

Or, l'ajustement prévu dans le cadre de cette modification simplifiée n'induit pas de modifications significatives en termes de possibilité de construction et ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Les STECAL créés permettent essentiellement l'extension limitée de bâtiment déjà existant, conjuguée aux règles d'emprise au sol définies dans le PLUI qui ne donnent que de faibles possibilités de construction (10 % de la parcelle) au regard de la superficie des zones à l'échelle du territoire (*cf tableau ci-dessous*).

Tableau portant récapitulation des évolutions de surfaces effectuées dans le cadre de la modification simplifiée n°3

Zone	Surfaces en ha (avant modification)	Surfaces en ha (après modification)
A (hors STECAL et sous zones)	15 209,4	*15 207*
Aa	5,3	*5,87*
TOTAL (A + Aa)	**15 214,7**	***15 212,9***
N (hors STECAL et sous zones)	13 658,9	*13 658,9*
NL	57,3	*59,1*
TOTAL (N + NL)	**13 716,2**	***13 718***
TOTAL (A + Aa) et (N + NL) concernées par les modifications	**28 930,9**	***28 930,9***
Toutes les autres zones du PLUi voient leurs surfaces inchangées dans le cadre de la présente modification simplifiée, à savoir : zone UA et secteur UAr, UB et UBh, UC, UD, UE, UZOO, UX, 1AU, 1AUx, 2AU, Ah, AL, ALi, Nh, Na, Nm, Nr, Np		

Bilan des évolutions portées au pièces du PLUi concernées par la présente modification simplifiée

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation complémentaire
PADD	NON	
OAP	OUI	Modifications apportées aux écrits de l'OAP n°36
Règlement écrit	OUI	Modification des indications surfaciques pour les emplacements réservés n°98 et n°43
Règlement graphique	OUI	Identification par étoilage de 7 bâtiments pour permettre des changements de destination Modification de zonages concernant les parcelles : - AB43 (Moyaux, de A vers NL) + ajout d'une protection de haie sur la partie Sud et Ouest, - B83 (L'Hotellerie, de A vers Aa) + ajout d'une protection de haie sur les 3 parties de la parcelle, - C182 et C635(Le Pré d'Auge, de A vers Aa) Modification du tracé des emplacements réservés n°98 et n°43
Annexes	NON	

4. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification simplifiée n°3 ne **modifient pas le PADD et sa déclinaison règlementaire** (localisation et superficie des zones définies en traduction des orientations du projet). La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents d'ordres supérieurs s'appliquant au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux)* ?	Non	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)* ?	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)* ?	Le PLUi vaut PLH	21/12/2016
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	Non	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET	SRADDET Normandie	02/07/2020

Le Schéma de Cohérence Territorial

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

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

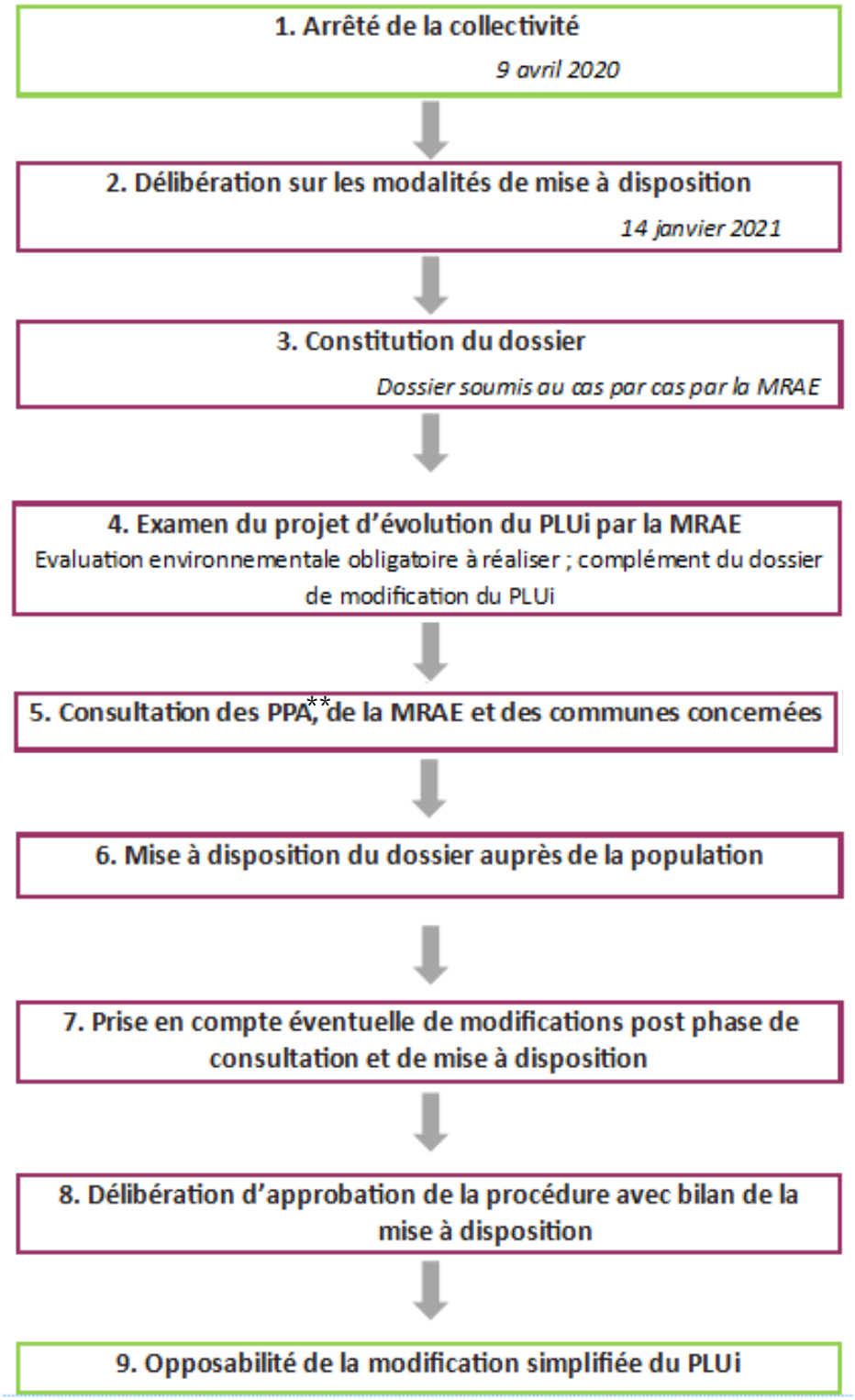
Le projet d'évolution du PLU s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

- La modification simplifiée n°3 contribue à conforter le développement économique du territoire à travers la création de deux STECAL Aa ;
- L'identification de 7 bâtiments pour changement de destination permettra de mettre en valeur le patrimoine architectural du pays d'Auge, tout en participant au développement d'une offre, bien que ponctuelle, d'habitat et de logements touristiques ;
- La modification simplifiée n°3, en permettant la réalisation d'un projet de terrain de football à Moyaux, à proximité d'équipements déjà existants sur ce secteur, complétera l'offre d'équipements et de services collectifs du territoire.

5. Les grandes étapes de la procédure de la modification simplifiée n°3 :

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

Suite à cet examen et considérant les sensibilités environnementales et paysagères ainsi que l'existence d'incidences potentielles notables de la présente procédure, **la MRAE* par avis n°2021-4020 a décidé de soumettre une évaluation environnementale complémentaire au dossier**.



* : Mission Régionale d'Autorité Environnementale

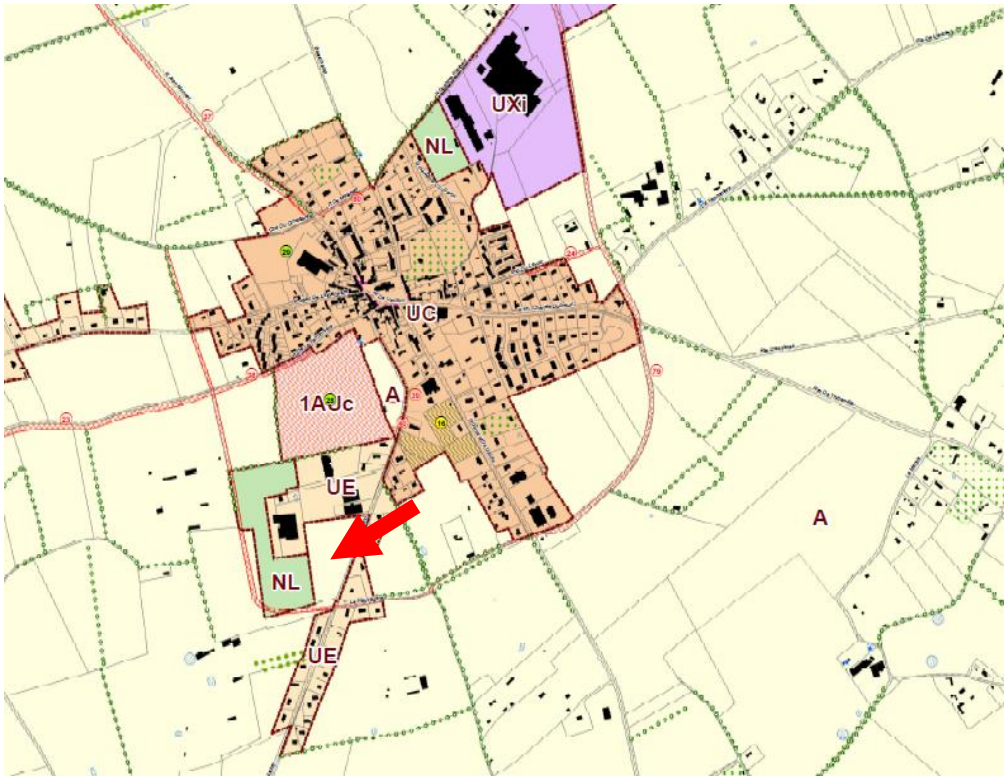
** : Personnes Publiques Associées

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Permettre la réalisation d'un nouveau stade de foot à Moyaux en immédiate proximité du gymnase N.BATUM avec un changement de zonage en STECAL spécifique au PLUi

La commune de Moyaux, située à 15 kilomètres au Nord-Est de Lisieux est identifiée comme pôle d'équilibre dans le PLUi de Lintercom. Moyaux connait depuis plusieurs décennies une croissance démographique qui se traduit par l'accroissement des besoins en équipements, notamment sportifs. Aussi, en fusionnant avec le FC Lisieux en 2018, le club de Moyaux a connu une augmentation de plus de 50 % de ses effectifs et regroupe 270 licenciés en 2019[1]. Les activités du club sont aujourd'hui divisées entre 3 terrains ; les terrains d'entraînement à côté du gymnase Batum, un terrain d'honneur sur la route de Cormeilles (parcelle AB32) et un terrain pour les vétérans et les femmes dans une autre commune, à Courtonne-la-Meurdrac.

La municipalité de Moyaux projette ainsi l'aménagement d'un nouveau terrain au Sud de son bourg, à côté de son pôle sportif existant (gymnase, terrains de foot, circuit de fun car).

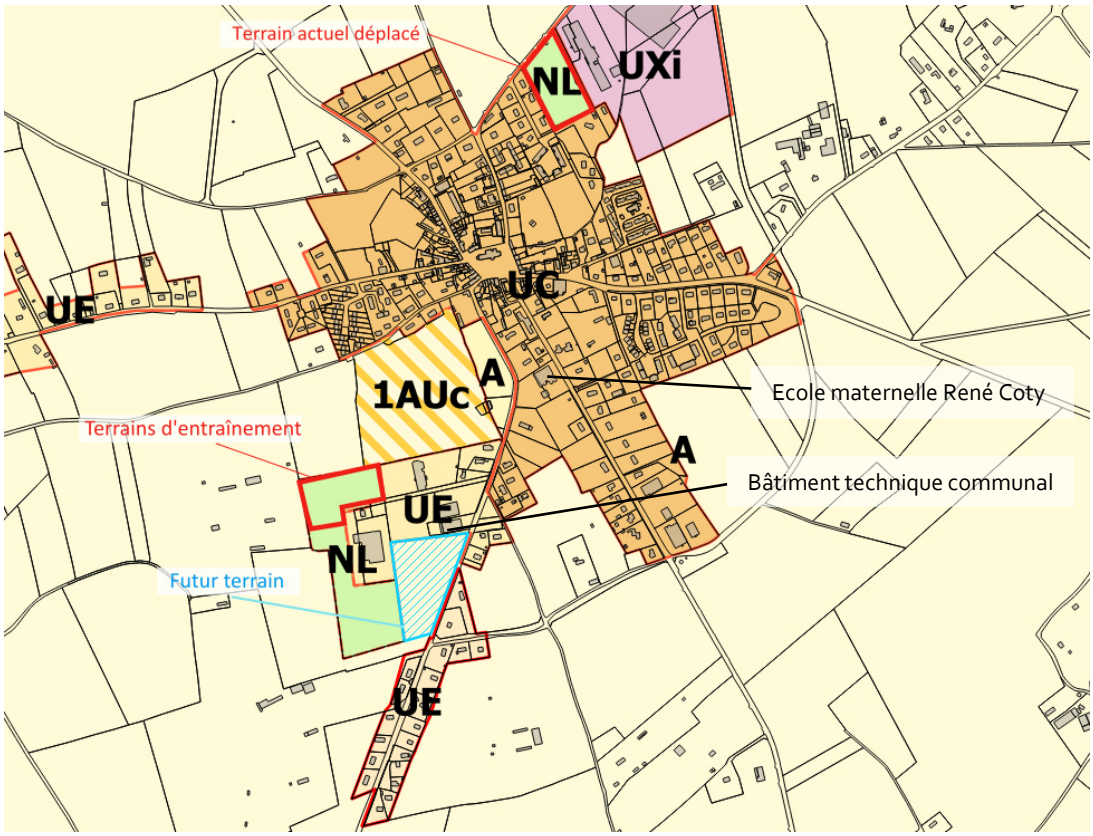


Localisation de la parcelle ZS 143 sur la commune de Moyaux. Source : PLUi de Lintercom

[1] https://actu.fr/normandie/moyaux_14460/moyaux-club-football-aura-bientot-nouveau-terrain_26833845.html

1.1 Présentation du terrain et justification du projet

Actuellement identifié en zonage Agricole, le terrain est propriété de la commune et s'étend sur une superficie de 17 800 m². La collectivité souhaite délocaliser le terrain de foot d'honneur actuel situé au Nord-Est de la commune pour permettre l'accueil de compétitions de plus grandes envergures et répondre aux besoins complémentaires en équipements de qualité.



Localisation des différents terrains de football actuels - Réalisation Planis

Le nouvel emplacement du terrain de football permettra (*cf carte ci-dessous*):

- De réunir l'ensemble des terrains de foot sur un même site et de disposer d'un terrain permettant d'accueillir des compétitions officielles
- De rendre plus efficient le travail des employés municipaux sur ce même site, le bâtiment technique municipal étant sur cet ensemble sportif (évitant de traverser la commune en moto tendeuse donc de gagner en temps et énergie) ;
- De mutualiser les équipements actuels et futurs (parkings, vestiaires) ;
- D'intégrer de nouveaux équipements et aménagements sur la parcelle concernée et sur le site dans son ensemble : city-stade, terrain de pétanque, parcours sportif (qui seront créés tout autour de la parcelle NL attenante et sur le futur équipement) ;
- De rapprocher les « équipements sportifs communaux » de l'école maternelle.

A terme, le terrain actuel (AB32) situé au nord-est de la commune est amené à ne plus accueillir un terrain de foot. Une fois le nouveau terrain d'honneur ouvert, l'autre fera l'objet d'une étude pour en envisager une autre destination à plus long terme.



Plan d'aménagement du secteur prévu par la commune de Moyaux. Source : CALN

La voie existante contournant le bâtiment communal sera utilisée pour créer un nouvel accès vers le gymnase et le futur nouveau parking (en zone UE). Des études sont en cours pour la réalisation de ce terrain par une entreprise spécialisée.

1.2. Justification du changement de zonage

La création d'un terrain de foot et de quelques équipements de loisirs ponctuels sur cette parcelle ne peuvent se faire en zone A du PLUi, une évolution du zonage est donc nécessaire pour rendre possible le projet communal. Les zonages AL et NL du PLUi de Lintercom permettent la réalisation de ce projet.

Définie comme zone correspondant aux espaces naturels de loisirs, le zonage NL apparait plus pertinent, le zonage AL permettant davantage de constructibilité et correspondant plutôt à un « secteur spécifique lié à l'activité d'un camping existant ». Aussi, le reclassement de ce secteur en NL plutôt qu'en AL se justifie par le choix du PLUi de Lintercom de classer l'ensemble des équipements sportifs de son territoire en secteur NL (correspondant en quasi-majorité aux terrains de foot du territoire du PLUI). En cohérence avec l'économie générale du PLUi de Lintercom, la zone NL verrait sa superficie passer de 57,3ha à 59,1ha.

Le changement de zonage en NL permet uniquement :

- « L'amélioration et l'agrandissement des équipements sportifs ou de loisirs, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existante ;
- Les constructions, installations et aménagements, s'ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs ;

  Les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage ».[2]

[2] Règlement écrit de la zone N, article 2, PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

1.3. Respect des objectifs du PLUi

Cette évolution rentre dans les objectifs du PLUi et du SCoT, à savoir de conforter la commune de Moyaux comme centre d'équipements et de services à l'échelle du Sud Pays d'Auge, de développer l'attractivité du territoire et la qualité de vie de ceux qui l'habitent.

Au regard de la dynamique démographique que connait Moyaux, de ses fonctions en matière d'équipements et de son rôle de centralité à l'échelle des communes rurales environnantes, **l'amélioration de sa capacité à rayonner constitue un enjeu d'intervention fort pour la collectivité**, comme cela transparait dans les orientations du PADD du PLUi :

> « **Organiser l'accueil dans les pôles relais et le pôle d'équilibre**
>
> Le pôle d'équilibre de Moyaux et les 5 pôles relais de Lintercom (Coquainvilliers, Marolles, Le Mesnil-Guillaume et le groupement Le Pré-d'Auge / La Boissière / La Houblonnière / Hermival-les-Vaux), sont tous des espaces équipés et disposant pour la plupart des commerces de proximité (…). L'objectif retenu pour ces communes est de **conforter cette fonction de centres de services pour les habitants du territoire et d'accompagner un accroissement du niveau des équipements et des services offerts à la population.**[3] (…)
>
> D'ores et déjà, Moyaux a une fonction bien établie de pôle de services et d'équilibre pour les communes situées dans son environnement ; l'objectif prévu par le SCoT est d'en faire une « petite ville » pour renforcer sa place dans le territoire en augmentant son poids de population et **en créant de nouveaux équipements et services**. »[4]

La localisation éparse des terrains de foot de la commune (*cf carte p.9*) et la non-conformité du terrain actuel pour accueillir des compétitions d'envergure limitent la capacité de la commune à rayonner à la hauteur des ambitions fixées par le SCoT et le PADD du PLUi du point de vue des équipements sportifs. **La localisation de la parcelle ZS 143 en connexion avec le gymnase et les terrains de foot qui existent (zonage NL), à proximité de l'école maternelle communale et d'un futur lotissement de 60 lots (au Nord) rend pertinent le projet de la collectivité de faire du futur terrain de football et des projets connexes (*cf carte p.15*) un levier d'attractivité de sa commune.**

1.4. Impact paysager et environnemental

D'un point de vue paysager, la localisation de la parcelle en entrée de ville sud de Moyaux n'apparait pas défavorable à l'implantation d'un tel équipement, s'installant en effet dans un espace à caractère urbain, entouré de pavillons récents. L'aménagement du bord de la voirie permet d'apporter une certaine continuité et cohérence à l'entrée de ville. Le projet envisagé par la collectivité ne prévoit pas d'aménagements lourds comme des gradins, vestiaires qui auraient un réel impact sur le paysage. De plus, l'article 7 relatif à l'emprise au sol des constructions stipule qu'en secteur NL : « l'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain » et l'article 8 relatif à la hauteur des constructions stipule qu'en zone NL la hauteur des constructions ne devra excéder 6 mètres hors tout.

Le choix du gazon naturel projeté pour ce futur terrain sportif peut également faciliter son intégration paysagère, et ne la modifiera qu'à la marge, le site étant aujourd'hui une vaste parcelle enherbée.

[3] *Cf. page 16, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie*

[4] *Cf. page 17, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PLUi Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie*





Le site et ses abords en images, février 2021 – source : Even Conseil

Le site a été évalué lors du diagnostic agricole du PLUi comme portant des enjeux agricoles moyens. La parcelle du site est enregistrée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019. Toutefois, d'après les données de terrain (2021) cette parcelle agricole n'est plus exploitée aujourd'hui.

Des enjeux de biodiversité existent, le projet étant localisé sur un milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide mais doivent être relativisés par son caractère non-avéré et la localisation du site et de la commune de Moyaux en dehors des principaux axes de la Trame Verte et Bleue du PLUi de Lintercom.

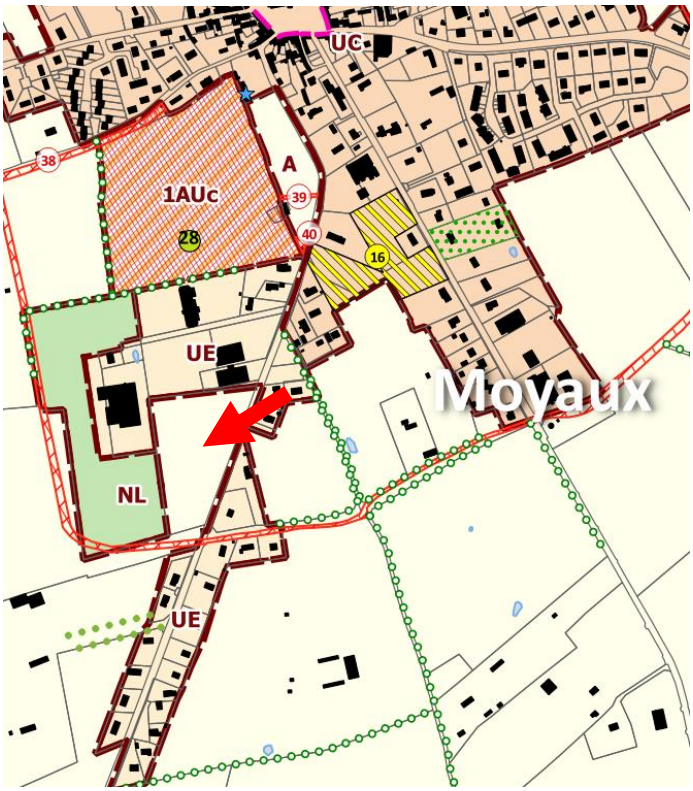
Ainsi, le changement de zonage permettra la réalisation d'un équipement sportif adapté aux besoins de développement de Moyaux et en équipements générés par la croissance démographique de ces dernières années. Ce changement de zonage permettra **de conforter ce secteur du bourg en tant que pôle sportif communal**.

1.5. Compléments de l'évaluation environnementale sur le site

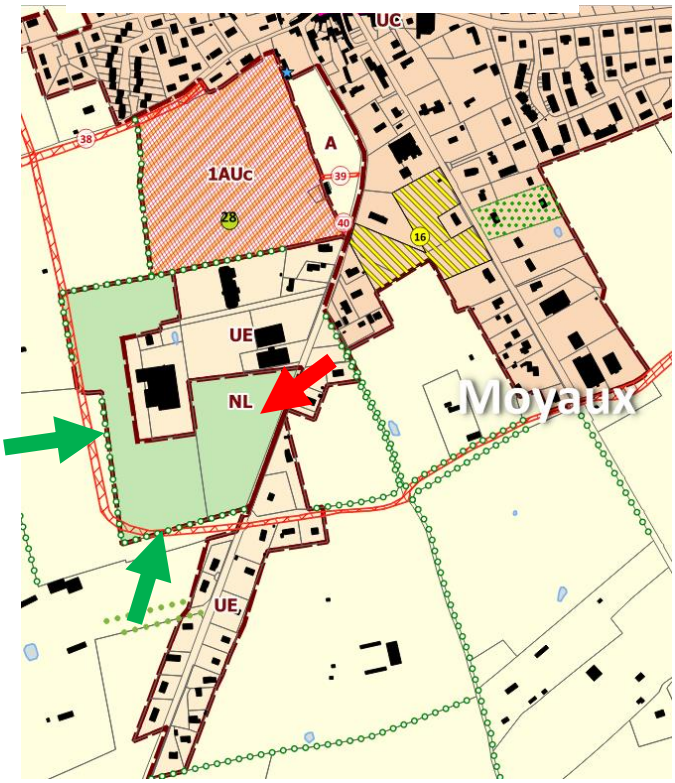
L'évaluation environnementale a permis de mettre en place des mesures de réduction complémentaires pour limiter l'impact potentiel de la modification du zonage sur la commune de Moyaux. L'ajout d'une protection des haies et alignement d'arbres sur la partie sud et ouest du terrain de foot, identifiée au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme concourt à protéger l'entrée de ville de tout impact paysager et à la valoriser. L'ajout de cette protection a été ajoutée au règlement graphique de la zone NL (cf flèches vertes sur la cartographie en 1.6.) et permettra la restauration de haies qui sont aujourd'hui inexistantes.

1.6. Extrait du plan de zonage avant et après la modification simplifiée

Avant modification simplifiée



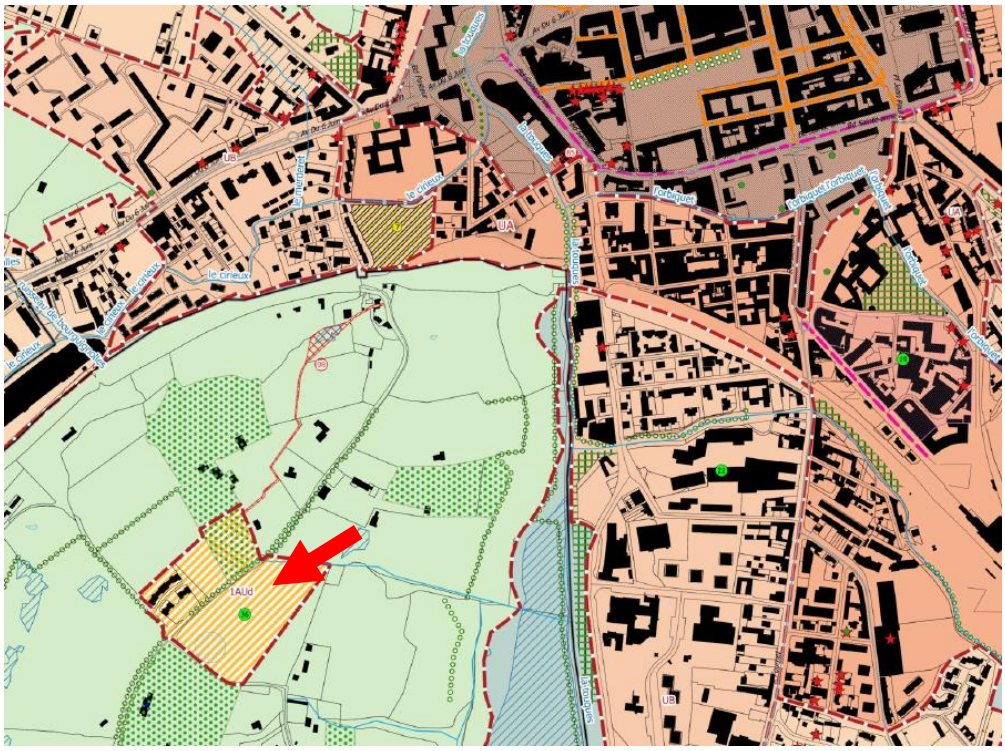
Après modification simplifiée



2. Rectifier des erreurs matérielles d'OAP (correspondance entre texte et graphisme, etc.)

2.1. Localisation et contexte

Une erreur matérielle concernant l'écriture de l'Orientation d'Aménagement Programmée (OAP) n°36 sur la commune de Saint-Désir a été identifiée, pouvant induire des difficultés lors de l'instruction. En effet, les surfaces mentionnées dans l'OAP ne correspondent pas à la réalité du site. Il ne s'agit pas de remettre en question l'OAP ou d'ajouter des orientations mais bien de rectifier l'erreur matérielle d'écriture de l'OAP pour faciliter l'instruction et palier une lacune initiale de cette OAP.



Localisation de l'OAP 36 sur la commune de Saint-Désir. Source : PLUi de Lintercom

2.2. Justification de la rectification

La surface du secteur de projet mentionnée dans l'OAP écrite (et dans le rapport de présentation) est de 1,8 ha pour la zone 1AUd. Après vérification de l'emprise de la zone 1AUd reportée sur le règlement graphique, sa superficie est en réalité de 3,5 ha. Par ailleurs, des imprécisions quant à la localisation d'ouvertures visuelles, ainsi que de mises en œuvre de programmes au sein de la zone ont été relevées. Enfin, il est précisé dans les écrits de l'OAP la création d'un emplacement réservé afin de lier par voie piétonne le site à Lisieux dans le cadre du projet d'aménagement.

2.3. Respect des objectifs du PLUi

Les rectifications apportées à l'écriture de l'OAP 36 ne remettent pas en cause l'OAP et vise à mettre en cohérence les dispositions écrites avec les dispositions graphiques (*schéma ci-dessous*). **Ces rectifications ne soulèvent aucuns enjeux paysagers, agricoles ou environnementaux**.

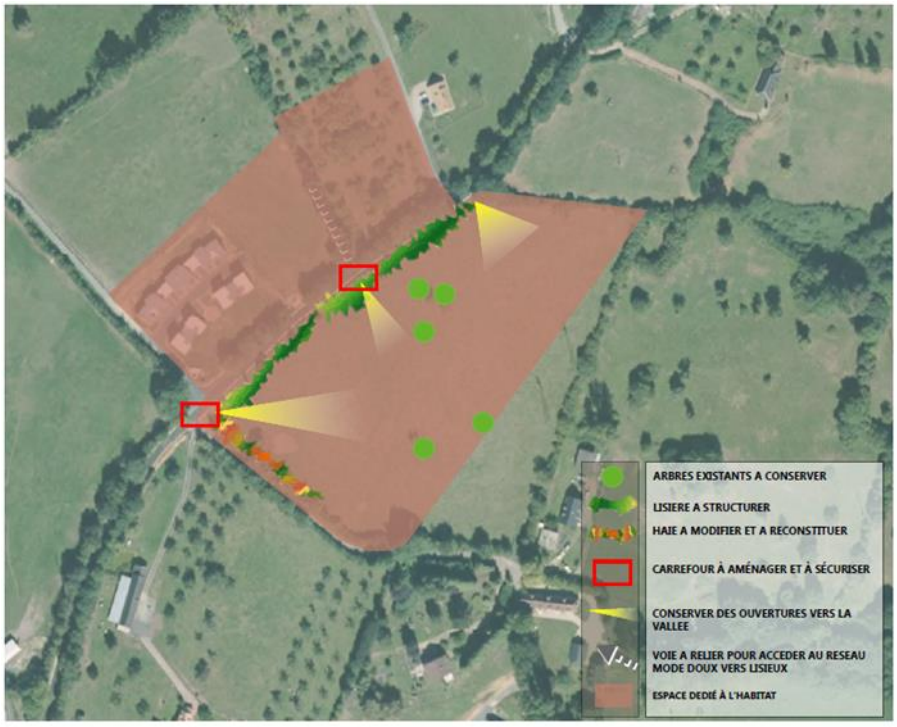


Schéma de l'OAP n°36 du PLUI – source : PLUi de Lintercom

2.4.Impact paysager et environnemental

La rectification de l'erreur matérielle d'écriture de l'OAP n°36 ne porte aucune incidence du point de vue paysager et environnemental.

2.5.Extrait des dispositions écrites de l'OAP avant et après la modification simplifiée

Aide à la lecture des évolutions :

En rouge apparaissent les suppressions effectuées, en vert les précisions apportées.

Avant modification simplifiée

SAINT DÉSIR
36- ROUTE D'ASSEMONT

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le site s'étend sur environ 1.8 ha le long de la route d'Assemont. Cette route forme une ligne de crête entre la vallée de la Touques et celle du Cirieux. L'orientation est de la parcelle lui donne des ouvertures visuelles en direction de Lisieux. L'opération sera réalisée en deux phases avec une amorce au sud ouest de la zone pour compléter l'urbanisation existante le long du Chemin d'Assemont

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

L'accès à la zone se fera par l'un des deux carrefours à aménager présents sur le plan. le choix devra se faire en fonction des conditions de sécurité. Il sera privilégié des voies de circulations type tertiaire étant entendu qu'il n'y aura pas, a priori, d'extension possible à cette zone.
Une nouvelle zone d'habitat est en cours de réalisation au nord. Celle ci sera reliée à l'opération via une rade présentée sur le plan. Le réseau des circulations douces de l'opération devra rejoindre cette voie qui permet de relier Lisieux par un sentier piétonnier.

Espaces ouverts & paysage

Compte tenu de son orientation, le site offre des vues ouvertes vers la vallée de la Touques. L'organisation de la desserte, l'implantation des constructions devront être pensées pour faire de ce caractère une valeur ajoutée de l'opération.

Habitat & Construction

L'objectif est d'atteindre 15 logements par ha.

Après modification simplifiée

SAINT DÉSIR
36- ROUTE D'ASSEMONT

OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Le site s'étend sur environ 3.5 ha ~~1.8 ha~~ le long de la route d'Assemont. Cette route forme une ligne de crête entre la vallée de la Touques et celle du Cirieux. A l'Est du chemin d'Assemont, l'orientation ~~est~~ de la parcelle (2 ha) permet ~~lui donne~~ des ouvertures visuelles en direction de Lisieux. L'opération sera réalisée en deux phases avec une amorce au Sud-Ouest de la zone pour compléter l'urbanisation existante le long du Chemin d'Assemont. En effet, une douzaine de logements sociaux sont déjà construits au sein du secteur Sud-Ouest (environ 0.5 ha). Au Nord du site (1 ha), une opération complémentaire devra permettre une jonction entre les trois parties de l'OAP.

STRUCTURATION URBAINE

Circulations & Stationnement

L'accès aux différentes opérations ~~à la zone~~ se fera par l'un des deux carrefours à aménager présents sur le plan. Le choix devra se faire en fonction des conditions de sécurité des opérations. Il sera privilégié des voies de circulations type tertiaire étant entendu qu'il n'y aura pas, a priori, d'extension possible à cette zone.
~~Une nouvelle zone d'habitat est en cours de réalisation au Nord. Celle-ci~~ L'opération d'habitat prévue au Nord sera reliée à l'opération via une rade présentée sur le plan. Le réseau des circulations douces de l'opération devra rejoindre cette voie qui permet de relier Lisieux par un sentier piétonnier. Un emplacement réservé a été intégré à cet effet.

Espaces ouverts & paysage

Compte tenu de son orientation, le site offre des vues ouvertes vers la vallée de la Touques. L'organisation de la desserte, l'implantation des constructions devront être pensées pour faire de ce caractère une valeur ajoutée de l'opération.
Les continuités paysagères seront maintenues et prolongées.

Habitat & Construction

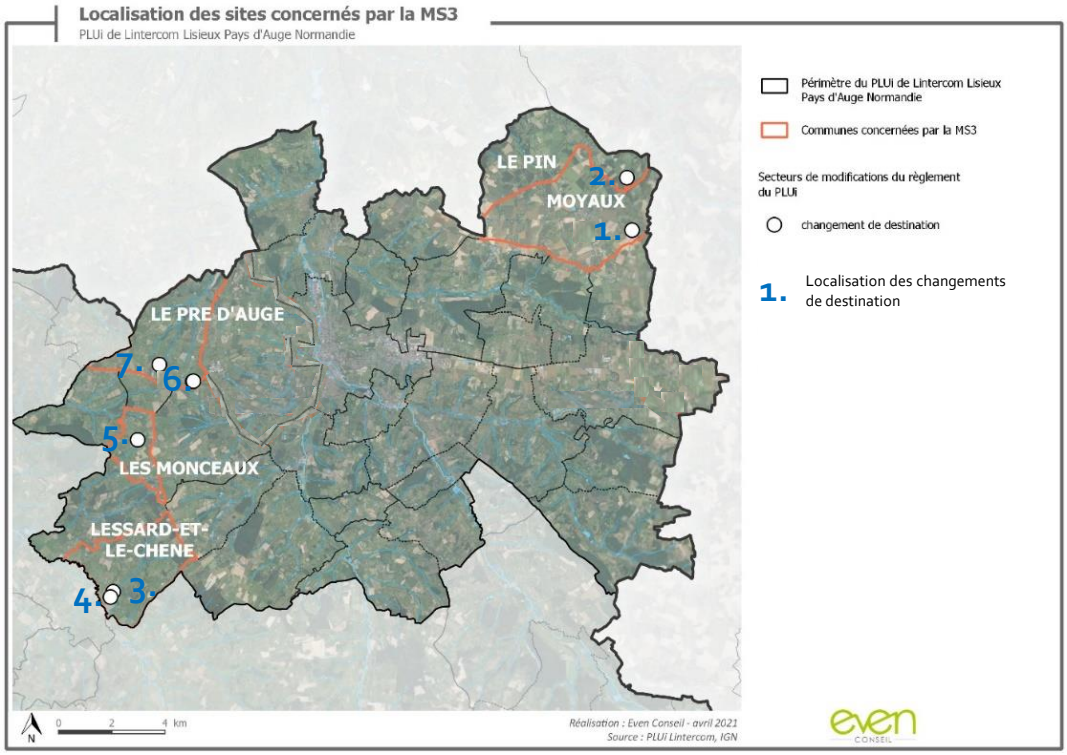
L'objectif est d'atteindre 15 logements par ha, soit sur le secteur Est environ 27 logements et sur le secteur Nord environ 11 logements.

3. Permettre des changements de destinations sur des bâtiments ayant un intérêt architectural manifeste

3.1. Localisation et contexte

Un des objectifs de la modification simplifiée n°3 est de permettre le changement de destination de 7 bâtiments complémentaires, qui n'avaient pas été repérés graphiquement lors de l'élaboration du PLUi. L'identification par une étoile bleue au règlement graphique permettra d'envisager un changement de destination sous réserve de l'avis de la CDPENAF à la phase projet, conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dans la mesure où cela ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. 260 bâtiments font l'objet d'un étoilage graphique permettant le changement de destination au sein du PLUi de Lintercom.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime (5 bâtiments concernés sont en zone A) et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (2 bâtiments concernés sont en zone N).



Localisation des sites à l'échelle du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Source : Even Conseil

3.2. Justification des changements de destination et respect du PLUi

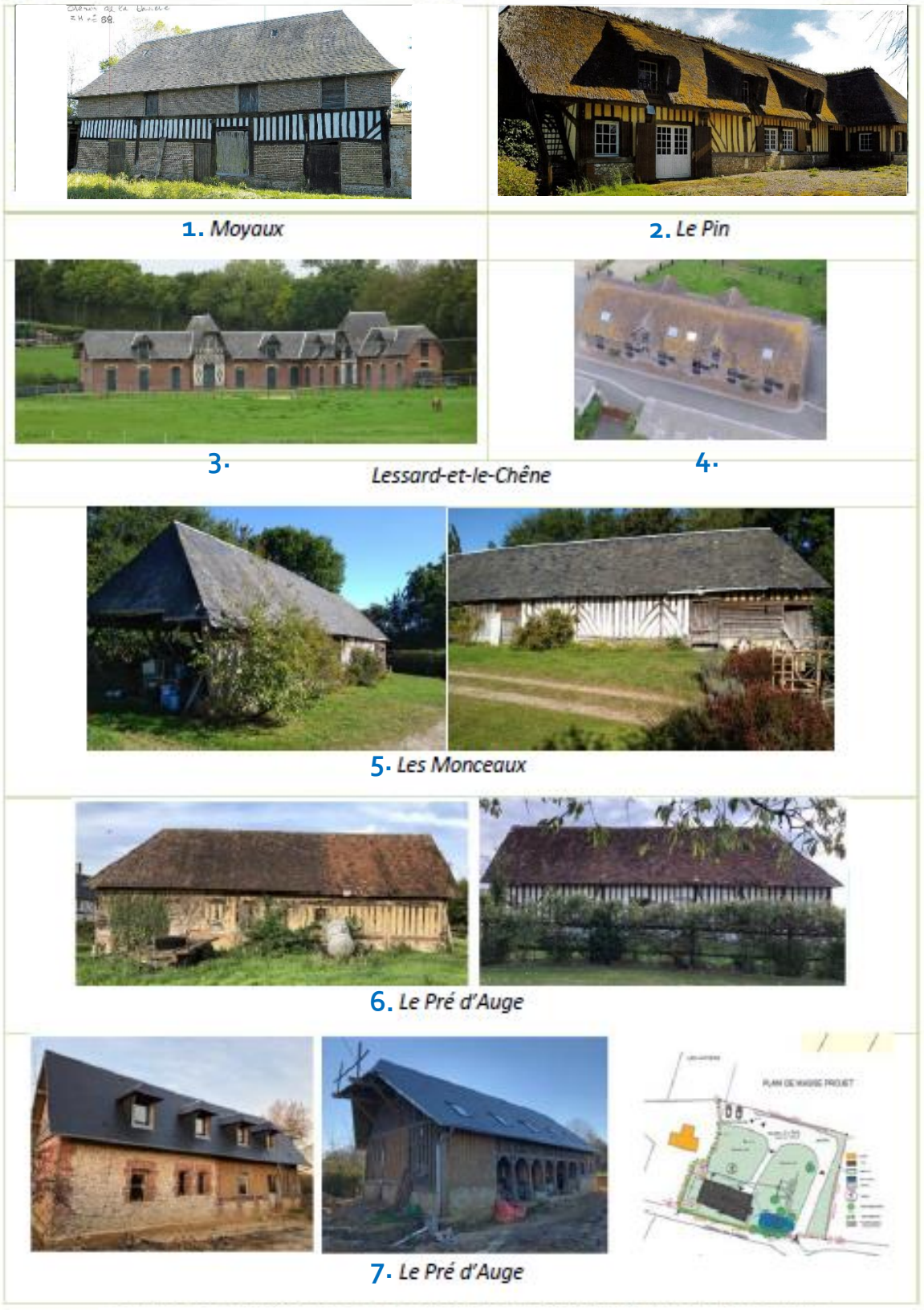
Outre la connaissance des projets portés, le repérage de bâtiments de 7 bâtiments supplémentaires pour changement de destination respecte le PLUi et ses différents critères :

- Un impact nul ou très faible sur l'activité agricole et sur les paysages
- Un bâti traditionnel
- Un bon état du bâtiment
- Une surface supérieure à 50m²
- A proximité des réseaux

Caractéristiques des bâtiments proposés pour être identifiés au titre du L.151-11 du Code de l'Urbanisme :

	Etat du bâti	**Bâti traditi-onnel**	**Surface**	**Impact sur activité agricole**	**Impact sur le paysage**	**Réseaux**	***Projet***
Moyaux (1) **Zone A**	Bon	Oui	141 m²	Faible	Incidence positive	Electricité : raccordé Eau potable à environ 30 mètres Assainissement privé Défense incendie (2022)	*Projet de transformation en habitation*
Le Pin (2). **Zone A**	Bon	Oui	144 m²	Faible	Incidence positive	Eau potable et électricité : raccordé Défense incendie (2021)	*Projet de transformation en habitation*
Lessard-et-le-Chêne (3). **Zone N**	Bon	Oui	295 m²	Faible	Incidence positive	Réseaux d'eau et d'électricité sur les parcelles Etude de sol prévue pour l'assainissement Défense incendie à réaliser	*Transformation du grenier en chambre d'hôtes, au-dessus des étables*
Lessard-et-le-Chêne (4). **Zone N**	Bon	Oui	236 m²	Faible	Incidence positive		*Aménagement d'un logement dédié au personnel du haras en lieu et place de quelques boxes.*
Les Monceaux (5). **Zone A**	Bon	Oui Bâtiment identifié comme remarquable au PLUi	70 m²	Faible	Incidence positive	Electricité : Alimentation via l'habitation principale	*Projet de création de gîte*
Le Pré d'Auge (6). **Zone A**	Bon	Oui	75 m²	Faible	Incidence positive	Réseaux d'eau et électricité à proximité	*Projet de création de gîte*
Le Pré d'Auge (7). **Zone A.**	En cours de rénovation	Oui Bâtiment identifié comme remarquable au PLUi	140 m²	Faible	Incidence positive	Raccordement non-encore effectué Assainissement non-collectif	*Réhabilitation du bâtiment en habitation*

Source : CALN. Conception : Planis



Photographie des bâtiments concernés par la procédure. Sources : Propriétaires des lieux, CALN, Google Street View. Conception : Even Conseil

3.3. Impact paysager et environnemental

Les changements potentiels de destination ne remettent pas en cause la qualité paysagère des sites. En effet, les bâtiments ciblés sont parties prenantes du paysage du territoire et participent à sa richesse patrimoniale (*cf photo ci-dessus*). Deux bâtiments (le bâtiment situé au Pré d'Auge (1) et aux Monceaux) ont été identifiés lors de l'élaboration du PLUi comme bâtiment remarquable au titre du L.151-19 du Code de l'urbanisme, et sont donc protégés à ce titre. L'identification de ces bâtiments pour un changement potentiel de destination permettra de valoriser et maintenir en l'état les 7 bâtiments concernés par la procédure.

Aussi, les incidences sur l'agriculture seront particulièrement faibles au regard de leur implantation à proximité immédiate d'habitations ou de constructions, qui permettra leur intégration dans un ensemble cohérent. D'après le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLUi, aucun des sites ne se situent au sein de zones à enjeux agricoles, et aucun des changements de destinations ne devra compromettre l'activité agricole du site pour que le dossier puisse être validé par les services instructeurs.

Aucune nuisance particulière n'est attendue par l'ajout de ces sept possibilités de changement de destination, si ce n'est d'augmenter légèrement les déplacements automobiles, la consommation d'eau potable et électrique. Le rapport de présentation du PLUi conclut que les moyens de production d'eau sont satisfaisants et globalement bon sur le territoire. Il existe plusieurs points de captage protégés sur le territoire du PLUi. Seul le site de changement de destination sur la commune du Pré d'Auge (1) est concerné, bien qu'il se situe en extrême limite de ce périmètre de protection de captage. L'identification de ces bâtiments ne soulève pas de problématiques particulières en termes de capacité de la ressource en eau.

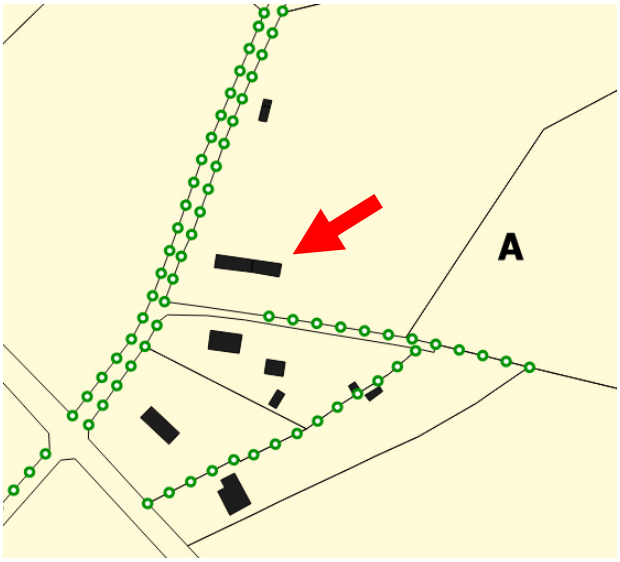
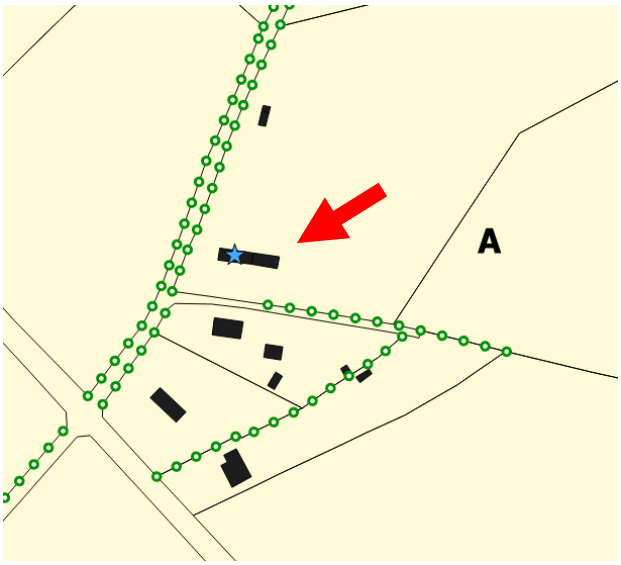
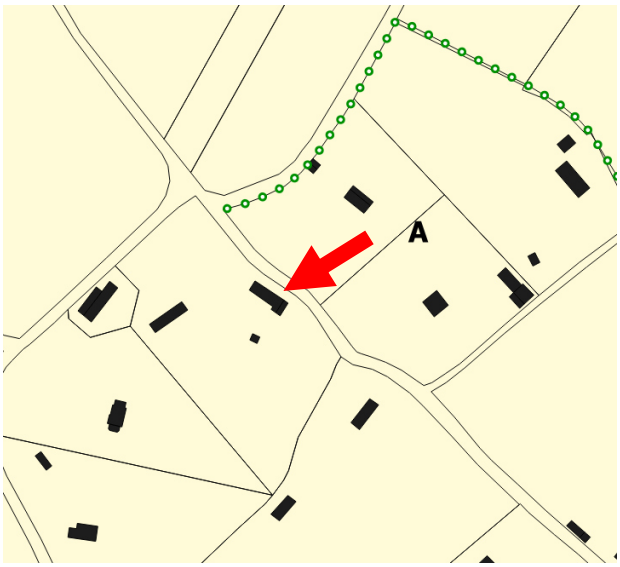
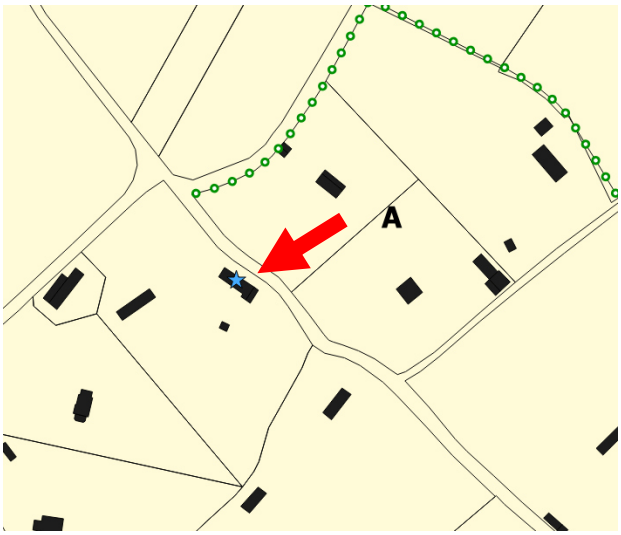
L'identification de ces bâtiments ne porte pas atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi. **Leur identification renforce la traduction règlementaire du PADD**, notamment l'objectif relatif à la défense de l'habitat rural typique augeron et au renforcement des liens entre agriculture et tourisme[5], au regard de la portée touristique de certains projets.

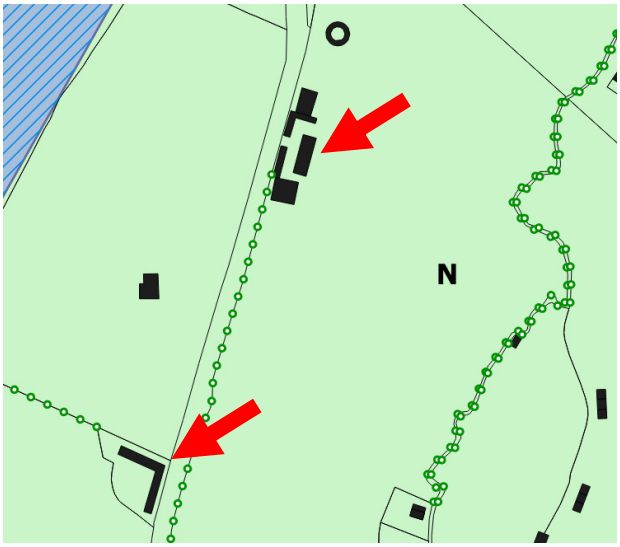
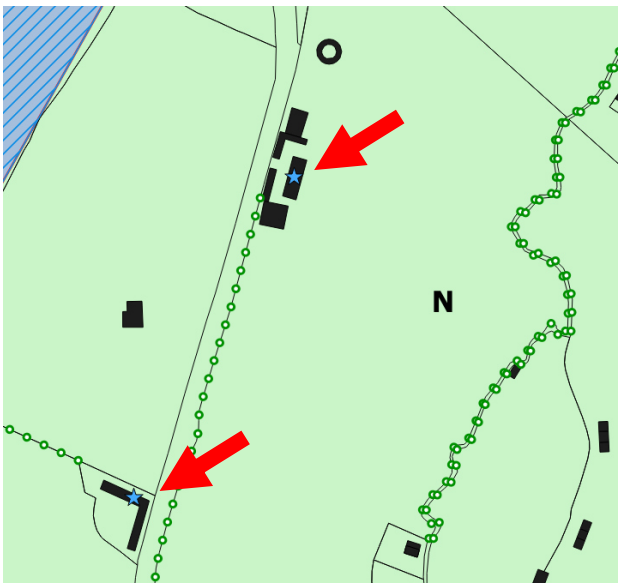
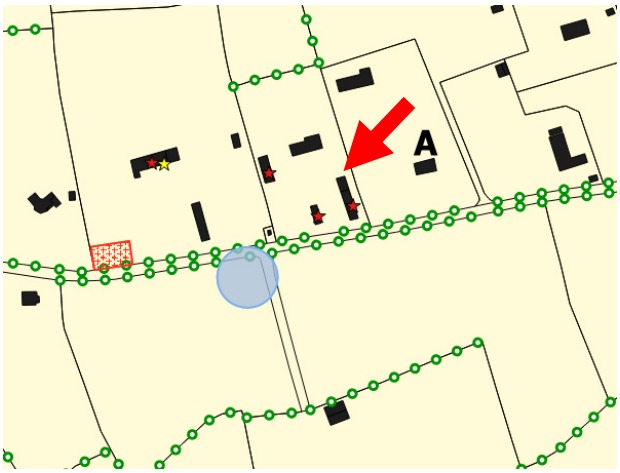
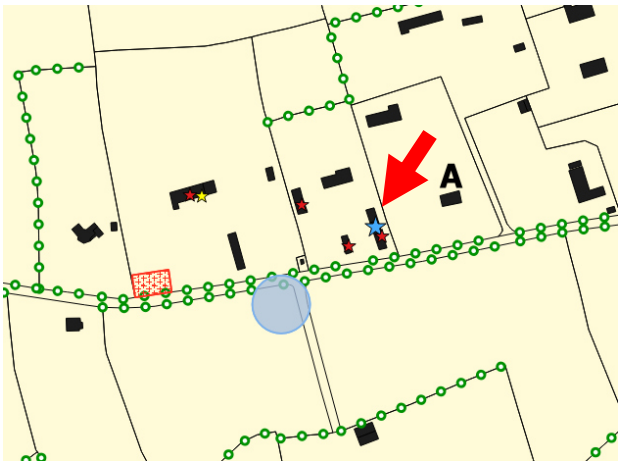
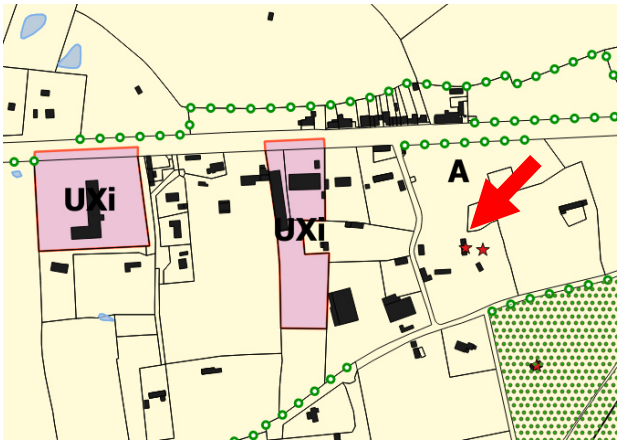
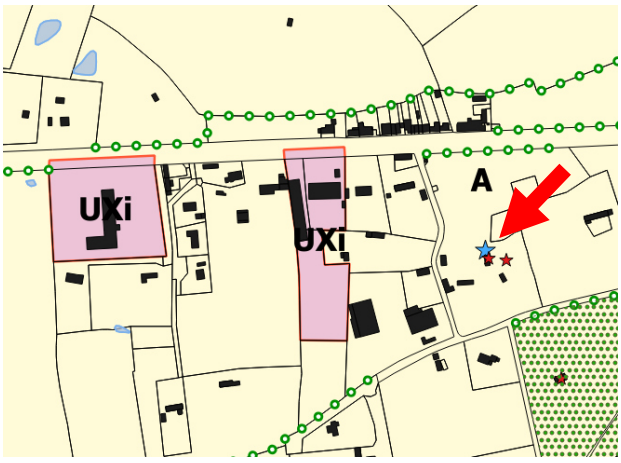
[5] " *Le tourisme du Pays d'Auge, en dehors de sa partie littorale, repose principalement sur le patrimoine naturel et architectural, tous deux étroitement liés aux activités agricoles. Ainsi, le développement de l'accueil dans le milieu rural, permis par le changement de destination des bâtiments agricoles, doit constituer un atout pour cette activité* », p.41, PADD du PLUI de Lintercom, Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

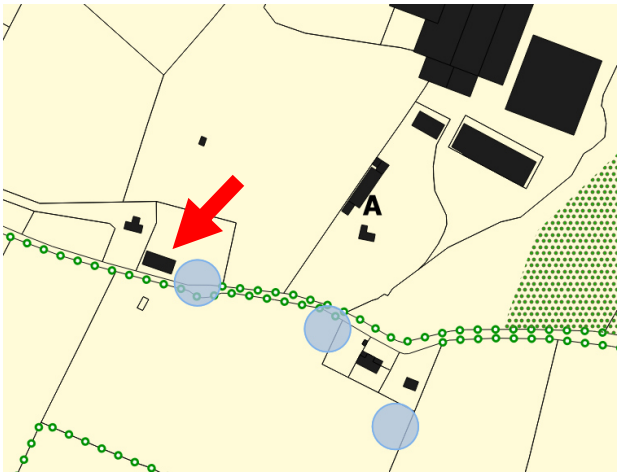
3.4. Extrait du plan de zonage avant et après la modification simplifiée

Légende :

- Bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Bâtiment remarquable
- Alignement d'arbres, de haies
- Verger
- Mare, étang ou lac
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL Normandie
- Bâtiment

	Zonage avant modification simplifiée	Zonage après modification simplifiée
Moyaux (1) **Zone A**		
Le Pin (2). **Zone A**		

Lessard-et-le-Chêne (3 et 4). **Zone N**		
Les Monceaux (5). **Zone A**		
Le Pré d'Auge (6). **Zone A**		

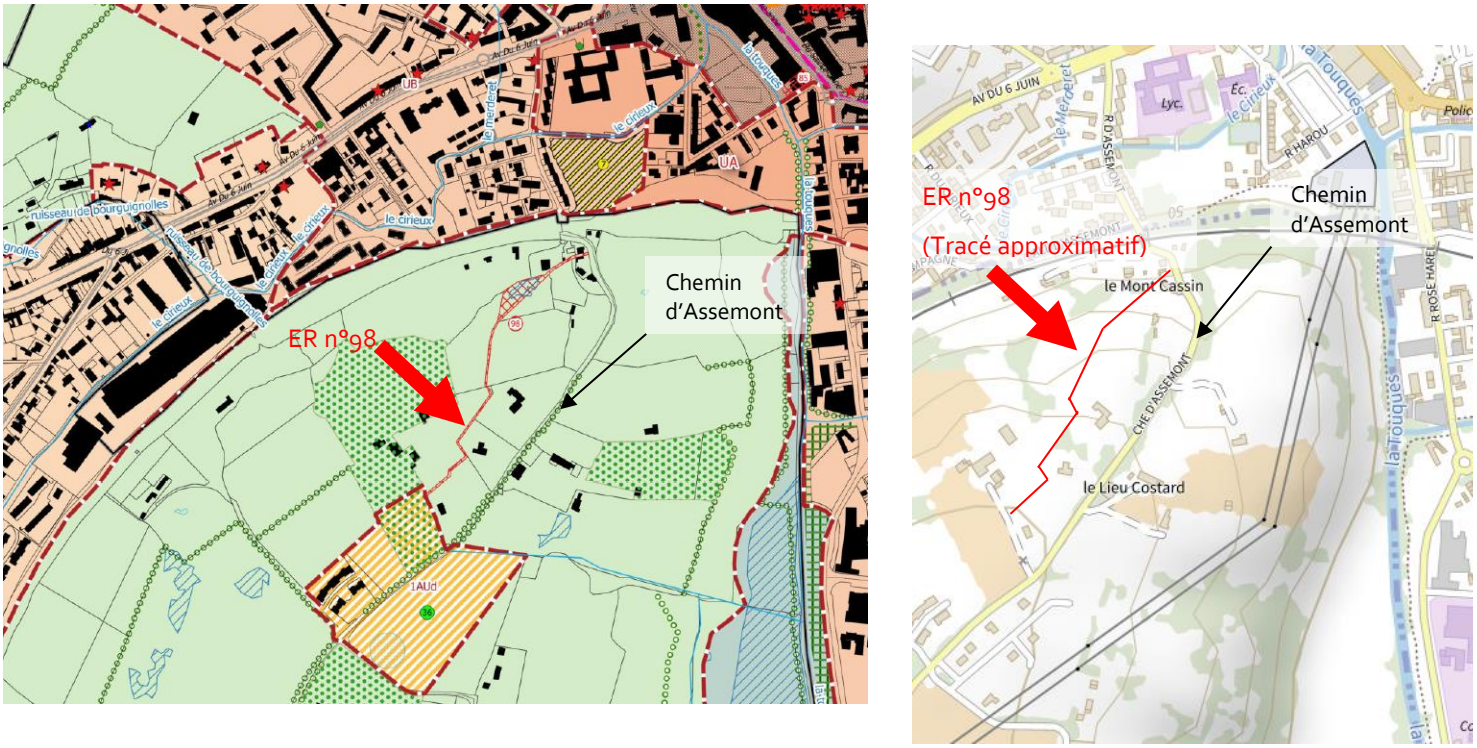
Le Pré d'Auge (7). **Zone A.**		

4. Revoir le tracé de deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir en lien avec des évolutions de projets communaux

Saint-Désir, chemin d'Assemont, emplacement réservé n°98, zone N

4.1. Localisation et contexte

L'emplacement réservé n°98 est situé à l'Est de la commune de Saint-Désir, dans un contexte à dominante rurale mais en contact avec l'enveloppe urbaine de Lisieux. Cet emplacement réservé vise à permettre l'aménagement d'une liaison douce reliant le futur secteur d'habitation (zone 1AUd comprise dans l'OAP 36) à la Ville. Son tracé monte le long du Coteau du Mont Cassin, parallèlement au chemin d'Assemont, et derrière les habitations existantes, permettant ainsi d'éviter des emprises foncières multiples.



Localisation et vue topographique de l'emplacement réservé n°98 sur la commune de Saint-Désir. Source : PLUi de Lintercom, IGN.

4.2. Justification et respect du PLUi

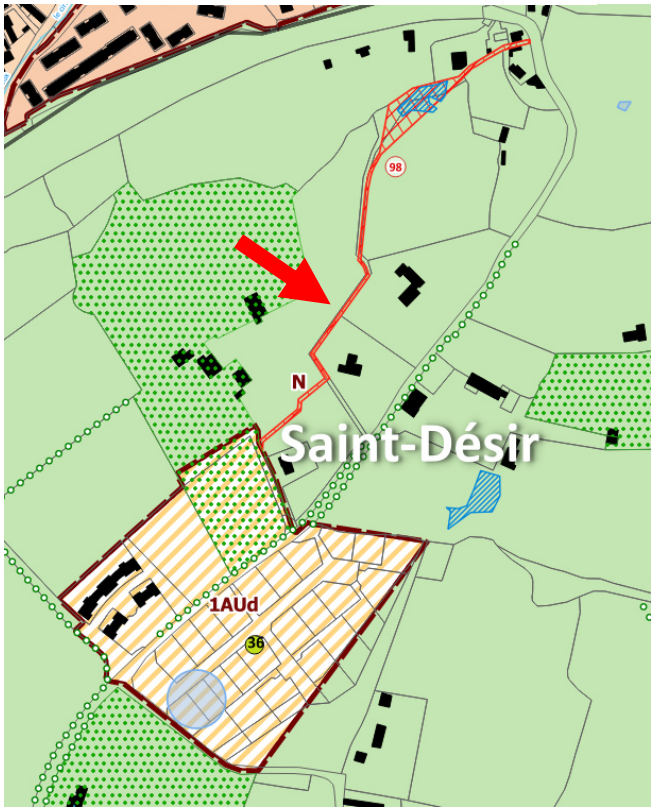
La collectivité souhaite modifier à la marge le tracé de l'emplacement réservé tout en conservant son objectif : relier de manière sécurisée le secteur d'urbanisation 1AUd (OAP n°36), comprenant d'ores et déjà des familles, avec Lisieux. La sente piétonne était prévue avec le projet de l'ANRU, pour la dizaine de logements déjà réalisée au sud-ouest de la zone 1AUD. Alors que le tracé initial obligeait la traversée d'une parcelle privée (cadastrée E957), une autre possibilité consiste à longer la parcelle E 913 et le chemin d'Assemont, tout en gardant la haie protégée à ce niveau pour retrouver le cœur de la zone 1AUd. Cette modification de tracé permet d'éviter de couper deux fois des terrains et ainsi de morceler le secteur (réduisant les impacts sur l'agriculture) tout en conservant la même cohérence de desserte et de sécurité.

4.3. Impact paysager et environnemental

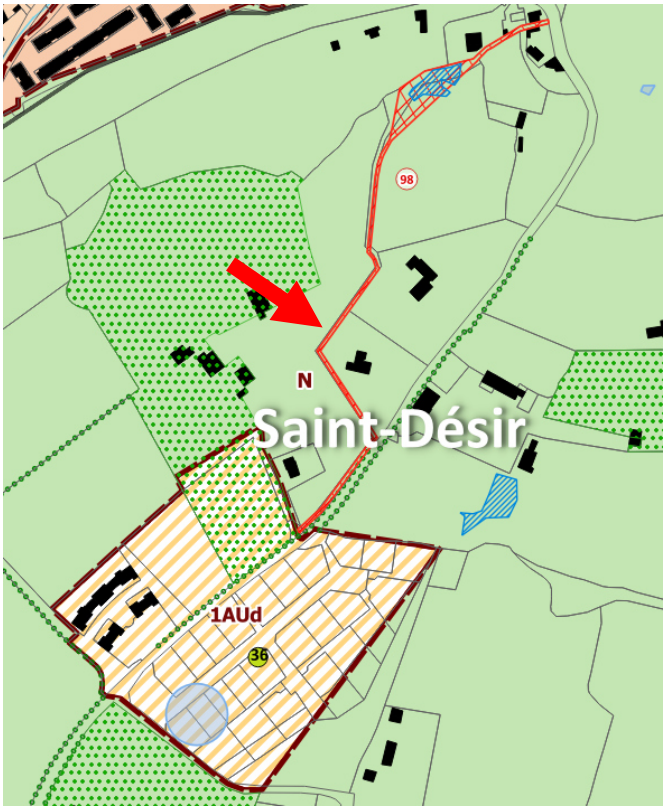
La rectification du tracé de l'emplacement réservé modifie à la marge sa surface (1920 m² actuellement, 2062 m² après modification). Il ne change pas l'économie générale du projet et ne génère pas d'impacts significatif du point de vue environnemental par sa nature (sente piétonne). Faisant partie intégrante du projet d'aménagement, la sente piétonne rectifiée permet de réduire les impacts sur l'agriculture en évitant de couper deux fois des terrains et ainsi morceler le secteur. Cette modification n'est pas susceptible de générer de nuisances supplémentaires au tracé existant.

4.4. Extrait du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés avant et après la modification simplifiée

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



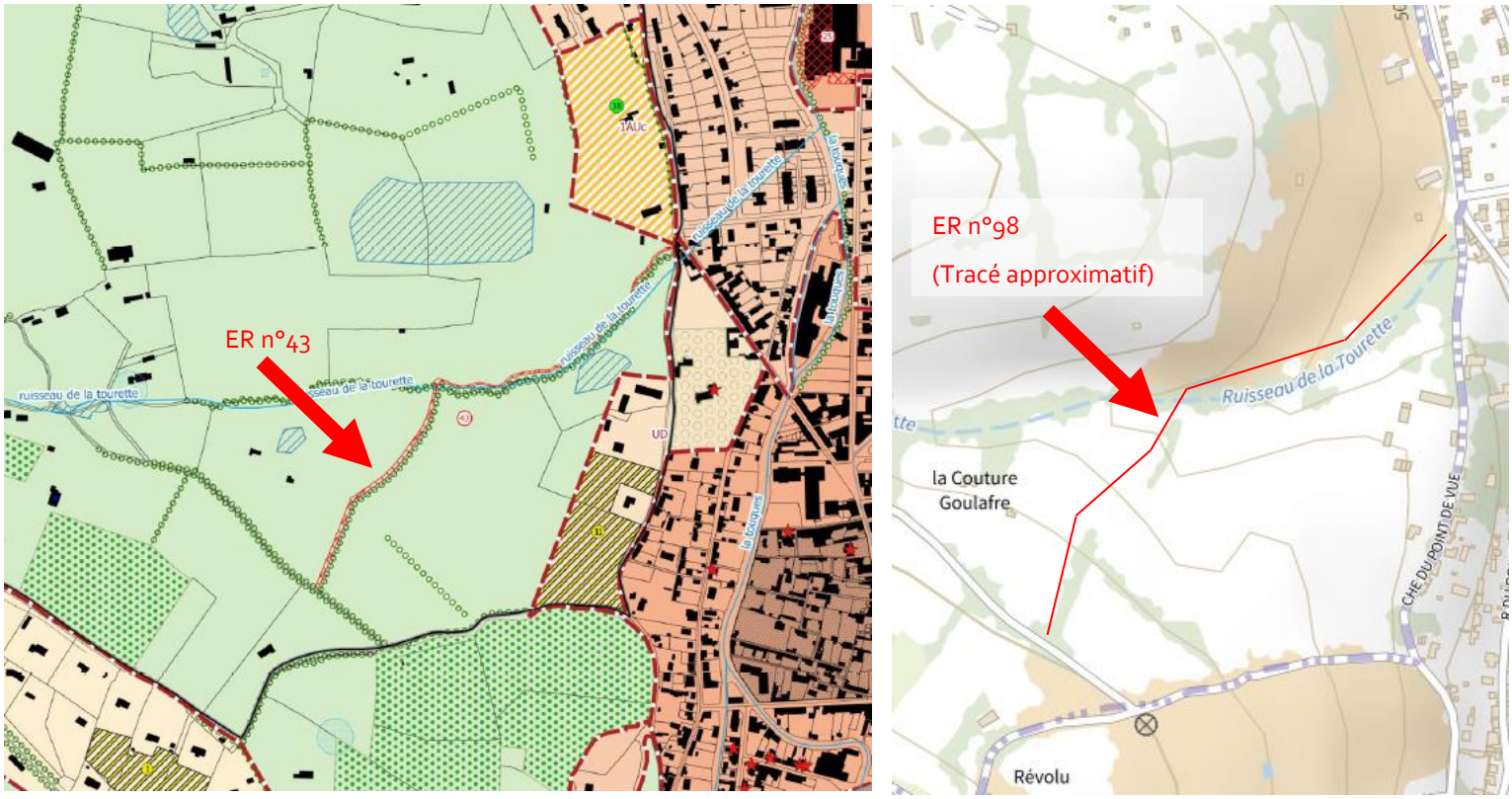
Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée (*chapitre 7 – Liste des emplacements réservés, p.25 du PLUi de Lintercom*)

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)
98	Liaison douce	Commune	~~1920~~ 2062	Saint-Désir

Saint-Désir, rivière de la Tourette, emplacement réservé n°43, zone N

4.5. Localisation et contexte

L'emplacement réservé n°43 est situé au Nord-Est de la commune de Saint-Désir, en fond de vallon et bordant le ruisseau de la Tourette dans un contexte boisé. Cet emplacement réservé a pour objet l'aménagement d'une liaison douce.



Localisation et vue topographique de l'emplacement réservé n°43 sur la commune de Saint-Désir. Source : PLUi de Lintercom, IGN.

4.6. Justification et respect du PLUi

La collectivité souhaite revoir le tracé de l'emplacement réservé pour rectifier une erreur matérielle. L'idée était de permettre la réalisation d'une sente piétonne longeant le ruisseau de la Tourette de bout en bout pour permettre notamment de relier Lisieux à la campagne environnante, et inversement. Cette liaison permettra de valoriser ce cours d'eau du territoire.

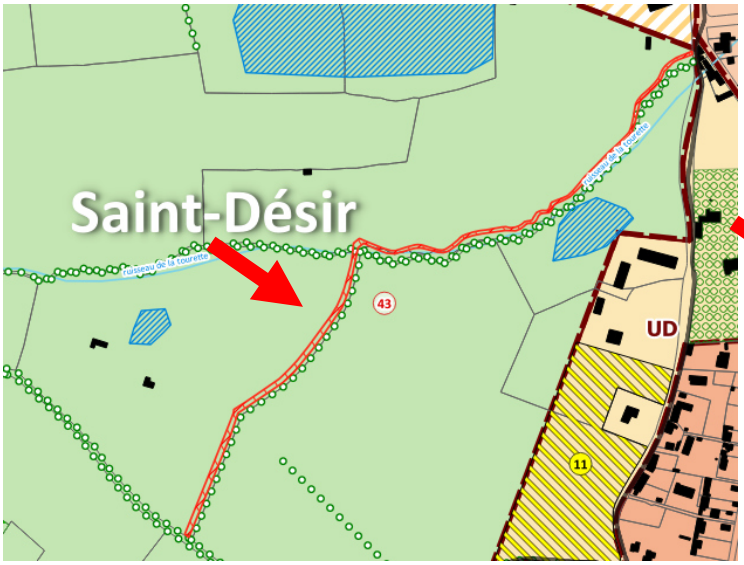
Par erreur, l'emplacement réservé a été positionné le long d'une haie protégée bordant les parcelles WD28 et WD56. Le nouveau tracé permet de longer davantage le ruisseau, et de rejoindre plus aisément le hameau d'habitations.

4.7. Impact paysager et environnemental

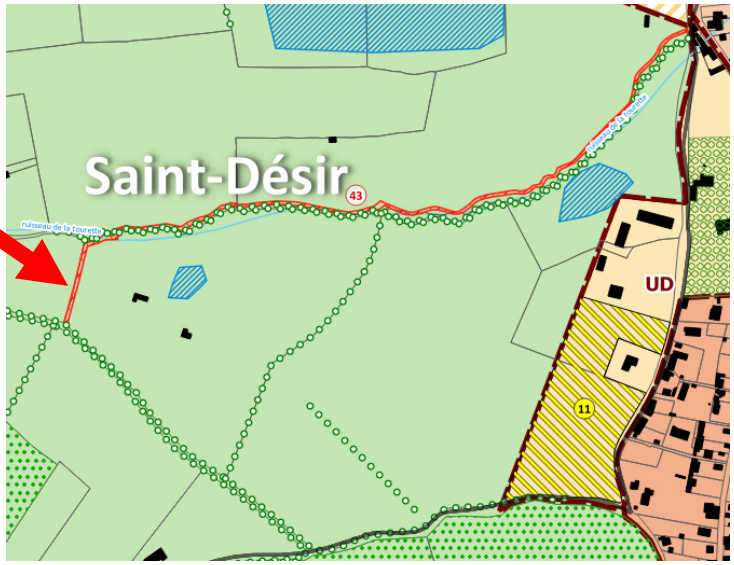
La rectification du tracé modifie à la marge sa surface (2185 m² avant modification simplifiée, 2003 m² après). Il ne change pas l'économie générale du projet et ne génère pas d'impacts significatif du point de vue environnemental de par sa nature (sente piétonne).

4.8. Extrait du plan de zonage et de la liste des emplacements réservés avant et après la modification de simplifiée

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Extrait du règlement écrit après la modification simplifiée (*chapitre 7 – Liste des emplacements réservés, p.25 du PLUi de Lintercom*)

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
(…)	(…)	(…)	(…)	(…)
43	Liaison douce	Commune	~~2185~~ 2003	Saint-Désir

5. Permettre l'évolution d'activités économiques en zone A avec la mise en place de STECAL spécifiques au PLUi

5.1. Justification de création de deux STECAL Aa et respect du PLUi

Le PLUi de Lintercom dispose de plusieurs zonages pour ses activités économique (industries, commerces, etc). Pour les entreprises de relativement grande envergure et majoritairement en milieu urbain deux zonages spécifiques distincts existent : espaces d'activités économiques à vocation industrielle (UXi) et espaces d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers (UXc). Pour le milieu rural, le PLUI comprend des STECAL à vocation économique (Aa et Na) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme pour les entreprises déjà implantées à la date d'approbation du document.

Territoire à forte dominante rurale avec une relative dispersion des entreprises dans sa campagne, le PLUI de Lintercom ne comprend cependant que très peu de STECAL Aa ou Na (6 Aa et 7 Na). Ces six STECAL Aa représentant actuellement une superficie de 5,3 ha.

A ce jour, deux entreprises souhaitent se développer mais sont actuellement contraintes par un zonage Agricole qui ne permet pas de développement à vocation économique autre que l'agriculture. Il s'agit ici d'intégrer la mise en place de STECAL Aa, adaptés au strict besoin de développement de ces entreprises, pour permettre de soutenir le dynamisme économique et ses emplois associés vis-à-vis de ces entreprises. La création de ces zones Aa évite ainsi la mise en place de zones UX, autorise une constructibilité limitée, dans le respect de la loi Barnier, et évite notamment de délocaliser ces entreprises ce qui induirait des friches économiques avec une déprise du milieu rural.

Ces zones Aa permettront aux entreprises, conformément règlement écrit de la zone Aa :

-article 2, d'améliorer et d'agrandir des activités commerciales existantes, dans la limite de 30 % des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.

-article 7, une emprise au sol portée à 30% si le rez-de-chaussée de la construction ou construction elle-même est affecté à l'artisanat/ou à au bureau.

La superficie totale des STECAL Aa complémentaires, présentés dans le cadre de la modification, s'établie ainsi à 0,47 hectares, soit une hausse de seulement 8,6 % de la superficie globale de STECAL Aa à l'échelle du PLUi de Lintercom.

Un des objectifs du PADD du PLUi vise à **favoriser les investissements et les retombées économiques pour le territoire**, à renforcer l'armature urbaine autour des espaces du vie du pôle lexovien, des pôles relais / du pôle d'équilibre et des communes de la zone rurale. La création de STECAL à vocation économique complémentaires s'inscrit dans cet objectif afin de permettre le développement d'entreprises à partir de bâtiments économiques existants, dans des secteurs qui se caractérisent par leurs fonctions économiques au Pré d'Auge (la majorité des 55 entreprises du Pré d'Auge se situant le long de la RD613) et sur L'Hôtellerie.

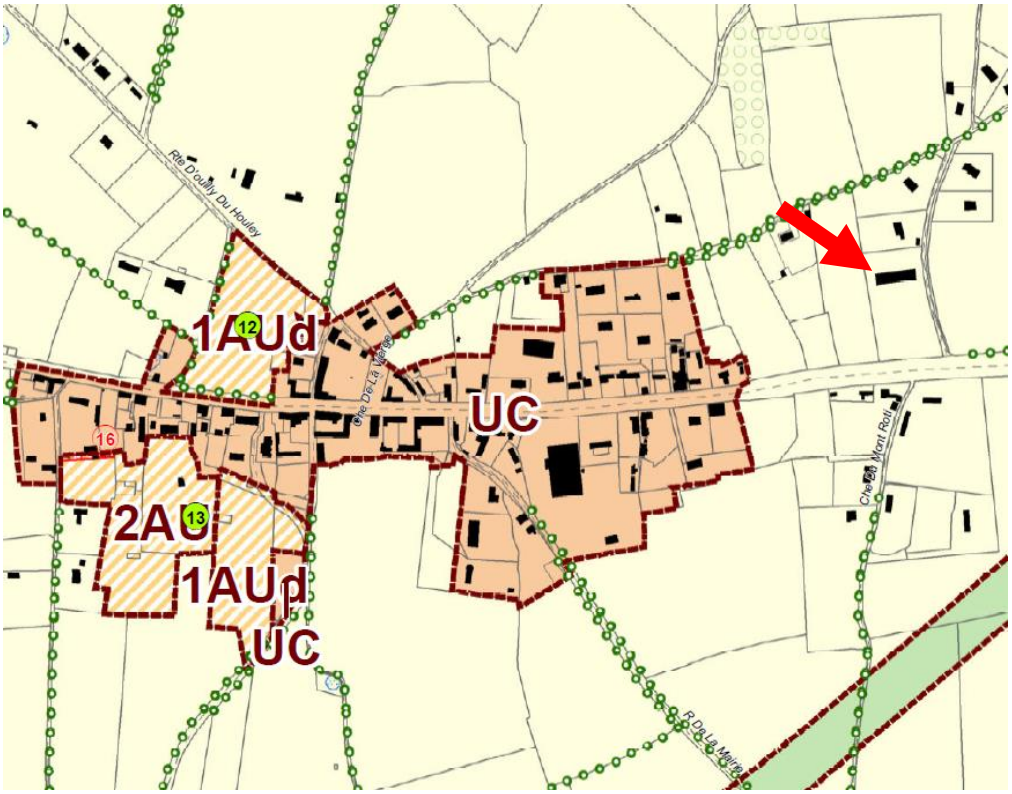
Mise en place d'un STECAL Aa pour permettre l'évolution du bâtiment à vocation économique à L'Hôtellerie

5.2. Localisation et contexte

La commune de L'Hôtellerie, située à 14 kilomètres à l'extrême Est de Lisieux est traversée de part et d'autre de son bourg par la RD613. C'est une commune rurale mais qui accueille, proportionnellement à sa taille, un nombre important d'entreprises, implantées majoritairement le long de la départementale.

5.3. Justification du projet

La collectivité souhaite répondre au besoin de développement de l'entreprise située à l'Est du centre-bourg (parcelle B83). En effet, le zonage Agricole de la parcelle ne prévoit pas la possibilité de réaliser des extensions sur les bâtiments à vocation économique, alors que le bâtiment concerné par la modification vient d'être acheté pour en faire un commerce de dépôt-vente, déstockage et brocante. Ainsi, la collectivité souhaite délimiter un STECAL de type Aa.

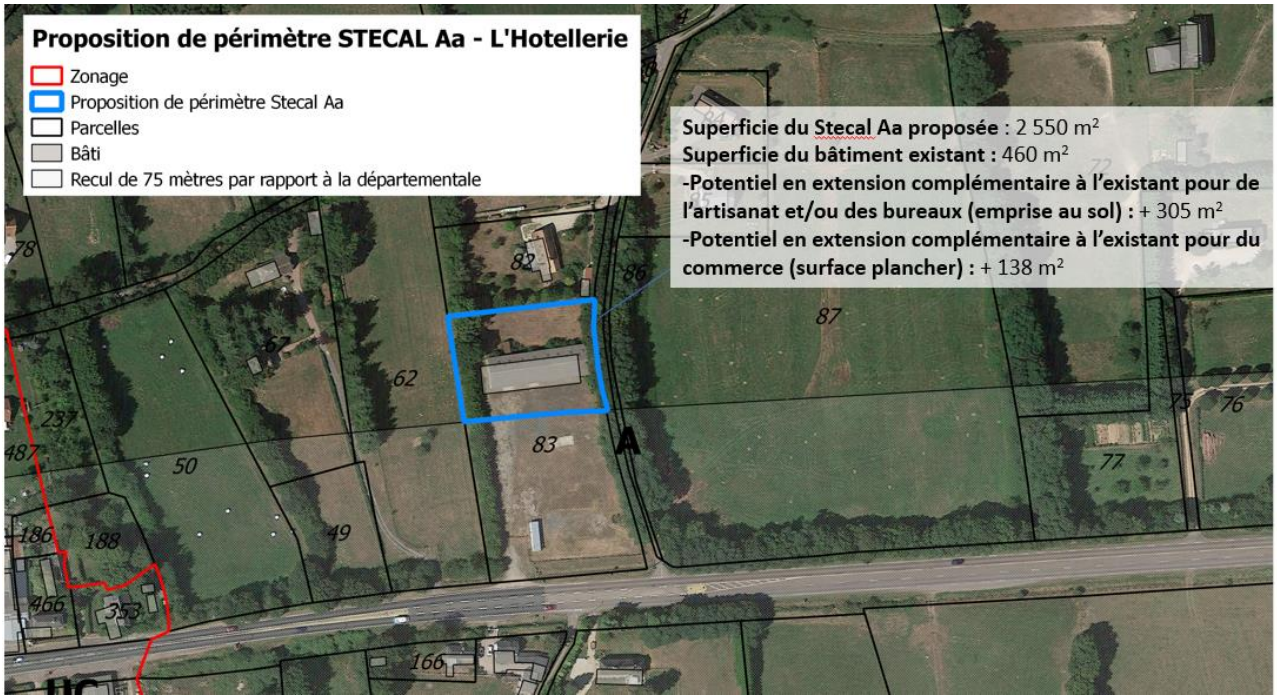


Localisation de la parcelle concernée par la mise en place d'un STECAL Aa au sein de la commune de L'Hôtellerie. Source : PLUi de Lintercom



Vue du bâtiment, en recul de plus de 75 mètres depuis la RD613. Source : Google Street View, septembre 2020

La RD613 étant un axe routier classé à grande circulation et conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, les « constructions ou installations sont interdites dans une bande […] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation ». Le STECAL Aa est donc intégré à une distance de 75 mètres de la voie à grande vitesse correspondant à la marge de recul de la loi Barnier.



Périmètre STECAL Aa projeté sur L'Hôtellerie. Source : CALN. Conception : PLANIS.

La superficie du Stecal Aa proposée s'établi à 2 550 m², cette évolution du zonage permettant d'offrir :

- Conformément à l'article 2 des zones Ah et Aa, l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes dans la limite de 30% des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes, soit : 46om² des surfaces plancher existantes *30%= **138m² de surface plancher complémentaire pour du commerce**.
- Conformément à l'article 7 de la zone Ah et Aa, une emprise au sol portée à 30% si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau, soit : 255om² de superficie du STECAL*30%= 765m² d'emprise au sol total de bâtiment - 46om² de bâti existant = **305 m² d'emprise au sol complémentaire**.

5.4. Impact paysager et environnemental

D'après le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLUi, le site ne se situe pas au sein d'une zone à enjeux agricoles, et n'accueille aucune activité agricole.

L'impact paysager peut être considéré comme faible au regard du paysage immédiat du site, bénéficiant d'une **bonne intégration grâce à la végétation** qui l'entoure et la **nécessité de respecter les aspects extérieurs** dans le cas d'extension de bâtiments existants en secteur Aa. La construction actuelle étant installée en retrait de la RD613 et le périmètre du STECAL envisagé ne permettant qu'un rapprochement très limité des constructions vers la route, les nuisances liées à la RD613 en sont faibles.

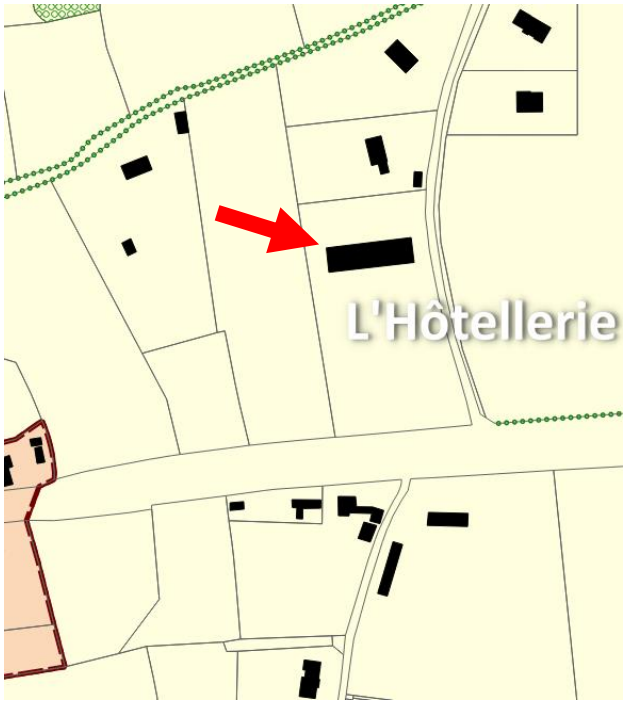
5.5. Compléments de l'évaluation environnementale sur le site

L'évaluation environnementale a permis de mettre en place des mesures de réduction complémentaires pour limiter l'impact potentiel de la modification du zonage sur L'Hôtellerie.

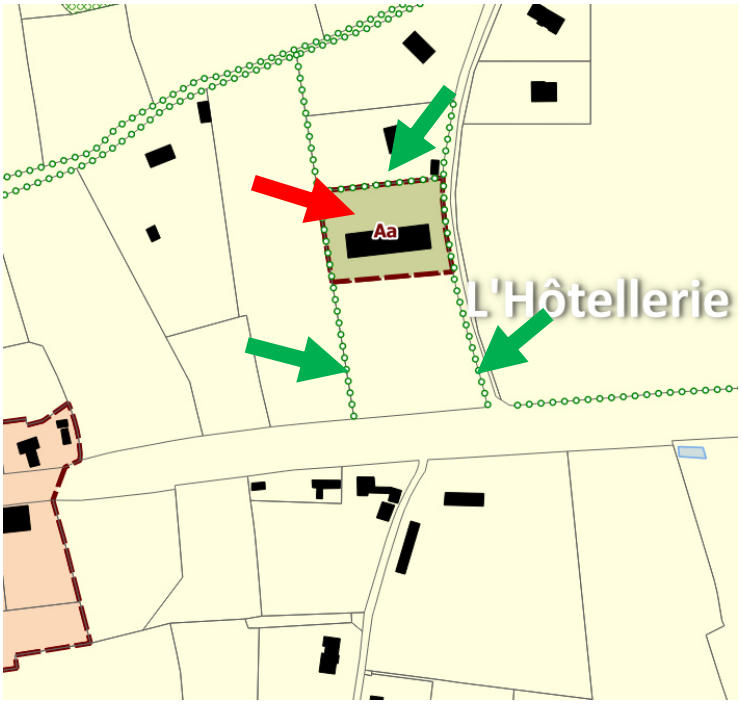
L'ajout d'une protection de haie au titre du L.151-19 du Code de l'Urbanisme au règlement graphique (cf flèches vertes sur la cartographie en 5.6.) sur les 3 contours de la parcelle vise à garantir le maintien du linéaire de haies existantes. Cela permet de maintenir une bonne intégration paysagère du site à vocation économique dans son environnement par la protection de la végétation existante.

5.6. Extrait du plan de zonage avant et après la modification simplifiée

Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Mise en place d'un STECAL Aa pour permettre l'évolution du bâtiment à vocation économique au Pré d'Auge

5.7. Localisation et contexte

Le Pré d'Auge, commune située à 8 kilomètres à l'Ouest de Lisieux est traversée au Sud de son territoire par la RD613. L'entreprise SARL BPVJ, spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de menuiserie bois et PVC est implantée sur la parcelle C132 le long de cette départementale, à proximité d'autres entreprises. Aujourd'hui, l'entreprise a besoin de s'agrandir pour maintenir ses emplois, garantir davantage de sécurité aux différents corps de métiers présents sur le site et permettre une évolution mesurée des activités. Faute d'espace suffisant pour s'agrandir, cette entreprise de 10 à 19 salariés ne peut répondre favorablement aux différentes commandes.

5.8. Justification du projet

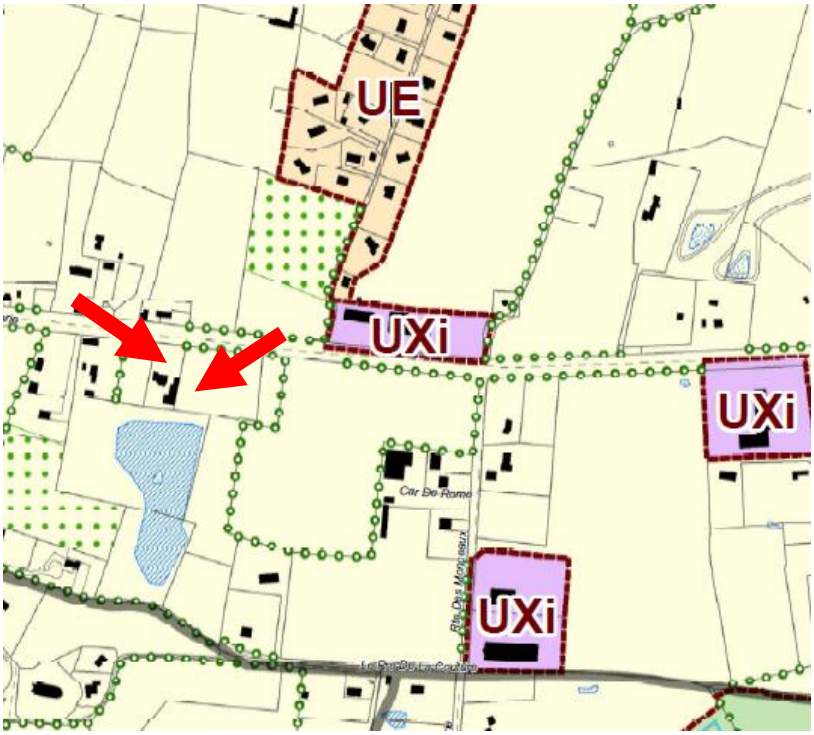
L'entreprise familiale, installée sur la commune depuis quasiment plus de 30 ans, a déposé un permis de construire pour environ 110 m² l'été 2020, refusé faute d'un zonage adapté pour son développement économique. Le projet d'aménagement se réparti de la telle façon :

- Un tiers dédié aux machines-outils
- Un tiers dédié à un espace de stockage fermé
- Un dernier tiers dédié à un espace de stockage ouvert.



Vues sur le site et les abords, en retrait de la RD613 et ceinturé de végétation –Google Street View, septembre 2020

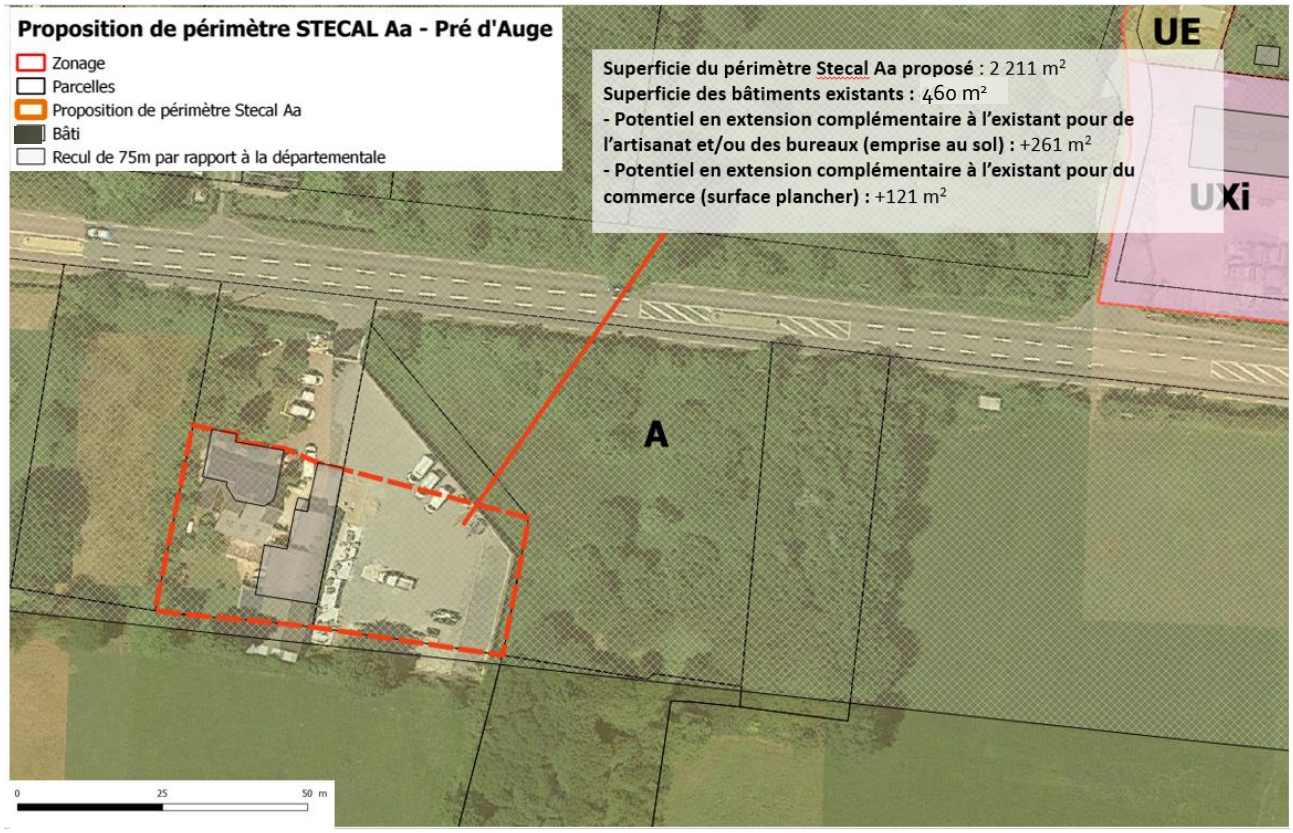
L'agglomération Lisieux Normandie et la commune du Pré-d'Auge entendent soutenir le développement de cette entreprise implantée sur le territoire, par la délimitation d'un STECAL Aa. En effet, le zonage agricole de la parcelle ne prévoit pas la possibilité de réaliser des extensions sur les bâtiments à vocation économique bien que l'installation de l'entreprise soit antérieure à l'approbation du PLUi.



Localisation des parcelles par la mise en place d'un STECAL Aa au sein de la commune du Pré d'Auge. Source : PLUi de Lintercom

La RD613 étant un axe classé à grande circulation, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres d'un axe classé à grande circulation conformément à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, l'article L.111-7 précise que ces dispositions ne s'appliquent pas notamment à l'extension des constructions existantes.

Aussi, il est proposé dans le respect des articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'Urbanisme, repris par le PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, que le périmètre du STECAL se conforme strictement à la limite des bâtiments existant à 30 mètres de la RD613. L'entreprise étant propriétaire de la parcelle C635 voisine, terrain agricole non-exploité, l'amélioration se fera au sein de celle-ci plutôt que sur la parcelle C183, pour permettre l'extension du bâti d'activité existant, en limite de propriété et n'empiétant pas au Sud sur la parcelle 178, exploitée.



Périmètre du STECAL Aa projeté sur le Pré d'Auge. Source : CALN. Conception : PLANIS

Compte tenu de l'extension limitée que l'entreprise devra respecter au regard des règles définies dans le PLUi, l'évolution du zonage offrirait :

- Conformément à l'article 2 des zones Ah et Aa, l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes dans la limite de 30% des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes, soit : 460m² des surfaces plancher existantes *30%= **121m² de surface plancher complémentaire pour du commerce**.
- Conformément à l'article 7 de la zone Ah et Aa, une emprise au sol portée à 30% si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau, soit : 2211m² de superficie du STECAL*30%= 663m² d'emprise au sol total de bâtiment – 460 m² de bâti existant = **261 m² d'emprise au sol complémentaire**.

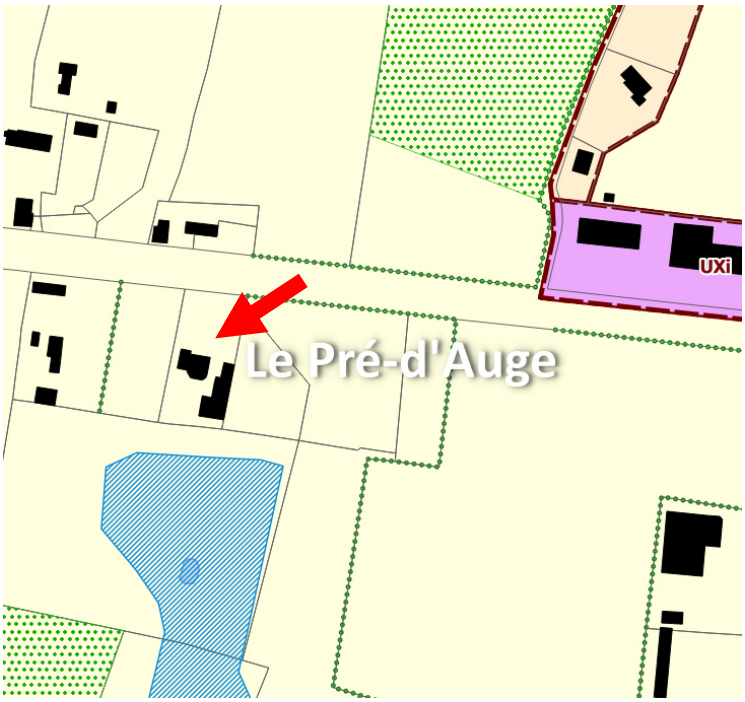
5.9. Impact paysager et environnemental

D'après le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLUi, le site ne se situe pas au sein d'une zone à enjeux agricoles, et n'accueille aucune activité agricole.

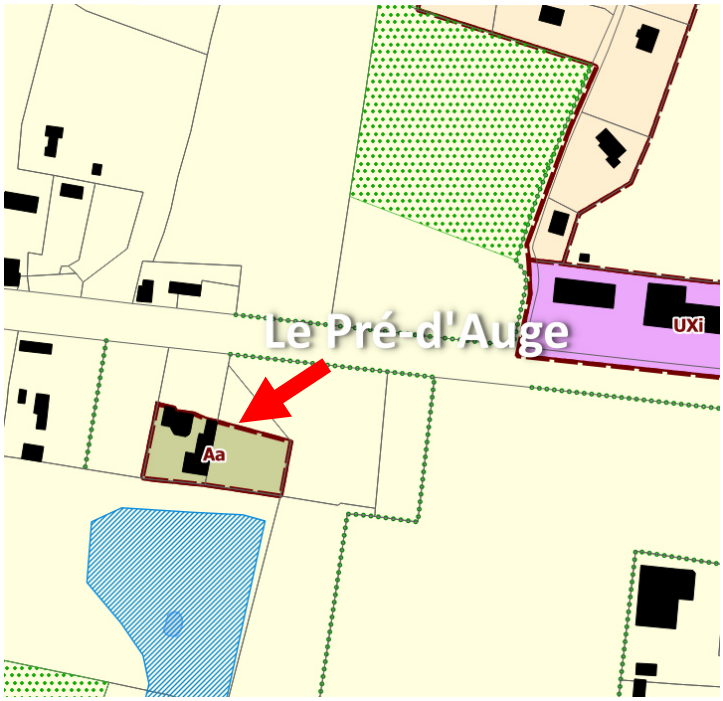
L'impact paysager peut-être considérer comme faible au regard du paysage immédiat des parcelles, ceinturées par des haies protégées par des prescriptions graphiques au PLUi, et la **nécessité de respecter les aspects extérieurs** dans le cas d'extension de bâtiments existants en secteur Aa. La construction actuelle étant installée en retrait de la RD613 et le périmètre du STECAL envisagé ne permettant pas de rapprochement des constructions vers la route, les nuisances liées à la RD613 sont limitées.

5.10. Extrait du plan de zonage avant et après la modification simplifiée

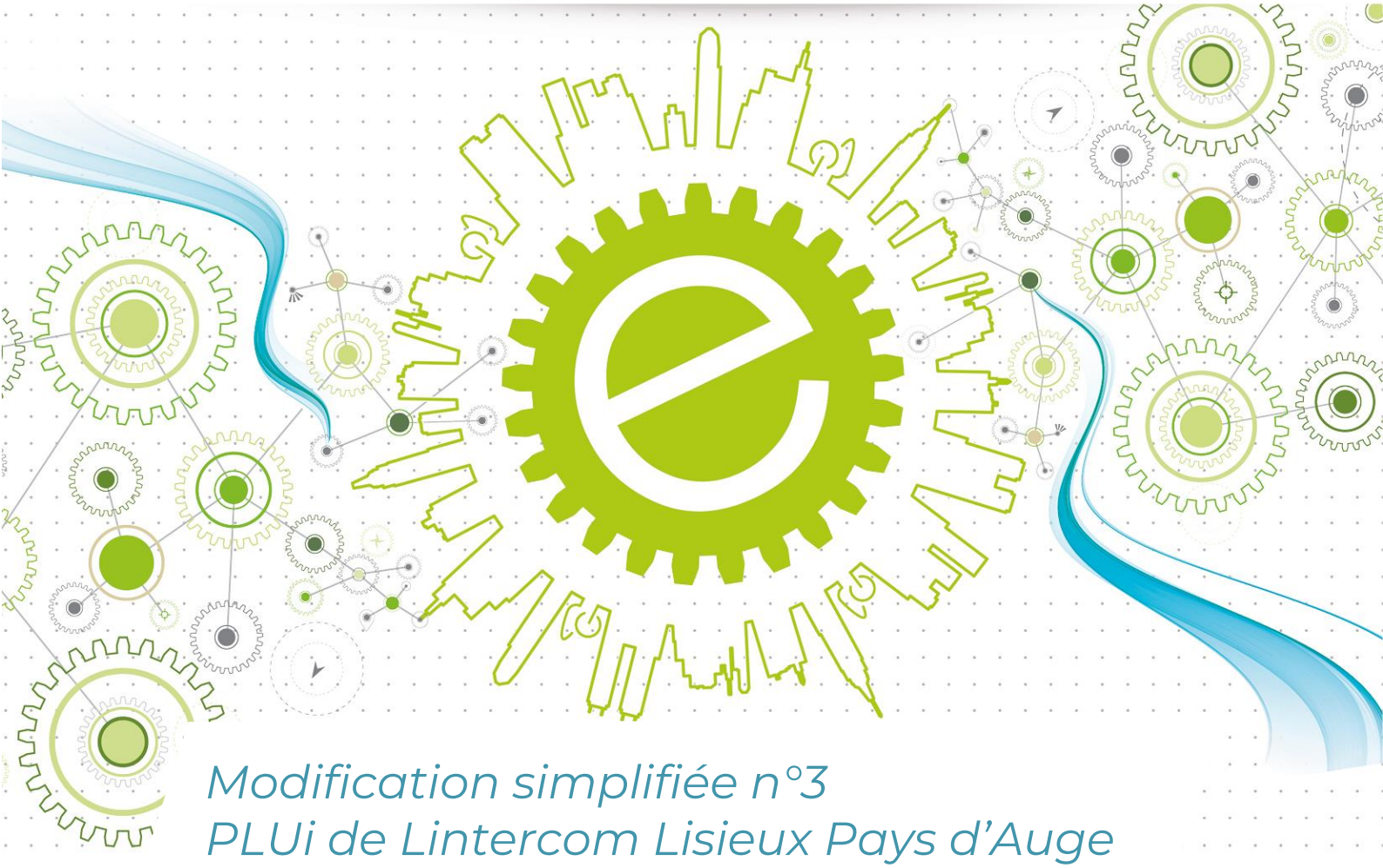
Avant modification simplifiée



Après modification simplifiée



Evaluation environnementale



Modification simplifiée n°3
PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie
Agglomération Lisieux Normandie

Janvier 2022

SOCIETE EVEN CONSEIL

SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE _____ 3

PRESENTATION GENERALE _____ 12

I. Document et territoire concerné par l'évaluation _____ 12

II. Objet de la modification simplifiée n°3 du PLUi _____ 12

METHODE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE _____ 16

ARTICULATION DE LA MODIFICATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS CADRES _____ 17

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT _____ 21

I. Paysage, patrimoine et cadre de vie _____ 21

II. Espaces agricoles et consommation d'espace _____ 30

III. Biodiversité et Trame Verte et Bleue _____ 34

IV. Risques et nuisances _____ 46

V. Sobriété territoriale _____ 52

VI. Conclusion et hiérarchisation des enjeux _____ 56

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES _____ 57

I. Paysage, patrimoine, cadre de vie _____ 58

II. Espaces agricoles et consommation d'espace _____ 60

III. Biodiversité et Trame Verte et Bleue _____ 61

IV. Risques et nuisances _____ 63

V. Sobriété territoriale _____ 64

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI _____ 65

RESUME NON TECHNIQUE

Ce résumé non technique reprend les différents éléments composant l'évaluation environnementale de la modification simplifiée n°3 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Il permet de résumer en quelques pages les principales conclusions qui ressortent de l'évaluation environnementale de la procédure d'évolution du document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale de la modification simplifiée n'°3 porte uniquement sur les impacts de la procédure d'évolution du document, conformément à la possibilité laissée par l'article L.104-3 du Code de l'Urbanisme. Elle est composée des chapitres suivants :

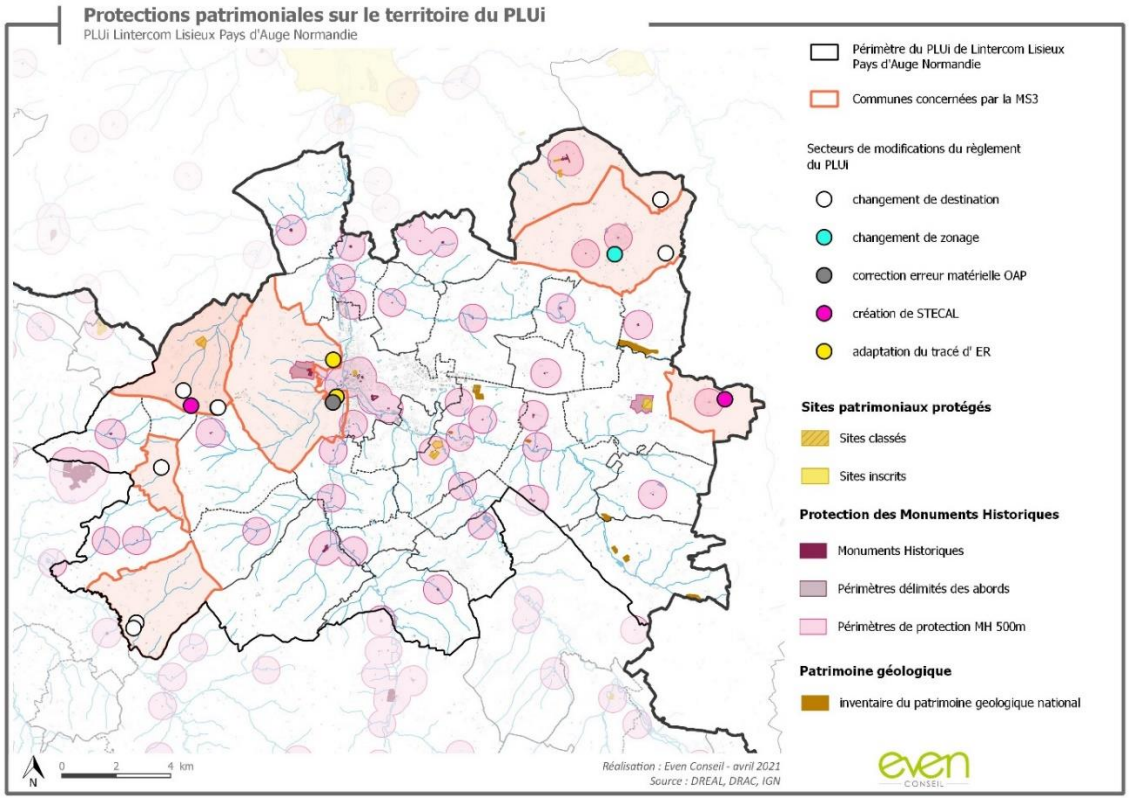
PRESENTATION GENERALE : cette partie décrit l'objet de la modification simplifiée du PLUi, ainsi que la méthode utilisée pour la rédaction de l'évaluation environnementale.

ARTICULATION DE LA MODIFICATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES : cette partie décrit les documents cadres avec lesquels la modification simplifiée du PLUi doit être compatible et ceux qu'elle doit prendre en compte.

	Nom du document	Date d'approbation
La modification du PLUi doit être compatible avec :		
SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
DTA (*Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un PGRI *(Plan de gestion du risque inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
La modification du PLUi doit prendre en compte :		
SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Schéma des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT : cette partie décrit l'état initial de l'environnement sur le territoire et plus spécifiquement sur les sites concernés par la modification simplifiée du PLUi. Elle s'articule autour de 5 grandes thématiques dont les principaux éléments sont résumés ci-après :

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs:	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Éléments majeurs du patrimoine bâti (*monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques) ?*	**X**		Un seul secteur est couvert par des périmètres de protection de Monument Historique : l'emplacement réservé du chemin d'Assemont à Saint-Désir. De plus, la commune de Saint-Désir est un secteur à très forte sensibilité archéologique. **La MS3 est ainsi concernée par des enjeux patrimoniaux lié à des éléments de patrimoine remarquables.**
Eléments de petit patrimoine ou patrimoine vernaculaire	**X**		La MS3 vise directement des éléments de patrimoine vernaculaire, puisque des bâtiments d'architecture traditionnelle sont identifiés pour changer de destination. Ces bâtiments jouent par ailleurs un rôle dans le paysage. **La MS3 porte donc des enjeux en terme de petit patrimoine et d'identité payagère**
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		**X**	Aucun secteur de modification ne se trouve au sein d'un site classé ou inscrit, ni à proximité directe.
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		**X**	Il n'existe aucun SPR sur le territoire du PLUi
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		**X**	Il n'existe aucun PSMV sur le territoire du PLUi
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		**X**	Aucun cône de vue n'est repéré par le SCoT ou par le PLUi
La MS3 porte des enjeux sur le paysage et de patrimoine bati			



Carte des protections patrimoniales sur le territoire du PLUi

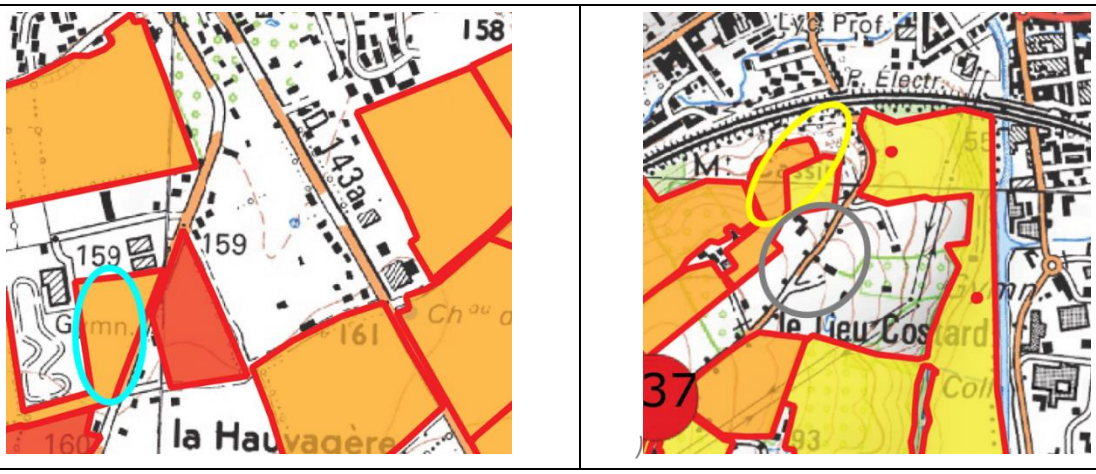
AGRICULTURE

Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune ?

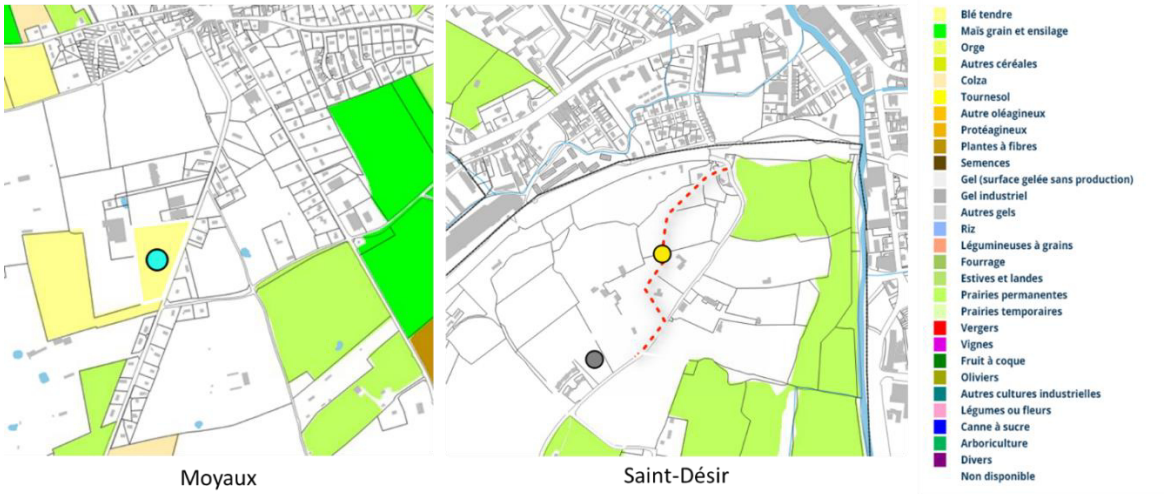
Commune	Surface agricole (ha)
Moyaux	1146
Saint-Désir	1147
Le Pin	620
L'Hôtellerie	490
Les Monceaux	273
Le Pré d'Auge	664
Lessard-et-le-Chêne	575

Combien d'exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Aucune des communes concernées par la MS3 ne compte d'exploitation agricole classée en ICPE
La modification impacte-t-elle l'activité agricole du territoire ?	Certains des sites concernés par la MS3 se trouvent sur des parcelles agricoles exploitées et identifiées comme étant à enjeux moyens au diagnostic agricole.

La MS3 porte des enjeux sur l'activite agricole du territoire



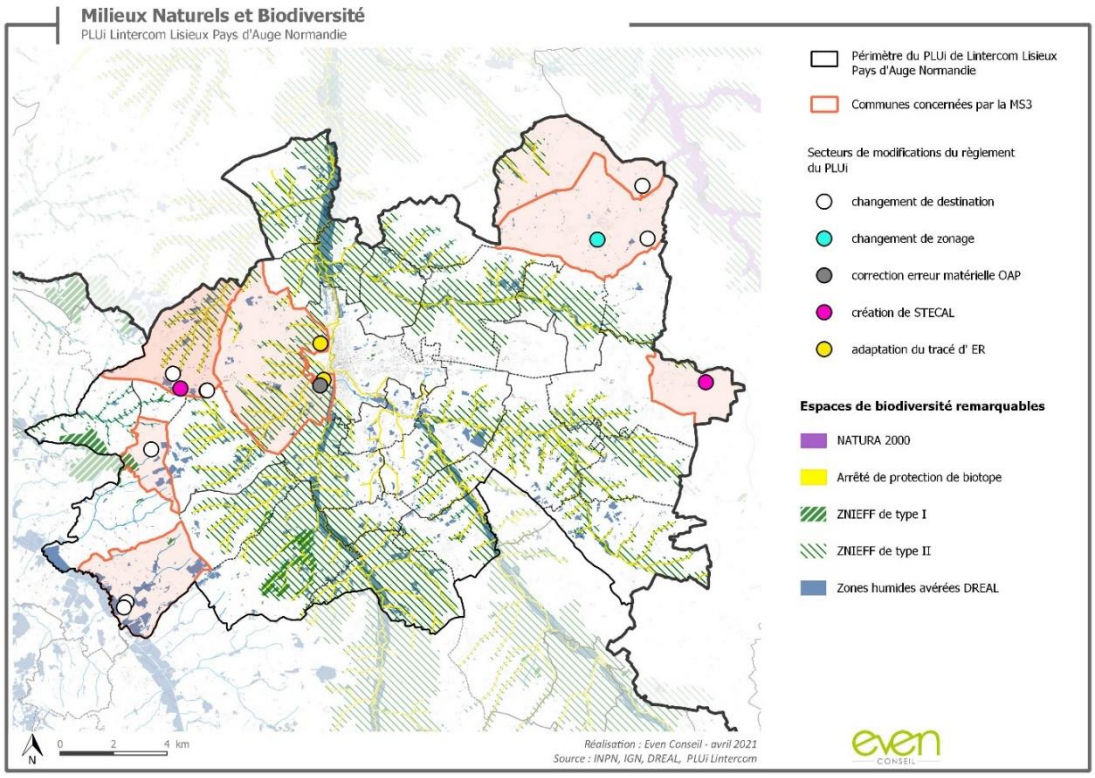
Extrait de la cartographie des secteurs à enjeux agricoles (annexe 7.8. du PLUi) sur le secteur de changement de zonage à Moyaux (à gauche) et sur l'emplacement réservé à Saint-Désir (à droite)



Moyaux Saint-Désir

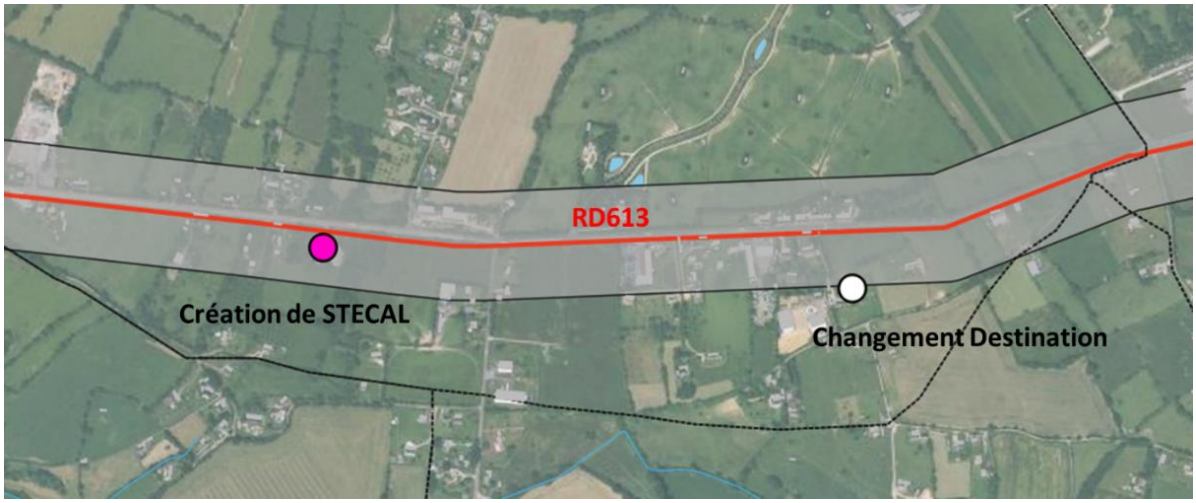
Source : Registre Parcellaire Graphique 2019

BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Site Natura 2000 ?		**X**	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire PLUi de Lintercom. Le secteur de modification le plus proche d'un site Natura 2000 et le site de la commune du Pin, localisé à environ 1 kilomètre de distance du site du Haut Bassin de la Calonne. **Les enjeux de la MS3 vis-à-vis des sites NATURA 2000 sont limités.**
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		**X**	**Aucune réserve naturelle n'est présente sur le territoire du PLUi de Lintercom**
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	**X**		Sites concernés par une ZNIEFF de type II : - Les deux emplacements réservés de Saint-Désir - Le site de l'OAP 36 à Saint-Désir **La MS3 porte des enjeux faibles sur les secteurs de ZNIEFF**
Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ?	**X**		Les sites des communes du Pré d'Auge et de Saint-Désir sont localisés à proximité de l'arrêté de protection de biotope, en particulier l'ER nord de Saint-Désir, qui longe le ruisseau de la Tourette. **Du fait de la proximité de certains sites de la MS3, il existe des enjeux liés à l'arrêté de protection de biotope, qui restent cependant limités.**
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	**X**		Trois sites de modification sont localisés au sein du pôle Lexovien. Ces trois sites, ainsi que ceux de la commune de Lessard-et-le-Chêne (2) se trouvent au sein d'axes principaux de la Trame Verte et Bleue dont les éléments jouent un rôle majeur pour la limitation des risques naturels. **Du fait de la localisation de certains de ses sites au sein de secteurs stratégiques de la Trame Verte et Bleue du territoire, la MS3 a des enjeux sur les continuités écologiques.**
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?	**X**		Aucun site ne se trouve sur une zone humide avérée, identifiée par la DREAL. Cinq secteurs sont localisés sur des milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides. **La MS3 porte des enjeux faibles sur les zones humides.**
La MS3 porte des enjeux sur la biodiversite et la richesse ecologique du territoire			

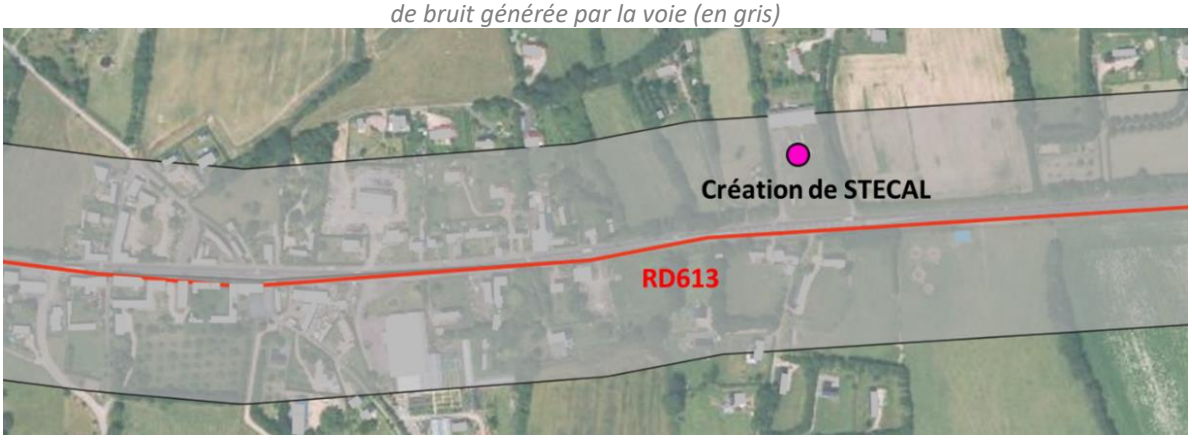


Secteurs de biodiversité remarquables sur le territoire du PLUi de Lintercom

RISQUES ET NUISANCES			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	**X**		L'ensemble des sites de modification sont concernés par des risques naturels. Les sites les plus concernés sont les emplacements réservés de Saint-Désir (prédisposition au glissement de terrain). Les enjeux identifiés restent faibles pour la plupart. Les enjeux liés aux risques technologiques et industriels sont également relativement faibles. Ils concernent notamment le site de changement de zonage à Moyaux et les sites de création de STECAL à L'Hôtellerie et au Pré d'Auge, du fait de la présence d'un site SEVESO seuil bas sur la commune de Moyaux et du passage de la RD613 sur les communes du Pré d'Auge et de l'Hôtellerie, en lien avec le transport éventuel de matières dangereuses. **Les enjeux de la MS3 concernant les risques naturels, industriels ou technologiques sont faibles.**
Nuisances	**X**		Trois sites de modification sont impactés par les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres. : ce sont les sites localisés à proximité de la RD613 : - Création de STECAL à L'Hôtellerie - Création de STECAL au Pré d'Auge - Changement de destination au Pré d'Auge **La MS3 porte des enjeux en terme de nuisances**
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	**X**		

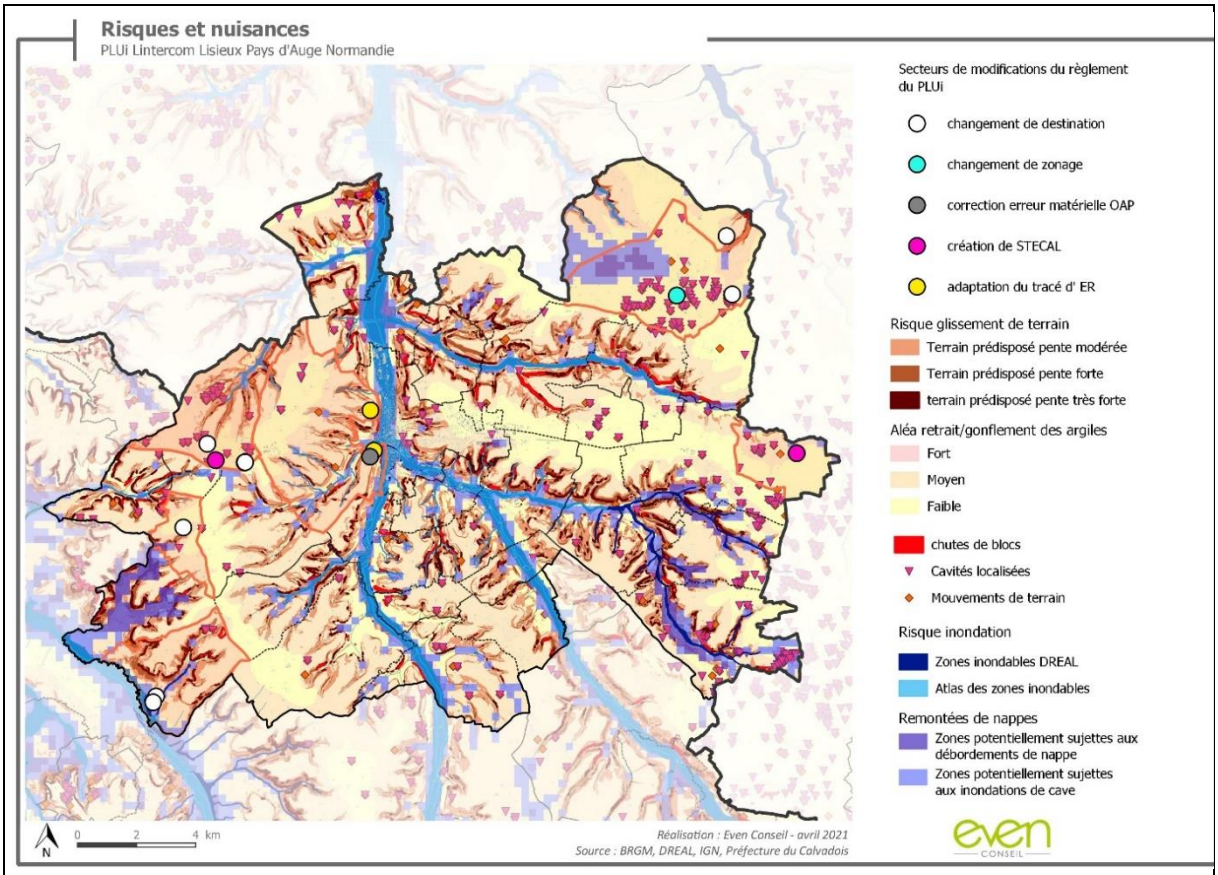


Nuisances sonores liées à la RD613 sur le secteur du pré d'Auge, représentée par la zone de bruit générée par la voie (en gris)



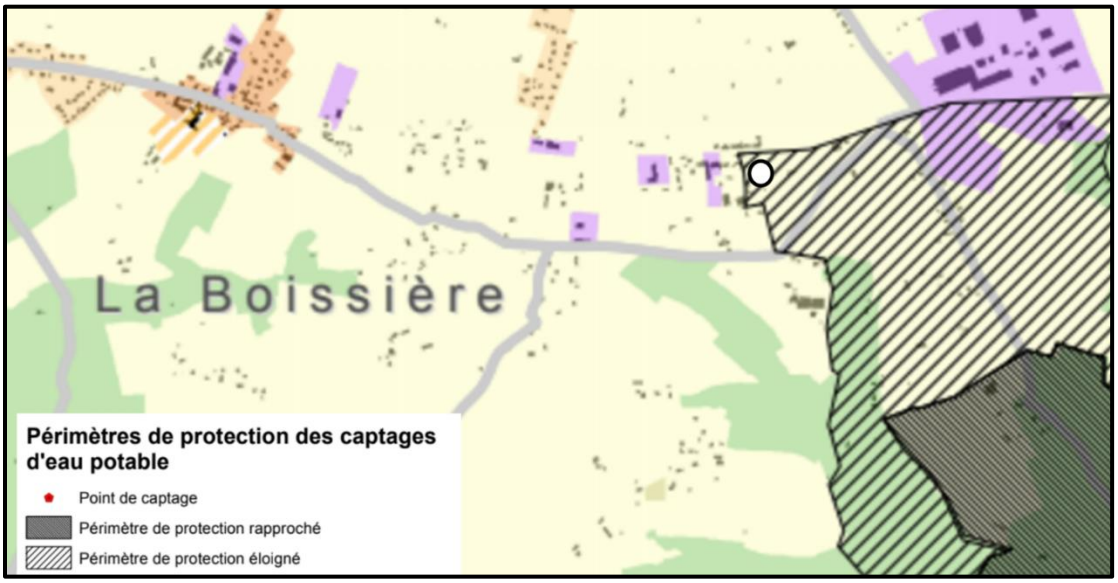
Nuisances sonores liées à la RD613 sur le secteur de l'Hôtellerie, représentée par la zone de bruit générée par la voie (en gris)

Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		X	Aucun site concerné par la MS3 n'est recensé dans la base de données BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		X	Aucun des sites concernés par la MS3 n'est recensé dans la base de données BASIAS
La MS3 porte des enjeux en termes de risques et de nuisances			



Carte des risques naturels sur le territoire du PLUi de Lintercom

SOBRIETE TERRITORIALE			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		**X**	La MS3 ne vise pas à la création ou l'extension de carrières. Aucun des sites concernés par la MS3 ne comporte de carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		**X**	Il n'y a pas de projet de nouvel établissement de traitement des déchets sur le territoire. Par contre un futur centre de tri des déchets à vocation interdépartemental est en projet à Colombelles.
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCAET) ?	**X**		Le PCAET de Lisieux Normandie est en cours d'élaboration
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		**X**	Aucun parc éolien ou parc photovoltaïque n'est en projet ou n'a de lien avec la MS3
Périmètre de protection *(immédiat, rapproché, éloigné)* d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	**X**		Un seul site de la MS3 est inclus dans un périmètre de protection de captage : il s'agit d'un site de changement de destination sur la commune du Pré d'Auge. Le captage concerné n'est pas un captage prioritaire Grenelle.
Captages prioritaires « Grenelle » ?		**X**	



Zoom sur le secteur de changement de destination du Pré d'Auge : un site de modification se trouve en limite du périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable – source : annexe SUP PLUi - captage_eau_potable_AO

Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	**X**		D'après le rapport de présentation du PLUi, les ressources du territoire sont supérieures aux besoins futurs en eau potable.
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?			/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	**X**		Le bassin de la Dives, localisé sur la partie ouest du territoire, est concerné par une ZRE.
La MS3 porte des enjeux sur la gestion de la ressource en eau potable.			
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?	**X**		L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel. Il existe un schéma d'assainissement à l'échelle du PLUI de Lintercom.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	**X**		Le syndicat en charge à l'époque du traitement des eaux usées a pris en compte le zonage du PLUi et ses projets d'évolution lors de la révision du schéma d'assainissement et a jugé qu'il n'y avait pas de risques de surcharge des stations sur le secteur concerné par le PLUi. De plus, les évolutions prévues par la MS3 pouvant engendrer une hausse de la population sur le territoire du PLUi sont l'ajout de 7 changements de destination, qui sont plutôt concernés par l'assainissement individuel et ne pèsent donc pas sur le réseau public d'assainissement. A noter que la compétence assainissement est désormais à la charge de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.
La MS3 ne porte pas d'enjeux relatifs au traitement des eaux usées.			

Hiérarchisation des enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, à partir de l'état initial détaillé ci-dessus :	
Enjeux	
1.	**Enjeux de biodiversité** liés principalement aux continuités écologiques, aux ZNIEFF, à l'arrêté de protection de biotope, et dans une moindre mesure les zones humides
2.	**Enjeux liés aux nuisances sonores**, pour les sites localisés le long de la RD613
3.	**Enjeux agricoles,** en lien avec des parcelles identifiées comme ayant des enjeux agricoles moyens
4.	**Enjeux paysagers,** notamment liés à la localisation de certains sites en entrée de ville et à la valeur paysagère des bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination

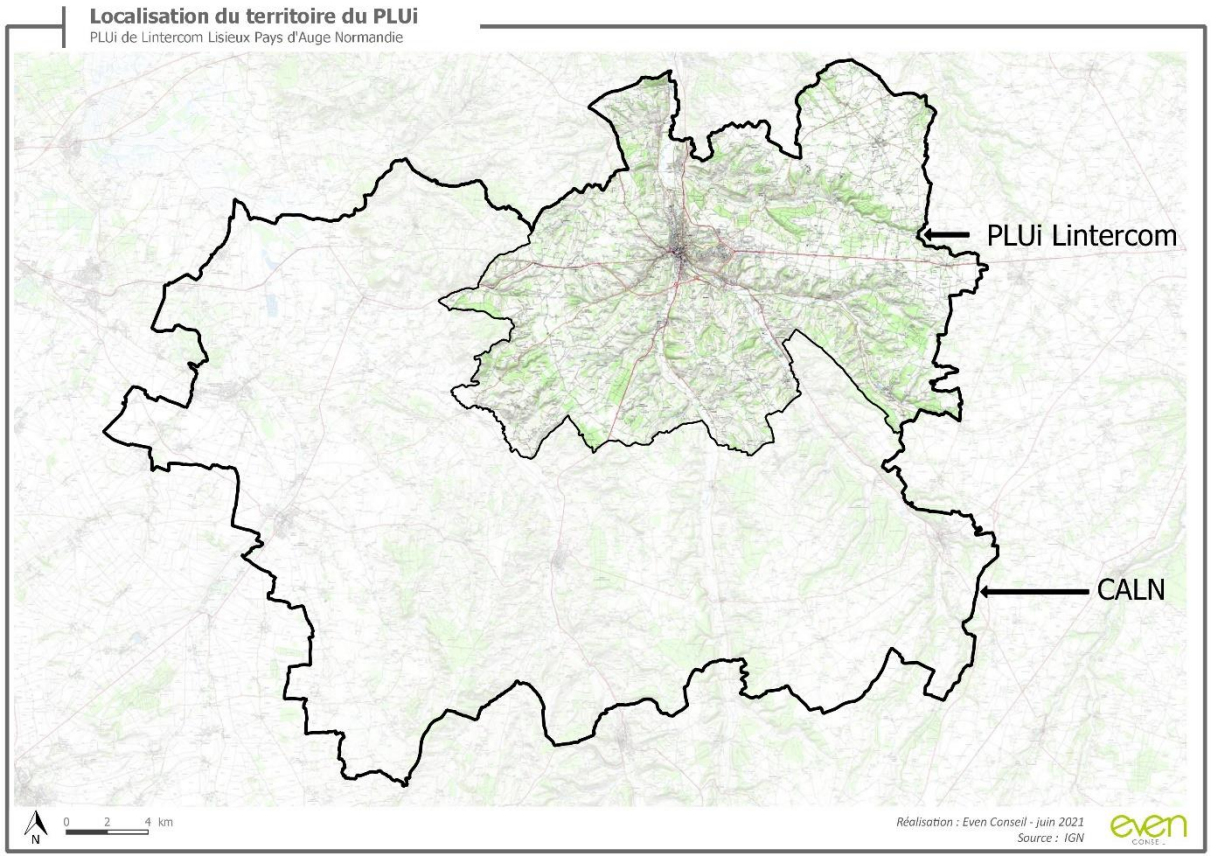
- **EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLUi SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES** : cette partie s'attache à la description des incidences de la modification du zonage sur les différentes thématiques énoncées ci-dessous et les mesures d'évitement et de réduction envisagées

- **CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI** : cette partie décrit les critères, indicateurs et modalités qui peuvent être mis en place pour le suivi et l'analyse des résultats de l'application de la modification simplifiée du PLUi.

PRESENTATION GENERALE

I. Document et territoire concerné par l'évaluation

L'évaluation environnementale porte sur la modification simplifiée n°3 (MS3) du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Cette ancienne intercommunalité fait aujourd'hui partie de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) créée au 1er janvier 2017. La CALN est issue de la fusion de cinq intercommunalités, auxquelles se sont ajoutées en 2018, six communes de l'ex-communauté de communes de Cambremer.

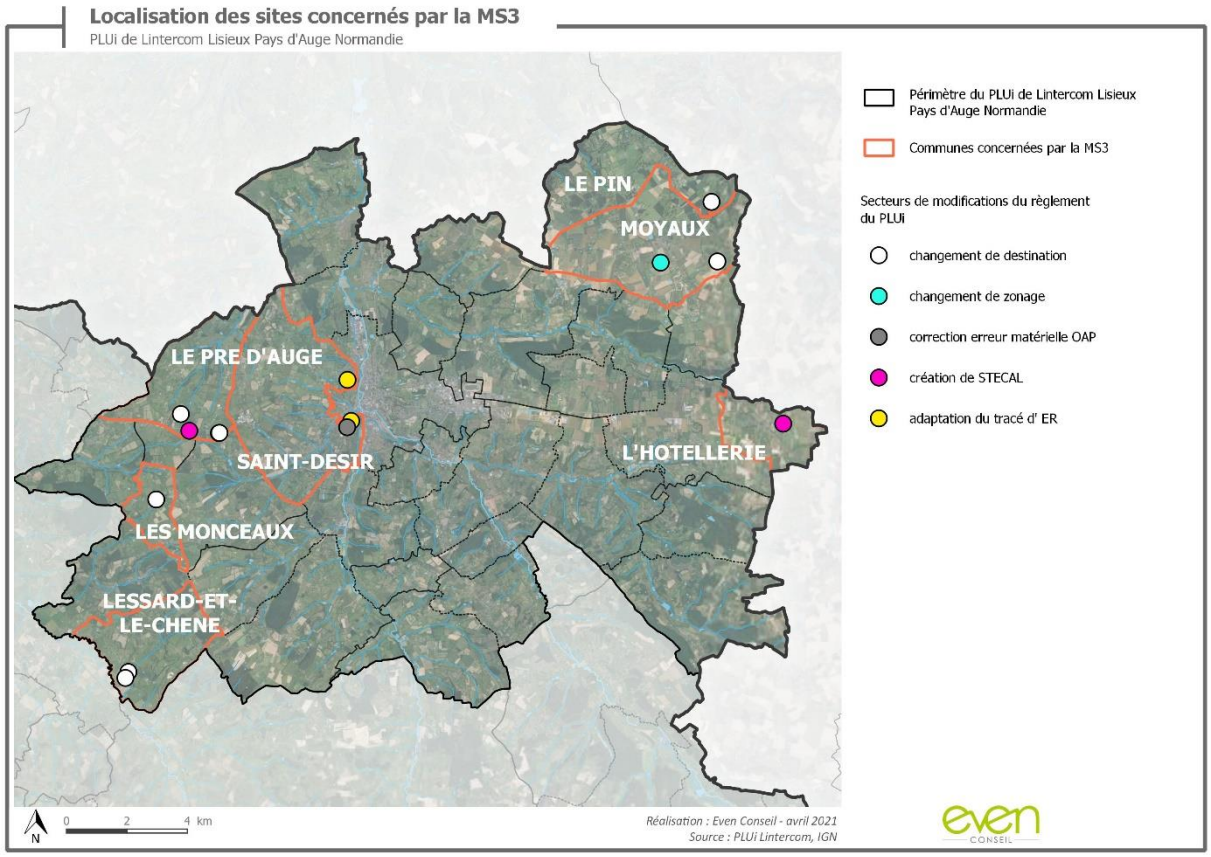


Le PLUI de Lintercom Lisieux-Pays d'Auge Normandie regroupe 33 communes sur 313,6 km² pour 39 987 habitants en 2014. C'est un territoire à dominante rurale dont Lisieux, la ville centre, est sous-préfecture du Calvados et s'érige en pôle urbain central du Pays d'Auge.

II. Objet de la modification simplifiée n°3 du PLUi

La modification simplifiée n°3 du PLUi doit permettre plusieurs ajustements, afin de mettre le document en cohérence avec les usages effectifs du sol et les besoins de la population, qui ont évolués depuis l'entrée en vigueur du document, il s'agit ainsi de :

- Modifier le zonage sur les communes de Moyaux, du Pré d'Auge et de l'Hôtellerie par la création de STECAL Aa ou NL ;
- Ajouter des prescriptions graphiques d'identification de bâtiments pouvant changer de destination sur les communes de Moyaux, Le Pin, Lessard-et-le-Chêne, les Monceaux, le Pré d'Auge ;
- Rectifier le tracé de deux emplacements réservés localisés sur la commune de Saint-Désir ;
- Modifier l'OAP 36 sur la commune de Saint-Désir pour la correction d'erreurs matérielles



Localisation des sites à l'échelle du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Cette évolution du PLUi a été prescrite par arrêté du 9 avril 2020, dont l'extrait ci-dessous présente les différents objectifs, résumés en amont de cette partie :

Extrait de l'arrêté prescrivant la modification du PLUi :

La présente procédure de modification simplifiée n°3 a été prescrite par arrêté 2020.0315 du 9 avril 2020 pour répondre à des objectifs comme suit :

- Permettre la réalisation d'un nouveau stade de foot à Moyaux en immédiate proximité du gymnase N. BATUM avec un changement de zonage en STECAL spécifique au PLUi ;
- Rectifier des erreurs matérielles d'OAP (correspondance entre texte et graphisme, etc) ;
- Permettre des changements de destinations sur des bâtiments ayant un intérêt architectural manifeste ;
- Revoir le tracé de deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir en lien avec des évolutions de projets communaux ;
- Permettre l'évolution d'activités économiques en zone A ou N avec la mise en place de STECAL spécifiques au PLUi

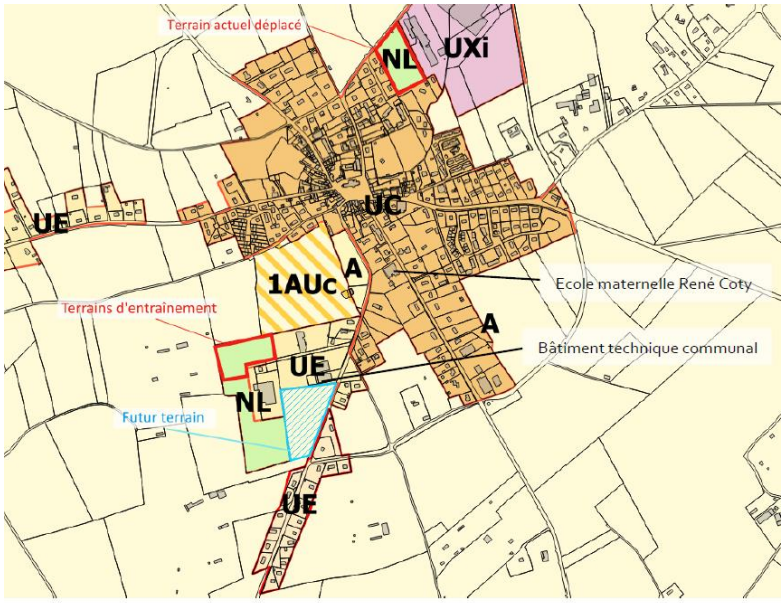
NB : La prescription de la modification simplifiée n°3 du PLUi étant antérieure au 8 décembre 2020, les dispositions de la loi ASAP modifiant le régime de l'évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme ne s'appliquent pas.

Les modifications sont présentées plus en détail ci-après.

Changement de zonage à Moyaux :

Actuellement identifié en zonage Agricole, le terrain est propriété de la commune et s'étend sur une superficie de 17 800 m². La collectivité souhaite délocaliser le terrain de foot d'honneur actuel situé au Nord-Est de la commune pour permettre l'accueil de compétitions de plus grande envergure et répondre aux besoins complémentaires en équipements de qualité.
Le nouvel emplacement du terrain de football permettra :

- De réunir l'ensemble des terrains de foot sur un même site et de disposer d'un terrain permettant d'accueillir des compétitions officielles
- De rendre plus efficient le travail des employés municipaux sur ce même site, le bâtiment technique municipal étant sur cet ensemble sportif (évitant de traverser la commune en moto tendeuse donc de gagner en temps et énergie) ;
- De mutualiser les équipements actuels et futurs (parkings, vestiaires) ;
- D'intégrer de nouveaux équipements et aménagements sur la parcelle concernée et sur le site dans son ensemble : city-stade, terrain de pétanque, parcours sportif (qui seront créés tout autour de la parcelle NL attenante et sur le futur équipement) ;
- De rapprocher les « équipements sportifs communaux » de l'école maternelle.



Localisation des différents terrains de football actuels - Réalisation Planis

Correction d'erreur matérielle d'OAP :

Une erreur matérielle concernant l'écriture de l'OAP 36, chemin d'Assemont à Saint-Désir, a été identifiée pouvant induire des difficultés lors de l'instruction. En effet, les surfaces mentionnées dans l'OAP ne correspondent pas à la réalité du site. Il ne s'agit pas de remettre en question l'OAP mais bien de rectifier l'erreur matérielle d'écriture de l'OAP pour éviter des problèmes d'instruction.

Permettre des changements de destination sur des bâtiments ayant un intérêt architectural manifeste :

- Au Pré d'Auge :

Un projet de création de gîte existe sur le site de la Bosquetterie.
Le second site de changement de destination concerne un projet de réhabilitation et d'extension du bâtiment pour créer une habitation.

- Aux Monceaux :

Bâtiment situé sur un terrain privé avec un projet de création de gîte.

- A Lessard-et-le-Chêne :

Le site du Haras du Hoguenet porte un projet d'aménagement de son grenier en chambres d'hôtes, au dessus des étables.

Le second site fait l'objet d'une demande de changement de destination pour que les enfants du propriétaire puissent reprendre l'activité.

- Au Pin :

Le bâtiment repéré fait l'objet d'un projet de transformation en habitation.

- A Moyaux :

Le bâtiment repéré fait l'objet d'un projet de transformation en habitation.

Rectifier le tracé de deux emplacements réservés à Saint-Désir :

Le tracé de l'emplacement réservé du chemin d'Assemont sur la commune de Saint-Désir doit évoluer pour mieux se conformer au projet d'urbanisation de l'OAP 36. Le chemin fait en effet le lien entre ce futur secteur d'habitation et le centre-ville de Lisieux. La déviation du tracé permet d'éviter de couper deux fois des terrains et ainsi de morceler le secteur (réduisant les impacts sur l'agriculture) tout en conservant la même cohérence de desserte et de sécurité.

Le tracé de l'emplacement réservé de la rivière de la Tourette doit être modifié en tant que correction d'une erreur matérielle. Le nouveau tracé permet de longer davantage le ruisseau, et de rejoindre plus aisément le hameau d'habitations, avec un meilleur intérêt paysager.

Permettre l'évolution d'activités économiques en zone A ou N avec la mise en place de STECAL spécifiques au PLUi :

Territoire à forte dominante rurale avec une relative dispersion des entreprises dans sa campagne, le PLUI de Lintercom ne comprend cependant que très peu de STECAL Aa ou Na (6 Aa et 7 Na), qui sont les zones prévues par le PLUi pour permettre le développement de ces activités isolées. Les six STECAL Aa représentent actuellement une superficie de 5,3 ha.

A ce jour, deux entreprises souhaitent se développer mais sont actuellement contraintes par un zonage Agricole qui ne permet pas de développement à vocation économique autre que l'agriculture. Il s'agit ici d'intégrer la mise en place de STECAL Aa, adaptés au strict besoin de développement de ces entreprises, pour permettre de soutenir le dynamisme économique et ses emplois associés vis-à-vis de ces entreprises. La création de ces zones Aa évite ainsi la mise en place de zones UX, autorise une constructibilité limitée, dans le respect de la loi Barnier, et évite notamment de délocaliser ces entreprises ce qui induirait des friches économiques avec une déprise du milieu rural.

1/ Mise en place d'un STECAL Aa pour permettre l'évolution du bâtiment à vocation économique à L'Hôtellerie.

Le zonage agricole ne prévoit pas la possibilité de réaliser des extensions sur les bâtiments à vocation économique. Le bâtiment concerné par la modification vient d'être acheté et à vocation à devenir un commerce de dépôt-vente. La collectivité souhaite offrir à ces artisans la possibilité de se développer.

2/ Mise en place d'un STECAL Aa pour permettre l'évolution du bâtiment à vocation économique au Pré d'Auge

La commune souhaite faire évoluer le zonage sur ce secteur pour permettre l'extension de l'entreprise SARL BPVJ, spécialisée dans le secteur d'activité des travaux de menuiserie bois et pvc. L'entreprise était déjà installée avant l'approbation du PLUi. Aujourd'hui, elle a besoin d'accroître sa surface d'activité, ce que ne permet pas le zonage A dans lequel elle se trouve actuellement.

La superficie totale des STECAL Aa complémentaires, présentés dans le cadre de la modification, s'établie ainsi à 0,47 hectare, soit une hausse de seulement 8 % de la superficie globale de STECAL Aa à l'échelle du PLUi de Lintercom.

METHODE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Afin de s'assurer de la qualité environnementale de la modification simplifiée n°3 du PLUi et de s'ancrer dans une démarche « Eviter », « Réduire », « Compenser » (ERC), un dossier d'examen au cas par cas a été réalisé en amont de la procédure et transmis à la MRAe le 21 avril 2021.

Dans son avis du 10 juin 2021, l'Autorité Environnementale a choisi de soumettre la procédure d'évolution du document d'urbanisme à évaluation environnementale, en raison des multiples sensibilités environnementales et paysagères du territoire. La MRAe y a également exprimé ses attentes concernant cette évaluation environnementale, dont l'analyse des impacts de la MS3 doit porter particulièrement « **sur les zones fortement prédisposées à la présence de zones humides, sur la biodiversité et les continuités écologiques, sur le patrimoine et le paysage** ».

La première étape d'évaluation environnementale a consisté à la mise en évidence des mesures d'évitement et de réduction présentes dans le document et les premières étapes de la démarche de modification, qui permettent d'atténuer l'impact des modifications apportées par la MS3.
Dans l'ensemble, ces mesures pré-existantes dans le PLUi de Lintercom permettent d'éviter et de réduire de nombreux impacts potentiellement négatifs sur l'environnement et la santé humaine.

En second lieu, des mesures complémentaires ont été prises, notamment en faveur de la biodiversité et des paysages, afin d'ancrer profondément la procédure dans la démarche ERC et s'assurer d'induire des incidences réduites sur l'environnement et la santé humaine. Plus précisément, la démarche itérative de l'évaluation environnementale a permis d'ajouter des prescriptions graphiques de protection/ création de haies, établies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ces prescriptions linéaires ont été ajoutées aux abords du site de création de STECAL Aa à L'Hôtellerie et le long du complexe sportif de Moyaux.

ARTICULATION DE LA MODIFICATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS CADRES

L'élaboration et les procédures d'évolution des Plans Locaux d'Urbanisme sont encadrées par un certain nombre de documents d'ordre supérieur. La modification simplifiée n°3 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie doit ainsi s'inscrire en cohérence avec les documents détaillés dans le tableau ci-dessous.

	Nom du document	Date d'approbation
La modification du PLUi doit être compatible avec :		
SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
DTA (*Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2010-2015	2009
Un PPR *(Plan de prévention des risques)* ?	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un PGRI *(Plan de gestion du risque inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	23/12/2015
La modification du PLUi doit prendre en compte :		
SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Schéma des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015

Seules les dispositions en relation avec les objets de la modification simplifiées ont été reprises dans le tableau d'analyse ci-dessous :

Prescriptions/objectifs des documents cadres	Réponse dans le projet de modification simplifiée du PLUi
DTA	
Orientation 2.2 : « Les structures paysagères caractéristiques de ces espaces doivent être préservées : dans le Pays d'Auge (…) il s'agit de la trame bocagère Par ailleurs, concernant le pays d'Auge (…) on cherchera (…) à sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel, notamment en permettant la transformation de son usage (…) »	La MS3 prévoit le repérage de sept bâtiments au plan de zonage pour le changement de destination et permet ainsi la valorisation de ce patrimoine bâti.
SCOT SUD PAYS D'AUGE	
Assurer la protection et la mise en valeur du vaste espace agro-naturel, à haute valeur environnementale du Sud Pays d'Auge.	Les périmètres environnementaux et la Trame Verte et Bleue du territoire sont peu affectés par la MS3. Ils sont principalement concernés par la modification de tracé des deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir et les corrections matérielles sur l'OAP 36 à Saint-Désir.
Protection des biotopes exceptionnels	

	Ces modifications n'ont peu ou pas d'incidences sur les espaces majeurs de biodiversité au vu de leur vocation (emplacement réservé destiné à un cheminement doux, induisant un impact limité sur le cours d'eau).
Sauvegarder les espaces agricoles stratégiques et limiter la consommation de l'espace agricole. Maintenir la continuité des espaces agricoles	Aucun site agricole actuellement exploité n'est impacté directement par la MS3. Des incidences potentielles sont relevés par rapport à l'ajout de changement de destination, mais les mesures ERC présentes dans le PLUi et la démarche de modification assurent une limitation des impacts sur l'activité agricole
Protéger ou restaurer la qualité des ressources en eaux	Aucun site ne représente un risque de dégradation des ressources en eau : seul un site de changement de destination se trouve en limite d'une zone de protection éloignée d'un captage d'eau potable, ce qui n'a pas d'incidence sur la qualité de la ressource en eau.
Prévention des risques naturels	Les sites de la MS3 les plus concernés par des risques naturels sont les deux emplacements réservés dédiés à la création de cheminements doux et sont donc peu concerné par la thématique des risques naturels.
Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles	La MS3 impacte la zone agricole, puisqu'elle vise à la création de trois STECAL (deux Aa et un NL). Cependant, la création du STECAL NL se fait sur une parcelle communale enherbée (plus d'explotation agricole de ce site en 2021). Ce site est dédié à la création d'un stade de football avec un terrain naturel et aucun aménagement lourd n'est prévu : les impacts en terme d'artificialisation des sols sont réduits. Les deux STECAL Aa sont crées au niveau d'activités existantes, de façon très resserrée autour des bâtiments existants. Par ailleurs, la création de ces STECAL répond au besoin de développement des activités en place, ainsi elle évite le déplacement de ces activités sur d'autres secteurs potentiellement non urbanisés aujourd'hui.
PGRI du bassin Seine Normandie 2016-2021	
1.D.1- Éviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau *Les aménagements réalisés dans le lit majeur des cours d'eau ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondation et ses impacts potentiels en amont et en aval. De plus, ces aménagements ne doivent pas compromettre les capacités d'expansion des crues.*	Un seul des sites de modification se trouve à proximité directe d'un cours d'eau : il s'agit d'un emplacement réservé dédié à la création d'un cheminement doux. Les impacts de cette modification en terme d'inondation sont minimes.
2.A.1- Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes	Aucune zone humide avérée n'est affectée par la MS3. Certains sites se trouvent sur des milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides, cependant la limitation des surfaces en extension et en annexe imposées par la zone Aa, la surface réduite des périmètres de STECAL Aa, la nature du projet sur le site de Moyaux à passer en NL limite les incidences potentielles négatives de la MS3 sur les éventuelles zones humides présentes sur ces secteurs.

<table>
<tr><td>2.B.1- Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dès la conception des projets</td><td rowspan="3">Le règlement des zones A et N fixe des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales :
L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle doivent être privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.
L'OAP 36, concernée par une réécriture de ses principes afin de les mettre en cohérence avec son schéma et corriger des erreurs matérielles se trouve au sein d'une zone AU, dont le règlement suit également ces principes de limitation de l'imperméabilisation et du ruissellement.</td></tr>
<tr><td>2.B.2- Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée</td></tr>
<tr><td>2.F.2- Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle</td></tr>
<tr><td>3.E.1- Maîtriser l'urbanisation en zone inondable</td><td>Aucun site de projet ne se trouve en zone inondable. Seule l'extrémité nord de l'emplacement réservé du chemin d'Assemont à Saint-Désir est concerné par un risque inondation par remontée de nappe, or cette partie de l'emplacement réservé n'est pas concernée par la MS3.
Le second emplacement réservé concerné par la MS3 longe un cours d'eau : bien qu'il ne soit pas au sein d'une zone inondable identifiée, il peut être concerné par ce risque. Cependant, il s'agit ici de modifier le tracé d'un emplacement réservé existant, destiné à la création d'un cheminement doux. Les conséquences en terme de risque inondation sont donc restreintes.</td></tr>
<tr><td colspan="2">SRCE Basse Normandie</td></tr>
<tr><td>P1 : Prise en compte de la présence d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées règlementairement) par des projets d'aménagements (projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement).</td><td rowspan="3">Les périmètres environnementaux et la Trame Verte et Bleue du territoire sont peu affectés par la MS3. Ils sont principalement concernés par la modification de tracé des deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir et les corrections matérielles sur l'OAP 36 à Saint-Désir.
Ces modifications n'ont peu ou pas d'incidences sur les espaces majeurs de biodiversité;</td></tr>
<tr><td>P2 : Préservation durable des réservoirs de biodiversité</td></tr>
<tr><td>P3 : Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte</td></tr>
<tr><td>P4 : Maintien des cours d'eau identifiés comme corridors</td><td rowspan="2">Un seul des sites de modification se trouve à proximité directe d'un cours d'eau : il s'agit d'un emplacement réservé dédié à la création d'un cheminement doux. Les impacts de la modification de tracé de cet emplacement réservé sur la biodiversité du cours d'eau et sur les continuités écologiques sont limités.</td></tr>
<tr><td>P5 : Maintien de la fonctionnalité de la matrice bleue</td></tr>
</table>

Le PLUi ayant été élaboré et approuvé antérieurement à l'entrée en vigueur du SRADDET Normandie approuvé en juillet 2020, il n'est pas tenu de prendre en compte les dispositions de ce document cadre. L'analyse ci-dessous a donc été réalisée pour information :

SRADDET Normandie	
Règle 27 / Eviter et réduire l'imperméabilisation des sols.	Le règlement des zones A, N et AU fixe des mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales (voir analyse PGRI).
Objectif 46 / Limiter l'impact de l'urbanisation et des aménagements sur la biodiversité et les espaces naturels	Les périmètres environnementaux et la Trame Verte et Bleue du territoire sont peu affectés par la MS3. Ils sont principalement concernés par la modification de tracé des deux emplacements réservés sur la commune de Saint-Désir et les corrections matérielles sur l'OAP 36 à Saint-Désir. Ces modifications n'ont peu ou pas d'incidences sur les espaces majeurs de biodiversité.
Objectif 5 / Favoriser une vision intégrée de la biodiversité dans l'aménagement du territoire	
Règle 36 / Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration	Aucune zone humide avérée n'est affectée par la MS3. Certains sites se trouvent sur des milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides, cependant la limitation des surfaces en extension et en annexe imposées par la zone Aa, la surface réduite des périmètres de STECAL Aa, la nature du projet sur le site de Moyaux à passer en NL limite les incidences potentielles négatives de la MS3 sur les éventuelles zones humides présentes sur ces secteurs.
Objectif 48 / Réduire les risques naturels liés à l'eau et prévenir l'impact du changement climatique	Aucun site de la MS3 ne se trouve en zone inondable, les deux secteurs les plus concernés par le risque inondation sont les emplacements réservés dédié à la création de cheminements doux.
Objectif 64 / Restaurer la continuité écologique du réseau hydrographique et les milieux naturels associés	Un seul des sites de modification se trouve à proximité directe d'un cours d'eau : il s'agit d'un emplacement réservé dédié à la création d'un cheminement doux. Les impacts de la modification de tracé de cet emplacement réservé sur la biodiversité du cours d'eau et sur les continuités écologiques sont limités.
Règle 18 / Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires.	La MS3 prévoit le repérage de sept bâtiments au plan de zonage pour le changement de destination et permet ainsi la valorisation de ce patrimoine bâti.
Objectif 28 / Sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural	

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. Paysage, patrimoine et cadre de vie

A. PAYSAGE

Le changement de zonage à Moyaux :
Le site est localisé en entrée de ville sud sur Moyaux. Une clôture bois grillagée a déjà été mise en place le long de la voie RD137. Cette parcelle enherbée s'inscrit dans un contexte d'entrée de ville sur Moyaux, elle fait face à un linéaire de pavillons, qui vient étendre l'enveloppe urbaine de la commune.





Terrain devant changer de zonage et abords – source : Even Conseil

Les créations d'emplacement réservé :
Les deux emplacements réservés de Saint-Désir sont dédiés à la création de cheminements piétons. Ils se situent dans un contexte a dominante rurale, mais en contact avec l'enveloppe urbaine de Lisieux. L'emplacement réservé de la rivière de la Tourette se situe en fond de vallon et borde le ruisseau de la Tourette, dans un contexte boisé. L'emplacement réservé du chemin d'Assemont se trouve dans un contexte plus découvert et monte le long d'un coteau du Mont Cassin.

La création d'un STECAL à L'Hôtellerie :
Le site de l'Hôtellerie est une parcelle bâtie occupée par une activité économique et située en entrée de ville Est sur l'Hôtellerie. Le bâtiment est implanté en fond de parcelle et peu lisible depuis la voie. La parcelle est encadrée de part et d'autre par des haies arborées, qui garantissent son intégration dans son environnement paysager.





Vues sur le site et les abords – street view septembre 2020

La création d'un STECAL au Pré d'Auge :

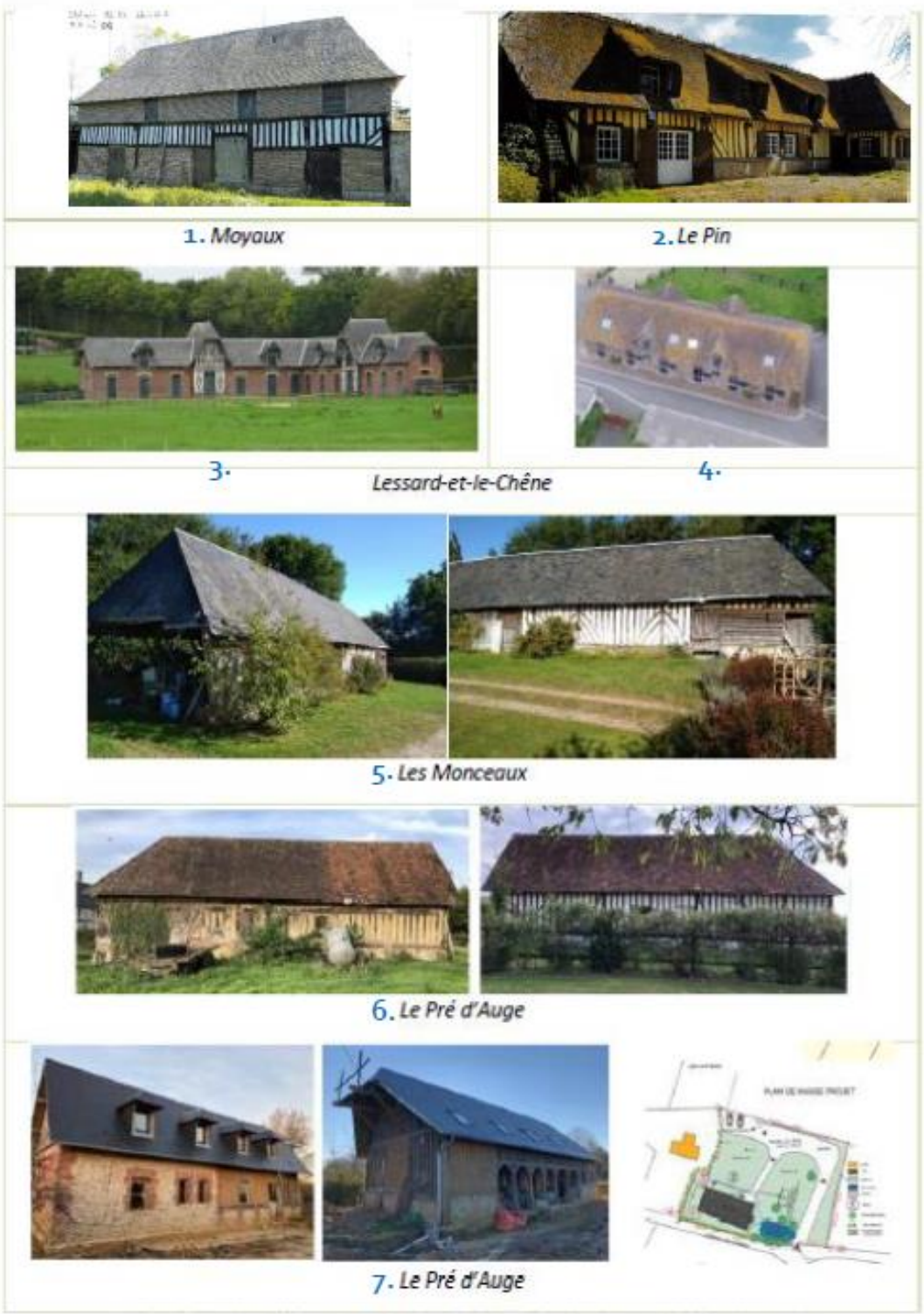
Le site de modification se trouve le long de la route départementale RD613. Le bâtiment est en retrait de la voie et l'ensemble de la parcelle est masquée par la végétation.





Vues sur le site et les abords – street view septembre 2020

Les changements de destination



Photographie des bâtiments concernés par la procédure. Sources : Propriétaires des lieux, CALN, Google Street View. Conception : Even Conseil

Les bâtiments ciblés par l'identification aux changements de destination participent aux paysages du territoire et à sa richesse patrimoniale. Ces éléments de la modification simplifiée portent donc des enjeux en termes de paysage et de patrimoine.

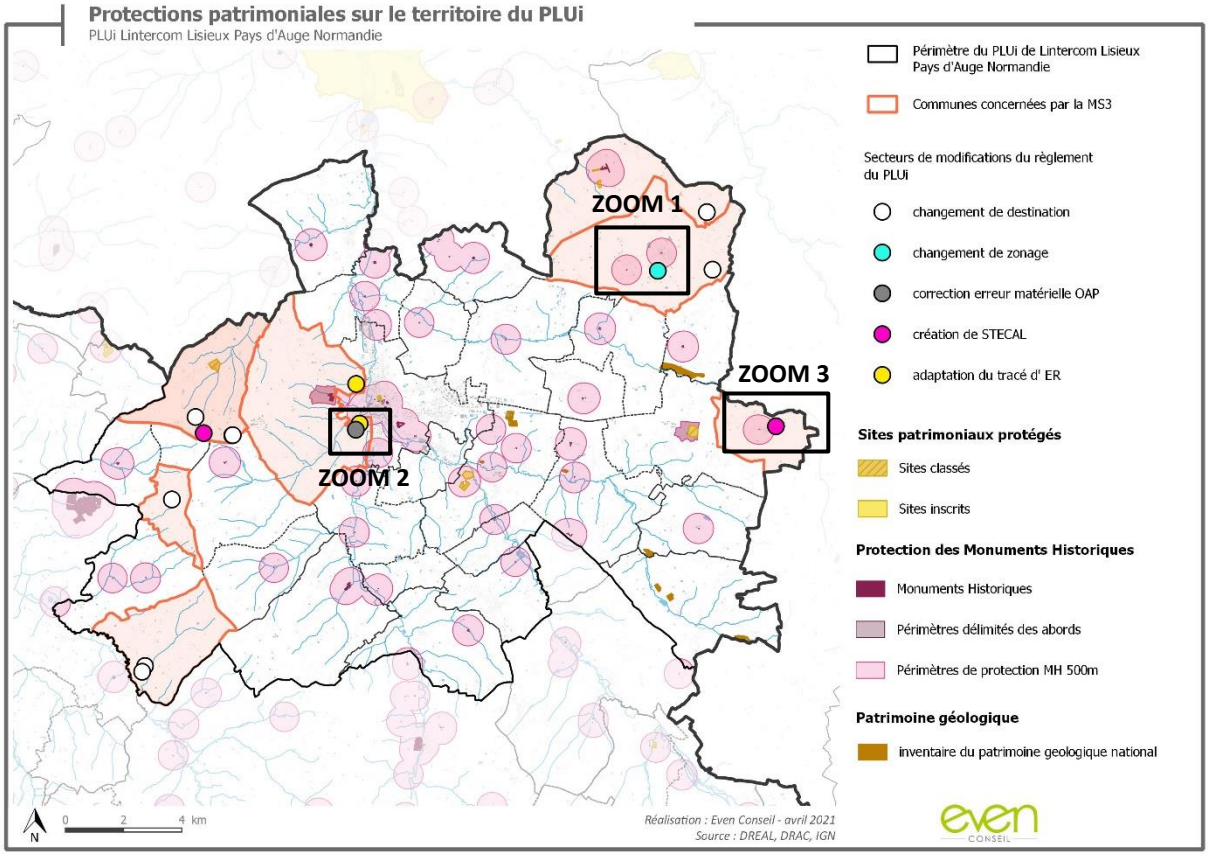
B. PATRIMOINE

Monuments Historiques et périmètres de protection

Le PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie compte sur son territoire 103 Monuments Historiques. Ces monuments sont couverts par des périmètres de protection pour la plupart. Il existe deux périmètres délimités des abords : un sur Saint-Désir autour du théâtre antique et un à Marolles aux abords de la ferme de la Bucaille. Le tableau ci-dessous présente les Monuments Historiques présents sur communes concernées par la procédure de modification simplifiée n°3 :

Commune	Monuments Historiques	Périmètre de protection
Moyaux	Manoir de la Ferionnière (partiellement inscrit)	Périmètre de 500 mètres
	Eglise (inscrit)	Périmètre de 500 mètres
Saint-Désir	Théâtre antique (classé)	Périmètre délimité des abords
Le Pin	Château du Pin, alignements boisés et pigeonnier (inscrit et partiellement inscrit)	Périmètres de 500 mètres
L'Hôtellerie	Manoir de Blanche de Castille (partiellement inscrit)	Périmètre de 500 mètres
	Eglise et croix (partiellement inscrit et inscrit)	Périmètres de 500 mètres

NB : Aucun Monument Historique n'est présent sur les communes de Lessard-et-le-Chêne, du Pré d'Auge et des Monceaux.

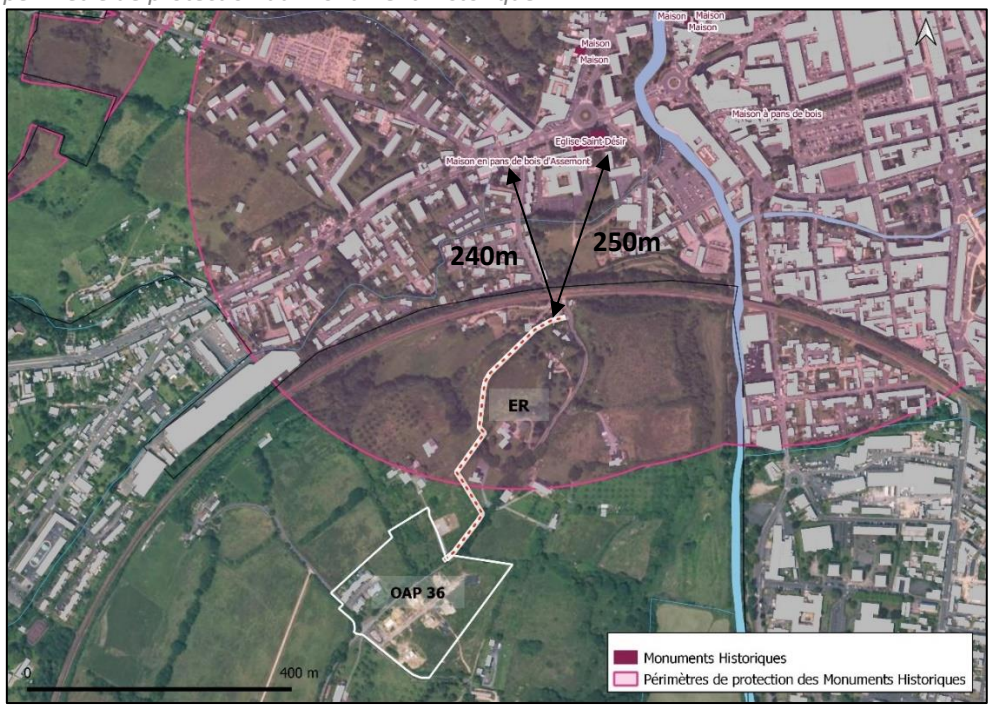


Carte des protections patrimoniales sur le territoire du PLUi

1 seul des sites concernés par la modification simplifiée n°3 est couvert par un périmètre de protection de Monument Historique : il s'agit de l'emplacement réservé localisé sur la commune de Saint-Désir. Les zooms sur les pages suivantes sont effectués sur les secteurs concernés par la modification simplifiée n°3 les plus proches d'un secteur de protection de Monument Historique, les zooms sur Moyaux et L'Hôtellerie justifient leur position en dehors du périmètre.

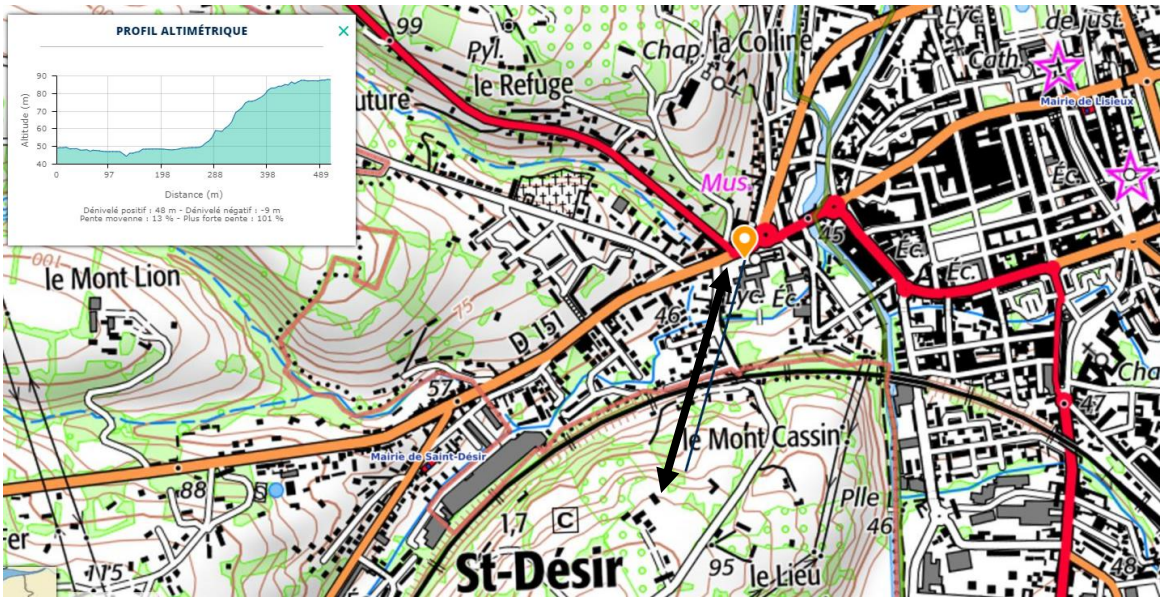


Zoom 1 sur le secteur de Moyaux, la parcelle ciblée par le changement de zonage prévu par la MS3 se trouve en dehors du périmètre de protection du Monument Historique.



Zoom 2 sur le secteur de Saint-Désir : l'emplacement réservé est partiellement inclus dans des périmètres de protection de Monuments Historiques

L'emplacement réservé du chemin d'Assemont sur la commune de Saint-Désir se trouve approximativement à 250 mètres au Sud-Ouest des deux Monuments Historiques les plus proches. Du fait du relief, il est possible que des relations de covisibilité soient établies entre l'emplacement réservé et ces éléments patrimoniaux. La carte topographique ci-dessous, accompagnée du profil altimétrique illustre la relation entre les deux secteurs.



Profil altimétrique entre la rue des deux Monuments Historiques et l'emplacement réservé concerné par la MS3 – source : géoportail

Il existe donc des enjeux en lien avec le patrimoine sur ce site de modification prévue par la modification simplifiée n°3. Au vu de la vocation de liaison douce sans gros aménagement de cet emplacement réservé, les enjeux patrimoniaux restent faibles.



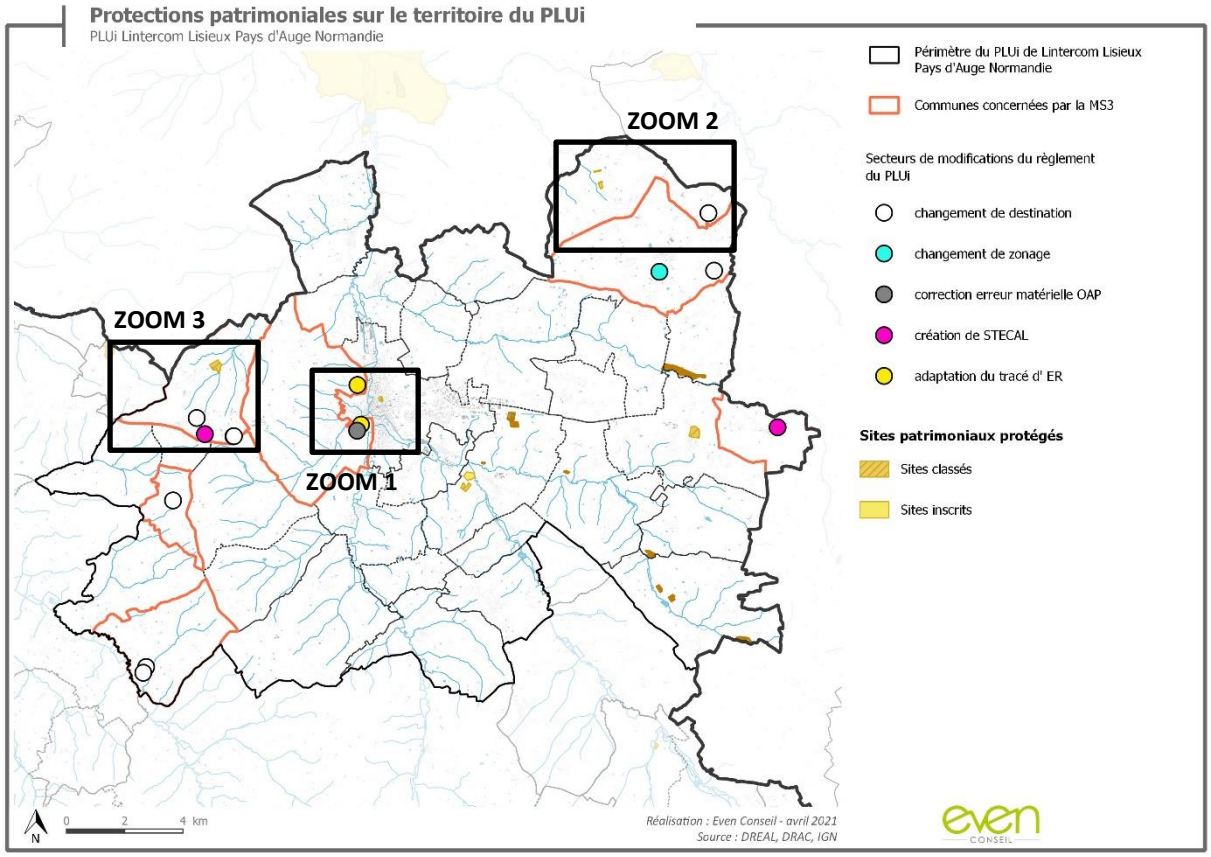
Zoom 3 sur le secteur de L'Hôtellerie, la parcelle ciblée par le changement de zonage prévu par la MS3 se trouve en dehors du périmètre de protection du Monument Historique.

Sites classés et sites inscrits

Le territoire du PLUi est concerné par 2 sites inscrits, sur les communes de Glos (Manoir de la Brairie) et du Pré d'Auge (Eglise et cimetière). Elle compte 5 sites classés, répartis sur les communes de Lisieux (jardin public), de Glos (parc du Manoir du Bray), du Pin (Les Hêtraies du château), de Marolles (parc du Château) et du Pré-d'Auge (Château, parc, chêne et fontaine Saint-Méen).

Aucun des secteurs concernés par la modification simplifiée n°3 ne se situe au sein d'un site classé ou inscrit ni à proximité directe.

Les sites les plus proches sont les emplacements réservés de la commune de Saint-Désir, localisé à près de 700 mètres pour l'un et plus de 800 mètres pour l'autre du site classé de Lisieux (jardin public).
Les communes du Pré d'Auge et du Pin possèdent à la fois des secteurs concernés par la modification simplifiée n°3 et des sites protégés (classés/inscrits).
Le site devant faire l'objet d'une identification pour changement de destination localisé sur la commune du Pin est situé à plus de 3,7 km au Sud-Est des hêtraies du château du Pin.
Sur la commune du Pré d'Auge, le site concerné par la modification simplifiée n°3 le plus proche est localisé à plus de 1,7 kilomètres au sud des sites classés et inscrits



La modification simplifiée n°3 ne porte pas d'enjeux sur les sites inscrits et classés du territoire du PLUi de Lintercom.

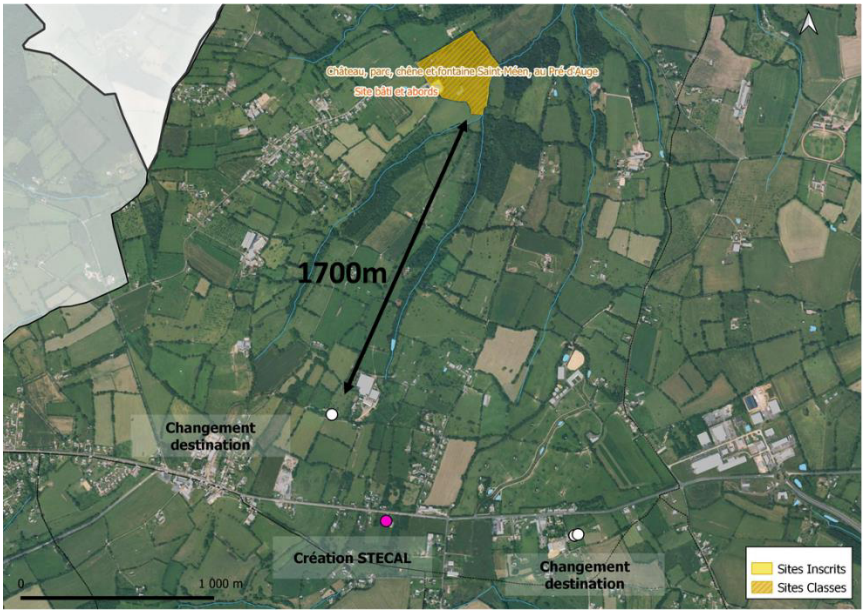
Zoom 1



Zoom2



Zoom3



Patrimoine géologique

9 sites ont été inventoriés pour leur intérêt patrimonial géologique sur le territoire du PLUi de Lintercom. **Aucune des communes concernées par la modification simplifiée n°3 ne contient un de ces sites.**

La modification simplifiée n°3 ne porte pas d'enjeux sur le patrimoine géologique du territoire.

Patrimoine archéologique

Le rapport de présentation du PLUi indique que la DRAC a relevé plusieurs sites archéologiques sur son territoire. Parmi les communes concernées par la modification simplifiée n°3, **Moyaux, Les Monceaux et L'Hôtellerie sont citées comme ne faisant pas partie de secteurs archéologiques sensibles, mais la présence d'éléments de patrimoine ancien y est tout de même relevée** (Eglise médiévale et manoir moderne de la Féronnière à Moyaux, Eglise Saint-Michel aux Monceaux, L'église paroissiale de l'Hôtellerie). **Les communes de Lisieux et de Saint-Désir sont soulignées comme comprenant des secteurs à très forte sensibilité archéologique.**

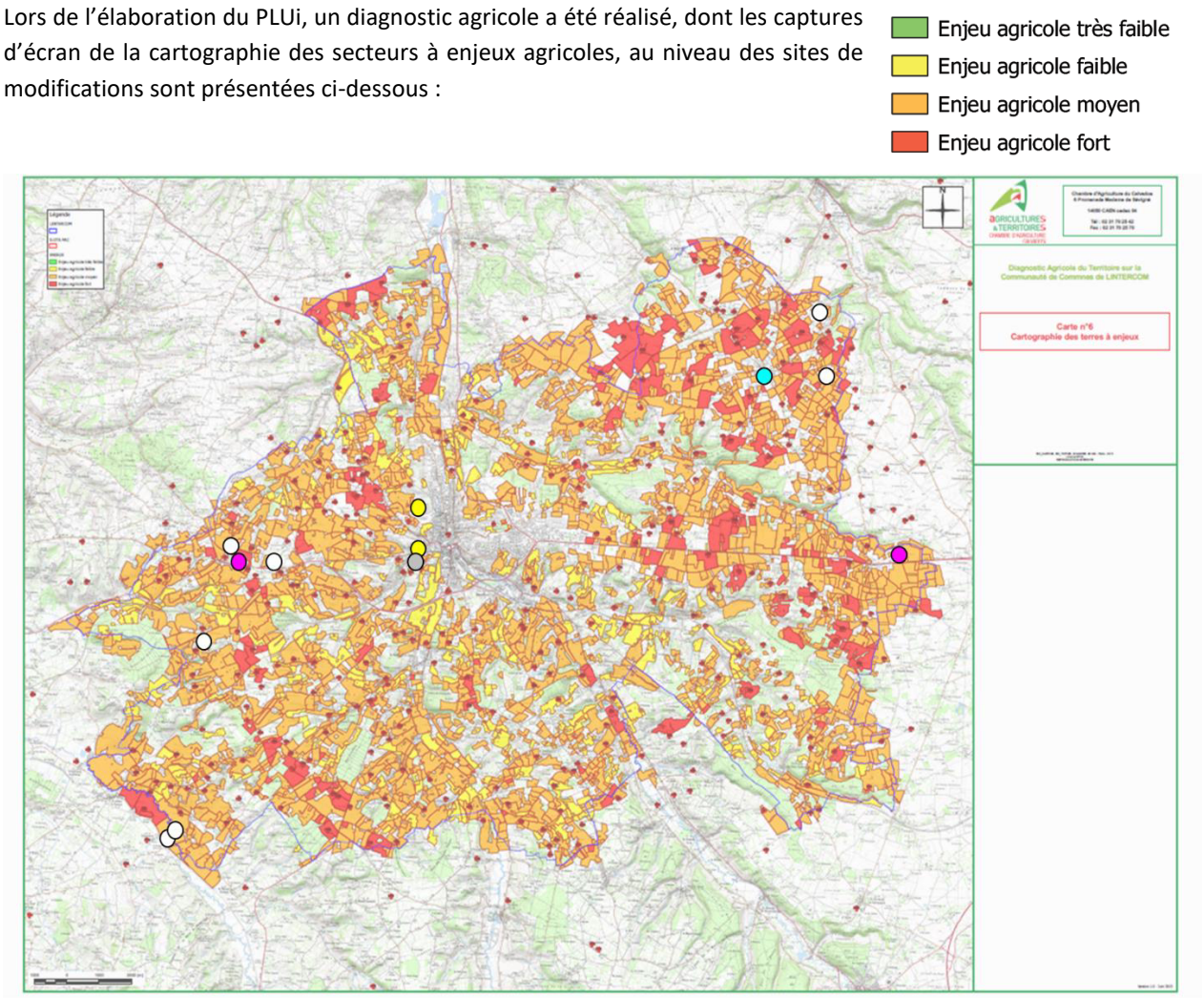
C. SYNTHESE

PAYSAGE, PATRIMOINE ET CADRE DE VIE			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Éléments majeurs du patrimoine bâti (*monuments historiques, UNESCO, sites archéologiques) ?*	**X**		Un seul secteur est couvert par des périmètres de protection de Monument Historique : l'emplacement réservé du chemin d'Assemont à Saint-Désir. De plus, la commune de Saint-Désir est un secteur à très forte sensibilité archéologique. **La MS3 est ainsi concernée par des enjeux patrimoniaux lié à des éléments de patrimoine remarquables.**
Eléments de petit patrimoine ou patrimoine vernaculaire	**X**		La MS3 vise directement des éléments de patrimoine vernaculaire, puisque des bâtiments d'architecture traditionnelle sont identifiés pour changer de destination. Ces bâtiments jouent par ailleurs un rôle dans le paysage. **La MS3 porte donc des enjeux en termes de petit patrimoine et d'identité payagère**
Site classé ou projet de site classé / site inscrit ?		**X**	Aucun secteur de modification ne se trouve au sein d'un site classé ou inscrit, ni à proximité directe.
Site Patrimonial Remarquable (SPR) (ex-AVAP, ex-ZPPAUP) ?		**X**	Il n'existe aucun SPR sur le territoire du PLUi
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		**X**	Il n'existe aucun PSMV sur le territoire du PLUi
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur ?		**X**	Aucun cône de vue n'est repéré par le SCoT ou par le PLUi
La MS3 porte des enjeux sur le paysage et de patrimoine bati			

II. Espaces agricoles et consommation d'espace

L'agriculture est une composante majeure de l'économie et du paysage augeron et a profité d'un contexte climatique et pédologique favorable pour se développer et prospérer. **La Surface Agricole Utile (SAU) occupe près de 50% de du territoire du PLUi.**

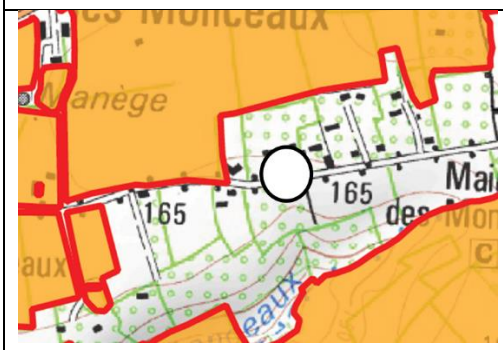
Lors de l'élaboration du PLUi, un diagnostic agricole a été réalisé, dont les captures d'écran de la cartographie des secteurs à enjeux agricoles, au niveau des sites de modifications sont présentées ci-dessous :



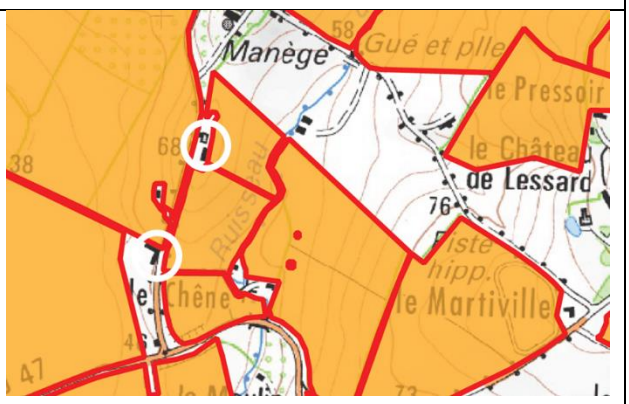
Superposition des points de localisation des sites concernés par la MS3 sur la cartographie des terres à enjeux agricoles – Source : Annexe 7.8. du PLUi



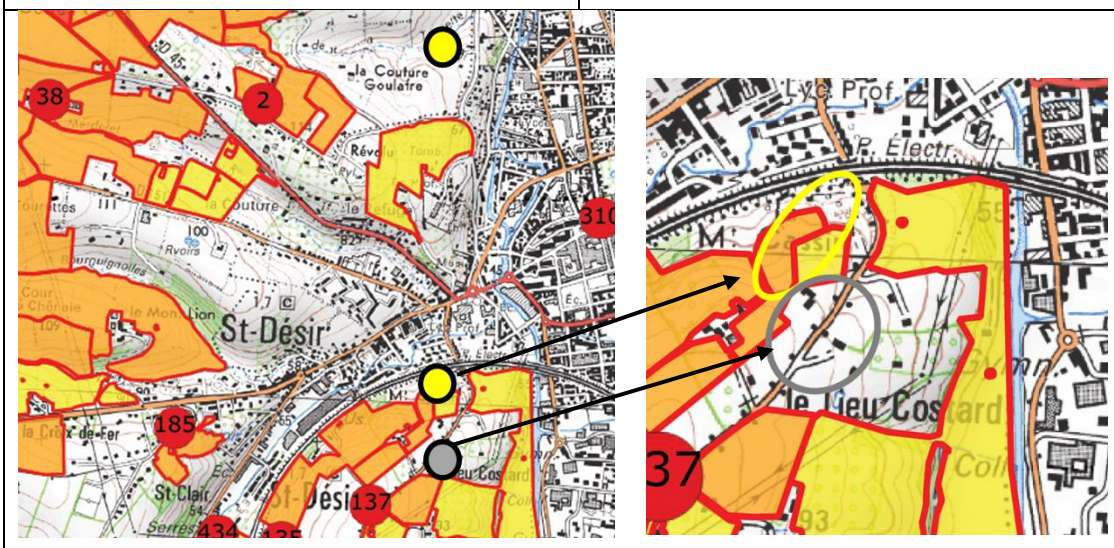
Le Pré d'Auge



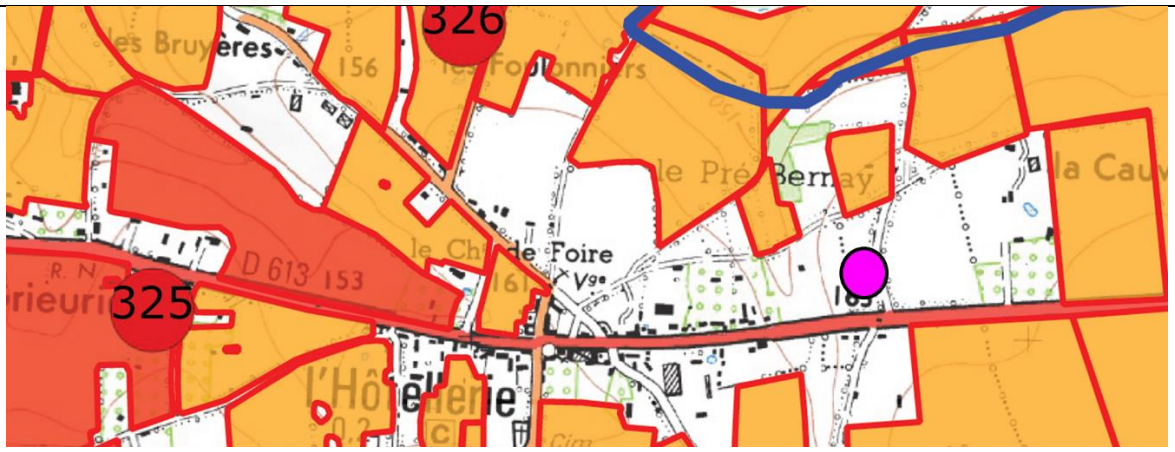
Les Monceaux



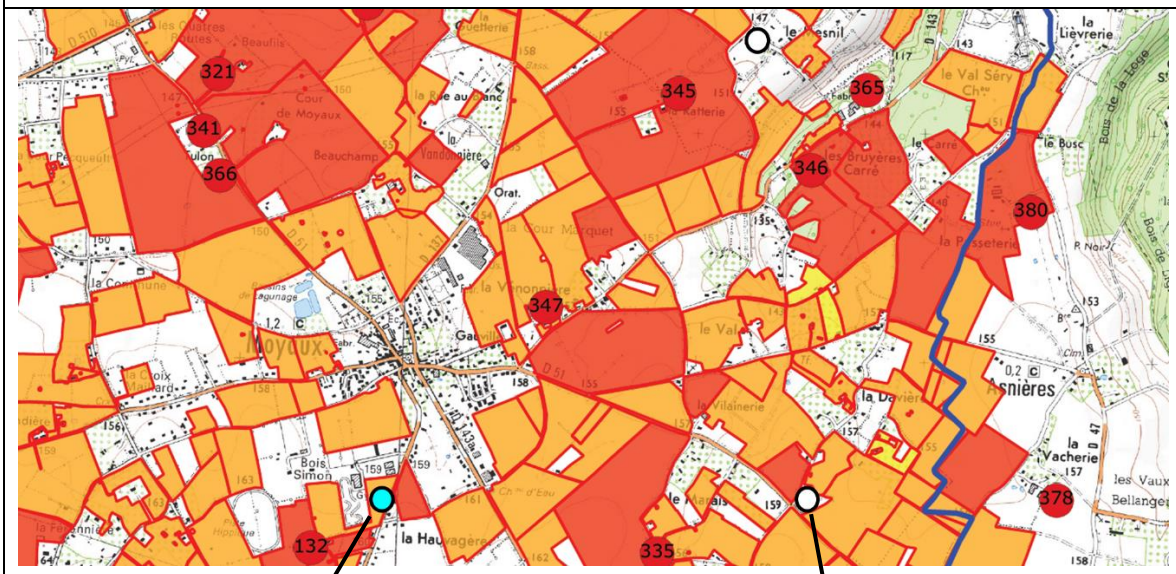
Lessard-et-le-Chêne

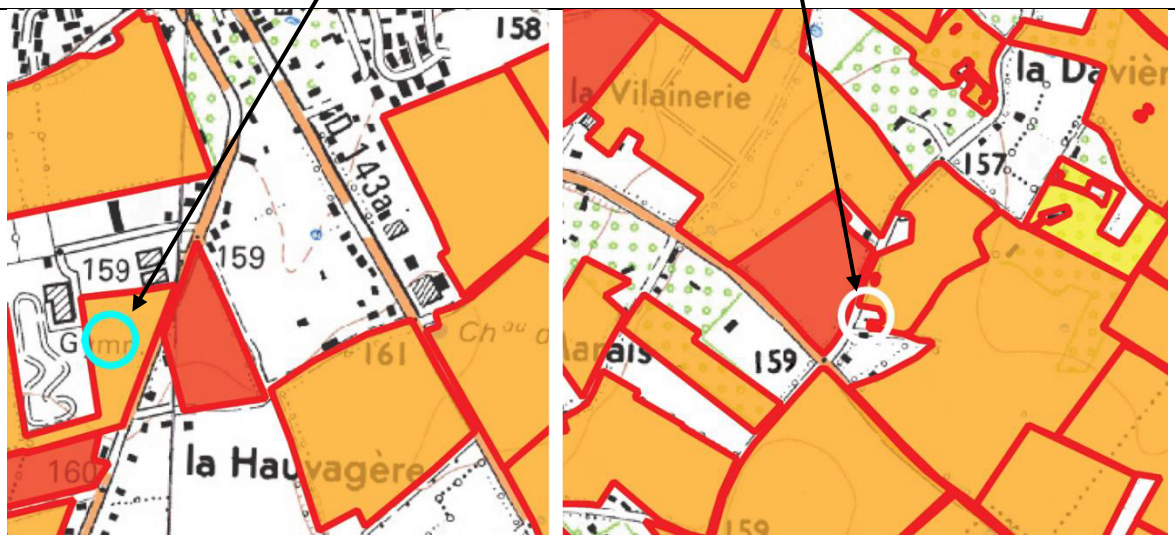


Saint-Désir



L'Hôtellerie



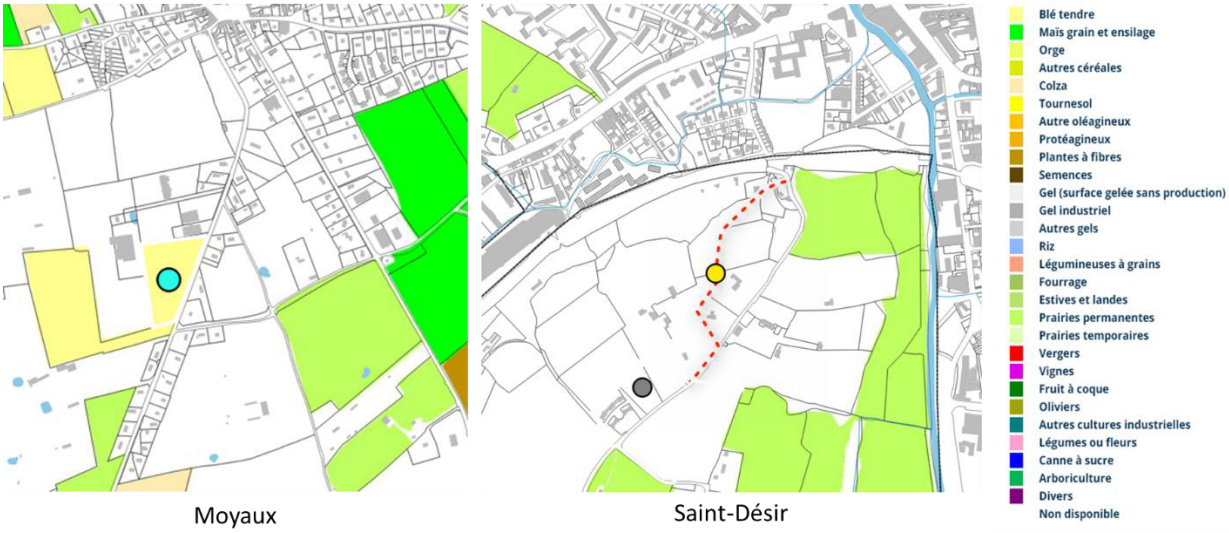


Moyaux et Le Pin

Localisation des sites concernés par la MS3 sur la cartographie des secteurs à enjeux agricoles
Source : Annexe 7.8. du PLUi

Certains secteurs de modification sont localisés sur des parcelles présentant un intérêt agricole lié à un enjeu moyen ; il s'agit notamment du site de changement de zonage à Moyaux et du site de l'emplacement réservé à Saint-Désir, côté du chemin d'Assemont.

NB : la parcelle de Moyaux est bien enregistrée au Registre Parcellaire Graphique (RPG) de 2019, mais ce n'est pas le cas des parcelles concernées par l'emplacement réservé sur la commune de Saint-Désir.



Moyaux Saint-Désir

Source : RPG 2019

Il existe des enjeux agricoles sur certains des sites de modifications graphiques prévues par la modification simplifiée n°3.

SYNTHESE

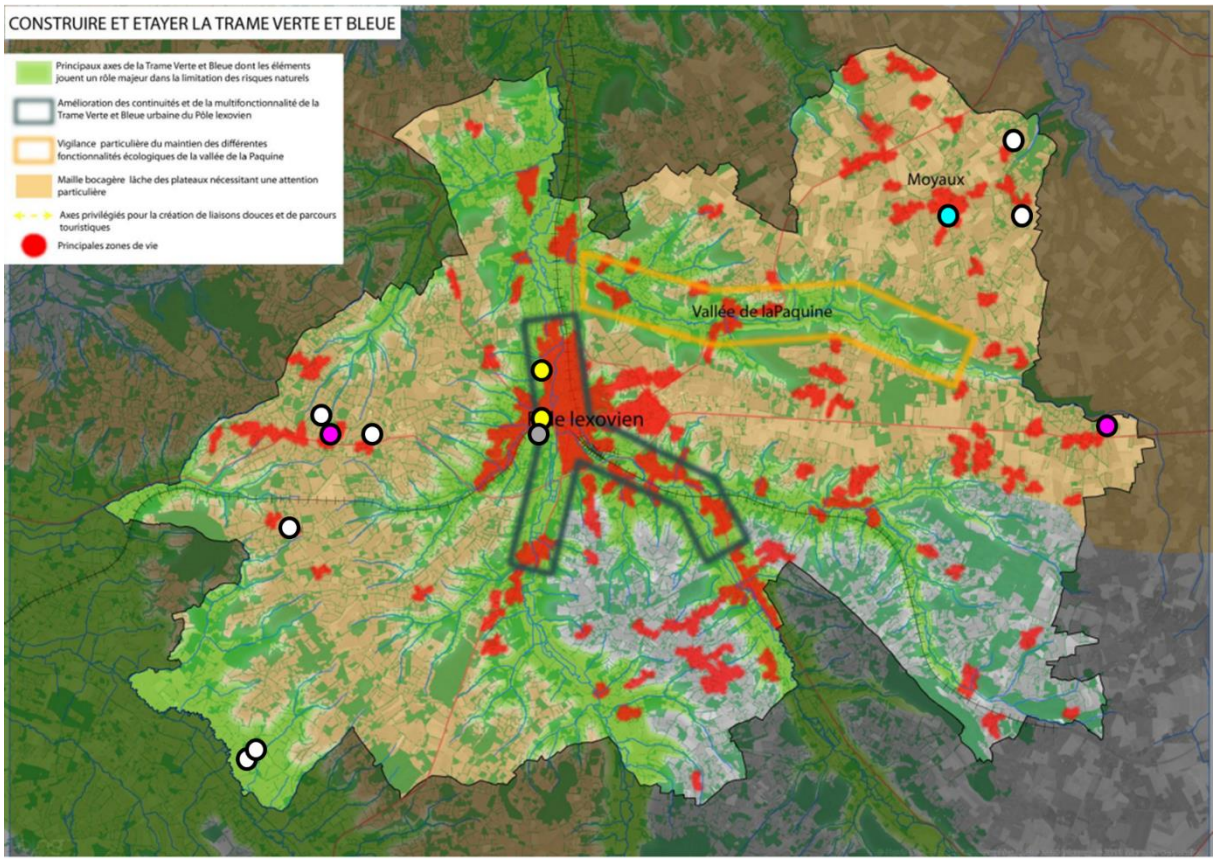
AGRICULTURE	
Quelle est la SAU (Surface agricole utile) de la commune ?	<table><tr><th>Commune</th><th>Surface agricole (ha)</th></tr><tr><td>Moyaux</td><td>1146</td></tr><tr><td>Saint-Désir</td><td>1147</td></tr><tr><td>Le Pin</td><td>620</td></tr><tr><td>L'Hôtellerie</td><td>490</td></tr><tr><td>Les Monceaux</td><td>273</td></tr><tr><td>Le Pré d'Auge</td><td>664</td></tr><tr><td>Lessard-et-le-Chêne</td><td>575</td></tr></table>
Combien d'exploitations agricoles sont des installations classées (ICPE) ?	Aucune des communes concernées par la MS3 ne compte d'exploitation agricole classée en ICPE
La modification impacte-t-elle l'activité agricole du territoire ?	Certains des sites concernés par la MS3 se trouvent sur des parcelles agricoles exploitées et identifiées comme étant à enjeux moyens au diagnostic agricole.
La MS3 porte des enjeux sur l'activite agricole du territoire	

III. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

A. CONTINUITES ECOLOGIQUES ET TRAME VERTE ET BLEUE

Le SCoT Sud Pays d'Auge défini dans son DOO une « aire verte », c'est-à-dire l'ensemble des espaces de mise en valeur environnementale et paysagère. Cette aire verte s'appuie principalement sur les secteurs de biodiversité détaillés précédemment (ZNIEFF, ENS, NATURA 2000).

Le PLUi de Lintercom vient préciser ce document en définissant une Trame Verte et Bleue à son échelle, qui indique les principaux axes de biodiversité ainsi que les secteurs d'amélioration et de vigilance.



Localisation des sites de modification sur la carte de la trame verte et bleue du PLUi Lintercom source : PADD du PLUi de Lintercom

Secteurs de modifications du règlement du PLUi

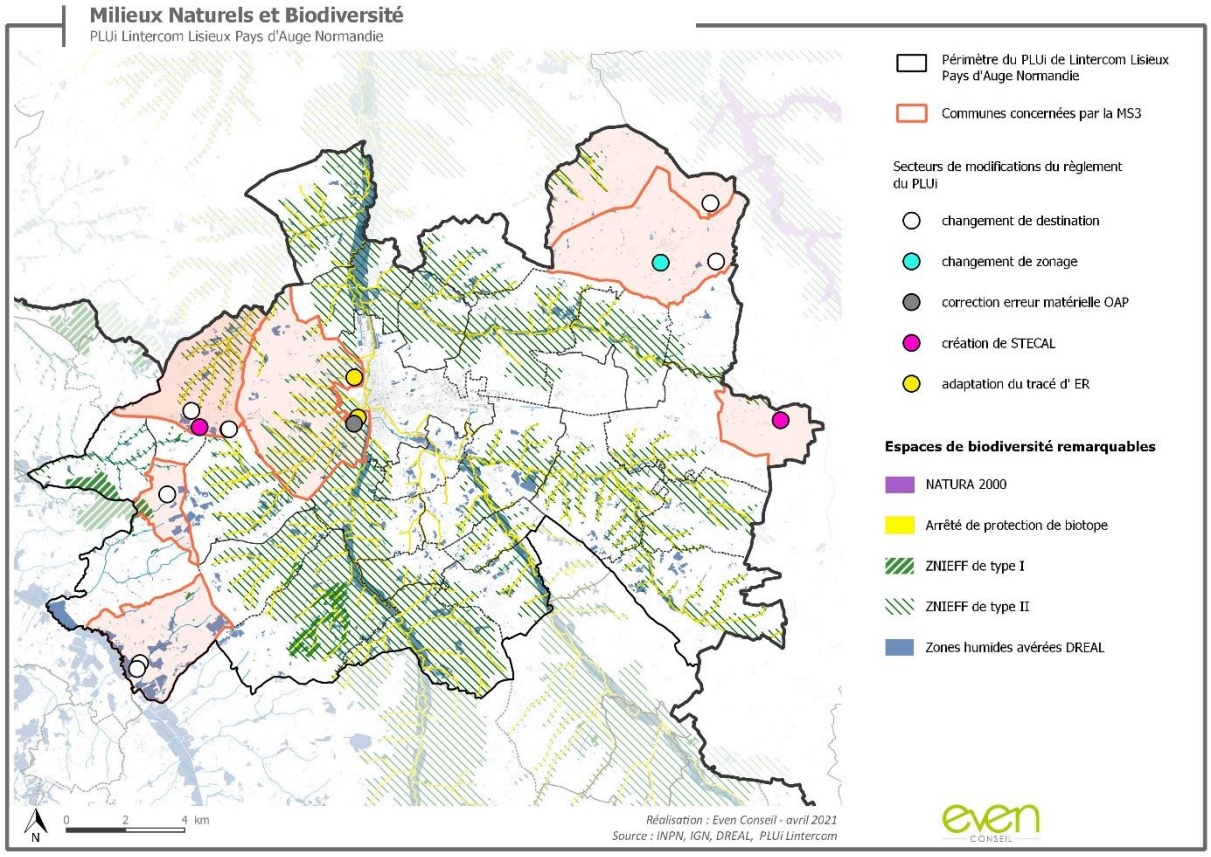
- changement de destination
- changement de zonage
- correction erreur matérielle OAP
- création de STECAL
- adaptation du tracé d' ER

La plupart des secteurs de modifications sont localisés au sein ou en limite des principales zones urbaines (en rouge). On notera la présence de trois sites au sein du pôle Lexovien identifié pour l'amélioration des continuités et de la multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue urbaine. Ces secteurs, ainsi que ceux de la commune de Lessard-et-le-Chêne se trouvent au sein d'axes principaux de la TVB dont les éléments jouent un rôle majeur pour la limitation des risques naturels.

Du fait de la localisation de certains de ses sites au sein de secteurs stratégiques de la TVB du territoire, la modification simplifiée n°3 a des enjeux sur les continuités écologiques.

B. LES ESPACES DE BIODIVERSITE REMARQUABLES

Le territoire du PLUi de Lintercom est couvert par d'importants secteurs de biodiversité remarquables. Ces différents secteurs sont détaillés dans l'analyse ci-dessous.

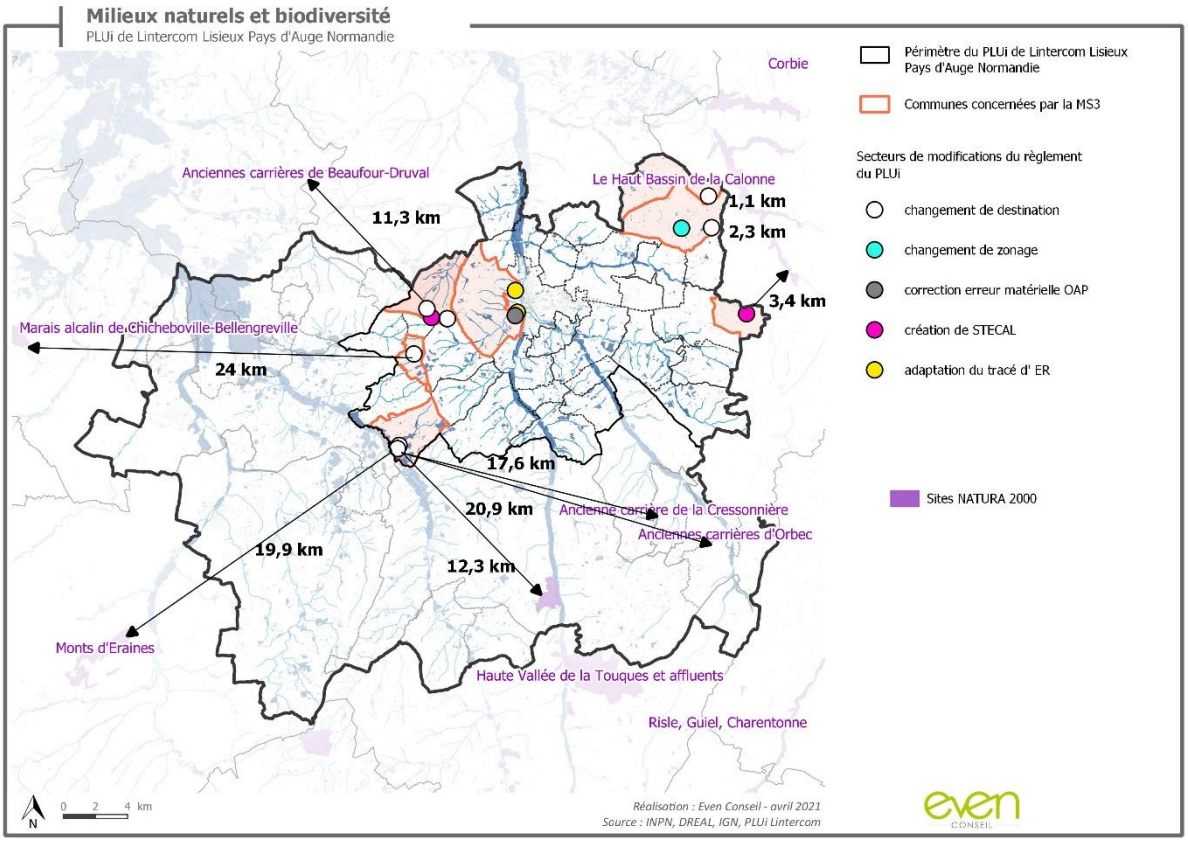


Les sites Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. A l'échelle de la Communauté d'Agglomération de Lisieux Normandie, qui intègre l'ancienne intercommunalité, on retrouve la présence de plusieurs sites Natura 2000 (*tous localisés à plus de 12 kilomètres des sites concernés par la modification simplifiée*) :

- « Haute vallée de la Touques et affluents » FR2500103
- « Ancienne carrière de la Cressonnière » FR2502006
- « Anciennes carrières d'Orbec » FR2502007.

C'est en dehors du territoire de la CALN que se trouvent les sites Natura 2000 les plus proches des secteurs concernés par la modification simplifiée n°3.
Au vu de la distance séparant les secteurs de la modification simplifiée n°3 de ces sites Natura 2000, les enjeux de la modification sur ce secteur de biodiversité sont réduits.



Localisation des sites Natura 2000 par rapport aux sites concernés par la MS3 sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie

Le site Natura 2000 le plus proche du territoire du PLUi est localisé en limite Est des frontières du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Il s'agit de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) du Haut Bassin de la Calonne FR2302009, principalement composé de prairies humides.
Ce site couvre une grande partie du lit majeur de la Calonne et de ses affluents, ainsi qu'une partie des versants lorsque ceux-ci présentent des groupements intéressants. La qualité des habitats rivulaires et la qualité de l'eau des rivières ont pu être préservées grâce à une occupation extensive des terrains. La pérennité de l'intérêt du site dépend donc du maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur.

Le site de la commune du Pin est le secteur concerné par la modification simplifiée n°3 le plus proche de ce site Natura 2000, il est en effet localisé à environ 1 kilomètre au Sud-Ouest du Haut Bassin de la Calonne. On notera par ailleurs, qu'il se trouve à proximité du ruisseau des marnes (375m), qui est en lien avec le site Natura 2000. Ce site de modification peut donc avoir des impacts indirects sur la qualité des milieux aquatiques du site du Haut Bassin de la Calonne.



Localisation du site MS3 de la commune du Pin (changement de destination) par rapport au site Natura 2000

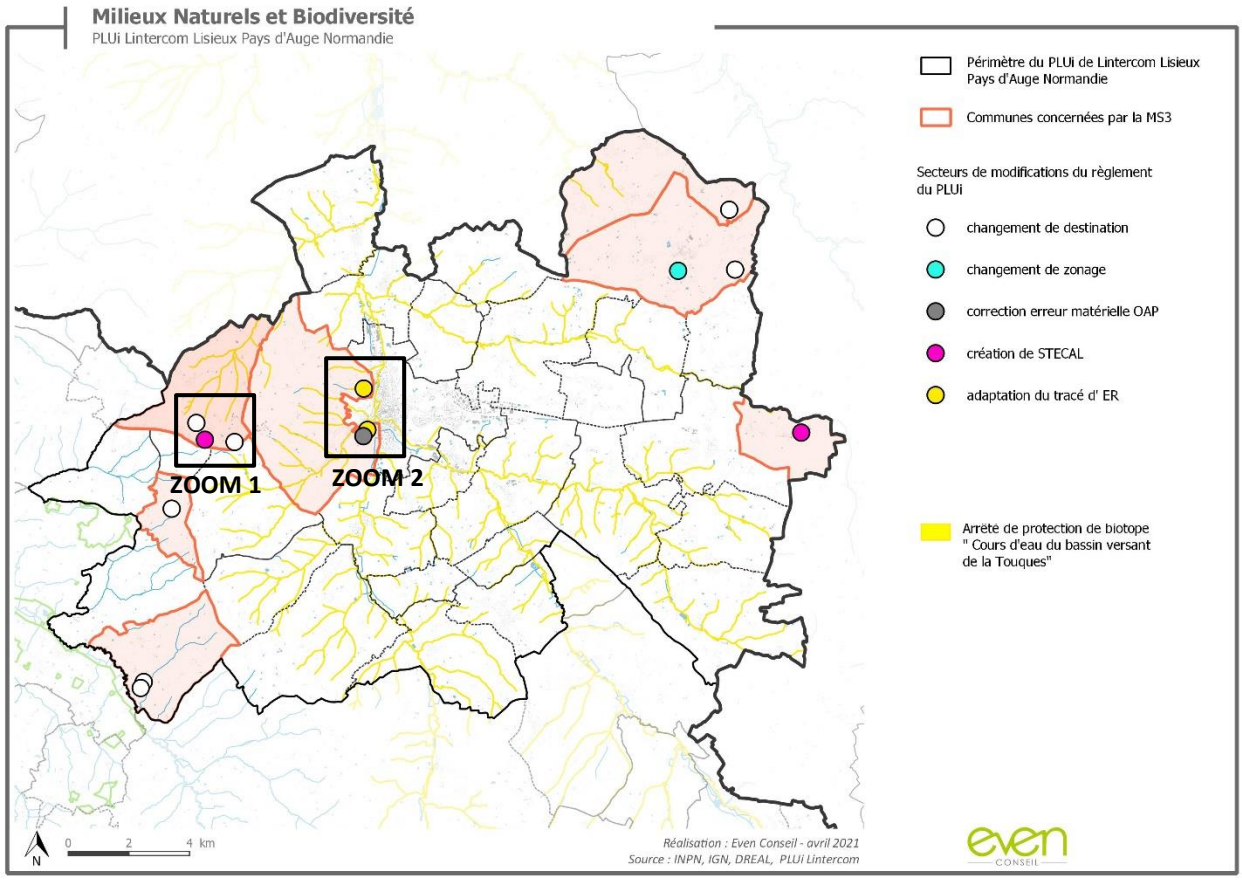
Il existe des enjeux limités sur le site Natura 2000, liés au site de la commune du Pin.

Les arrêtés de protection de biotope

Une grande partie des communes du PLUi de Lintercom est concernée par l'arrêté de protection de biotope **FR3800906 – Cours d'eau du bassin versant de la Touques**. Cet arrêté de protection de biotope a pour objet la garantie de l'équilibre biologique des milieux et la conservation des biotopes nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, à la croissance, au repos et à la survie de espèces suivantes :

Espèces principalement concernées	Espèces compagnes
Truite de mer (*Salmo trutta trutta*)	Saumon atlantique (*salmo salar*)
Ecrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*)	Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*)

Le lit mineur, les berges et la ripisylve de l'ensemble des cours d'eau identifiés sont inclus dans le périmètre de protection de l'arrêté.

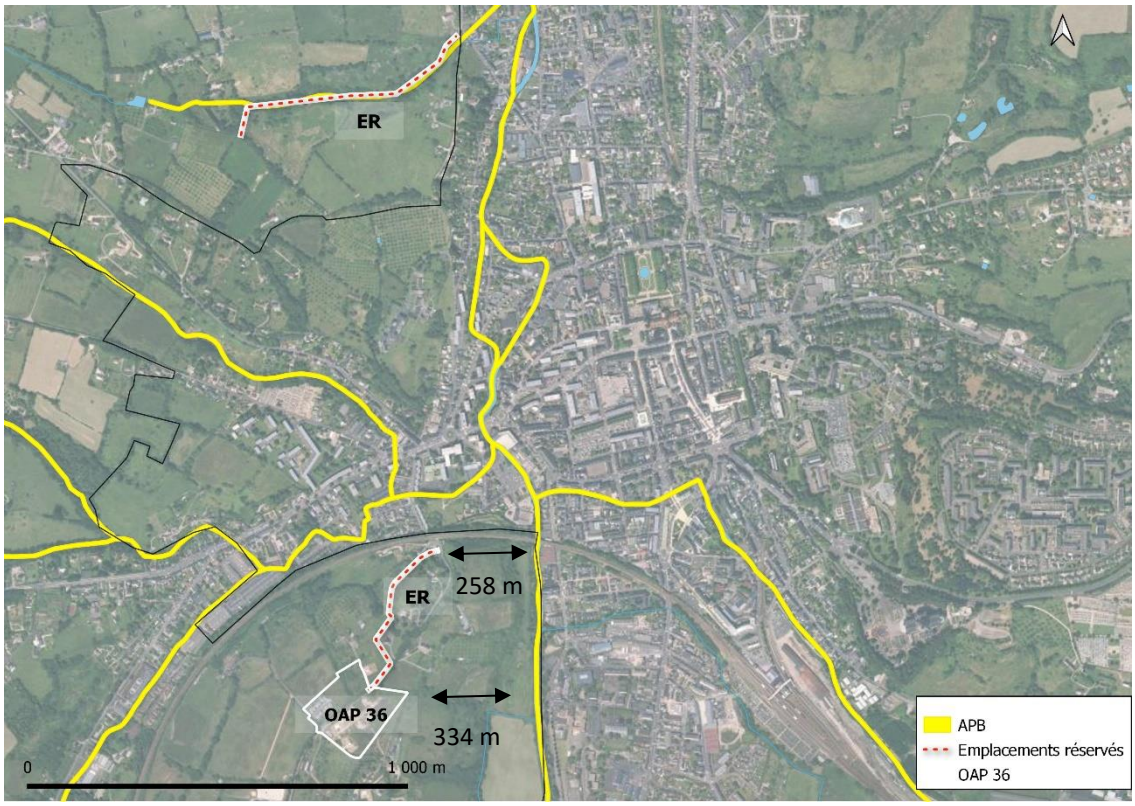


L'arrêté de protection de biotope sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie et sites concernés par la modification simplifiée n°3 du PLUi

Certains des sites concernés par la Modification Simplifiée n°3 sont localisés à proximité plus ou moins directe de cette protection écologique.



ZOOM 1 - Localisation des sites par rapport à l'arrêté de protection de biotope sur la commune du Pré d'Auge



ZOOM 2 - Localisation des sites par rapport à l'arrêté de protection de biotope sur la commune de Saint-Désir

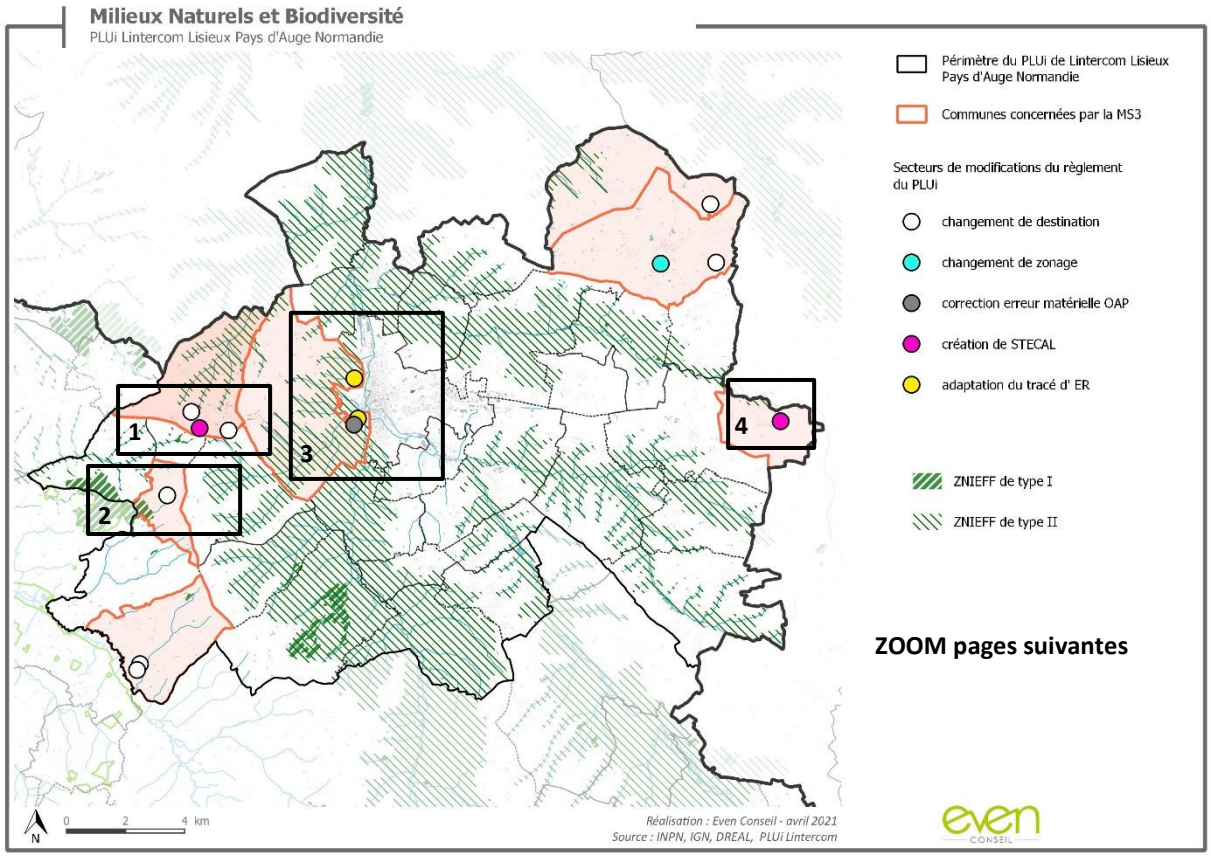
L'emplacement réservé au nord de la carte du secteur Lisieux/Saint-Désir longe le ruisseau de la Tourette et est donc en relation directe avec l'arrêté de protection de biotope qui le couvre. C'est le secteur de la modification simplifiée n°3 le plus en lien avec la protection écologique.
Les autres sites sont en effet plus éloignés : sur la commune de Saint Désir, l'emplacement réservé du chemin d'Assemont est distant d'environ 130 mètres de la partie la plus proche de l'APB mais séparé de celui-ci par la voie ferrée. Il est en relation plus directe avec la Touques, mais une distance plus importante les sépare (plus de 250m). L'OAP 36 est quant à elle distante de plus de 330 mètres.

Sur la commune du Pré d'Auge, le site le plus proche de l'APB, est localisé à environ 330 mètres du ruisseau protégé le plus proche.

Du fait de la proximité des certains sites de la modification simplifiée n°3, il existe des enjeux liés à l'arrêté de protection de biotope, en particulier pour le site de l'emplacement réservé nord de Saint-Désir.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est couvert par d'importants secteurs de ZNIEFF, généralement liés aux rivières qui le traversent. Elle est concernée par quatre ZNIEFF de type II et 15 ZNIEFF de type I.



ZOOM - Localisation des sites concernés par la modification simplifiée n°3 par rapport à la ZNIEFF de type II

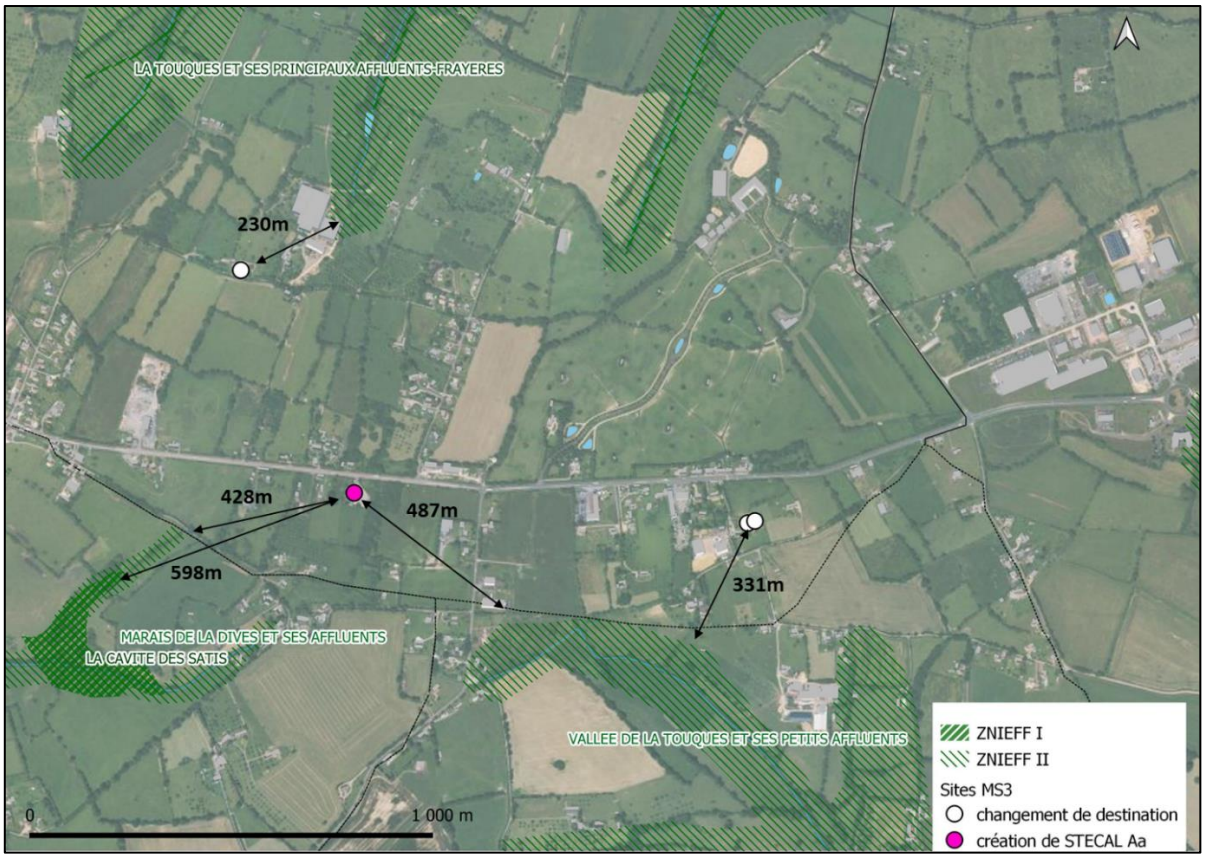
Trois secteurs de modification se trouve au sein d'une ZNIEFF de type II, il s'agit de la ZNIEFF « Vallée de la Touques et ses petits affluents » :

Cette ZNIEFF couvre une très vaste superficie s'étendant du nord au sud à travers trois départements normands : Le Calvados, L'Orne et l'Eure, avec une surface d'environ 30 115,15 hectares. Elle est en relation avec 27 ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II.

La vallée de la Touques est la principale vallée bocagère du Pays d'Auge. Elle est très boisée et présente une multitude de petits vallons adjacents, au fond desquels des ruisseaux de taille variable alimentent la Touques. La variété des milieux qui la compose, allant de coteaux calcaires bien exposés aux milieux humides, rivières et plans d'eau, en passant par les espaces boisés créée des conditions favorables à l'accueil d'une biodiversité riche, dont certains spécimens de flore ou de faune sont rares et/ou protégés.

Les secteurs de modification localisés sur la commune de Saint-Désir se trouvent tous les trois au sein de cette ZNIEFF et peuvent par conséquent, en fonction des modifications prévues, avoir des impacts sur le périmètre d'inventaire. La modification simplifiée n°3 porte donc des enjeux au regard de cette ZNIEFF de type II.

Aucun site ne se trouve au sein d'une ZNIEFF de type I et dans l'ensemble les secteurs de modification sont relativement distants de ces zones d'inventaires. Les cartographies des pages suivantes exposent la situation des secteurs de modification les plus proches d'une ZNIEFF de type I et II. **Les secteurs n'étant pas situés sur un périmètre de ZNIEFF sont considérés comme n'ayant pas d'enjeux relatifs aux périmètres d'inventaires.**



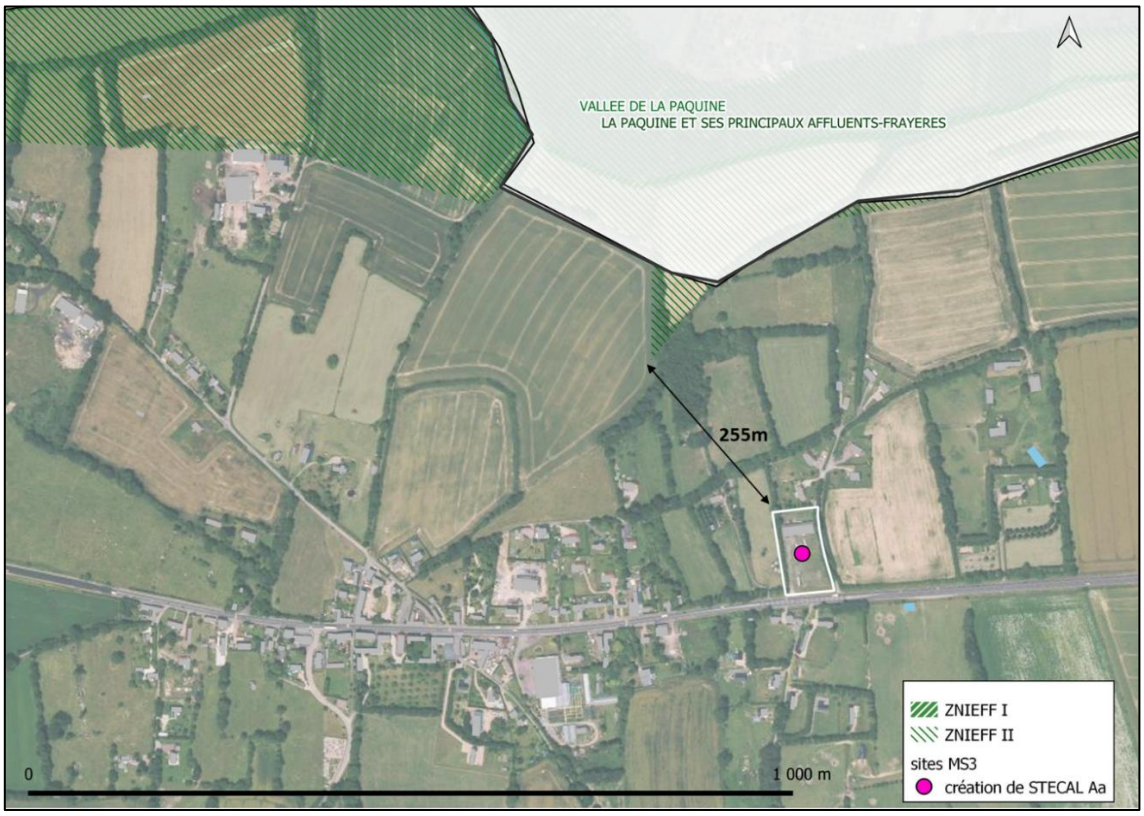
ZOOM 1 sur le secteur du Pré d'Auge- distance entre les sites de modification et les ZNIEFF de type I et II



ZOOM 2 sur le secteur des Monceaux - distance entre les sites de modification et les ZNIEFF de type I et II



ZOOM 3 sur le secteur Lisieux/Saint-Désir - distance entre les sites de modification et les ZNIEFF de type I et II

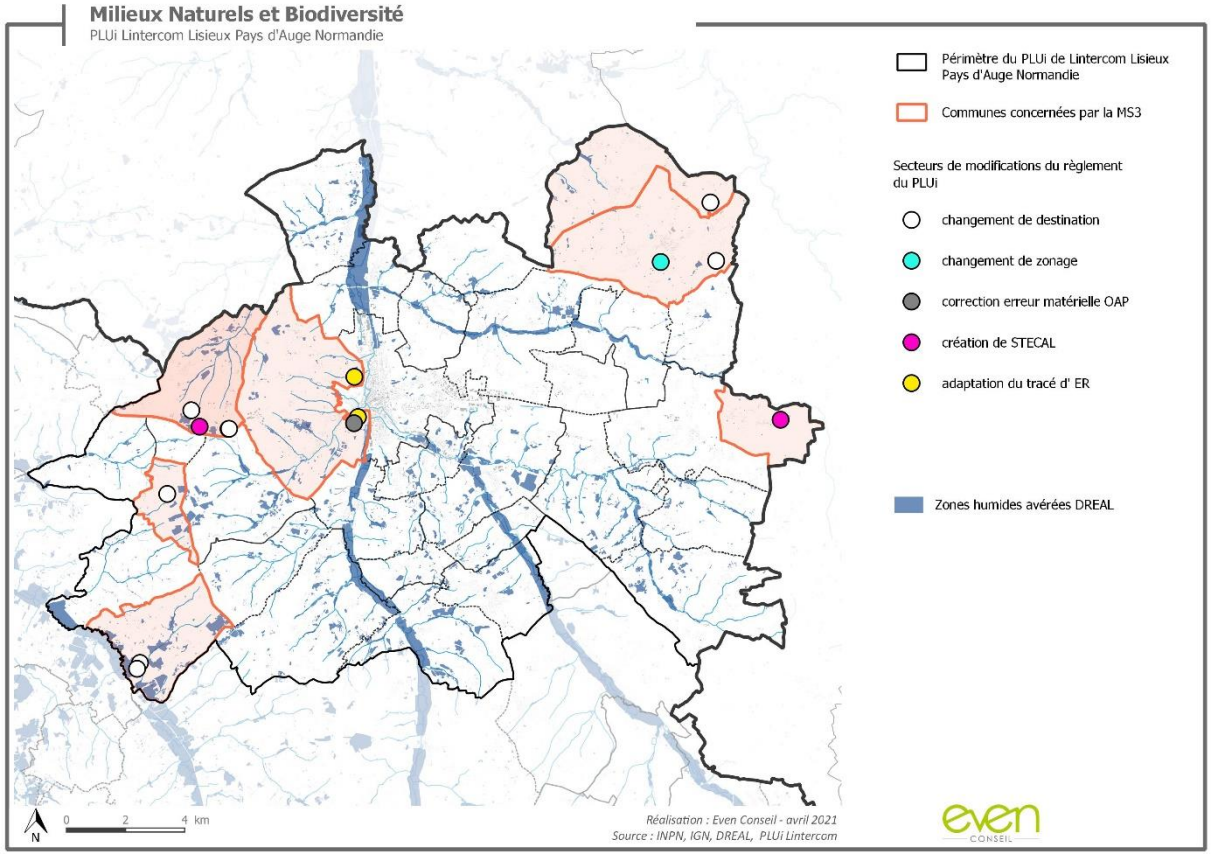


ZOOM 4 sur le secteur de l'Hôtellerie - distance entre les sites de modification et les ZNIEFF de type I et II

La modification simplifiée porte des enjeux sur ces secteurs d'inventaire, en particulier pour les sites localisés sur la commune de Saint-Désir, inclus au sein d'une ZNIEFF de type II de la Vallée de la Touques.

Les zones humides

Aucun des secteurs de modification prévue par la modification simplifiée n°3 ne se trouvent sur une zone humide avérée identifiée par la DREAL.

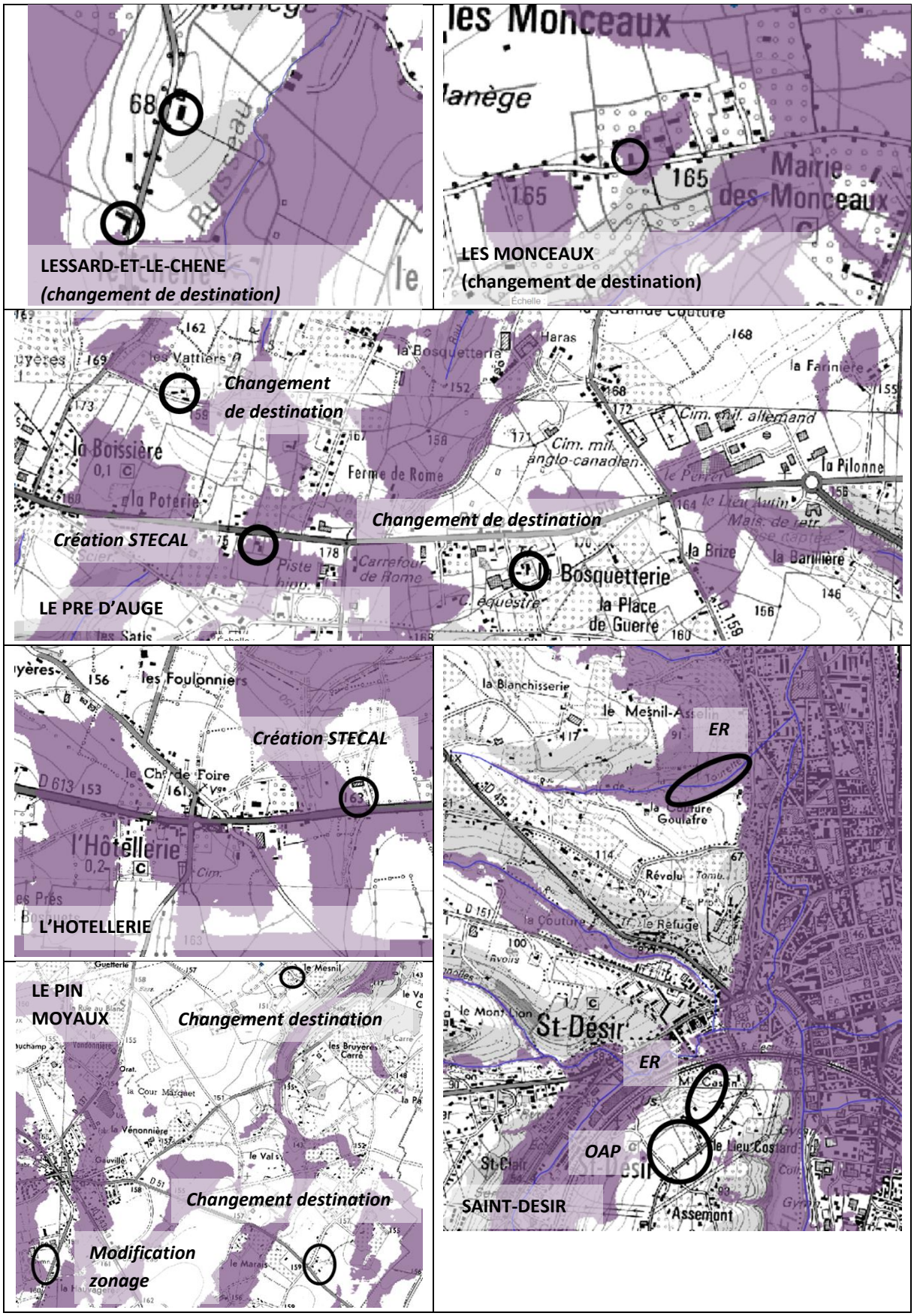


Certains de ces secteurs se situent cependant sur des milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides :

- Site de changement de destination des Monceaux
- Stecal Aa au Pré d'Auge
- Stecal Aa à l'Hotellerie
- Changement de zonage vers Nl à Moyaux
- Emplacement réservé nord à Saint-Désir

La localisation de ces secteurs sur les cartes de milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides est représentée page suivante.

La modification simplifiée n°3 porte de faibles enjeux sur les zones humides.



Localisation des sites de projets sur les milieux prédisposés à la présence de zones humide
Source : carmen cartographie – DREAL Normandie, consulté le 19/04/2021

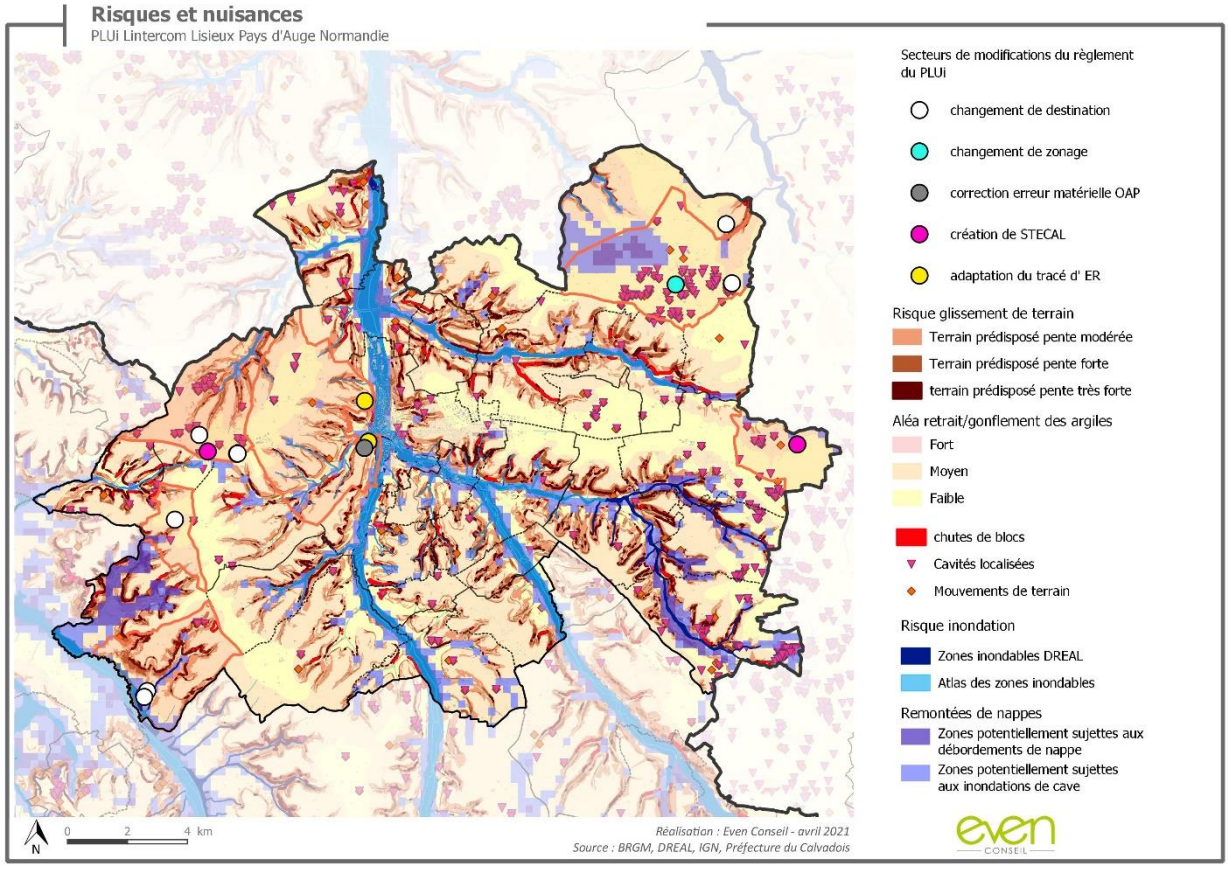
C. SYNTHESE

BIODIVERSITE ET TRAME VERTE ET BLEUE			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Site Natura 2000 ?		**X**	Aucun site Natura 2000 n'est présent sur le territoire PLUi de Lintercom. Le secteur de modification le plus proche d'un site Natura 2000 et le site de la commune du Pin, localisé à environ 1 kilomètre de distance du site du Haut Bassin de la Calonne. **Les enjeux de la MS3 vis-à-vis des sites NATURA 2000 sont limités.**
Réserve naturelle (régionale ou nationale)		**X**	**Aucune réserve naturelle n'est présente sur le territoire du PLUi de Lintercom**
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) ?	**X**		Sites concernés par une ZNIEFF de type II : - Les deux emplacements réservés de Saint-Désir - Le site de l'OAP 36 à Saint-Désir **La MS3 porte des enjeux faibles sur les secteurs de ZNIEFF**
Arrêté préfectoral de protection de biotope (APB) ?	**X**		Les sites des communes du Pré d'Auge et de Saint-Désir sont localisés à proximité de l'arrêté de protection de biotope, en particulier l'ER nord de Saint-Désir, qui longe le ruisseau de la Tourette. **Du fait de la proximité de certains sites de la MS3, il existe des enjeux liés à l'arrêté de protection de biotope, qui restent cependant limités.**
Continuité écologique ou réservoir de biodiversité repérés par un document de rang supérieur ?	**X**		Trois sites de modification sont localisés au sein du pôle Lexovien. Ces trois sites, ainsi que ceux de la commune de Lessard-et-le-Chêne (2) se trouvent au sein d'axes principaux de la Trame Verte et Bleue dont les éléments jouent un rôle majeur pour la limitation des risques naturels. **Du fait de la localisation de certains de ses sites au sein de secteurs stratégiques de la Trame Verte et Bleue du territoire, la MS3 a des enjeux sur les continuités écologiques.**
Des territoires humides identifiés ou fortement prédisposés ?	**X**		Aucun site ne se trouve sur une zone humide avérée, identifiée par la DREAL. Cinq secteurs sont localisés sur des milieux fortement prédisposés à la présence de zones humides. **La MS3 porte des enjeux faibles sur les zones humides.**
La MS3 porte des enjeux sur la biodiversite et la richesse ecologique du territoire			

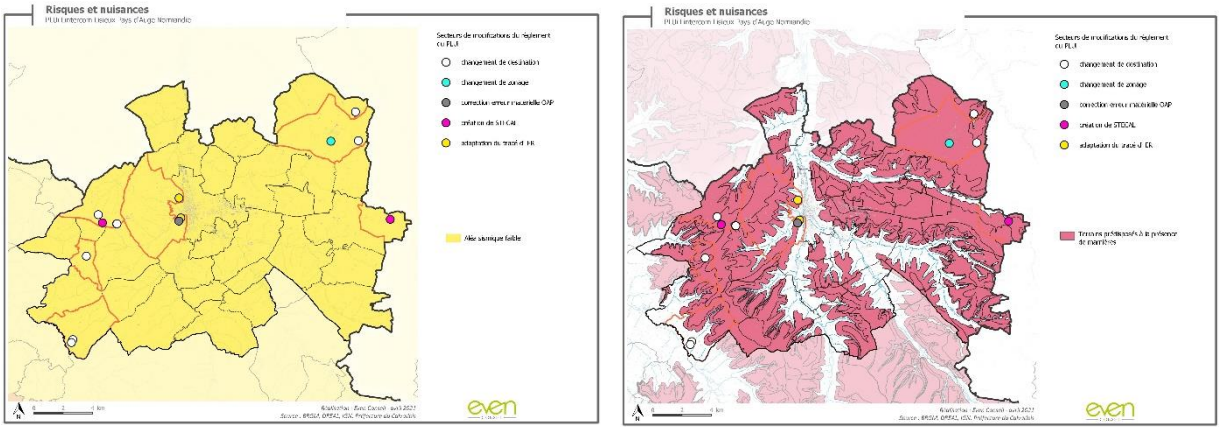
IV. Risques et nuisances

A. RISQUES NATURELS

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Normandie est concerné par un certain nombre de risques naturels, notamment liés aux sols et au sous-sols (mouvement de terrain, cavités, etc.), ainsi que des risques liés à l'eau (inondation par débordement de cours d'eau ou par remontée de nappe).



Carte des risques naturels sur Lintercom



Des risques concernant la totalité des communes de l'intercommunalité : carte du risque sismique très faible sur le territoire et carte des terrains prédisposés à la présence de marnières

Risques liés au sol et au sous-sols :

Les sites de la modification simplifiée n°3 sont soumis à des risques naturels liés au sol ou au sous-sol à des degrés plus ou moins importants en fonction des risques et en fonction de chaque site.

	Aléa retrait/gonflement des argiles	Prédisposition à la présence de marnières	Prédisposition au glissement de terrain	Présence de cavités	Risque chute de blocs
Changement de zonage A vers NL Moyaux	Faible	Oui	Non	Non	Non
Création de STECAL Aa L'Hôtellerie	Moyen	Oui	Non	Non	Non
Création de STECAL Aa Le Pré d'Auge	Moyen	Oui	Non	Non	Non
Emplacement réservé rivière de la Tourette Saint-Désir	Faible	Non	Oui Pente modérée à très forte	Non	Non
Emplacement réservé chemin d'Assemont Saint-Désir	Moyen	Non	Oui Pente modérée à très forte	Non	Non
Correction OAP 36 Saint-Désir	Moyen	Oui	Oui Pente modérée en limite est du périmètre	Non	Non
Changement de destination Moyaux	Faible	Oui	Non	Non	Non
Changement de destination Le Pin	Moyen	Oui	Non	Non	Non
Changement de destination Le Pré d'Auge	Faible	Oui	Non	Non	Non
Changement de destination Bosquetterie Le Pré d'Auge	Faible	Oui	Non	Non	Non

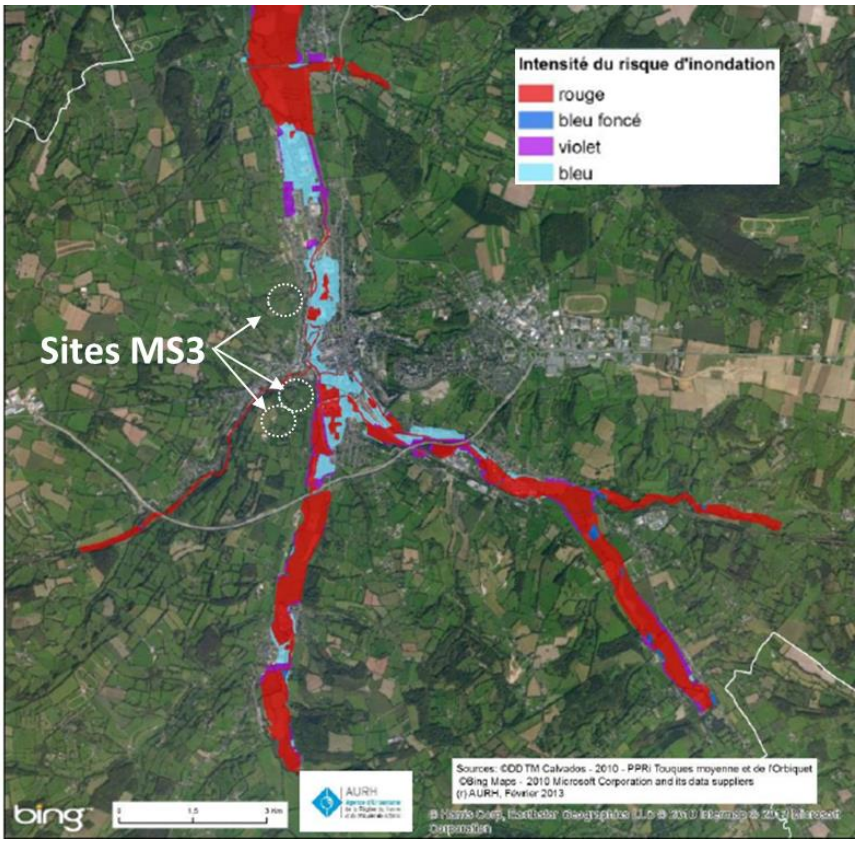
Changement de destination Les Monceaux	Moyen	Oui	Non	Non	Non
Changement de destination Haras du Hoguenet Lessard-et-le-Chêne	Moyen	Non	Non	Non	Non
Changement de destination Lessard-et-le-Chêne	Moyen	Non	Non	Non	Non

Risque sismique très faible pour tous les sites, potentiel radon de catégorie 1 sur l'ensemble du territoire.

Les risques naturels liés au sol sur les sites concernés par la modification simplifiée n°3 restent faibles d'une manière générale : les enjeux sont donc réduits sur cette thématique. On notera tout de même une problématique liée au risque glissement de terrain pour les sites de Saint-Désir, en particulier pour les deux emplacements réservés.

Risque inondation :

Si les communes de Lisieux et de Saint-Désir sont couvertes par le PPRI, les sites de modification ne se trouvent pas au sein du zonage de ce plan de protection : les secteurs sont en effet localisés sur des coteaux, en dehors des zones inondables, l'extrémité nord de l'emplacement réservé du chemin d'Assemont est cependant soumis à un aléa d'inondation par remontée de nappe, du fait de sa position en amorce du coteau.



Localisation des sites concernés par la MS3 par rapport au PPRI – source : Rapport de présentation du PLUi

Les autres secteurs de la modification simplifiée n°3 ne sont pas concernés par le risque inondation.

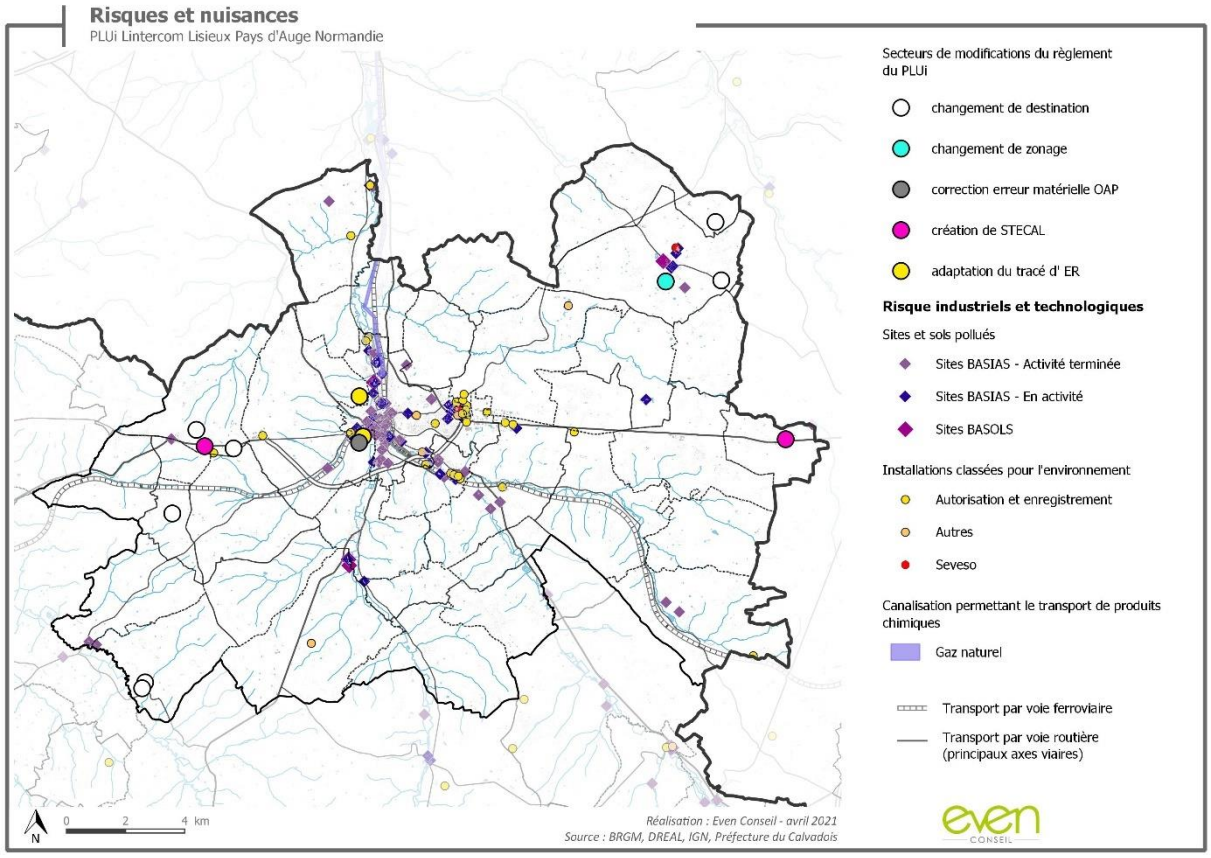
Les enjeux de la modification simplifiée n°3 liés aux risques naturels sont faibles. Les sites les plus concernés sont les deux emplacements réservés à Saint-Désir, qui sont partiellement concernés par des risques de glissement de terrain.

B. RISQUES TECHNOLOGIQUES ET INDUSTRIELS

Plusieurs risques technologiques et industriels existent sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Certains sont ponctuels, comme les installations classées pour l'environnement (ICPE), les sites et sols pollués… et ne concernent donc qu'un endroit restreint de l'ancienne intercommunalité.
Le territoire compte 35 ICPE, dont deux SEVESO seuil bas, l'un installé à Lisieux (SODEL, zone industrielle Nord Est, rue Barthélémy), l'autre à Moyaux (McBride SAS, route de Cormeilles). Ces ICPE sont principalement des activités industrielles.

Les sites de projet ne sont pas directement soumis à des risques technologiques ou industriels. On peut néanmoins noter la présence d'un site Seveso seuil bas sur la commune de Moyaux, à environ 1 kilomètre au nord du site devant faire l'objet d'un changement de zonage. Ce secteur de modification est également à proximité directe d'un site BASIAS lié à une activité terminée (SARL SILVER PLASTICS – stockage et distribution d'emballage polystyrène).
Les autres secteurs ne sont pas concernés par les risques liés aux ICPE/BASIAS/BASOL.

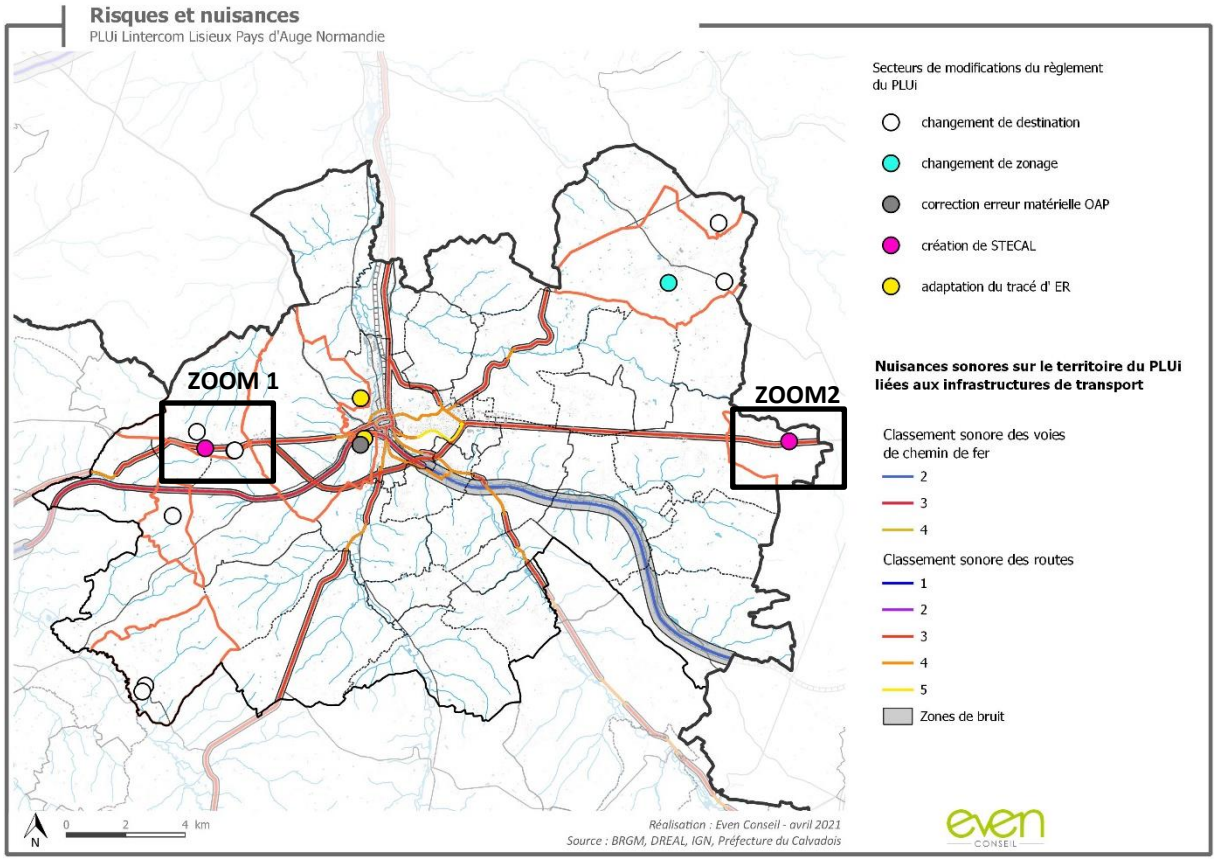
Des risques plus diffus comme le transport de matière dangereuse par la route peuvent également être relevés. Sont principalement concernés les sites de l'Hôtellerie et du Pré d'Auge, qui se trouvent directement au bord de la RD613.



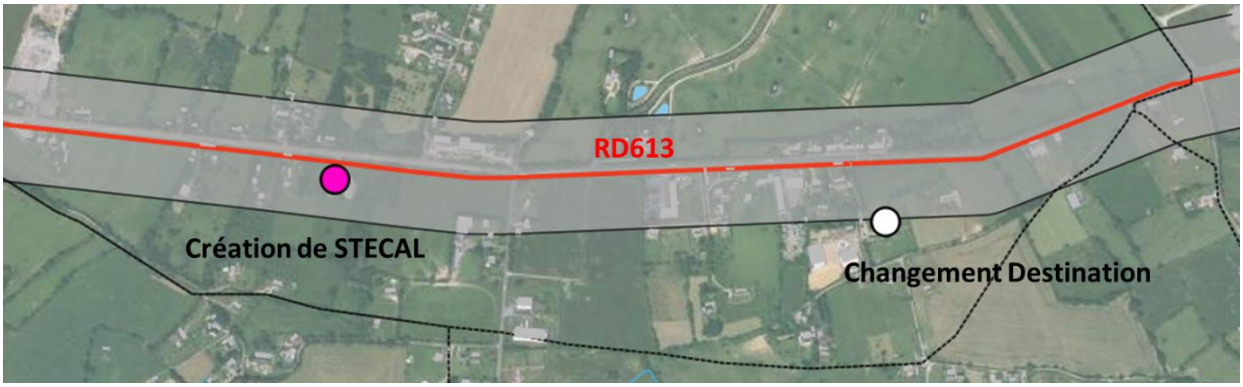
Les enjeux liés aux risques technologiques et industriels sont relativement faibles. Ils concernent notamment le site de changement de zonage à Moyaux et les sites de création de STECAL à L'Hôtellerie et au Pré d'Auge.

C. NUISANCES

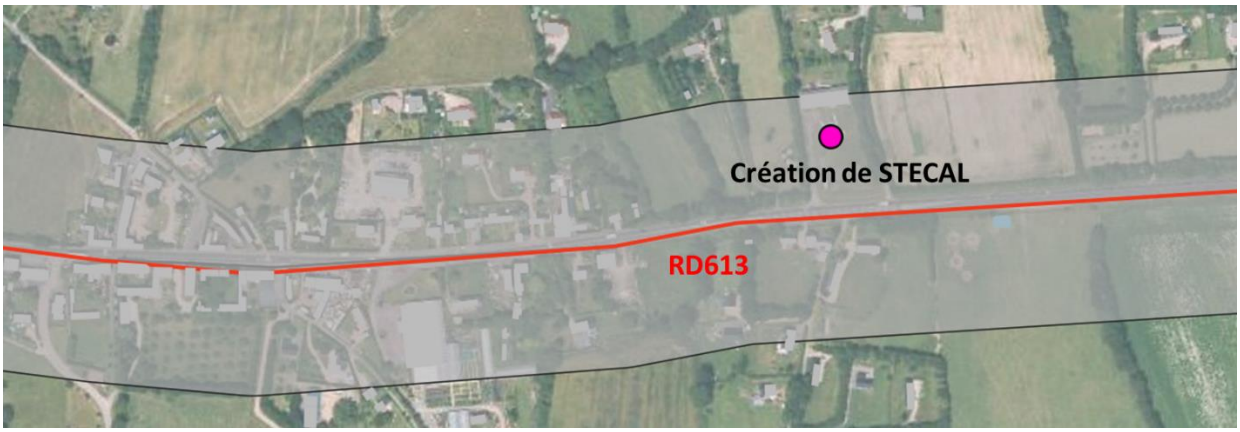
Les nuisances sur le territoire du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, sont principalement des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport.



Les communes du Pin, de Moyaux et de Lessard-et-le-Chêne sont épargnées par les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. Sur les autres communes, les sites de l'Hôtellerie, le site de changement de destination de la Bosquetterie et le site de Création de STECAL sur la commune du Pré d'Auge sont localisés au sein de zones de bruit générées par des routes de catégorie 3 et donc impactés par les nuisances sonores.



Zoom 1 sur le secteur du Pré d'Auge



Zoom 2 sur le secteur de l'Hôtellerie

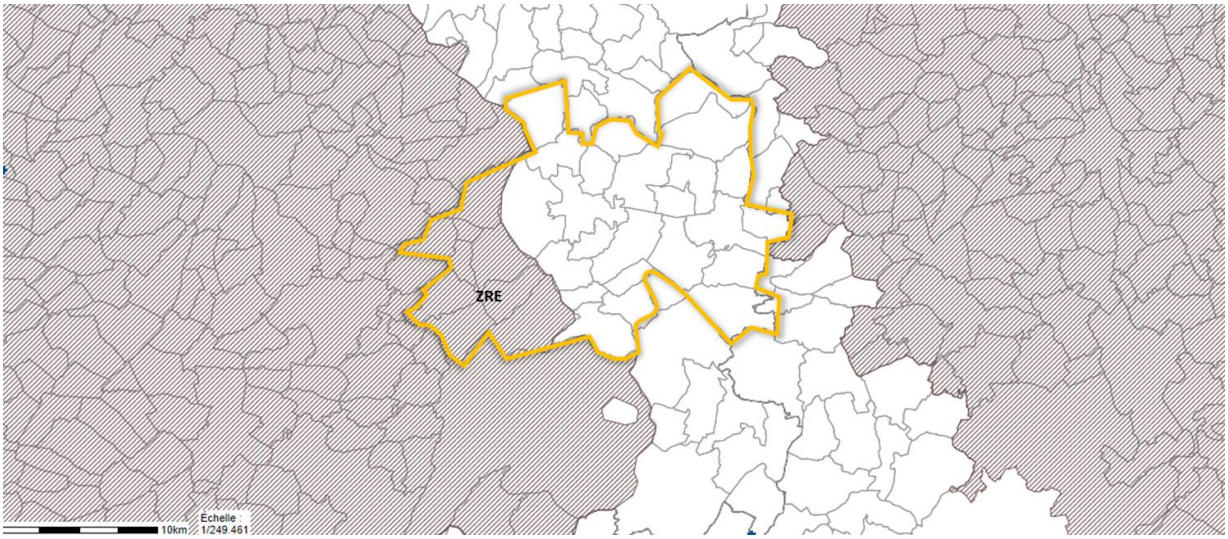
La modification porte des enjeux en termes de nuisances sonores, notamment pour les sites de création de STECAL à l'Hôtellerie et au Pré d'Auge, ainsi que pour un secteur de changement de destination au Pré d'Auge.

RISQUES ET NUISANCES			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Risques ou aléas naturels, industriels ou technologiques, connus ?	**X**		L'ensemble des sites de modification sont concernés par des risques naturels. Les sites les plus concernés sont les emplacements réservés de Saint-Désir (prédisposition au glissement de terrain). Les enjeux identifiés restent faibles pour la plupart. Les enjeux liés aux risques technologiques et industriels sont également relativement faibles. Ils concernent notamment le site de changement de zonage à Moyaux et les sites de création de STECAL à L'Hôtellerie et au Pré d'Auge, du fait de la présence d'un site SEVESO seuil bas sur la commune de Moyaux et du passage de la RD613 sur les communes du Pré d'Auge et de l'Hôtellerie, en lien avec le transport éventuel de matières dangereuses. **Les enjeux de la MS3 concernant les risques naturels, industriels ou technologiques sont faibles.**
Nuisances	**X**		Trois sites de modification sont impactés par les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres. : ce sont les sites localisés à proximité de la RD613 : - Création de STECAL à L'Hôtellerie - Création de STECAL au Pré d'Auge - Changement de destination au Pré d'Auge **La MS3 porte des enjeux en termes de nuisances**
Plan d'exposition au bruit ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ?	**X**		
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (base de données BASOL) ?		**X**	Aucun site concerné par la MS3 n'est recensé dans la base de données BASOL
Anciens sites industriels et activités de services (base de données BASIAS) ?		**X**	Aucun des sites concernés par la MS3 n'est recensé dans la base de données BASIAS
La MS3 porte des enjeux en terme de risques et de nuisances			

V. Sobriété territoriale

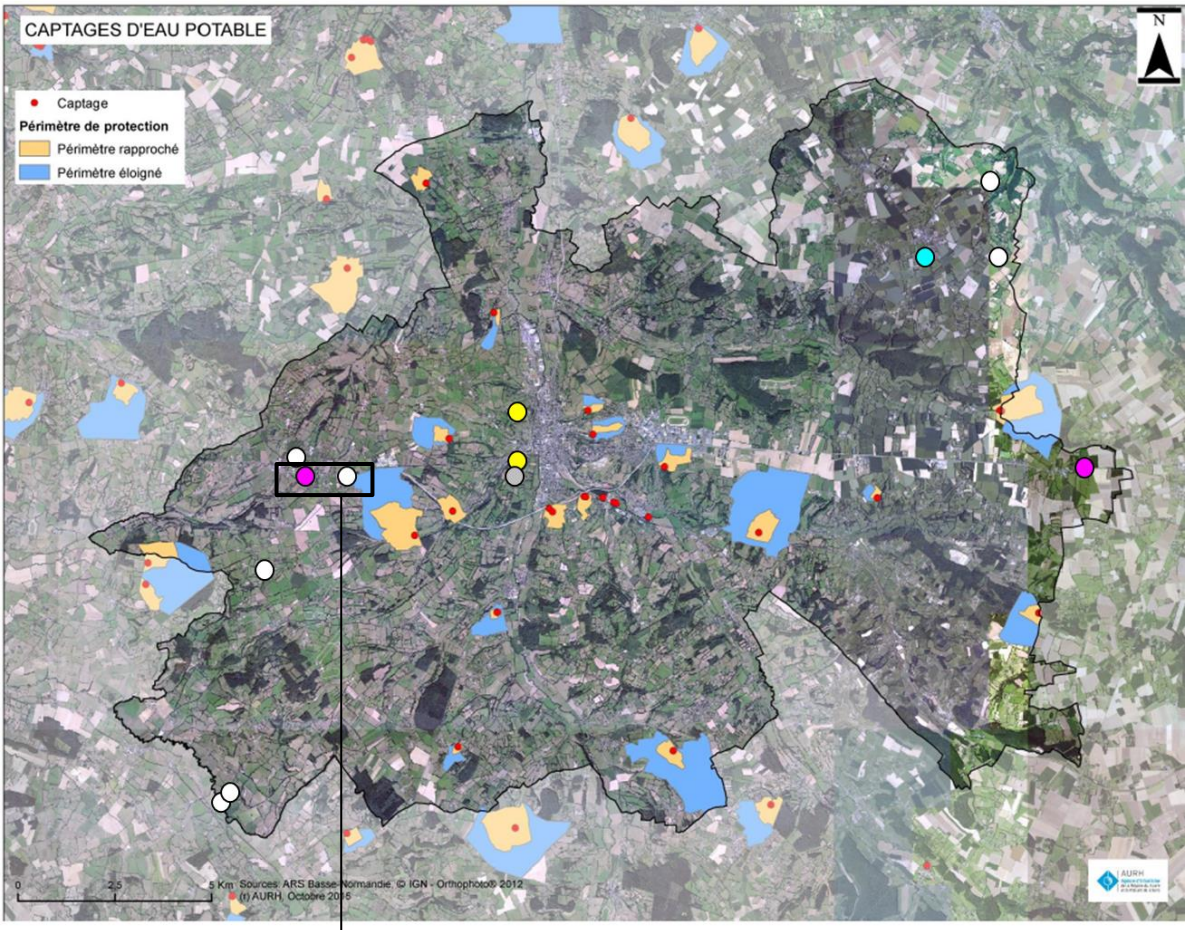
A. Ressource en eau

Le rapport de présentation du PLUi a calculé le rapport entre les ressources en eau du territoire et les besoins futurs à l'horizon 2025, en fonction de l'augmentation de population sur le territoire prévue par le SCoT. Il résulte de cette analyse, que les ressources sont supérieures aux besoins futurs d'eau potable sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. En effet, en 2025, ces besoins sont estimés à 2 804 m3/j et les capacités totales des ressources sont établies à 3 200 m3/jours. **Le rapport de présentation du PLUi en conclut que les moyens de production sont satisfaisants, mais qu'il conviendra cependant d'améliorer le rendement des réseaux de distribution, bien que celui-ci soit globalement bon en 2014.**
On peut néanmoins relever que le territoire est concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) liée au bassin de la Dive. Cette ZRE s'applique sur une partie ouest du territoire. Les communes de Lessard-et-le-Chêne, des Monceaux et du Pré d'Auge, concernées par la modification simplifiée n°3 sont inclues dans ce périmètre ZRE.



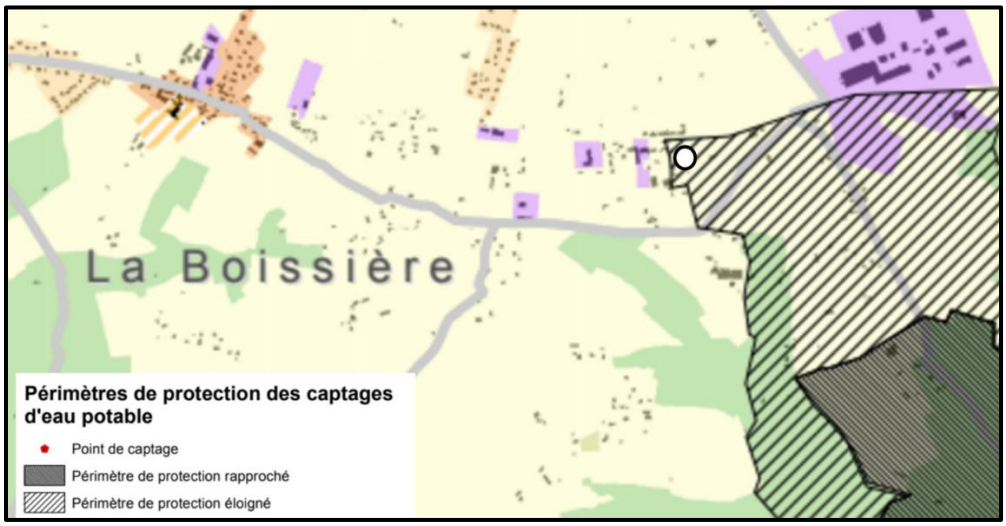
Zone de répartition des eaux en Normandie - Source : DREAL Normandie

Il existe plusieurs points de captage sur le territoire du PLUi. Ceux-ci sont protégés par des périmètres de protection de captage. Seul le site de changement de destination de la Bosquetterie sur la commune du Pré d'Auge se trouve au sein d'un périmètre de protection de captage. Il se situe en effet en limite du périmètre de protection de captage éloigné d'un point de captage localisé sur la commune de Saint-Désir (voir page suivante).



PLUi Lintercom - Rapport de présentation - Décembre 2016

Localisation des sites concernés par la MS3 par rapport aux points de captage d'eau potable et à leurs périmètres de protection – source : Rapport de présentation PLUi Lintercom



Zoom sur le secteur de changement de destination du Pré d'Auge : un site de modification se trouve en limite du périmètre de protection éloignée de captage d'eau potable – source : annexe SUP PLUi - captage_eau_potable_AO

Le Captage des Bourguignolles est le seul captage prioritaire Grenelle présent sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Situé sur la commune de Saint-Désir la maitrise d'ouvrage est assurée par la commune de Lisieux. Aucun site de modification ne se situe dans le périmètre de protection de ce captage.

La modification simplifiée porte des enjeux sur la ressource en eau.

L'Agglomération Lisieux Normandie a la compétence assainissement, qui est géré par son service Eaux Sud Pays d'Auge sur l'ensemble de son périmètre.

Le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie compte un total de 8 STEP. Les communes concernées par la modification simplifiée n°3 du PLUi sont reliées, au moins en partie au système d'assainissement collectif. Les caractéristiques de ces équipements sont détaillées dans le tableau ci-dessous. L'ensemble des stations d'épuration présentes sur les communes concernées par la modification simplifiée n°3 sont en 2019 conformes en équipement et en performance.

Nom de l'ouvrage	Lisieux	Moyaux	L'Hôtellerie	Pré d'Auge 1	Pré d'Auge 2
Communes desservies	• Beuvillers • Coquainvilliers • Glos • Hermival-les-vaux • Lisieux • Le mesnil-guillaume • Ouilly-le-vicomte • **Le Pre-d'Auge** • Rocques • Saint-cyr-du-ronceray • Saint-denis-de-mailloc • **Saint-Désir** • Saint-jean-de-livet • Saint-julien-de-mailloc • Saint-martin-de-la-lieue • Saint-martin-de-mailloc • Saint-pierre-de-mailloc	• **Moyaux**	• **L'Hôtellerie**	• La Boissiere • **Le Pré-d'Auge**	
Mise en service	31/12/2003	15/03/2008	31/12/1977	01/08/2010	31/12/1996
Capacité nominale (EH)	70 000 EH	1200 EH	300 EH	325 EH	500 EH
Charge maximale en entrée (EH)	40 509 EH	667 EH	119 EH	113 EH	404 EH
Débit de référence (m^3/j)	8315 m3/j	380 m3/j	38 m3/j	76 m3/j	51 m3/j
Débit entrant moyen (m^3/j)	4729 m3/j	149 m3/j	19 m3/j	24 m3/j	72 m3/j
Traitement filière eau	Boue activée aération prolongée Boue - Centrifugation	NC	Lagunage aéré	Disques biologiques Filtres plantés de roseaux	Lagunage naturel

Destination	Bassin versant de la Touques	Bassin versant de la Touques	Bassin versant de la Touques	Bassin versant de la Dives	Bassin versant de la Dives
Conformité équipement	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI
Conformité performance	OUI	OUI	OUI	OUI	OUI

Source : données 2019 - http://assainissement.developpement-durable.gouv.fr/

Le rapport de présentation du PLUi indique que « *le SITE a pris en compte le projet de zonage du PLUi lors de la révision du schéma directeur d'assainissement et* ***le syndicat estime qu'il n'y a pas de risques de surcharge des différentes stations du territoire par la mise en œuvre des projets du PLUi*** **».**

La modification simplifiée n°3 ne porte pas d'enjeux relatifs aux eaux usées.

B. GESTION DES DECHETS

La collecte des déchets du territoire du PLUi est gérée par l'Agglomération Lisieux Normandie, qui exerce pour l'ensemble des communes qu'elle regroupe, **les compétences collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.**
Il existe deux déchetteries sur le territoire du PLUi de Lintercom : une à Lisieux et une à Moyaux.

La modification simplifiée n°3 ne porte pas d'enjeux relatifs aux déchets.

SOBRIETE TERRITORIALE			
La modification est-elle concernée, par un(e) ou plusieurs :	**Oui**	**Non**	**Si oui, lesquel(le)s ?**
Carrières et/ou projets de création ou d'extension de carrières ?		**X**	La MS3 ne vise pas à la création ou l'extension de carrières. Aucun des sites concernés par la MS3 ne comporte de carrière.
Projet d'établissement de traitement des déchets sur le territoire ?		**X**	Il n'y a pas de projet de nouvel établissement de traitement des déchets sur le territoire. Par contre un futur centre de tri des déchets à vocation interdépartemental est en projet à Colombelles.
Enjeux spécifiques relevés par le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) et/ou le plan climat énergie territorial (PCAET) ?	**X**		Le PCAET de Lisieux Normandie est en cours d'élaboration
Parc éolien ou parc photovoltaïque existant ou en projet ?		**X**	Aucun parc éolien ou parc photovoltaïque n'est en projet ou n'a de lien avec la MS3
Périmètre de protection *(immédiat, rapproché, éloigné)* d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	**X**		Un seul site de la MS3 est inclus dans un périmètre de protection de captage : il s'agit d'un site de changement de destination sur la commune du Pré d'Auge. Le captage concerné n'est pas un captage prioritaire Grenelle.
Captages prioritaires « Grenelle » ?		**X**	
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins présents et	**X**		D'après le rapport de présentation du PLUi, les ressources du territoire sont supérieures aux besoins futurs en eau potable.

futurs pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?			
Y a-t-il un risque de conflit entre ces différents usages ?			/
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	**X**		Le bassin de la Dives, localisé sur la partie ouest du territoire, est concerné par une ZRE.
La MS3 porte des enjeux sur la gestion de la ressource en eau potable.			
Quel(s) est (sont) le(s) type(s) d'assainissement utilisé(s) ? Un schéma d'assainissement est-il en vigueur ?	**X**		L'assainissement est partagé sur le territoire de l'agglomération entre assainissement collectif et assainissement individuel. Il existe un schéma d'assainissement à l'échelle du PLUI de Lintercom.
En cas d'assainissement collectif, le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs ?	**X**		Le syndicat en charge à l'époque du traitement des eaux usées a pris en compte le zonage du PLUi et ses projets d'évolution lors de la révision du schéma d'assainissement et a jugé qu'il n'y avait pas de risques de surcharge des stations sur le secteur concerné par le PLUi. De plus, les évolutions prévues par la MS3 pouvant engendrer une hausse de la population sur le territoire du PLUi sont l'ajout de 7 changements de destination, qui sont plutôt concernés par l'assainissement individuel et ne pèsent donc pas sur le réseau public d'assainissement. A noter que la compétence assainissement est désormais à la charge de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.
La MS3 ne porte pas d'enjeux relatifs au traitement des eaux usées.			

VI. Conclusion et hiérarchisation des enjeux

Hiérarchisation des enjeux environnementaux par ordre décroissant de sensibilité environnementale, à partir de l'état initial détaillé ci-dessus :	
Enjeux	
1.	**Enjeux de biodiversité** liés principalement aux continuités écologiques, aux ZNIEFF, à l'arrêté de protection de biotope, et dans une moindre mesure aux zones humides
2.	**Enjeux liés aux nuisances sonores**, pour les sites localisés le long de la RD613
3.	**Enjeux agricoles,** en lien avec des parcelles identifiées comme ayant des enjeux agricoles moyens
4.	**Enjeux paysagers,** notamment liés à la localisation de certains sites en entrée de ville et à la valeur paysagère des bâtiments devant faire l'objet d'un changement de destination

EVALUATION DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES ENVISAGEES

Cette partie s'attache à la description des incidences sur l'environnement des modifications prévues par la MS3, suivant les différentes thématiques énoncées dans la partie précédente et reprises ci-dessous. En parallèles, sont détaillées les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation envisagées afin de limiter les impacts environnementaux de la modification simplifiée du PLUi.

La modification simplifiée n°3 du PLUi de Lintercom est constituée de modifications graphiques relativement mineures, ayant peu d'incidences sur l'environnement :

- **Création d'un STECAL NL** sur la commune de Moyaux pour la réalisation d'un terrain de football et d'espaces de loisirs, sans construction en dur. Le projet présente de multiples intérêts pour la commune : éducatif et sportif, mais également économique et écologique, en permettant de rapprocher les sites de sport et de loisir des locaux communaux ;

- **Création de STECAL Aa** pour des entreprises installées en milieu rural, le long d'axes structurants et dont les besoins de développement ne trouvent aujourd'hui pas de réponse dans le PLUi ;

- **Ajout de prescription « changement de destination »** sur des bâtiments typiques du Pays d'Auge, présentant un bon état et permettant des réhabilitations pour l'habitat ou l'accueil touristique ;

- **Modification de tracé d'emplacements réservés :** pour rectifier le cheminement de sentiers à créer, afin de favoriser la continuité des parcelles et la mise en valeur d'un cours d'eau.

Est également prévue une modification écrite d'un secteur d'OAP, qui consiste en la réécriture des orientations, en cohérence avec son schéma et non pas à une modification de schéma ni de son périmètre. L'OAP n'est pas modifiée en profondeur, seules quelques précisions sont ajoutées. Il a donc été estimé qu'il n'y avait pas d'incidences sur l'environnement concernant cette modification.

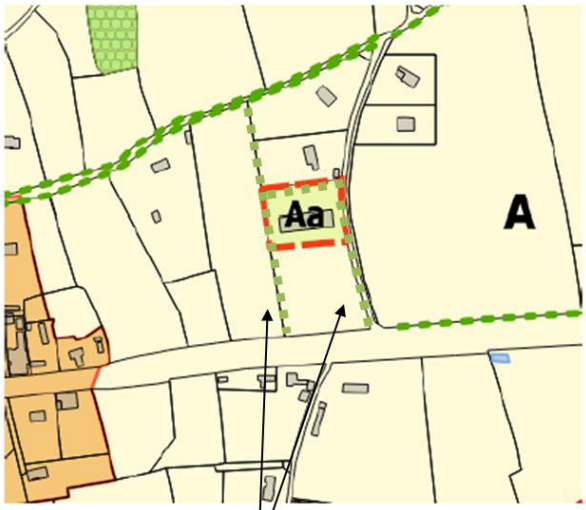
Pour chaque thème, l'analyse des incidences (**-** ou **+**) est développée et les mesures visant à éviter (**E**), réduire (**R**) ou compenser (**C**) les incidences négatives pressenties sont énoncées.

I. Paysage, patrimoine, cadre de vie

Les sites de modification concernés par des enjeux paysagers ou patrimoniaux sont les suivants (nom du site (enjeux))

- Création de STECAL NL à Moyaux (paysage, entrée de ville)
- Création de STECAL Aa à L'Hôtellerie (paysage, entrée de ville)
- Création de STECAL Aa au Pré d'Auge (paysage)
- Changements de destination (paysage, patrimoine)
- Modification de tracé de l'emplacement réservé du chemin d'Assemont à Saint-Désir (périmètre Monument Historique)

-	Les deux secteurs de **création de STECAL Aa** sur les communes de L'Hôtellerie et du Pré d'Auge sont localisés le long d'un axe structurant à l'échelle du territoire : la RD613. Cet axe porte ainsi des enjeux paysagers importants, dans le sens où il est vecteur de l'identité paysagère du territoire. Le site de l'Hôtellerie a de plus la spécificité de se trouver au niveau de l'entrée de ville Est de la commune. Aujourd'hui, la végétation existante permet une bonne intégration de ces deux secteurs dans leur environnement et devrait permettre d'atténuer l'impact de l'évolution du bâti permise par la création du STECAL Aa.
R	Les haies protégées aux abords du secteur du Pré d'Auge assurent l'intégration des bâtiments existants et des évolutions futures permises par le changement de zonage :  Ce n'est pas le cas des haies qui bordent la parcelle concernée par le changement de zonage sur la commune de l'Hôtellerie, ainsi pour limiter les impacts paysagers du développement de l'activité sur ce secteur, **la modification simplifiée prévoit un ajout de prescriptions linéaires sur les haies existantes sur les limites de la parcelle concernée par le changement de zonage**

	Après modification simplifiée  Règlement graphique ***Evolutions post évaluation environnementale*** ▪▪▪ Intégration d'un linéaire de haie complémentaire ->sur les 3 contours de la parcelle ->légèrement au-delà de la parcelle pour protéger le linéaire complet
-	La création d'un **STECAL NL** en entrée de ville porte des incidences potentielles négatives sur le paysage de la commune de Moyaux, car elle permet la construction et l'aménagement d'un site à dominante naturelle. Le zonage NL autorise en effet les constructions, installations et aménagements liés à une activité sportive ou de loisirs et de camping.
R	Le STECAL NL est établi afin de réaliser le projet d'aménagement d'un terrain de football et d'autres installations légères à vocation sportive et de loisirs. Il n'est prévu pour ce projet aucun aménagement lourd et la pelouse de l'actuelle parcelle enherbée sera conservée pour former le terrain naturel du stade. De plus, le paysage urbain d'entrée de ville pavillonnaire parait plutôt adapté à l'implantation de tels aménagements et installations à vocation collective.
R	Le règlement de la zone NL exige que l'amélioration et l'agrandissement des équipements sportifs ou de loisirs, soit réalisés avec un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.
R	Afin d'assurer l'insertion paysagère du futur terrain de sport, la commune s'engage à la plantation d'un linéaire de haies bocagères. **La modification simplifiée prévoit ainsi l'ajout de prescriptions linéaires de protection des haies au règlement graphique du PLUi, en limite sud et ouest de l'ensemble du site de sport et de loisirs.**
-	**7 bâtiments sont ciblés par la modification simplifiée pour être éligibles au changement de destination**. Ces batiments se situent en zone agricole (A), et en zone naturelle (N) pour ceux présents sur la commune de Lessard-et-le-Chêne. Le règlement de ces deux zones autorise le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions.
+	La possibilité de changement de destination constitue une incidence potentielle positive pour le paysage et le patrimoine du territoire, dans le sens où elle permet la valorisation de ces éléments bâti et évite la dégradation d'un patrimoine qui ne serait plus entrenu en cas d'abandon. *Cependant la possibilité de création d'annexes et d'extension à ces bâtiments peut constituer une incidence négative, dans le cas où les aménagements effectués ne seraient pas en cohérence avec l'architecture initiale du bâtiment.*
R	Le règlement des zones A et N prévoit que l'autorisation d'urbanisme puisse être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

R	En zone A et N, l'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
R	En zone A et N, le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain. Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).
R	En zone A et N, les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales
R	Les bâtiments d'un des sites repérés pour le changement de destination, sur la commune du Pré d'Auge sont concernés par une prescription graphique de protection du patrimoine bâti, établie au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme
-	**L'emplacement réservé du chemin d'Assemont** à Saint-Désir est couvert par des périmètres de protection de Monument Historique. La modification du paysage potentiellement engendrée par cet emplacement réservé peut avoir un impact négatif sur le paysage patrimonial des abords des Monuments Historiques.
E	La partie du tracé de l'emplacement réservé modifié par la MS3 n'est pas inclue dans le périmètre de protection du Monument Historique et ne présente a priori pas de covisibilité avec l'élément patrimonial protégé**. Les incidences potentielles de la modification simplifiée sur le paysage patrimoinial sont nulles pour ce secteur.**
Les mesures de prise en compte du paysage naturel et urbain existantes dans le PLUi en vigueur permettent de limiter les incidences des modifications engendrées par la MS3. Des mesures complémentaires, en faveur du paysage et de la biodiversité sont de plus intégrées par la procédure de modification (repérage de haies existantes et à créer au règlement graphique du PLUi)	

II. Espaces agricoles et consommation d'espace

Les sites portant des enjeux en terme d'agriculture et de consommation d'espace sont les suivants :

- Emplacement réservé du chemin d'Assemont à Saint-Désir (parcelle identifiée à enjeu moyen au diagnostic agricole)
- Création de STECAL NL à Moyaux (parcelle à enjeux moyens, identifiée au RPG 2019 et diminution de la zone A)
- Création de STECAL Aa à L'Hôtellerie (diminution de la zone A)
- Création de STECAL Aa au Pré d'Auge (diminution de la zone A)
- Changement de destination (localisation en milieu agricole ou naturel)

-	La **création de STECAL Aa** sur les deux secteurs de l'Hôtellerie et du Pré d'Auge ont des incidences potentielles négatives très limitées sur la consommation d'espaces et les milieux agricoles. Elles se créent au détriment de la zone A, mais sur des secteurs réduits qui accueillent déjà des activités économiques : aucune exploitation agricole, ni surface cultivée n'est impactée par ces modifications de zonage.
+	Par ailleurs, la création de STECAL Aa, en permettant le développement d'activités existantes à une incidence potentielle positive indirecte sur la consommation d'espace, dans le sens où elle évite le déplacement de ces activités sur des secteurs aujourd'hui non artificialisés pour accueillir leur extension.
R	En secteur Aa, sont autorisés la construction de bâtiments à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, ainsi que leur extension, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site

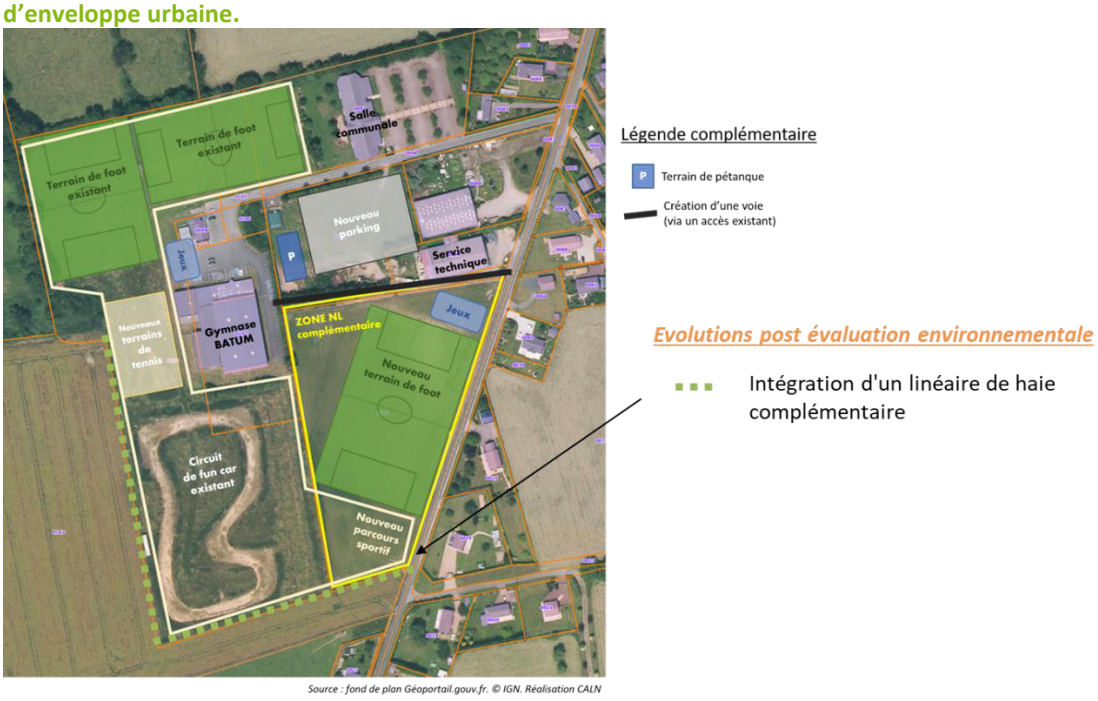
R	La délimitation des secteurs Aa ne concerne pas toute la parcelle des activités en question, mais est resserrée autour des construction existantes, avec de faibles superficies (0,25 ha pour le secteur de l'Hôtellerie, 0.22 ha sur le secteur du Pré d'Auge).
-	Les **changements de destination** en milieu agricole pourraient éventuellement entraver le bon fonctionnement des activités agricoles. La modification simplifiée, en augmentant le nombre de changement de destination porte ainsi une incidence indirecte potentielle négative sur l'activité agricole. Cette incidence reste faible au regard du nombre peu important et de la répartition des secteurs sur le territoire.
E	D'après le diagnostic agricole réalisé lors de l'élaboration du PLUi, aucun des sites concernés ne se trouve au sein de zones à enjeux agricoles.
R	Le règlement des zones A et N précise que les changements de destination sont autorisés, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole.
/	La transformation de la parcelle zonée A au PLUi en vigueur en STECAL NL sur la commune de Moyaux n'a en réalité pas de conséquence sur l'activité agricole : d'après les données terrain 2021, il s'agit aujourd'hui d'une parcelle enherbée, dont la commune de Moyaux est propriétaire : aucune exploitation agricole n'est donc réellement impactée par la modification sur ce secteur.
/	La modification du tracé de l'emplacement réservé du chemin d'Assemont à Saint-Désir consiste uniquement en une déviation sur sa partie finale, sur un secteur qui n'est pas concerné par l'activité agricole. Cette modification de tracé n'impacte donc pas les espaces agricoles. Les incidences potentielles de cette modification sur l'activité agricole et la consommation d'espace sont nulles.
Les incidences de la modification simplifiée sur la consommation d'espace et l'activité agricole sont limitées grâce aux dispositifs règlementaires en vigueur dans le PLUi et par les choix réalisés dans la procédure de modification pour la sélection des sites et la limitation des surfaces impactées.	

III. Biodiversité et Trame Verte et Bleue

Les sites de modification concernés par des enjeux liés à la biodiversité et les continuités écologiques du territoire sont les suivants (nom du site (enjeux)) :

- Emplacement réservé au niveau du chemin d'Assemont à Saint-Désir (ZNIEFF de type II, TVB)
- Emplacement réservé au niveau du ruisseau de la Tourette (ZNIEFF de type II, TVB, APB)
- Création de STECAL Aa sur la commune de l'Hôtellerie (prélocalisation de zones humides)
- Création de STECAL Aa sur la commune du Pré d'Auge (prélocalisation de zones humides)
- Création de STECAL NL à Moyaux (prélocalisation de zones humides)

–	Certaines modifications de la MS3 se situent au sein de périmètres environnementaux majeurs (ZNIEFF de type II, Trame Verte et Bleue). Il s'agit plus précisément des **deux modifications de tracé d'emplacements réservés dédiés à la création de cheminements doux**. Cependant, la modification simplifiée ne vient pas créer ces emplacements réservés, mais simplement modifier une partie de leur tracé. Les incidences potentielles sur les grands espaces naturels couverts par la ZNIEFF de type II et la TVB sont donc mineures. Elles sont plus importantes d'un point de vue du ruisseau de la Tourette, couvert par l'arrêté de protection de biotope, tant pour lui-même que pour les continuités écologiques. La modification simplifiée vient en effet allonger le tracé le long du ruisseau, au lieu de dévier vers le sud, comme initialement prévu dans le PLUi en vigueur.
R	La vocation de liaison douce portée par cet Emplamcement Réservé limite les incidences potentielles du projet sur les milieux naturels et continuités écologiques.
–	Les **créations de STECAL** se situent sur des milieux identifiés par la DREAL comme étant fortement prédisposés à la présence de zones humides. Les aménagements supplémentaires éventuellement

	permis par le changement de zonage peuvent impacter durablement les zones humides potentiellement présentes sur ces zones.
R	En **zone Aa**, l'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses annexes ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol est portée à 30 % si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau. De plus, la délimitation des deux STECAL est proportionnée par apport à l'existant, ce qui limite les impacts sur l'environnement. En **zone NL**, l'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain. La limitation des surfaces constructibles au sein de ces zones réduit les risques d'impact des zones humides qui y sont potentiellement présentes.
R	Le projet de stade de football sur la commune de Moyaux, nécessitant le changement de zonage vers du NL, prévoit de maintenir la pelouse en place pour le terrain de sport. Aucun aménagement lourd n'est prévu sur le secteur, ce qui limite les risques de dégradation ou destruction des zones humides éventuellement présentes.
R	Afin d'assurer l'insertion paysagère du futur terrain de sport, la commune s'engage à la plantation d'un linéaire de haies bocagères. **La modification simplifiée prévoit ainsi l'ajout de prescriptions linéaires de protection des haies au règlement graphique du PLUi, en limite sud et ouest de l'ensemble du site de sport et de loisir, ce qui est bénéfique à la biodiversité et aux continuités écologiques en limite d'enveloppe urbaine.**  *Source : fond de plan Géoportail.gouv.fr. © IGN. Réalisation CALN*
Les incidences potentielles négatives de la MS3 sont intégrées par les mesures en place dans le PLUi et la procédure de modification de façon à réduire les impacts sur les milieux naturels.	

IV. Risques et nuisances

Les sites à enjeux sur la thématique risques et nuisances sont les suivants :

- Emplacement réservé du chemin d'Assemont à Saint-Désir (risque glissement de terrain, risque inondation)
- Emplacement réservé du ruisseau de la Tourette à Saint-Désir (risque glissement de terrain)
- Création de STECAL Aa à L'Hôtellerie et au Pré d'Auge (risques industriels et technologiques, nuisances)
- Changement de destination au Pré d'Auge (risques industriels et technologiques, nuisances)

-	**La déviation de l'emplacement réservé de la rivière de la Tourette** fait passer le chemin piétonnier sur des terrains prédisposés au glissement de terrain plus important que la version initiale, avec notamment un cours tronçon de pente très forte et des sections plus importante de pente forte. De même pour la **déviation de l'emplacement réservé du chemin d'Assemont** : la modification de tracé augmente quelque peu le croisement entre la sente piétonne et les secteurs prédisposés au glissement de terrain, cependant ici, la pente reste modérée. *Cet emplacement réservé est également concerné par un risque d'inondation par remontée de nappe à son extrémité nord, c'est-à-dire sur une partie qui n'est pas concernée par la modification de tracé.*
R	La vocation de sente piétonne des emplacements réservés minimise l'exposition de la population aux risques, sa fréquentation n'étant que ponctuelle.
-	Les sites de **création de STECAL Aa** sont localisés au bord de la RD613, qui est concernée par le risque de transport de matières dangereuses. Ces secteurs sont également soumis aux nuisances sonores engendrées par la RD613, classée route sonore de catégorie 3 au niveau des secteurs en question.
R	La délimitation des STECAL Aa prévue par la MS3 ne permettent pas de rapprochement des constructions vers la route (ou de façon très limitée pour l'Hôtellerie) par rapport aux constructions existantes. De plus les deux secteurs sont concernés par la loi Barnier (recul de 75mètres), cependant le bâtiment existant sur le secteur du Pré d'Auge est inclus dans cette bande de recul et les extensions de constructions existantes ne sont pas soumises à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Le secteur de l'Hôtellerie se trouve lui bien soumis à la règle de recul de 75m de la loi Barnier. Ce recul (imposé par la loi Barnier et/ou par la délimitation des secteurs de STECAL) par rapport à la voie constitue une certaine protection de ces secteurs par rapport aux risques et nuisances générés par la route départementale.
R	La vocation économique de ces zones minimise l'impact lié aux nuisances sonores.
-	Le site de **changement de destination de la commune du Pré d'Auge**, localisé au sud de la RD613 se trouve en limite de la zone de bruit générée par l'axe viaire. Il est donc impacté par les nuisances sonores. Il peut être également concerné par le risque lié au transport de matières dangereuse, cependant sa position en retrait par rapport à l'axe lui offre une certaine protection.
R	Le règlement intègre la notion de nuisances sonores dans ces dispositions générales : dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques. Dans les secteurs impactés, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique le règlement écrit et les annexes devront préciser les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.
Les dispositifs règlementaires du PLUi limitent les incidences potentielles de la MS3 sur l'exposition de la population aux risques et nuisances présents sur le territoire. La nature des modifications (emplacements réservés à vocation de cheminement doux, STECAL à vocation économique) participe également à la réduction des indicidences potentielles négatives en termes de risques et nuisances.	

V. Sobriété territoriale

Concernant les thématiques de sobriété territoriale, la modification simplifée est principalement concernée par la problématique de la ressource en eau avec l'ajout de changements de destination :

-	Les **changements de destination** permettant l'accueil d'une population supplémentaire peuvent influer sur la ressource en eau. La modification cible 7 bâtiments à identifier parmi ceux pouvant changer de destination. Certains sont voués à se transformer en habitations, d'autres en logements touristiques.
R	L'augmentation de la population via ces changements de destination reste relativement marginale. De plus, d'après le rapport de présentation, le territoire à les moyens d'assurer les besoins croissants de la population en termes d'eau potable et d'assainissement. Ainsi, une augmentation aussi marginale que celle permise par ces 7 changements de destination ne devrait pas avoir d'impact majeur sur la gestion de la ressource en eau. De plus, de manière générale, les changements de destination sont plutôt concernés par l'assainissement individuel du fait de leur localisation. Le repérage de bâtiments supplémentaires ne devraient ainsi pas porter un poids supplémentaires sur les réseaux publics d'assainissement.
/	Un des secteurs de changement de destination se trouve au sein d'un périmètre éloigné de protection de captage d'eau potable. Les incidences potentielles d'un changement de destination localisés en limite d'un périmètre de protection éloignée de captage sont négligeables.
Les incidences de la MS3 sur la thématique sobriété territoire sont limitées du fait de la nature des modifications prévues par la modification simplifiée.	

CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI

La modification du PLUi implique une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement.
Dans ce but, l'objectif est de proposer des indicateurs de suivi liés à la modification simplifiée, en plus des indicateurs de suivi identifiés dans le PLUi.

Thématique	Indicateur	Etat Initial avant la MS3	Après la MS3	Objectif / Tendance
Agriculture	Surface de la zone agricole*	15 229,9 ha	15 228,1 ha.	→
Biodiversité	Linéaire de haies protégées* (*prescriptions linéaires L.151-23 + EBC*)	1 552,7 km	1553,4 km	↗
	Superficie de zones humides protégées*	1 255 ha	1 255 ha	↗
Patrimoine	Changement de destination	260	267	→
Consommation d'espace	Surface de STECAL Aa	5,3 ha	5,77 ha	→
	Surface de STECAL NL	57,3 ha	59,1 ha	→

**Indicateurs déjà existants dans l'évaluation environnementale du PLUi*

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Lintercom Lisieux Pays d'Auge

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Date d'arrêt
13.02.2020
Date d'approbation
14.01.2021

RECUE
23 FEV. 2021
SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

Révision allégée n°2

Notice explicative
tenant lieu de rapport de présentation modifié



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le projet de révision allégée n°2 fait à Lisieux

Président de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Cittànova

Préambule

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge le 21 décembre 2016, l'application du plan a fait émerger des blocages face aux besoins en aménagement. Ainsi, le document a fait l'objet de plusieurs évolutions ;

- la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire le 9 novembre 2017 afin de corriger des erreurs matérielles identifiées
- la révision allégée n°1approuvée par délibération du conseil communautaire du 31 mai 2018 afin d'intégrer deux études « entrée de ville » et d'adapter le règlement graphique
- la modification (dite de droit commun) n°2 approuvée par délibération du conseil communautaire le 31 janvier 2019 afin de corriger certains points du PLUi (OAP, erreurs graphiques, évolution du règlement)

Ces évolutions sont notamment intervenues suite à l'émergence de nouveaux projets depuis l'approbation du PLUi. La présente révision allégée n°2 du PLUi est destinée à permettre la mise en œuvre du projet urbain prévu dans le cadre du NPNRU.

D'autres révisions sont en cours :

- La révision allégée n°3 destinée à permettre le développement de projets en lien avec le parc zoologique de Cerza, lieu emblématique du territoire de la communauté d'agglomération.
- La révision allégée n°4 destinée à reformuler et adapter les règles inscrites aux dispositions générales pour répondre à des difficultés d'interprétation et d'application.

Le présent document expose ainsi les modalités d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge, sous la forme d'une révision allégée au titre de l'article L.153-33, L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sommaire

1. LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE 4

2. CONTEXTE DE LA REVISION 6

3. LA RÉVISION ALLÉGÉE : PERMETTRE LE PROJET NPRNU 7

3.1. Le projet NPNRU 7

3.2. Les évolutions du PLUi 11

3.3. Bilan de l'évolution des pièces du PLUi 25

1. Justification de la procédure de révision allégée

La présente révision allégée du document d'urbanisme a pour objectif de permettre la reconstitution et la diversification de l'offre de logements prévues par le NPNRU.

La délibération n°2019.018 du 31 janvier 2019 prescrivant la révision du document d'urbanisme expose le contexte de cette révision :
«*La commune de Lisieux et l'Agglomération Lisieux Normandie se sont portées candidates et ont été retenues pour la mise en œuvre d'un programme de renouvellement urbain d'intérêt national (NPNRU) sur le quartier de Hauteville.*

L'objectif est de redonner à ce quartier, l'image d'un quartier moderne. Ainsi, l'ambition est d'en faire un éco-quartier exemplaire en termes de renouvellement urbain et d'adapter l'offre d'habitat aux demandes de la population Lexovienne.

À ce titre, le projet urbain implique la démolition de 679 logements dont 50% seront reconstruits et répartis à l'échelle de l'agglomération. À l'échelle du quartier, le projet prévoit la reconstruction de 78 logements sociaux et la construction de 127 logements en accession à la propriété (logements individuels groupés et intermédiaires).

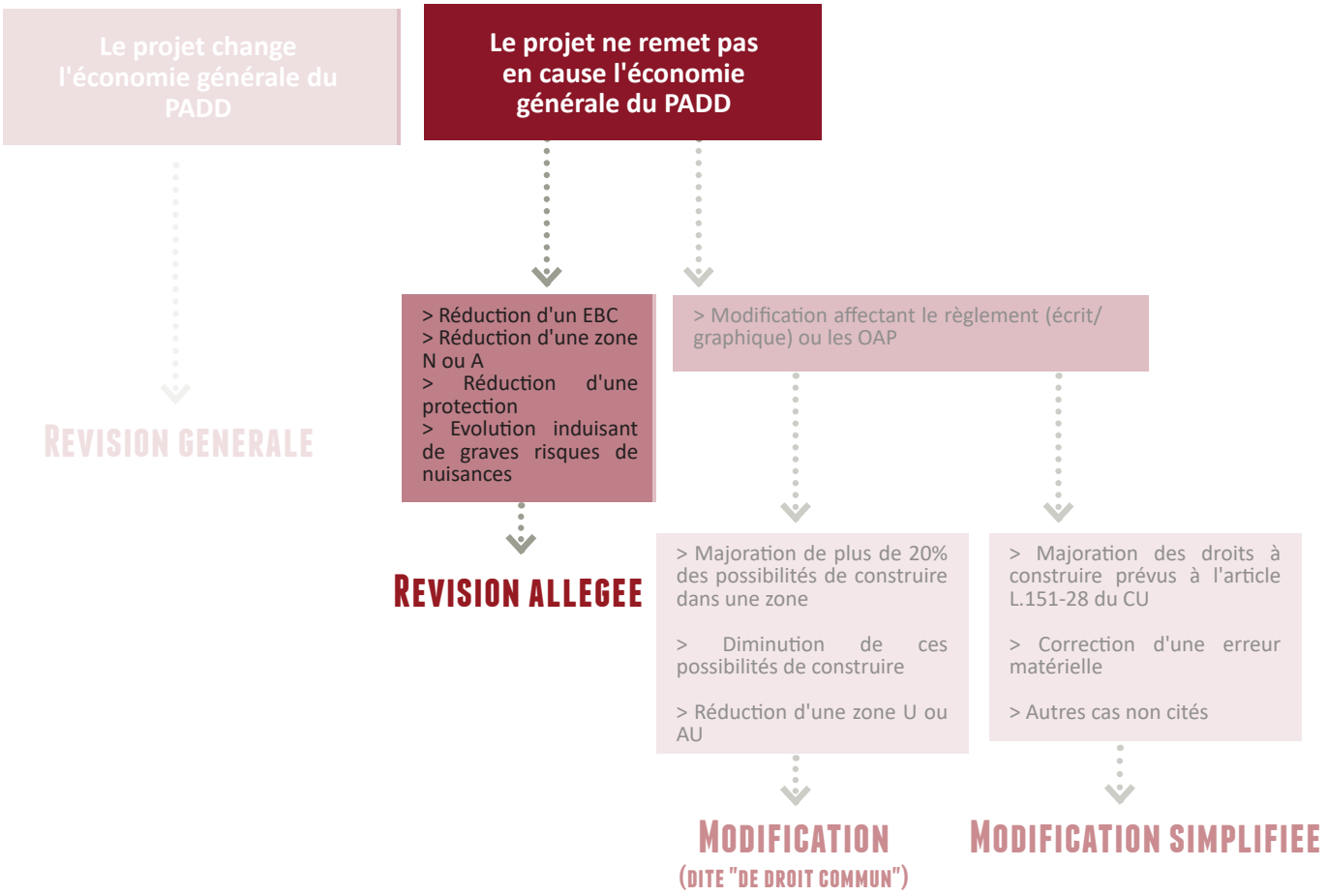
Or, le PLUi de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie, élaboré entre 2013 et 2016, ne pouvait pas prendre en compte le projet urbain tel qu'il est envisagé dans le cadre du NPNRU, notamment les besoins en matière de reconstitution et de diversification de l'offre de logements »

Par conséquent, au vu de la nature de ces évolutions, la procédure est réalisée sous la forme d'une **révision allégée** au titre des **articles L.153-33, L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme** puisqu'elle :

- Ne modifie pas les orientations du PADD ni n'impacte l'économie générale
- N'induit pas de risque de nuisance
- N'entraîne pas de diminution des possibilités de construire
- Ne réduit pas la surface U ou Au

Mais elle prévoit de réduire la surface de la zone Naturelle, de la zone Agricole et le périmètre de prescriptions graphiques (EBC et alignement d'arbres et haie).

La procédure de révision allégée



2. Contexte de la révision

Lisieux fait partie de la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie depuis le 1er janvier 2017. Cette structure exerce la compétence Plans Locaux d'Urbanisme parmi 42 au total. Par ailleurs, en termes de planification, l'existence du SCoT Sud Pays d'Auge est à noter.
L'agglomération se situe au Sud-Est du département du Calvados, à la frontière des départements de l'Orne et de l'Eure. Elle est composée de 53 communes et compte 76 969 habitants (source BANATIC).
La proximité du territoire avec les villes de Rouen et de Bernay en fait un espace carrefour au sein de la nouvelle région Normandie. Lisieux est un des chefs-lieux d'arrondissement du département du Calvados et participe à faire du territoire un espace central au sein de la région Normande et un point structurant pour arriver à la côte.

Le PLUi, qui fait l'objet d'une révision allégée, a été réalisé sur le périmètre de l'ancienne communauté de communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge. Il est organisé autour de la commune-centre de Lisieux, qui comprend 20 300 habitants et dont l'aire urbaine atteint 44 447 habitants en 2013.



- Situation de Lisieux dans la CA Lisieux Normandie - Source : site Internet CA Lisieux Normandie, juillet 2019 -

3. LA RÉVISION ALLÉGÉE : PERMETTRE LE PROJET NPRNU

3.1. LE PROJET NPNRU



Lisieux Normandie : 75 000 habitants
Lisieux Ville : 21 000 habitants
Quartier **Hauteville** : 7 500 habitants, 3550 logements, soit 1/10° de l'agglomération

> La loi de Programmation pour la Ville et la Cohésion urbaine du 21 février 2014 a confié à l'ANRU la réalisation du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

> Concernant Hauteville, il a été validé *(avis du comité d'engagement du 15 octobre 2018)* un scénario financier autour de 55 millions d'euros HT de concours financiers de l'ANRU

3.1.1. Description du quartier

Avec ses 8 000 habitants le quartier à l'est du centre de Lisieux s'apparente à une commune distincte. Le quartier de Hauteville connaît un éloignement relatif du centre-ville en raison de sa situation en plateau dominant la ville. Pour autant, le quartier fait office de rotule entre le centre de Lisieux en fond de vallée et ses zones d'activités en plateau. Il est possible de valoriser cette situation pour qualifier les espaces d'activités le long de la rocade pour valoriser les abords de la zone de Glatigny et envisager des axes traversant entre les deux parties de la ville. À l'inverse, la situation en terrasse face à la vallée de l'Orbiquet reste l'atout incontournable de la qualité de vie de cet ensemble bâti. L'ouest de Hauteville (partie dite Hauteville 1) offre une vue dégagée sur la vallée de la Touques et bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-ville (moins de 800 m entre la gare et le boulevard Kennedy). Le quartier est doté d'espaces publics de qualité (arboretum, vues lointaines, bonne trame de circulation piétonne). Il souffre cependant d'un enclavement routier puisque l'accès à Hauteville par le sud n'est possible que par la rue Boudin située à l'ouest du cimetière. La redéfinition du plan de circulation apparaît comme un élément fort du rapprochement possible entre ce quartier et le centre-ville.

Plus largement le quartier dit de Hauteville s'étend sur une surface supérieure à 1,1 km² et couvre des espaces très hétérogènes. L'émergence de plusieurs identités de quartier au sein de cet ensemble apparaît comme nécessaire pour décloisonner Hauteville et éviter une opposition constante entre plateau et vallée. Ce quartier « fermé » par les voiries et ancré sur son éperon qui domine Lisieux peut s'ouvrir à la population lexovienne, une plus forte mobilité des populations entre le plateau et la vallée peut s'exercer.» *(Source : Rapport de Présentation du PLUi en vigueur)*



3.1.2. Programmation urbaine

Le projet NPNRU induit la démolition de 679 logements dont 50% seront reconstruits et répartis à l'échelle de l'agglomération. À l'échelle du quartier, le projet prévoit la reconstruction de 78 logements sociaux et la construction de 127 logements en accession à la propriété (logements individuels groupés et intermédiaires).

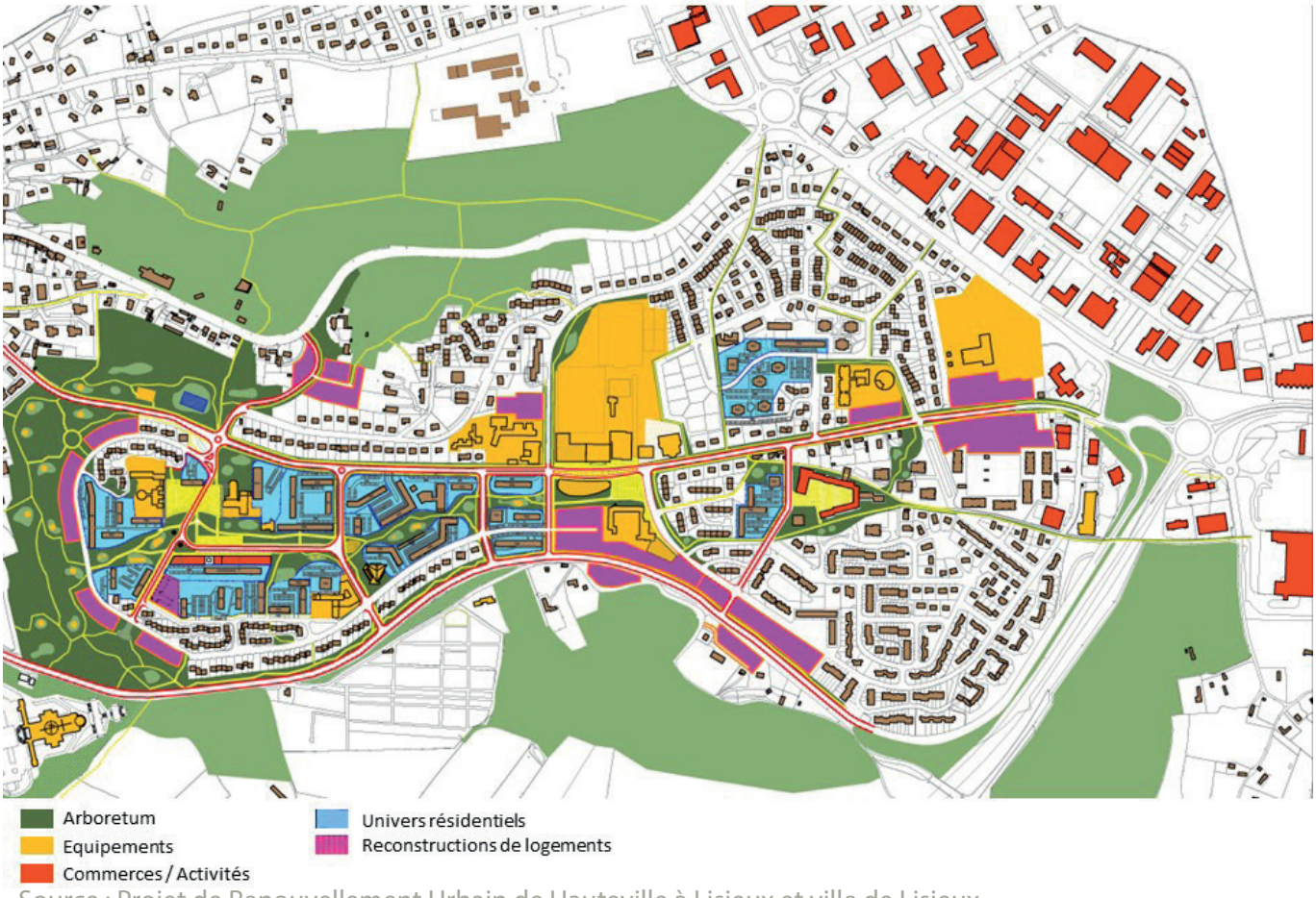
« La vocation affirmée pour Hauteville est d'en faire un pôle secondaire de la ville de Lisieux, résidentiel et de vie locale, en basant la mixité fonctionnelle sur les services et équipements, et en valorisant son économie résidentielle (éducative, commerciale, associative). Les grandes orientations du projet qui en découlent :
1°) faire du quartier un pôle de services à l'échelle de l'agglomération ;
2°) retrouver l'attractivité de l'habitat par une offre diversifiée, sociale et d'accession, renouvelée pour en faire une vitrine pour l'agglomération ;
3°) maintenir une vitalité démographique et une vie de quartier ;
4°) faire de Hauteville un écoquartier dans les usages et la gestion, fondés sur la biodiversité, le chauffage urbain, la gestion de l'eau, …
Le scénario de composition urbaine retenu (l'Arboretum), se structure à partir d'un axe vert et d'un ensemble de rues reconstituant un maillage urbain.

Les axes du schéma directeur sont :
- Étirer l'Arboretum, grande coulée verte piétonne d'Est en Ouest, support d'identité du quartier et de requalification de l'habitat ;
- Sur la partie Ouest : ouvrir, dédensifier et rendre visibles les accès aux trois polarités (centre culturel, centre socio-culturel, pôle commercial) ;
- Au centre, rénover et créer des équipements dédiés aux enfants et aux jeunes : le pôle Jeunesse ;
- Des sites d'habitat diversifié égrenés sur le plateau ;
- Une trame viaire Nord-Sud qui désenclave le quartier.»
(Source : Avis du comité d'engagement du 15 octobre 2018, Convention pluriannuelle de renouvellement urbain n°702, ANRU)

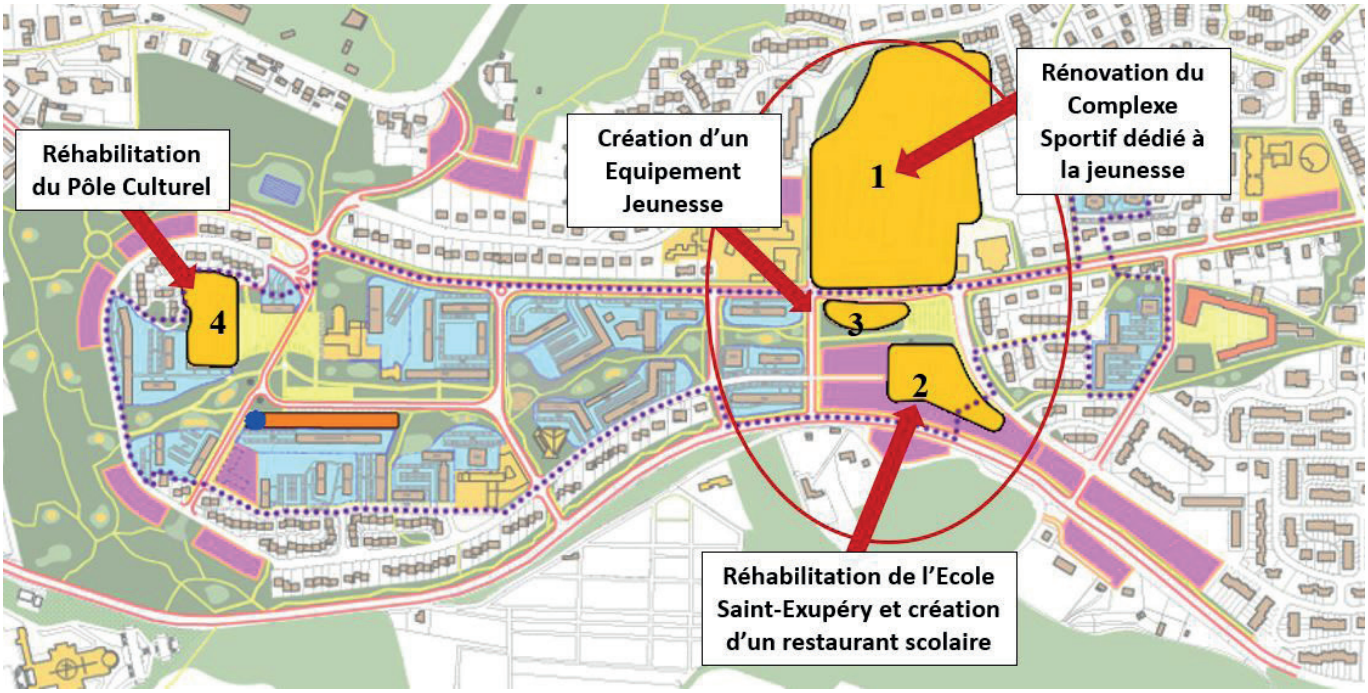
3.1.3. Cohérence avec le PADD

Le projet prévoit une diversification du parc de logements à l'échelle de Hauteville en accord avec l'orientation du PADD « améliorer le parc de logements avec l'éventualité d'une démolition pour les unités les plus vétustes (ou aux coûts de rénovation prohibitifs».

PLAN GUIDE DU PROJET URBAIN – janvier 2020



- Source : Projet de Renouvellement Urbain de Hauteville à Lisieux et ville de Lisieux -



- Source : Projet de Renouvellement Urbain de Hauteville à Lisieux, annexes A, présentation du projet -

Il est aussi question de conforter les commerces existants ainsi que les équipements. Cet objectif s'inscrit en cohérence avec l'orientation suivante du PADD « développer un projet urbain global prévoyant une plus forte mixité fonctionnelle (activité-équipement-logement) et des réponses aux problématiques de déplacements».

3.2. LES EVOLUTIONS DU PLUI

3.2.1. L'adaptation des OAP

L'OAP N°17 HAUTEVILLE

Le texte de présentation du projet de NPRNU, ses objectifs généraux et les illustrations ont été mis à jour au vu des dernières évolutions du projet.

Des OAP cadre communes à l'ensemble des sites de projet ont été mis en place :



SITES

_Site A : Raoul Dufy
_Site B : Ecole Maternelle Saint-Exupéry
_Site C : Belvedere Sud
_Site D : Belvedere Nord
_Site E : Centre d'activité et de créativité
_Site F : Chemin du Val Ménard
_Site G : Jules Verne
_Site H : Square Vauquelin
_Site I : Cuisine centrale
_Site J : Jean XXIII
_Site K : Route de Paris

Ces orientations cadre permettent d'assurer une cohérence d'ensemble dans le quartier d'Hauteville et d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans un quartier à intérêt patrimonial.

Deux orientations sont communes à l'ensemble du secteur d'OAP n°17 d'Hauteville (périmètre page précédente) et concernent uniquement les projets de réaménagement des résidences (résidentialisation) :

1 SUR LES STATIONNEMENTS : «*Les résidentialisations ne relevant pas du domaine de la construction et n'entraînant pas de création de logement, elles ne sont pas soumises aux obligations de l'article 14 des dispositions générales du règlement écrit sur les stationnements. Les orientations d'aménagement et de programmation encadrent donc les objectifs en matière de stationnement concernant le réaménagement des abords des résidences : l'objectif recherché est qu'un logement dispose d'une place de stationnement. Le pétitionnaire pourra cependant ne pas remplir cet objectif s'il justifie de difficultés techniques, architecturales ou urbanistiques*».
L'objectif politique est d'imposer, en zone UBh, une place par logement sauf impossibilité technique ; aussi bien pour les résidentialisations que pour les projets de réalisation de nouveaux logements. L'objectif est d'encourager, dans le cadre d'une résidentialisation, une meilleure concordance entre logement et stationnement et d'assurer au mieux le partage de l'espace public notamment.

2 SUR LES CLÔTURES :
- «Les clôtures ne sont pas obligatoires. En cas de pose de clôtures, leur hauteur doit être comprise entre 1m et 1,50m. Les clôtures doivent être constituées :
- soit d'une haie vive d'essence locale à l'intérieur du terrain, doublée d'un grillage ou d'une grille à barreaudage simple
- soit d'une haie vive d'essence locale sans grillage ou grille.
Les essences doivent être choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe 7.10 du PLUi.
Les murs pleins, les murs bahuts et les panneaux sont interdits. Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages ou des grilles devra être adapté». L'objectif est d'assurer une cohérence dans le traitement des clôtures à l'échelle d'Hauteville dans le cadre des résidentialisations. Ces règles sont en harmonie avec celles des proposés pour les secteurs de projets (cf tableau ci-après).

Les orientations suivantes sont communes à l'ensemble des sites (A à K) listés sur la page précédente :

Orientation	Justifications
Chacun des sites est soumis à une opération d'aménagement d'ensemble.	Assurer un aménagement rationnel et cohérent à l'échelle de chaque site de projet
Les clôtures sont d'une hauteur comprise entre 1 m et 1,50 m. Les clôtures souples sont interdites. Les clôtures ne doivent pas gêner l'écoulement des eaux et le déplacement des espèces. En ce sens, le maillage des grillages devra être adapté. Elles sont doublées d'une haie pour assurer la continuité paysagère et l'intimité des espaces extérieures privatifs. Seules les clôtures ajourées sont autorisées. Les murs pleins et les murs bahuts sont interdits. Les haies doivent être composées de plusieurs essences. Les essences doivent être choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe 7.10 du PLUi.	Prendre en compte les prescriptions architecturales élaborées dans le cadre du projet NPRNU notamment afin de prolonger l'arboretum et de favoriser l'émergence d'un éco quartier

Les espaces libres de toute construction (y compris les aires de stationnement) doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige minimum pour 200m2 d'espace libre de construction. Les essences doivent être choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe 7.10 du PLUi. Une essence d'une taille plus faible peut être acceptée afin de ne pas porter atteinte à la qualité du projet (ensoleillement, taille des branches, etc.) Les arbres remarquables existants et repérés sur le document graphique doivent être préservés.	Limiter l'imperméabilisation des sols et prolonger l'arboretum et de favoriser l'émergence d'un éco quartier
Les toitures terrasse sont interdites. L'ardoise est à privilégier pour les toitures. Les combles sont éclairées soit par lucarnes soit par une baie en pignon. Les façades sur rue sont traitées de manière à s'intégrer au contexte formé par les constructions proches voire mitoyennes. Les ouvertures visibles depuis le domaine public doivent être plus hautes que larges. Ces ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les soubassements et encadrements doivent être traités de manière différenciée (les briques ou un enduit clair sont privilégiés, de même que l'utilisation d'ardoises en parements).	Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions dans l'esprit du quartier d'Hauteville en reprenant les «codes» de l'architecte Georges Duval, concepteur du quartier
A chaque fois que cela est techniquement possible, la rétention d'eau se fait à la parcelle et est à relier à des gestions alternatives (de type noues) dans l'espace public.	Limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sols.

En complément, des OAP sectorielles déterminent des orientations par secteur de projet (sites A à K) afin d'être adaptées au contexte ultra-local.

Elles rappellent toutes :

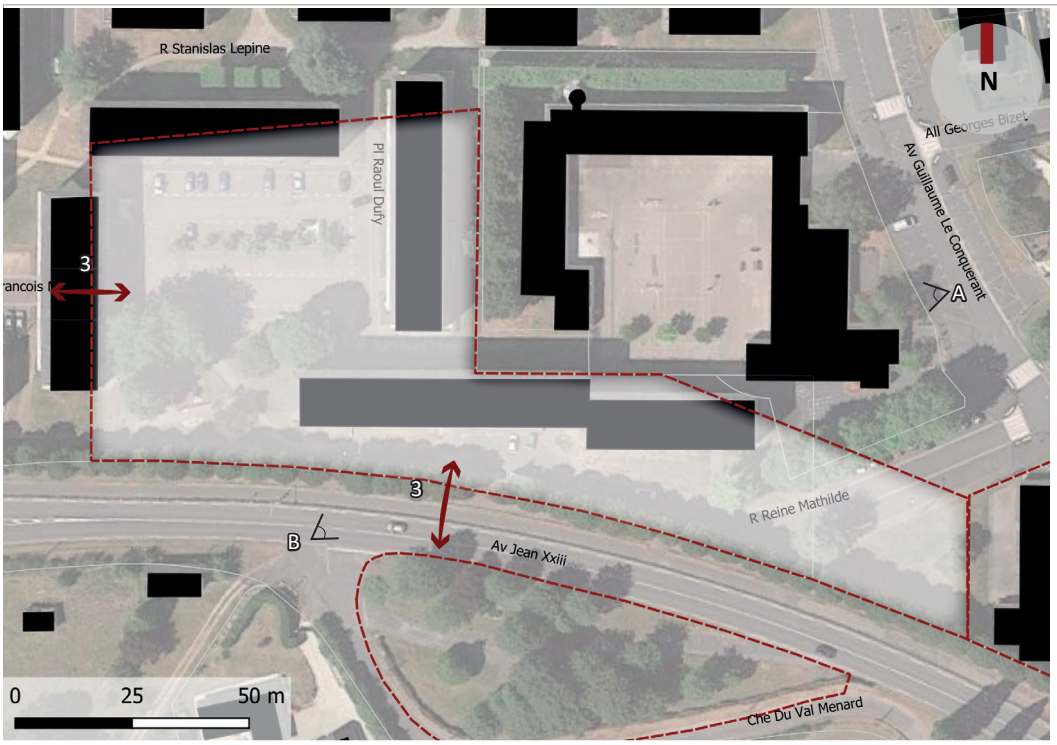
- le nombre de logements attendus afin de respecter la programmation du projet NPRNU,

- la hauteur des constructions afin d'affirmer le renouvellement du quartier d'Hauteville. Il s'agit, en effet, de remplacer des constructions collectives de grande hauteur par des logements d'une hauteur plus modeste correspondant aux codes des habitations crées par l'architecte Georges Duval,

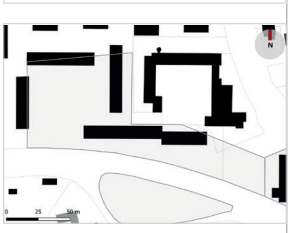
- L'implantation des constructions afin d'assurer une cohérence avec les constructions voisines et de faciliter une certaine densité,

- les accès à privilégier lors de la mise en œuvre des projets,

- La perméabilité à respecter afin de limiter l'imperméabilisation des sols et le ruissellement des eaux pluviales.











Site : A_Raoul Dufy

OBJECTIFS DE DENSITÉ

20 logements sont attendus. Cependant, un seuil d'au moins 15 logements est toléré en cas de difficulté pour atteindre cet objectif.

PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES

1. Les nouvelles constructions ne peuvent pas dépasser R+1+C. Chaque logement bénéficie d'une place de stationnement couverte contiguë au bâti principal et d'un emplacement sur parcelle.

2. Les nouvelles constructions sont implantées à 5m minium de la voie d'accès.

3. Les accès automobiles se font de façon privilégiée par l'impasse J.F. Millet et l'Av. Jean XXIII. Ils sont traités en fonction des aménagements publics afin de favoriser la cohérence d'ensemble.

4. Les constructions nouvelles doivent justifier d'un minimum de 40% de surfaces perméables par rapport à la surface du terrain d'assiette de la construction.

- Exemple de l'OAP du site A -

L'OAP N°23 ROUTE D'ORBEC

Le schéma et le texte de l'OAP n°23 route d'Orbec ont été modifiés entre l'arrêt et l'enquête publique pour donner suite à une demande de la ville de Lisieux (cf. les pièces relatives à l'enquête publique et le tableau de réponse).
Les objectifs généraux de l'OAP 23 version arrêt précisent que L'opération sera amorcée dans une première phase par sa partie nord pour créer un front bâti le long de la route d'Orbec. Or, une partie des terrains visés pour la première phase sont soumis à des risques très fort et fort respectivement en chute de blocs et en glissement de terrain. La présence de ces risques induit une inconstructibilité (constructions possibles sous conditions dans la version de la révision allégée n°4 en cours). La ville de Lisieux a donc demandé la modification de ce phasage pour permettre la réalisation d'une opération sur le terrain ne présentant pas de risques, qui est donc immédiatement mobilisable. Cette opération en projet s'adosse au secteur de logements collectifs déjà existant à l'Est de l'OAP ce qui poursuit l'urbanisation du secteur.
La partie de l'OAP fléchée en phase 1 est située en zone de risque (chutes de blocs Très fort et fort et glissement de terrain en Pente forte et modérée) ; elle est inconstructible dans la version arrêtée du PLUi et, dans la version de la révision allégée n°4 qui reste à approuver, elle ne serait constructible que moyennant une étude pour lever le risque ou identifier les adaptations du projet nécessaires pour garantir la sécurité. L'inversion du phasage permettrait de mobiliser la partie de l'OAP immédiatement constructible, dans un contexte de recherche de foncier pour la reconstruction des logements démolis à Hauteville.

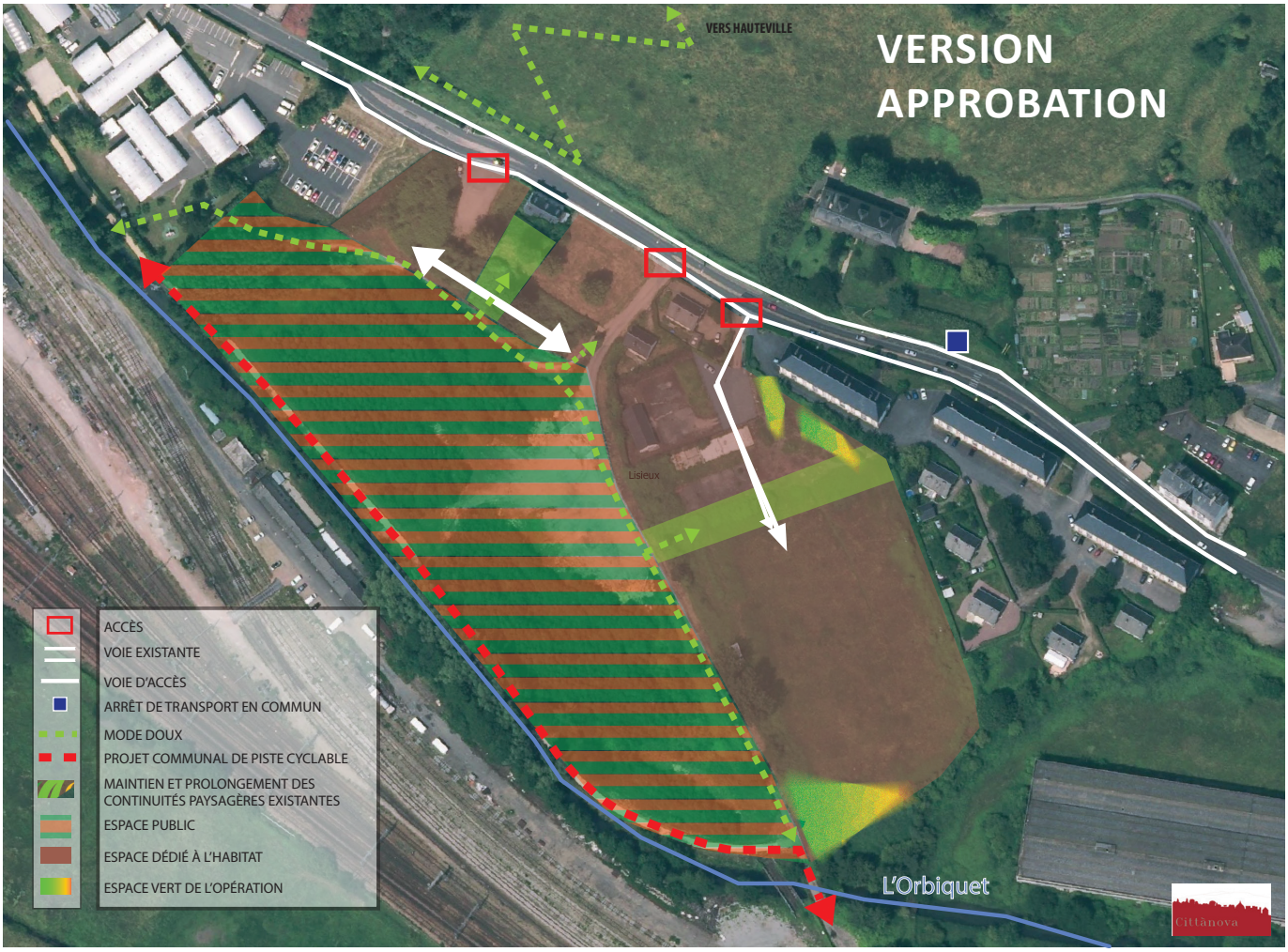
Les orientations d'aménagement et de programmation ont donc évolué de la façon suivante :

Légende : Noir = éléments inchangés / ~~Rouge barré = éléments supprimés~~ / Rouge = éléments ajoutés

OBJECTIFS GÉNÉRAUX
Cette zone de recomposition urbaine s'étend sur d'anciens terrains de football, vestiaires et quelques terrains délaissés sur une surface d'environ 2 ha.
~~L'opération sera amorcée dans une première phase par sa partie nord pour créer un front bâti le long de la route d'Orbec.~~ L'opération sera amorcée dans une première phase par sa partie Est pour adosser l'opération au secteur de logements collectifs déjà existant à l'Est de l'OAP et poursuivre l'urbanisation du secteur.

CIRCULATIONS & STATIONNEMENT
~~L'accès aménagé route d'Orbec constitue la voie d'accès principale pour desservir l'opération. Une voie secondaire est à prévoir sur les amorces de voirie situées route d'Orbec entre les logements individuels et le secteur de logements collectifs et entre l'IME et l'habitation individuelle.~~
Les accès route d'Orbec à prévoir s'appuierons autant que possible sur les amorces existantes.
Un projet communal de piste cyclable est prévu le long de l'Orbiquet. Il s'agira de connecter les différents cheminements doux (existants et à prévoir).

HABITAT & CONSTRUCTION
~~L'habitat intermédiaire et collectif devra dominer cette opération.~~ L'habitat intermédiaire et/ou collectif devra dominer cette opération. L'objectif est de construire environ 60 logements (densité minimum de 30 logements/ha). Une part de logements à vocation sociale est attendue au sein de l'opération (25 % des logements à réaliser).


VERS HAUTEVILLE
VERSION APPROBATION
Lisieux
L'Orbiquet
ACCÈS
VOIE EXISTANTE
VOIE D'ACCÈS
ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
MODE DOUX
PROJET COMMUNAL DE PISTE CYCLABLE
MAINTIEN ET PROLONGEMENT DES CONTINUITÉS PAYSAGÈRES EXISTANTES
ESPACE PUBLIC
ESPACE DÉDIÉ À L'HABITAT
ESPACE VERT DE L'OPÉRATION
Cittànova

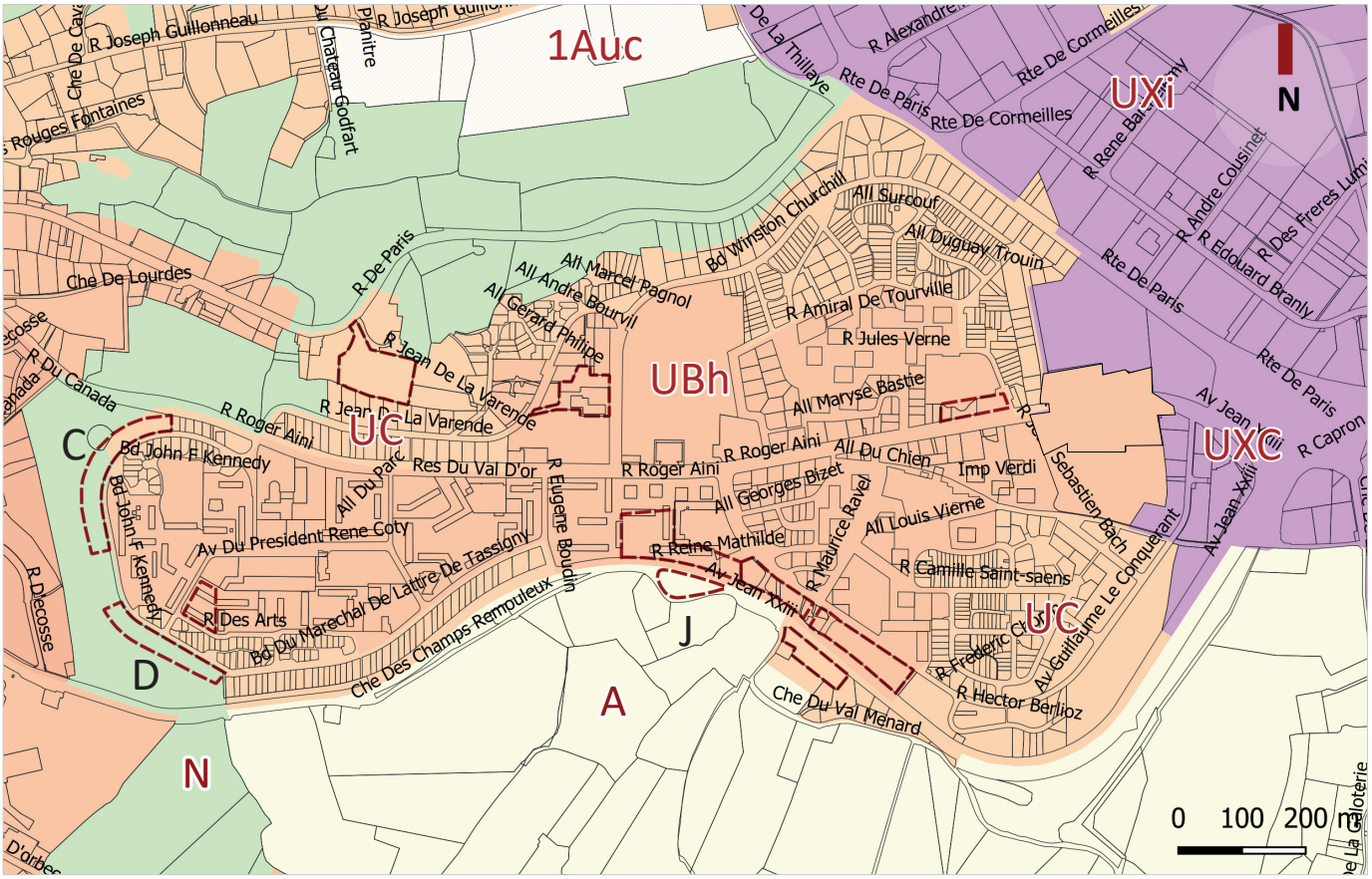

VERS HAUTEVILLE
VERSION ARRÊT
CARREFOUR A AMENAGER
VOIE EXISTANTE
VOIE PRIMAIRE
VOIE SECONDAIRE
ARRÊT DE TRANSPORT EN COMMUN
MODE DOUX
PROJET COMMUNAL DE PISTE CYCLABLE
MAINTIEN ET PROLONGEMENT DES CONTINUITES PAYSAGERES EXISTANTES
COURS D'EAU L'ORBIQUET
ESPACE PUBLIC
ESPACE DEDIÉ À L'HABITAT
ESPACE VERT DE L'OPERATION
auddicé urbanisme

3.2.2. Les modifications du zonage

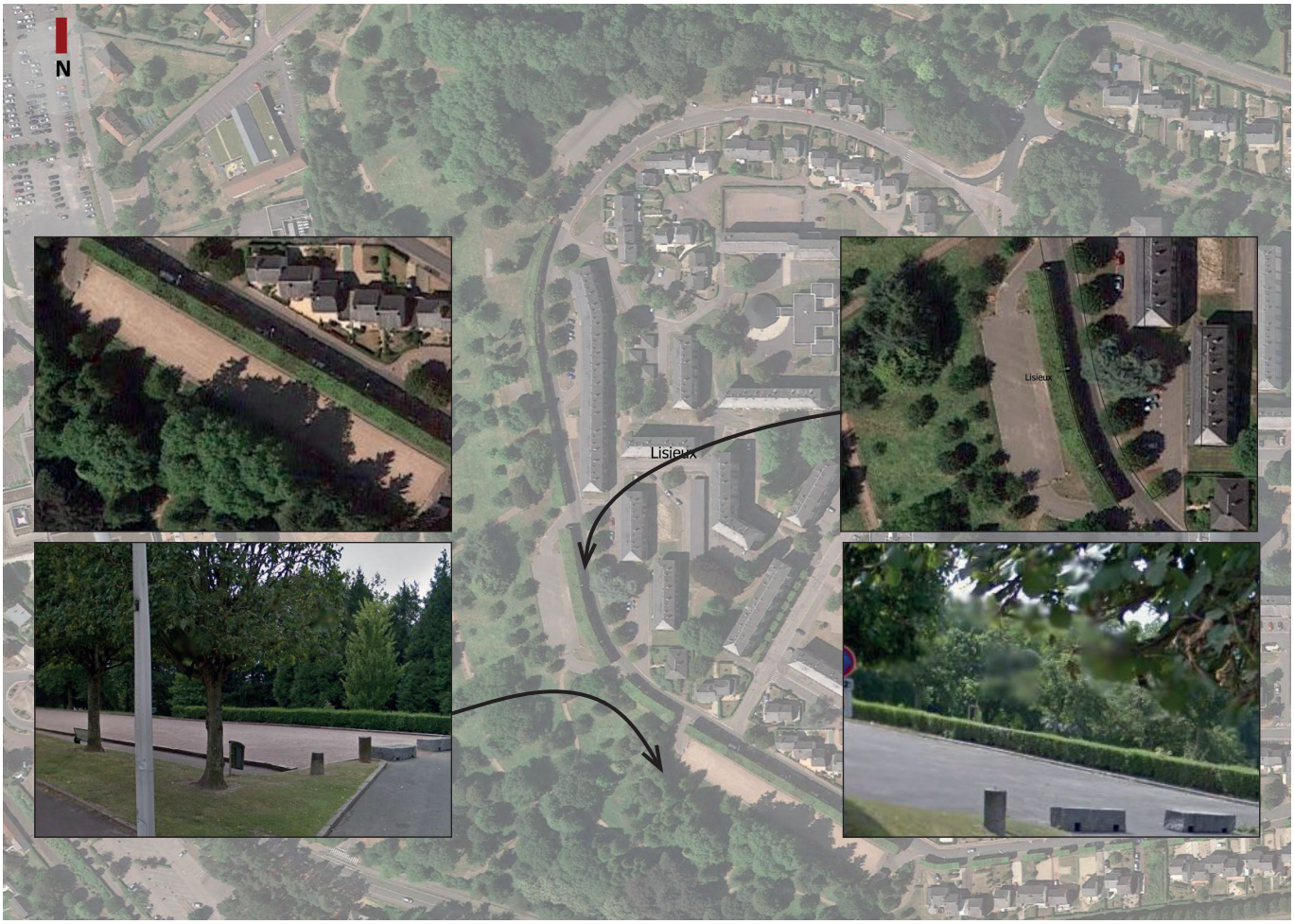
A. LES ZONE URBAINES, AGRICOLES ET NATURELLES

La majorité des sites de reconstructions (matérialisés en rouge sur le plan ci-dessous) est située en zone UBh et UC dans le règlement graphique du PLUi en vigueur.
Pour rappel :
- La zone UBh : Faubourgs Lexoviens correspondant au quartier de Hauteville.
- La zone UC : Zone à vocation résidentielle ou mixte correspondant au tissu pavillonnaire.

Les sites C et D sont situés en zone Naturelle (N) et le site J est situé en zone agricole (A). Dans ces zones, la construction d'habitations non liées à une activité agricole est interdite. La présente révision allégée a pour objectif de modifier le document graphique du PLUi afin d'intégrer ces secteurs à la zone urbaine UC ou UBh. Sur le site C, le projet à basculer en zone urbaine représente une surface d'environ 5 000m² et le site D représente une surface d'environ 5 000m². Le site J représente une surface d'environ 3 000m².



- Les sites de reconstruction prévus par le NPRNU en relation avec le zonage du PLUi en vigueur -



Les sites C et D correspondent à la frange de la zone N le long du boulevard John F. Kennedy. Les parcelles concernées sont aujourd'hui majoritairement artificialisées et correspondent parfois à des parkings (cf photos ci-dessus).

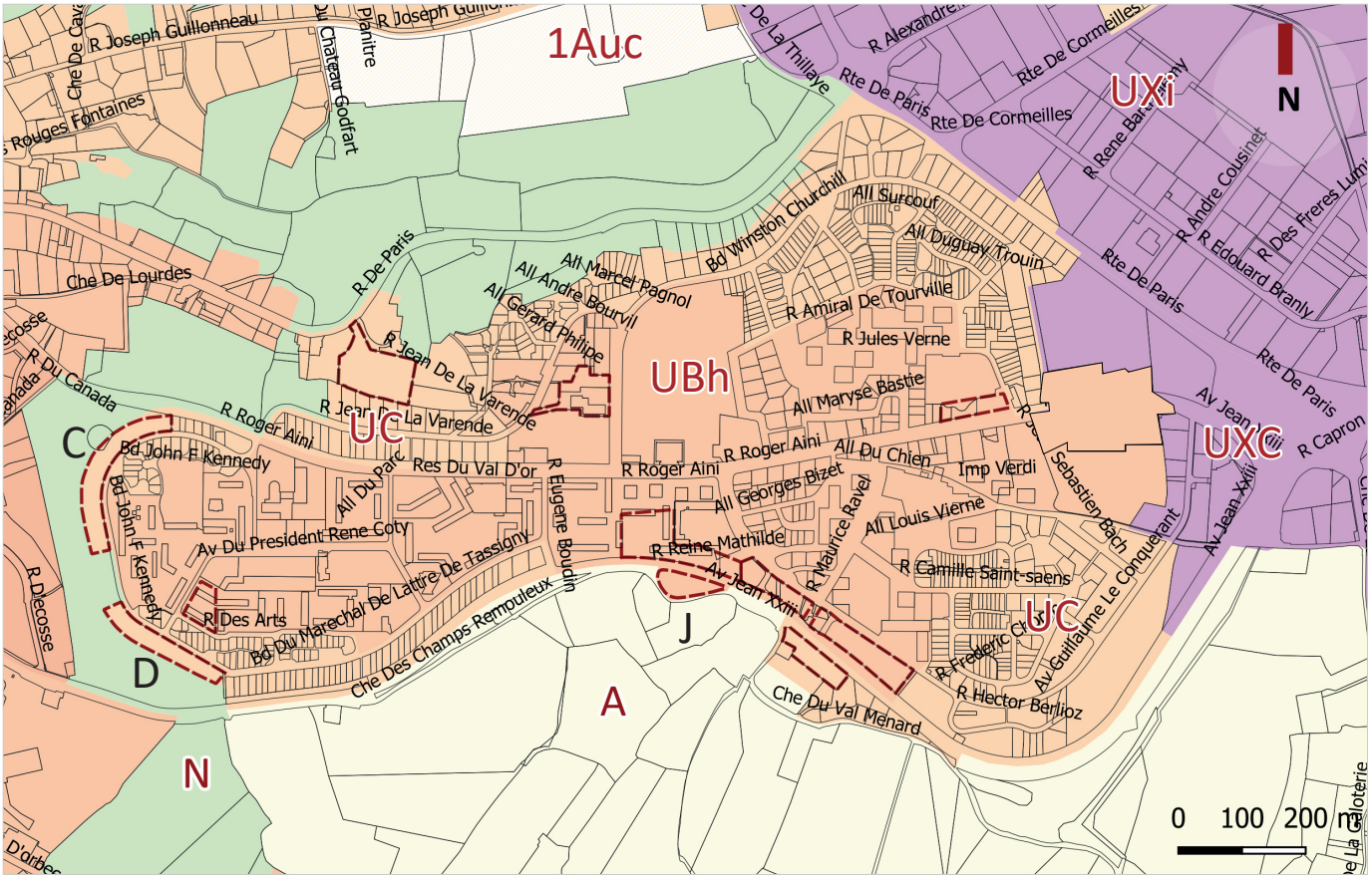




Le site J, aujourd'hui classé en zone Agricole, n'a pas d'usage agricole. Il correspond à une parcelle située entre l'avenue Jean XXIII et le Chemin du Val Ménard. Cette parcelle, au vu de son positionnement entre deux voies, de sa configuration et de son usage correspond au quartier de Hauteville.

Ainsi deux zones voient leur superficie légèrement diminuer :
- la zone N passant de 48,01 ha à 46,76 ha
- la zone A passant de 4379,70 ha à 4379,32 ha

Ainsi trois zones voient leur superficie légèrement augmenter :
-la zone UC (site C) passant de 1,94 ha à 2,53ha
- la zone UC (site D) passant de 4,67 ha à 5,33ha
- la zone Ubh (site J) passant de 52,48 ha à 52,86 ha



- Zonage du PLUi après l'évolution du zonage -

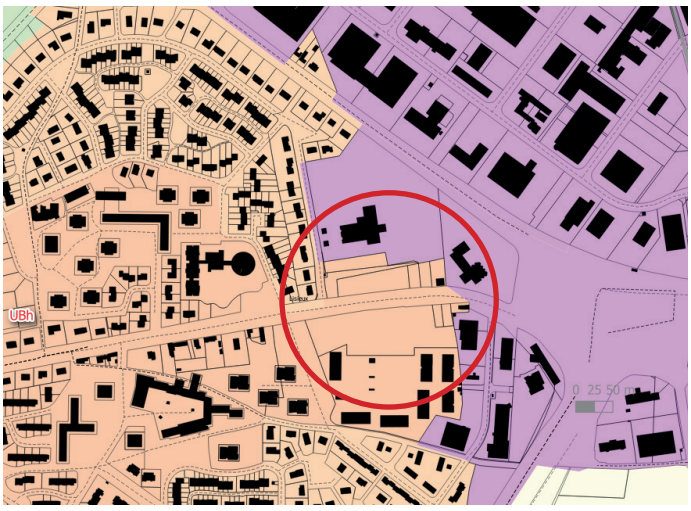
B. LA ZONE UBh

Le projet de renouvellement urbain a pour enjeu de réintroduire de la mixité en termes d'offre en logements sur le quartier avec une part importante de démolition de logements sociaux et la construction de logements en locatif privé ou en accession à la propriété. Cet enjeu est traduit dans le projet urbain par l'identification de terrain ciblés pour cette diversification.
La ville de Lisieux a fait part entre l'arrêt et l'enquête publique (cf. les pièces de l'examen conjoint, de l'enquête publique et le tableau de réponses) du souhait de changer le classement de terrains situés rue Roger Aini. Elles ont vocation à contribuer au changement d'image du quartier depuis l'entrée Est du quartier.

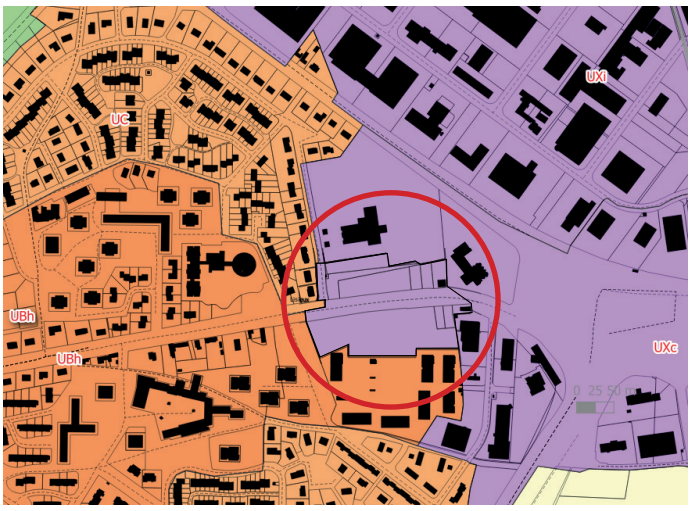
Ces parcelles (BK 420, BK 12, BK 31, BK 407, BK 398, BK 429, BK 434, K 431, BK 432, BK 435, BK 29 + BK10 ; BK11, BK366 et BK 409) sont dans le PLUi arrêté classées en zone UXc. Ce zonage n'est pas adapté pour la réalisation de logements.

Ce changement de zonage est nécessaire à la bonne mise en œuvre du NPNRU à Hauteville, en conformité avec l'objet de la procédure et en particulier la délibération de prescription.
Ces parcelles ont été passées en zonage UBh (plutôt que UC) dans le PLUi approuvé car ce zonage offre une plus grande liberté pour réaliser des projets de densification (hauteur non réglementée, emprise au sol non réglementée, implantation par rapport aux voies et emprises publiques de 3m minimum en UBh plutôt que 5m en UC, etc.). Cette modification a été réalisée en association étroite avec les services de la Ville de Lisieux (comme pour l'ensemble des demandes émises par la Ville).

VERSION APPROBATION



VERSION ARRÊT



C. LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES

Les espaces boisés classés

Les sites C et D sont concernés par un classement Espace Boisé Classé (EBC) au titre L.130-1 du Code de l'Urbanisme qui indique que « *les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. [...] Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans [certaines] cas.*»

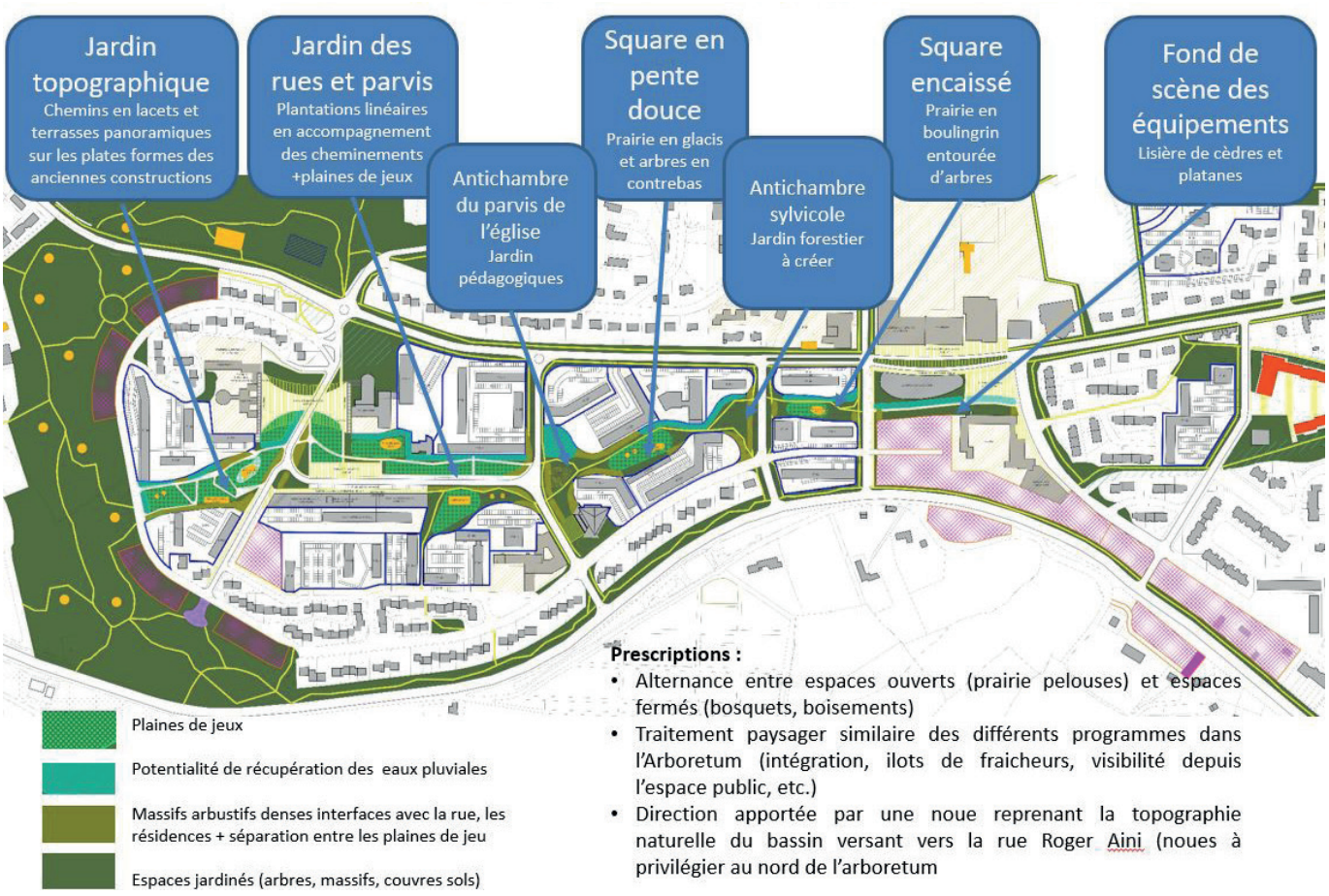


Dans son PLUI, la collectivité a fait le choix de protéger l'arboretum de Lisieux via l'outil d'EBC. Le périmètre de l'EBC comprend l'ensemble de la parcelle n°197. Or, comme expliqué ci-avant, cette parcelle est en partie artificialisée (parkings notamment). En frange de l'arboretum, dans des espaces peu végétalisés, le projet NPNRU prévoit la construction d'habitations. Cela permet de respecter l'objectif de diversification de l'offre en logements à Hauteville (locatif social, accession à la propriété, etc.) en accord avec le PADD du PLUi et l'avis de du comité d'engagement du 15 octobre 2018 (ANRU). De plus, à travers le projet Belvédère Nord et Sud la préservation des arbres remarquables tant que possible est demandée

(Source : projet de Renouvellement Urbain de Hauteville à Lisieux, annexes A, présentation du projet).



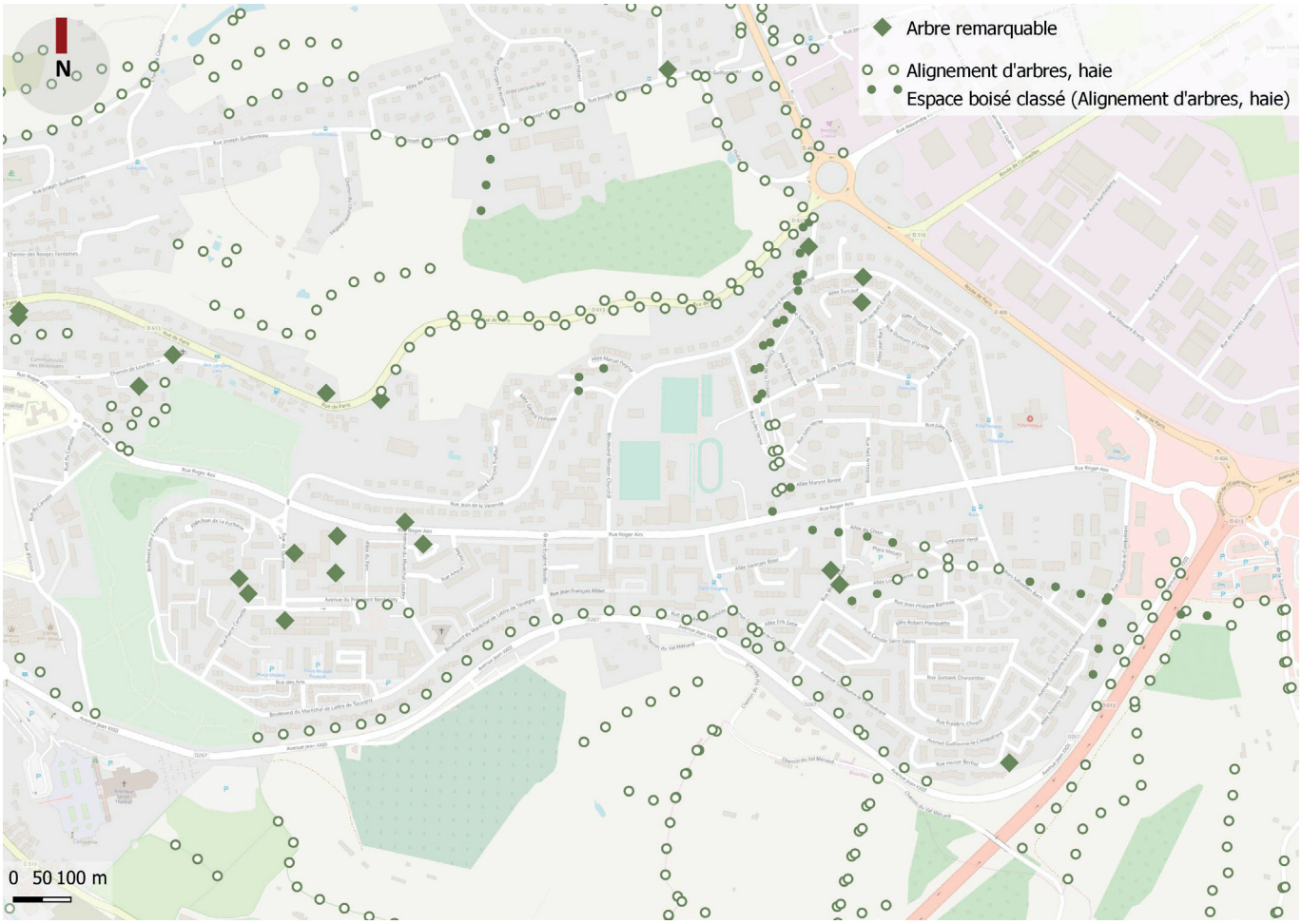
Il s'agit donc d'adapter le périmètre de l'EBC concerné à l'occupation réelle du terrain et au projet de NPRNU, projet, qui a pour objectif de valoriser l'arboretum de Lisieux et de s'inscrire dans une démarche d'écoquartier.



- Source : Projet de Renouvellement Urbain de Hauteville à Lisieux, annexes A, présentation du projet -

Le projet NPNRU prévoit notamment de conforter l'arboretum de Hauteville et la création d'une coulée verte piétonne d'Est en Ouest. Cela est en cohérence avec le PADD du PLUi en vigueur et notamment l'orientation « ouvrir des continuités entre le centre-ville et les quartiers limitrophes».

Les alignements d'arbres repérés au titre du L.151-19 du CU et au titre des EBC



Le quartier de Hauteville est concerné par divers repérages dans le document graphique du PLUi en vigueur : arbre remarquable, alignement d'arbres, alignement d'arbres EBC.
Le règlement écrit indique que les arbres et alignements d'arbres seront maintenus et que la suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé. Concernant les espaces boisés classés, le règlement écrit indique qu'ils sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

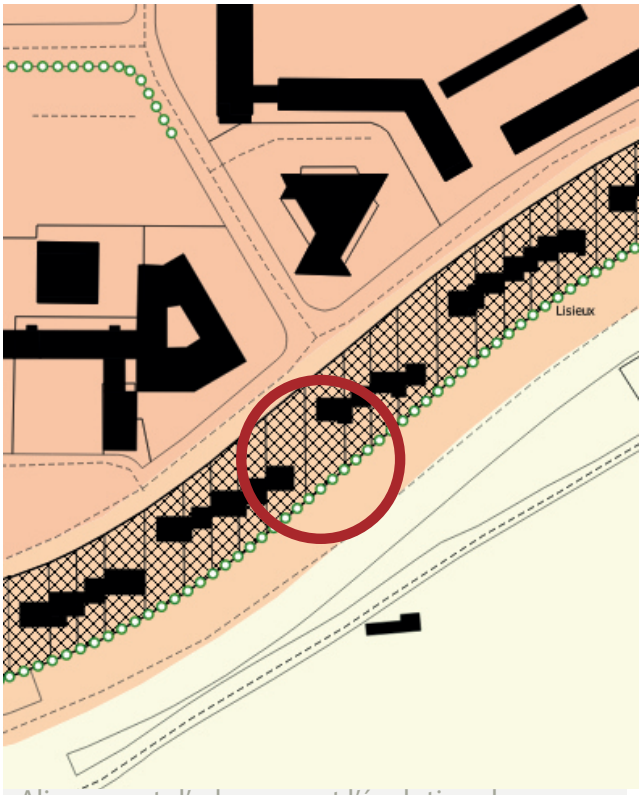
Le projet de NPRNU prévoit d'étendre et conforter l'arboretum d'Hauteville.
De plus, concernant les projets de reconstructions, l'objectif est de préserver au maximum la végétation existante. Le projet prévoit également des espaces de pleine terre et la plantation d'arbres à hautes tiges (cf page précédente, source : projet de Renouvellement Urbain de Hauteville à Lisieux, annexes A, présentation du projet).

Trois linéaires d'arbres à préserver ont été diminués afin de prendre en compte le projet d'intérêt général de la création d'un restaurant scolaire, l'emprise du site OAP «A_Raoul Dufy» et la création de deux emplacements réservés permettant de créer des liaisons entre les voies du quartier (prolongement de l'Avenue du Maréchal Lyautey, création en lien avec la rue Roger Ainsi et la création d'un nouveau maillage, percée rue W. Churchill, qui permettra de desservir un nouveau pôle d'équipements - équipement dédié à la jeunesse et le complexe sportif).

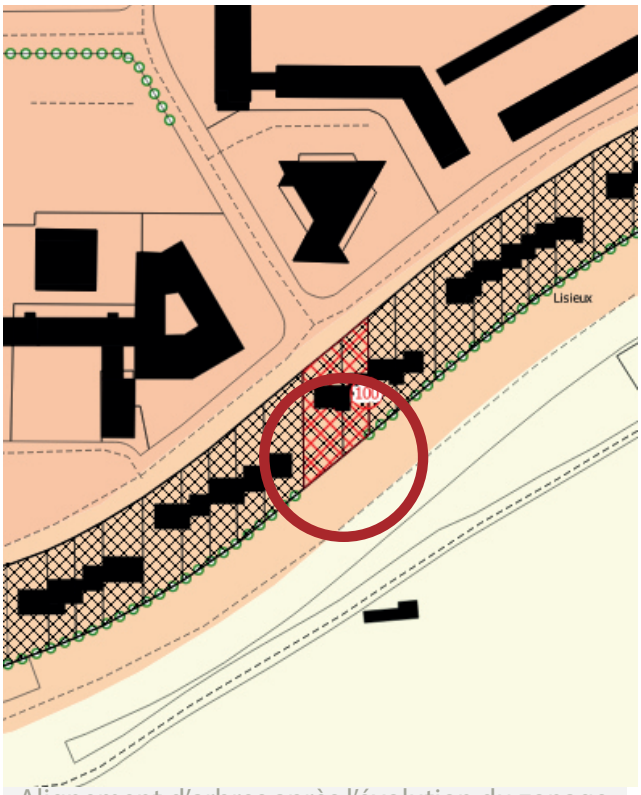
En parallèle, le règlement de la zone UBh dans laquelle se trouve le site, a été modifié notamment afin d'en améliorer la qualité environnementale : plantations d'arbres à haute tige, végétalisation des clôtures, espaces perméables, etc. (cf partie dédiée dans le présent rapport).

Évolution des prescriptions graphiques :

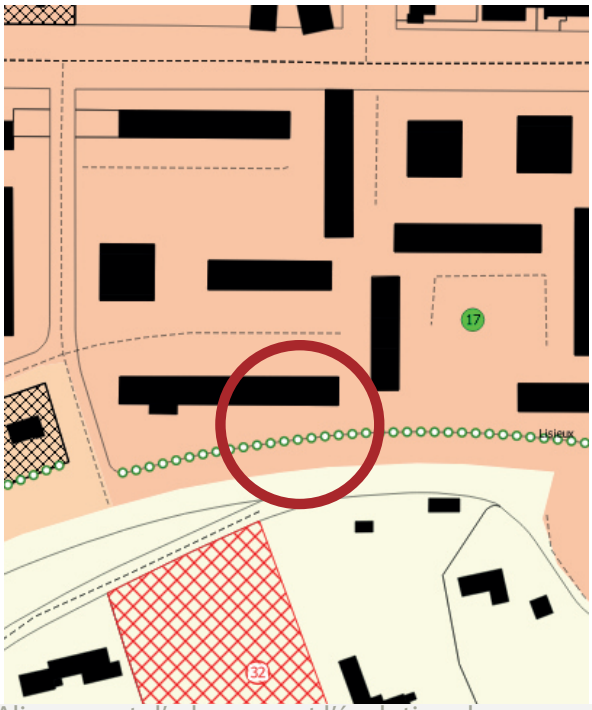
Avenue Jean XXIII - Lisieux



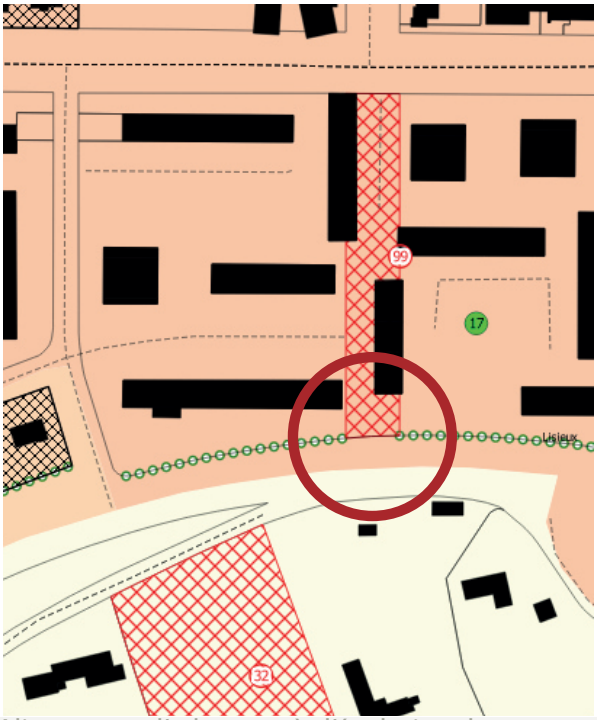
- Alignement d'arbres avant l'évolution du zonage -



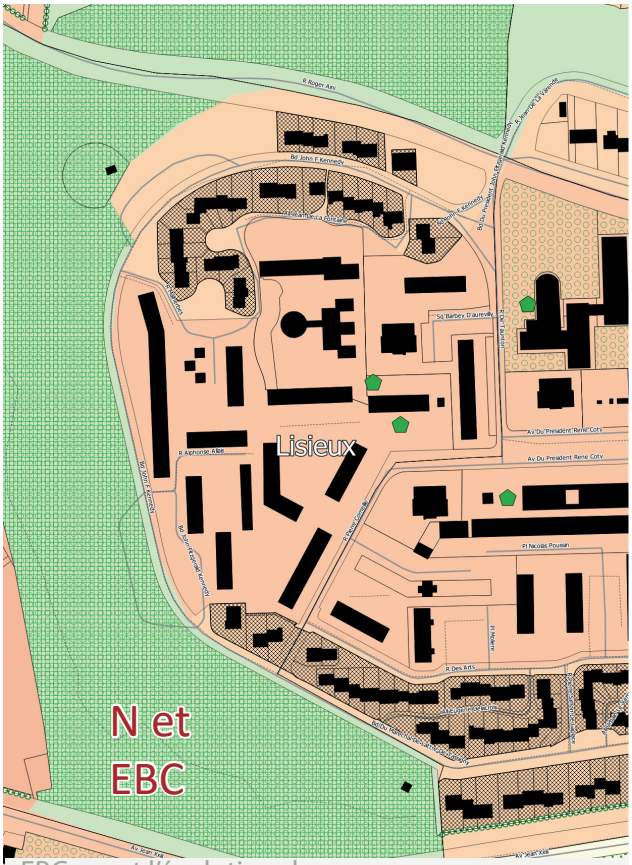
- Alignement d'arbres après l'évolution du zonage -



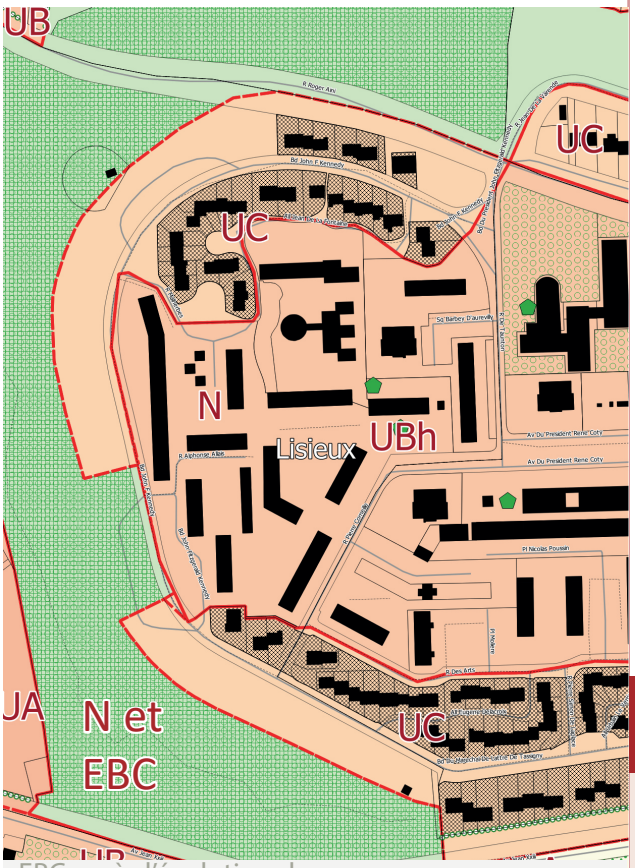
- Alignement d'arbres avant l'évolution du zonage -



- Alignement d'arbres après l'évolution du zonage -

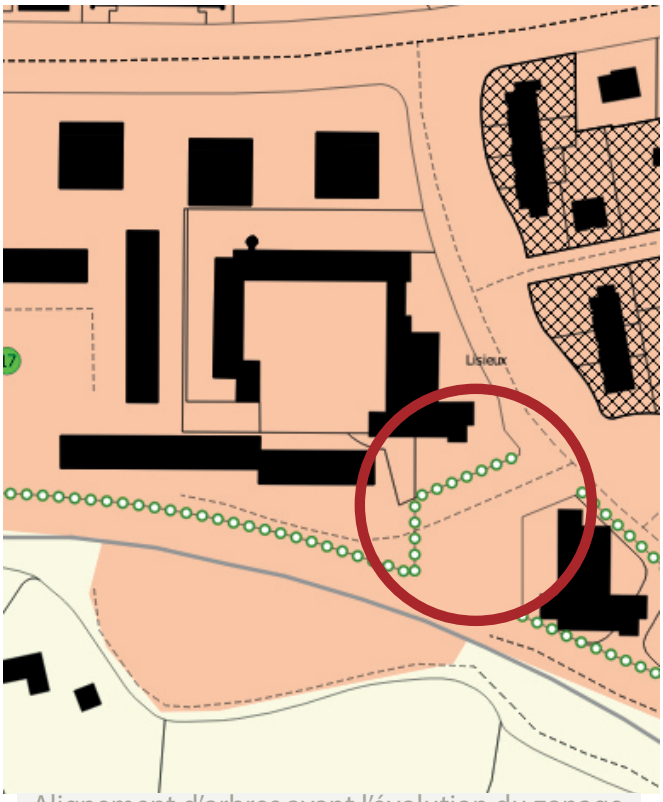


- EBC avant l'évolution du zonage -

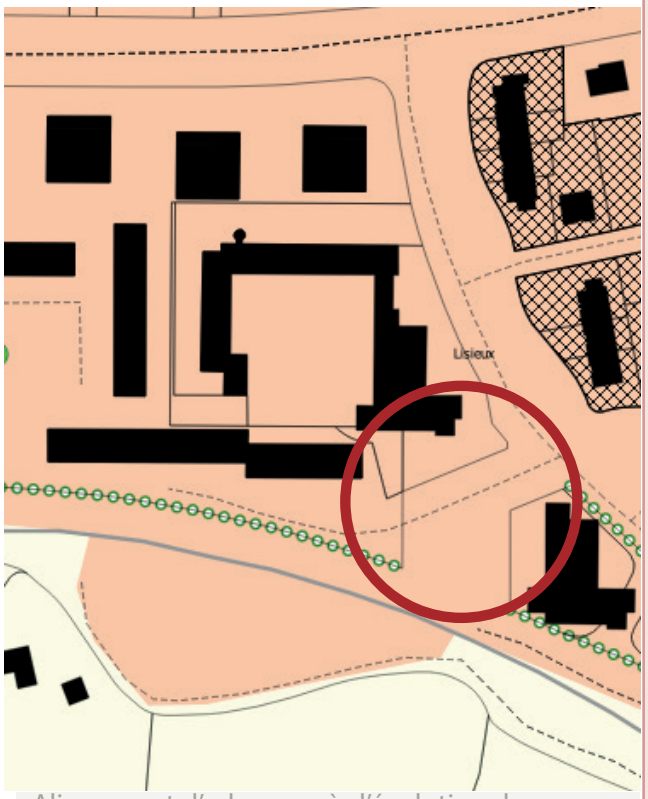


- EBC après l'évolution du zonage -

Avenue Jean XXIII - Lisieux



- Alignement d'arbres avant l'évolution du zonage -



- Alignement d'arbres après l'évolution du zonage -

Les emplacements réservés

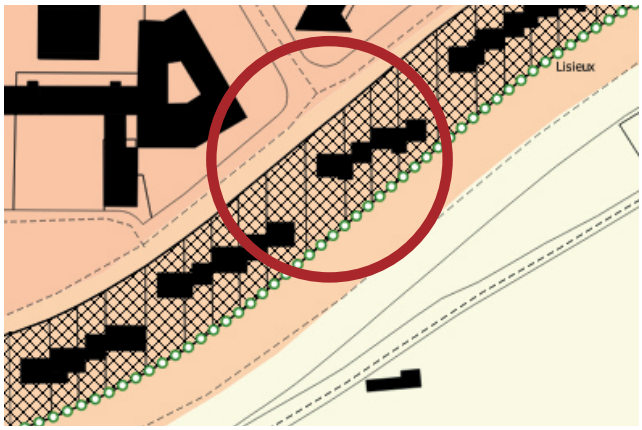
La vocation des projets de renouvellement urbain est de pouvoir travailler au désenclavement des quartiers en les reliant au reste de la ville pour favoriser la fluidité et une meilleure accessibilité.
Trois ouvertures sont prévues à cet effet dans le projet entre le quartier et l'avenue Jean XXIII.

Entre l'arrêt et l'approbation, la ville de Lisieux a fait une demande (cf. les pièces de l'examen conjoint, de l'enquête publique et le tableau de réponses) concernenant le prolongement de l'Avenue du Maréchal Lyautey, une création de voie en lien avec la rue Roger Ainsi et la création d'un nouveau maillage via une percée rue W. Churchill, qui permettra de desservir un nouveau pôle d'équipements (équipement dédidé à la jeunesse et le complexe sportif).

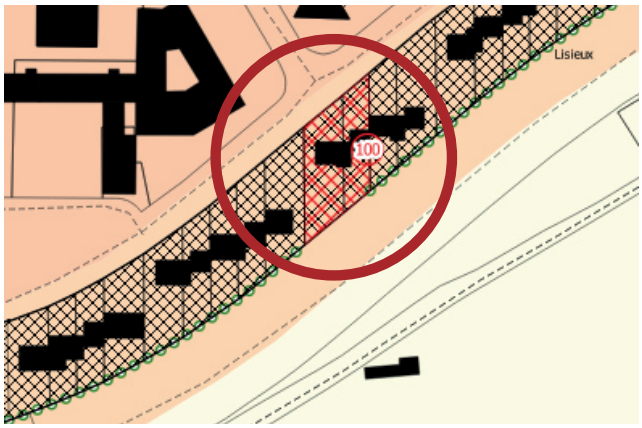
Les acquisitions et les démolitions des maisons d'une part et les aménagements de voirie d'autre part, sont prévus dans le chiffrage des interventions de la ville et financées par l'ANRU.

Pour faciliter la réalisation de ces nouveaux maillages, la demande de la ville de Lisieux a été d'intégrer pour l'approbation de la révision allégée n°2 du PLUi la création de deux emplacements réservés ; l'un sur la parcelle BO0083 et BO0082, l'autre en partie sur les parcelles BO0049 et BO0052.

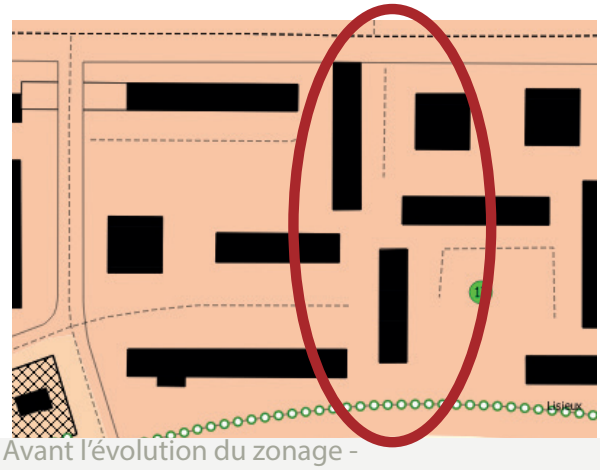
Cette demande participe de la bonne mise en oeuvre du NPNRU à Hauteville. Les emplacements réservés correspondent à des aménagements de voirie qui figurent sur la carte présentant les principes de mobilité pour le quartier de Hauteville, en introduction de l'OAP 17. Le PLUi a donc été modifié ainsi pour l'approbation de la révision allégée n°2:



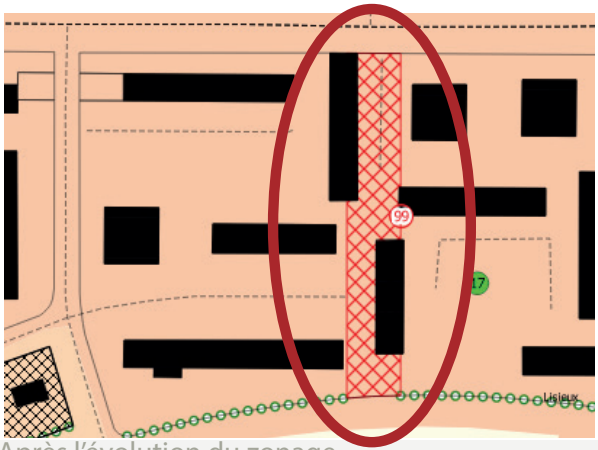
- Avant l'évolution du zonage -



- Après l'évolution du zonage -



- Avant l'évolution du zonage -



- Après l'évolution du zonage -

3.2.3. Les modifications du règlement écrit

Certaines dispositions relatives à la zone UBh ont fait l'objet d'une évolution afin d'accompagner au mieux la résidentialisation du quartier d'Hauteville. Les nouvelles dispositions ont pour objectif d'assurer l'intégration des nouvelles constructions dans un quartier patrimonial (emprunte de l'architecte G. DUVAL), d'assurer le lien avec l'arboretum existant et la volonté de faire d'Hauteville un éco-quartier.

Ci-après les extraits modifiés par thématique du règlement écrit avec, en rouge, les évolutions engendrées par la présente révision allégée.

Le tableau des emplacements réservés :
➔ Page 23

Mise à jour avec la création de deux emplacements réservés Avenue Jean XXIII à Lisieux

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
90	Voirie	Commune	96	Lisieux
91	Liaison douce	Commune	3734	Lisieux
92	Liaison douce	Commune	6753	Lisieux
93	Liaison douce	Commune	4795	Lisieux
94	Liaison douce	Commune	4545	Lisieux
95	Aménagement voirie	Commune	68	Lisieux
96	Aménagement voirie	Commune	314	Lisieux
97	Aménagement voirie	Commune	226	Lisieux
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
99	Aménagement voirie	Commune	2430	Lisieux
100	Aménagement voirie	Commune	823	Lisieux

Thématique stationnement (dispositions générales):

➔ Page 19

«14.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en UA, UAr

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement qui ne peut ou ne doit pas être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire sera tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :
- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée. »

Zone Ubh
En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en matière de création de places de stationnement.

➔ Page 21

		Typologie des zones						
		Uar	UA	UB et Ubh	UC	UD	UE	Uxc	Uxi
Destinations	Habitation*	0,8	0,8	1	2	2	2	0	0
	Habitation créée par changement de destination	0							
	Parc social	0,5	0,5	1	1	1	1	0	0
	Commerce : surface de plancher < 300 m²***	0	1 pour 80 m²** de surface de vente (SV) (sauf UBh)					0	0
	Commerce : surface de plancher > 300 m²	0	1 pour 40 m² ** (sauf UBh)						0
	hébergement hôtelier (par chambre)	0	0,25	0,25 (sauf UBh)	1	1	1	1	0
	Bureau	0	1 pour 80 m²	1 pour 50 m² (sauf UBh)					
	Entrepôt	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	1 pour 500 m²	
	Artisanat	0	0	0 (sauf UBh)	1 pour 100 m²				
	Industrie	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	0	1 pour 100 m²
	Équipements collectifs scolaires et assimilés****	0	1 par classe	1 par classe (sauf UBh)	2 par classe			0	0
	Équipements collectifs sportifs, sanitaires, culturels et assimilés	0	0	1 pour 80 m² (sauf UBh)				0	0
	Équipements cinématographiques	0	1 place pour 10 sièges (sauf UBh)			1 place pour 7 sièges			0
	2 roues	voir texte infra							

Pour le calcul des places, arrondir au nombre inférieur avec un minimum de 1 place

* 3 places pour les visiteurs doivent être réalisées par tranche complète de 10 logements.

** de surface de vente

*** à partir de 80 m²

**** classe : salle d'atelier, salle de cours, laboratoire. Plus généralement par pièce d'enseignement.

Thématique qualité environnementale (dispositions générale) :

➔ Page 19

«ARTICLE 14 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

14.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.
En secteur UBh, concernant l'habitat collectif, pour l'aménagement des aires de stationnement (mutualisées ou non), les revêtements perméables pour l'air et l'eau ou semi-végétalisé sont à privilégier.
Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du tableau ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.»

Thématique qualité environnementale (zone UBh) :

➔ Page 34

«***Clôtures***

- Dans l'ensemble des secteurs :
La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

- En secteur Ub :
- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.

- En secteur Ubh : Les règles de la zone Ub s'appliquent à l'exception des murs bahuts qui sont uniquement autorisés pour les logements individuels.»

➔ Page 39

«11. Espaces verts et plantations

- Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.
- La surface d'espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans le cas de l'extension d'une construction existante ou de la réalisation d'une nouvelle construction sur le terrain.
- Les surfaces réservées au stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour six places de stationnement sauf en cas de difficultés techniques (présence de réseaux, etc.). Les arbres sont à positionner de façon à éviter les îlots de chaleur :

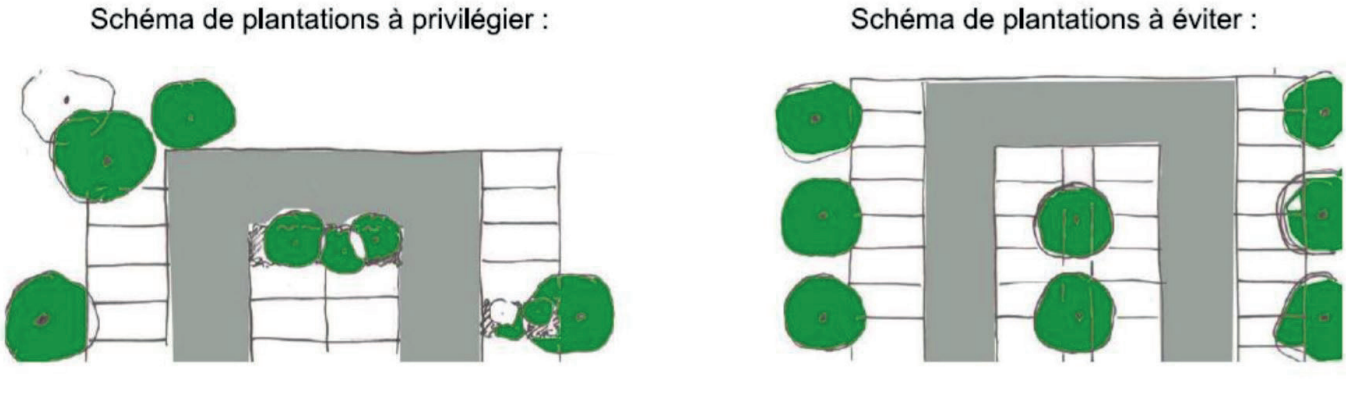


Schéma de plantation des unités de stationnement

Les essences doivent être choisies préférentiellement dans la liste figurant en Annexe 7.10 du PLUi.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et extensions de constructions sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.»

3.3. BILAN DE L'ÉVOLUTION DES PIÈCES DU PLUI

Pièces du PLUi	Modification	Nature des modifications
Rapport de présentation	OUI	Rédaction de la présente note
PADD	NON	
OAP	OUI	Évolution de l'OAP n°17 d'Hauteville
Règlement écrit	OUI	Évolution de certaines dispositions relatives à la zone UBh
Règlement graphique	OUI	Modification du zonage U, A et N Modification de la prescription graphique EBC et du linéaire de haies
Annexes	OUI	Rajout de l'annexe 7.10 relative aux essences locales à privilégier

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20210114-2021-015-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le prefet : 02/02/2021

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Lintercom Lisieux Pays d'Auge

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Date d'arrêt

13.02.2020

Date d'approbation

14.01.2021

Révision allégée n°3

Notice explicative
tenant lieu de rapport de présentation modifié



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire approuvant le projet de révision allégée n°3 fait à Lisieux

Président de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Cittànova

Préambule

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge le 21 décembre 2016 l'application du plan a fait émerger des blocages face aux besoins en aménagement. Ainsi, le document a fait l'objet de plusieurs évolutions ;

- la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire le 9 novembre 2017 afin de corriger des erreurs matérielles identifiées
- la révision allégée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 31 mai 2018 afin d'intégrer deux études « entrée de ville » et d'adapter le règlement graphique
- la modification (dite de droit commun) n°2 approuvée par délibération du conseil communautaire le 31 janvier 2019 afin de corriger certains points du PLUi (OAP, erreurs graphiques, évolution du règlement)

Ces évolutions sont notamment intervenues suite à l'émergence de nouveaux projets depuis l'approbation du PLUi. La présente révision allégée n°3 du PLUi est destinée à permettre le développement de projets en lien avec le parc zoologique de Cerza, lieu emblématique du territoire de la communauté d'agglomération.

D'autres révisions sont en cours :

- La révision allégée n°2 destinée à permettre la mise en œuvre du projet urbain prévu dans le cadre du NPNRU.
- La révision allégée n°4 destinée à reformuler et adapter les règles inscrites aux dispositions générales pour répondre à des difficultés d'interprétation et d'application.

Le présent document expose ainsi les modalités d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge, sous la forme d'une révision allégée au titre de l'article L.153-33, L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sommaire

1. LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE 4

2. LES ETAPES DE LA PROCÉDURE 6

3. CONTEXTE DE LA RÉVISION 7

4. LA RÉVISION ALLÉGÉE VERS UN DÉVELOPPEMENT ADAPTE DU PARC ZOOLOGIQUE EXISTANT 8

4.1. Une adaptation du règlement écrit 8

4.2. Une évolution du périmètre de la zone urbaine dédiée au zoo 14

4.3. La mise en place d'une OAP environnementale sur l'emprise de la zone urbaine zoo (Uzoo) 16

4.4. L'évaluation environnementale 20

4.5. Liste des pièces du PLUi révisées 21

1. Justification de la procédure de révision allégée

La présente révision allégée du document d'urbanisme de l'Agglomération a pour objectif de concilier l'activité zoologique, touristique du site Cerza avec les dispositions réglementaires de l'arrêté du 25 mars 2004 et les projets de développements des propriétaires (construction et périmètre). Effectivement, véritable vitrine du territoire, ce lieu participe pleinement à l'activité touristique de la commune mais aussi de l'intercommunalité dans son ensemble.

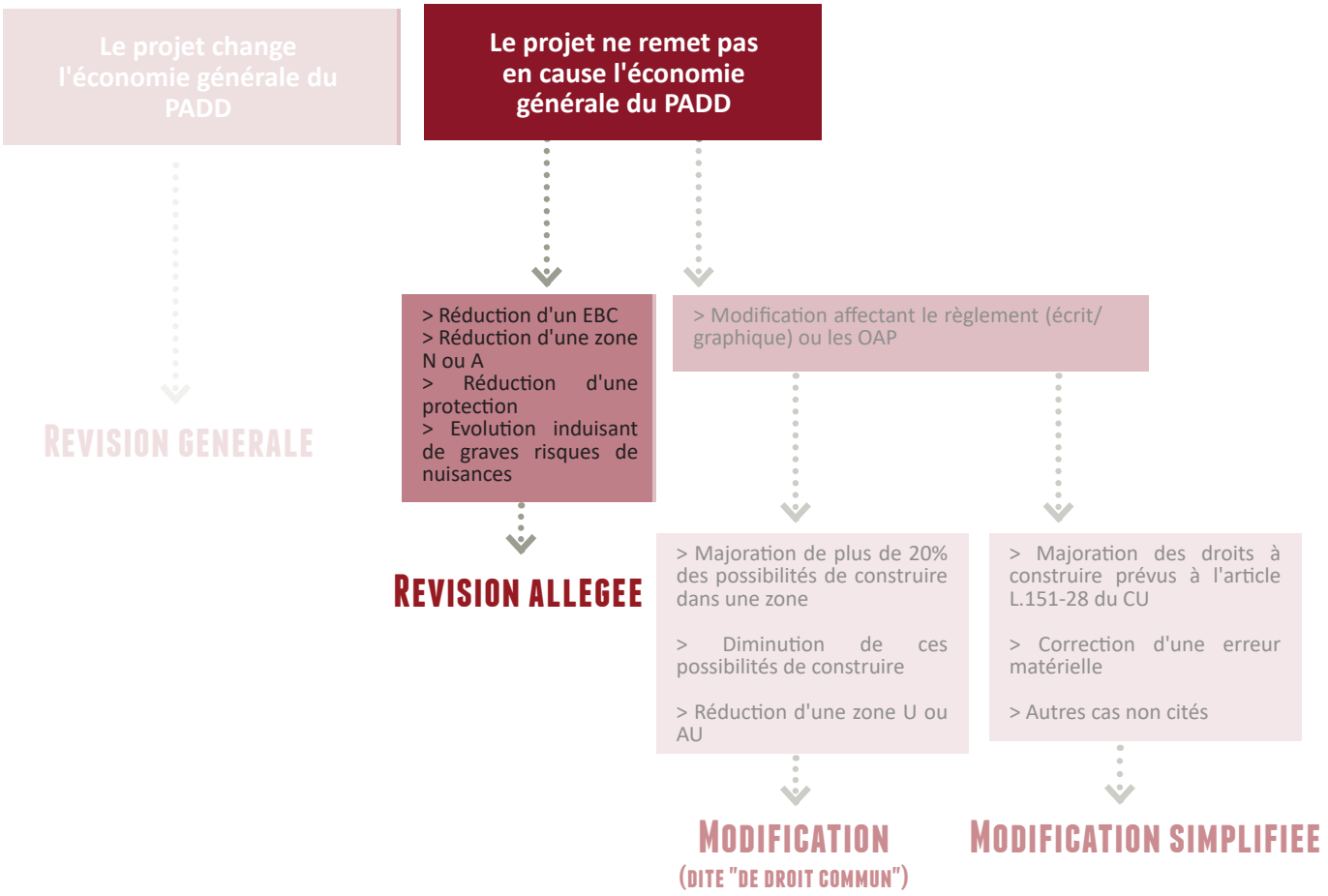
La délibération n°2019.019 du 31 janvier 2019 prescrivant la révision du document d'urbanisme expose les motifs de cette révision :
«*La commune d'Hermival-les-Vaux accueille un zoo dont l'activité touristique attire plus de 300 000 visiteurs par an et génère des retombées économiques majeures pour le territoire.*
Or, le PLUi de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie pose actuellement des difficultés d'application qui ne permettent pas le développement optimal de l'activité. En effet, les dispositions réglementaires du PLUi ne sont pas adaptées à l'exercice d'une activité à dominante agricole dans la mesure où les règles prévues pour le zoo s'apparentent à celles des zones urbaines
Le règlement graphique ne prend pas en compte l'intégralité du périmètre du zoo qui a évolué suite à l'agrandissement de l'activité
Les dispositions du règlement écrit, notamment les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (intégration paysagère, clôtures...) ne sont pas adaptées aux spécificités d'un parc zoologique à thème.
Pour répondre à ces difficultés, la Communauté d'Agglomération engage une procédure d'évolution du PLUi visant à :
Adapter les dispositions réglementaires aux caractéristiques de l'activité existante
Adapter les dispositions réglementaires aux évolutions du site
Permettre le développement de l'activité.»

De plus, l'objectif est d'adapter le document en accord avec la réglementation inscrite dans l'arrêté du 25 mars 2004 relatives aux « règles générales de fonctionnement et les caractéristiques générales des établissements et des constructions zoologiques à caractère fixe et permanent, présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère et relevant de la rubrique 21-40 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement.».
Par conséquent, au vu de la nature de ces évolutions, la procédure est réalisée sous la forme d'une **révision allégée** au titre des **articles L.153-33, L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme** puisqu'elle :

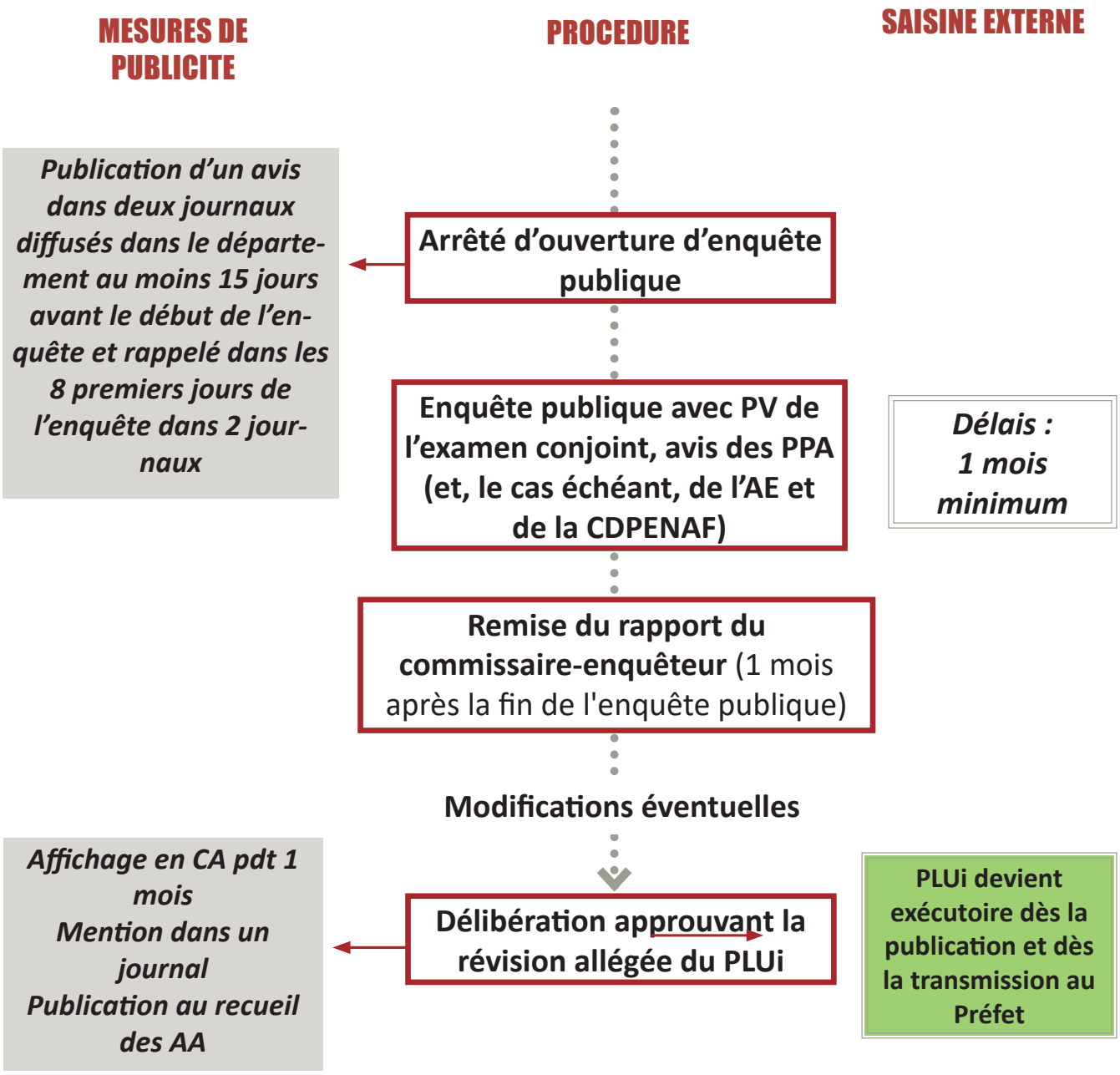
- Ne modifie pas les orientations du PADD ni n'impacte l'économie générale
- N'induit pas de risque de nuisance
- N'entraîne pas de diminution des possibilités de construire
- N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne réduit pas la surface U ou Au
- Ne réduit pas de surface EBC (Espace Boisé Classé)

Mais elle prévoit de réduire la surface de la zone Naturelle et Agricole (au profit de la zone Urbaine Zoo existante et de modifier le règlement écrit et graphique)

La procédure de révision allégée



2. Les étapes de la procédure



3. Contexte de la révision

A noter que la commune concernée par la révision, Hermival-les-Vaux, fait partie de la Communauté d'agglomération Lisieux Normandie depuis le 1er janvier 2017. Cette structure exerce la compétence Plans Locaux d'Urbanisme parmi 42 au total. Ainsi, le PLUi qui fait l'objet d'une révision allégée a été réalisé sur le périmètre de l'ancienne communauté de communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie.



- Situation d'Hermival-les-Vaux dans la CA Lisieux Normandie - Source : site Internet CA Lisieux Normandie, juillet 2019 -

Le parc zoologique Cerza est situé au Nord-Est de la commune d'Herminal-les-Vaux. Il fut créé en 1986 sous le nom de CERZA signifiant Centre d'Etude et de Reproduction Zoologique Augeron. Il compte aujourd'hui plus de 1 500 animaux sauvages de 120 espèces des 5 continents. Le parc propose diverses activités : les circuits, la mini-ferme, l'espace tropical, les safari-train, le cinéma 3D, les animations pédagogiques, etc. Il accueille environ 300 000 visiteurs par an et représente une véritable importance pour l'activité touristique de la commune mais aussi du territoire intercommunal. Afin d'accueillir les visiteurs toujours plus nombreux, le parc propose de nouvelles activités et s'agrandit comme en 2019.

Dans le PLUi avant révision, le parc zoologique Cerza s'étend sur plus de 60ha et il est intégré dans une zone urbaine spécifique «Uzoo».

4. La révision allégée, vers un développement adapté du parc zoologique existant

4.1. Une adaptation du règlement écrit

La délibération n°2019.019 du 31 janvier 2019 prescrivant l'évolution du PLUi (révision allégée n°3) en indique les motifs. Cette délibération expose le souci d'application des dispositions relatives à la zone urbaine zoo (Uzoo). Il est expliqué que « les dispositions réglementaires du PLUi ne sont pas adaptées à l'exercice d'une activité à dominante agricole dans la mesure où les règles prévues pour le zoo s'apparentent à celles des zones urbaines» et que «les dispositions du règlement écrit, notamment les règles relatives aux caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (intégration paysagère, clôtures...) ne sont pas adaptées aux spécificités d'un parc zoologique à thème.»

Ainsi, l'évolution du règlement écrit relatif à la zone UZoo a pour objectif de simplifier sa rédaction et de l'adapter aux spécificités des constructions et installations zoologiques et touristiques. Il est question de rendre les règles plus en cohérence avec les obligations de l'arrêté du 25 mars 2004 relatif aux installations des établissement (etc) et les demandes d'évolutions des propriétaires.
L'objectif a été de modifier le règlement de manière limitée afin de conserver ses précédentes évolutions.

Ci-après l'extrait du règlement écrit présentant, en rouge, les évolutions engendrées par la présente révision allégée.

«ZONE UZOO : PARC ZOOLOGIQUE DE CERZA

La zone UZoo correspond au parc Zoologique situé à Hermival-les-Vaux. Il s'agit d'un secteur dans lequel les capacités de constructions sont limitées.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits
Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.

2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières
Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :
- les constructions et installations agricoles sous réserve d'être strictement liées à l'activité zoologique et permettant

notamment l'accueil des animaux, leurs soins et l'activité d'élevage, et d'assurer une bonne intégration paysagère.
- les installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère sous réserve de respecter l'arrêté du 25 mars 2004.
- les constructions et installations à vocation d'habitation, de bureaux et d'entrepôts sous réserve : que ces constructions soient exclusivement liées soit à la présence impérative et permanente des personnes en charge de l'exploitation du parc zoologique, soit à l'exploitation du parc zoologique et de leur bonne intégration au paysage environnant.
- les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier, commerce , sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement des visiteurs du parc zoologique et de leur bonne intégration au paysage environnant.
- les terrains de camping, l'Habitation Légère de Loisirs (HLL), et les constructions liées sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement des visiteurs du parc zoologique et de leur bonne intégration au paysage environnant.
- les constuctions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux diffèrents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement.
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de construtions, travaux ou installations autorisés dans la zone.
- les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.
- les reconstructions après sinistre sous réserve de respecter les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques
Caractéristiques architecturales des constructions
3. Aspect extérieur
- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Conformément à l'arrêté du 25 mars 2004, les constructions et installations accueillant les animaux pourront reprendre les caractéristiques de l'environnement d'origine de l'animal afin d'assurer son bien-être, elles pourront également contribuer tant que possible à l'information du public sur les espèces exposées et leurs habitats naturels.
La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle.
- Les annexes et les extensions relevant des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement.

Façades :
Harmonie des façades
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
~~- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.~~

~~- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).~~

Aspects et tonalités des façades

- Les nuances de couleurs devront se justifier en fonction du thème porté par le projet.

~~*- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.*~~

~~*- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.*~~

~~*- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.*~~

~~*- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.*~~

~~*Toitures :*~~

~~*Harmonie des toitures*~~

~~*- Les toitures présentant au moins deux pans seront réalisées avec un angle minimum de 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.*~~

~~*-Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés :*~~

~~*dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;*~~

~~*dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;*~~

~~*pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.*~~

~~*- Les toitures terrasses autorisées seront accompagnées d'un acrotère*~~

~~*- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.*~~

~~*- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :*~~

~~*de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;*~~

~~*concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;*~~

~~*ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.*~~

~~*- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.*~~

Aspects et tonalités des toitures

- Les matériaux utilisés devront assurer une bonne intégration dans l'environnement du bâtiment concerné, l'usage de matériaux brillants est à proscrire au maximum (sauf justification technique).

~~*La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).*~~

~~*- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.*~~

~~*- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain*~~

~~*volontairement différent.*~~
~~*- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.*~~

Clôtures
Les dispositions listées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures des enclos animaliers liées à l'activité du parc zoologique. Celles-ci devront répondre aux obligations réglementaires en matière de sécurité publique et bien-être animalier.

-La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2 m. ~~*(1,50 m)*~~
- Les clôtures sur voie peuvent être en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criardes et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4.Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés pour les constructions :
- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :
- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5.Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines
6.Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Le retrait minimal demandé peut être plus important s'il s'agit d'une route départementale (cf dispositions générales).

Une implantation autre est admise :
en cas de reconstruction à l'identique ;
en cas de changement de destination ;
lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives
Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5m et sans jamais être inférieur à H/2 ; cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation autre est admise :
en cas de reconstruction à l'identique ;
lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2m ;
pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7.Emprise au sol
~~L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 5 % de la superficie du terrain.~~
L'enveloppe des projections au sol des constructions, toutes destinations confondues, y compris les annexes et extensions des bâtiments actuels, ne doit pas excéder 5% de la zone Uzoo.

8.Hauteur des constructions
- Les constructions et installations à vocation habitation, bureau, entrepôt, hébergement hôtelier, d'habitation légère de loisirs, commerce ne doivent pas dépasser une hauteur de 10 mètres hors tout.
- Les constructions et installations à vocation agricole et les installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère sous réserve ne doivent

pas dépasser une hauteur de 15 mètres hors tout.

Une hauteur différente est autorisée sous réserve :
- d'une justification technique
- de justifier du caractère pédagogique (observatoire) du projet en accord avec l'arrêté du 25 mars 2004
- de correspondre à une nécessité pour le bien-être animal (par exemple recréer son environnement d'origine) ou de sécurité publique en accord avec l'arrêté du 25 mars 2004
- en cas de reconstruction à l'identique
- pour des raisons d'homogénéité
- pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante
- pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale
En cas de dérogation, le projet devra justifier d'un traitement paysager afin de garantir une bonne insertion dans l'environnement et minimiser l'atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.

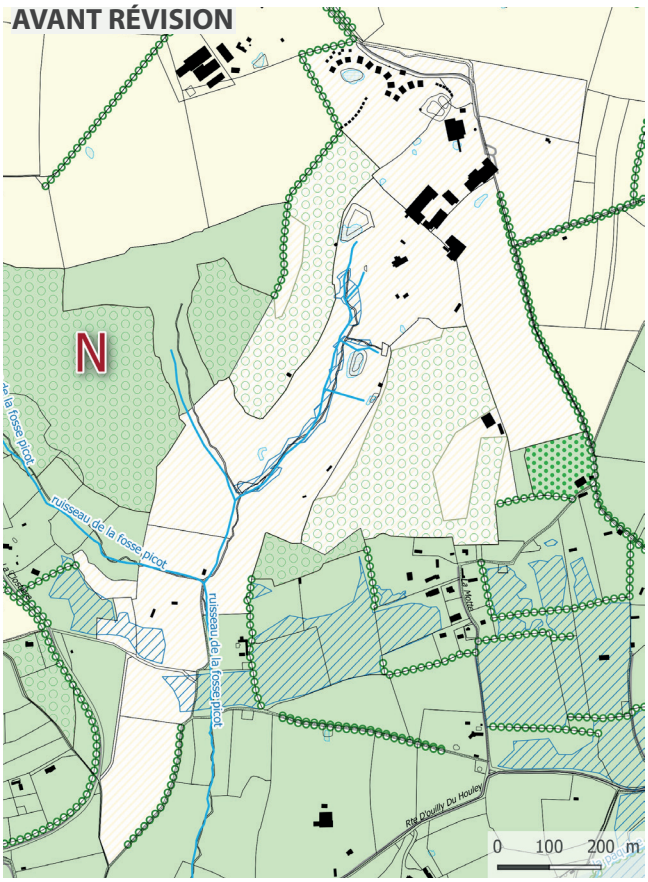
9.Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain
Pas de prescription.

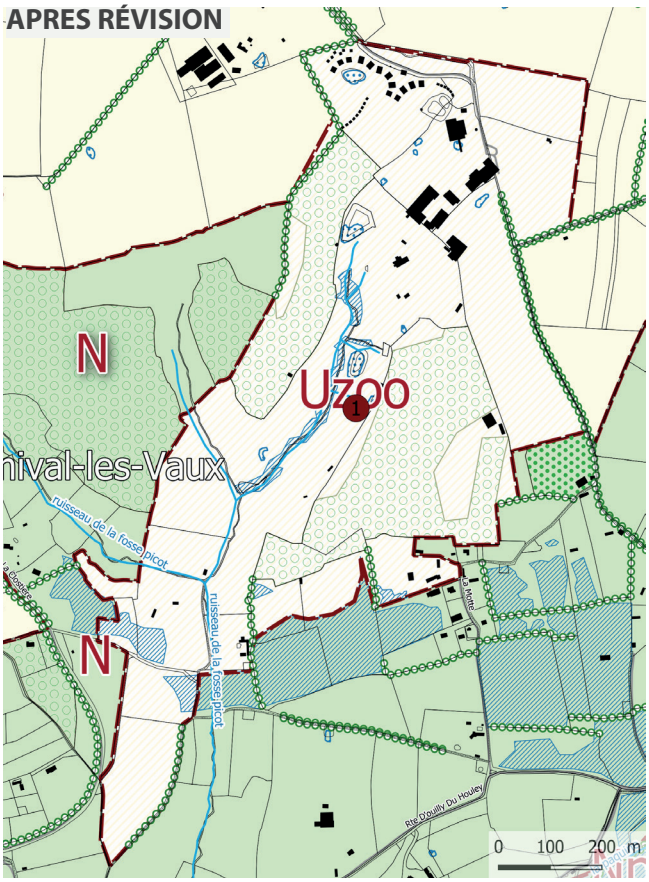
Caractéristiques écologiques
10.Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.
La disposition ci-dessus ne s'appliquent pas :
aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, etc.) ne remettant pas en cause les continuités paysagères.

11.Espaces verts et plantations
Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone
12. Accès et voirie, 13.Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques), 1.4.Stationnement : Dispositions générales.

4.2. Une évolution du périmètre de la zone urbaine dédiée au zoo





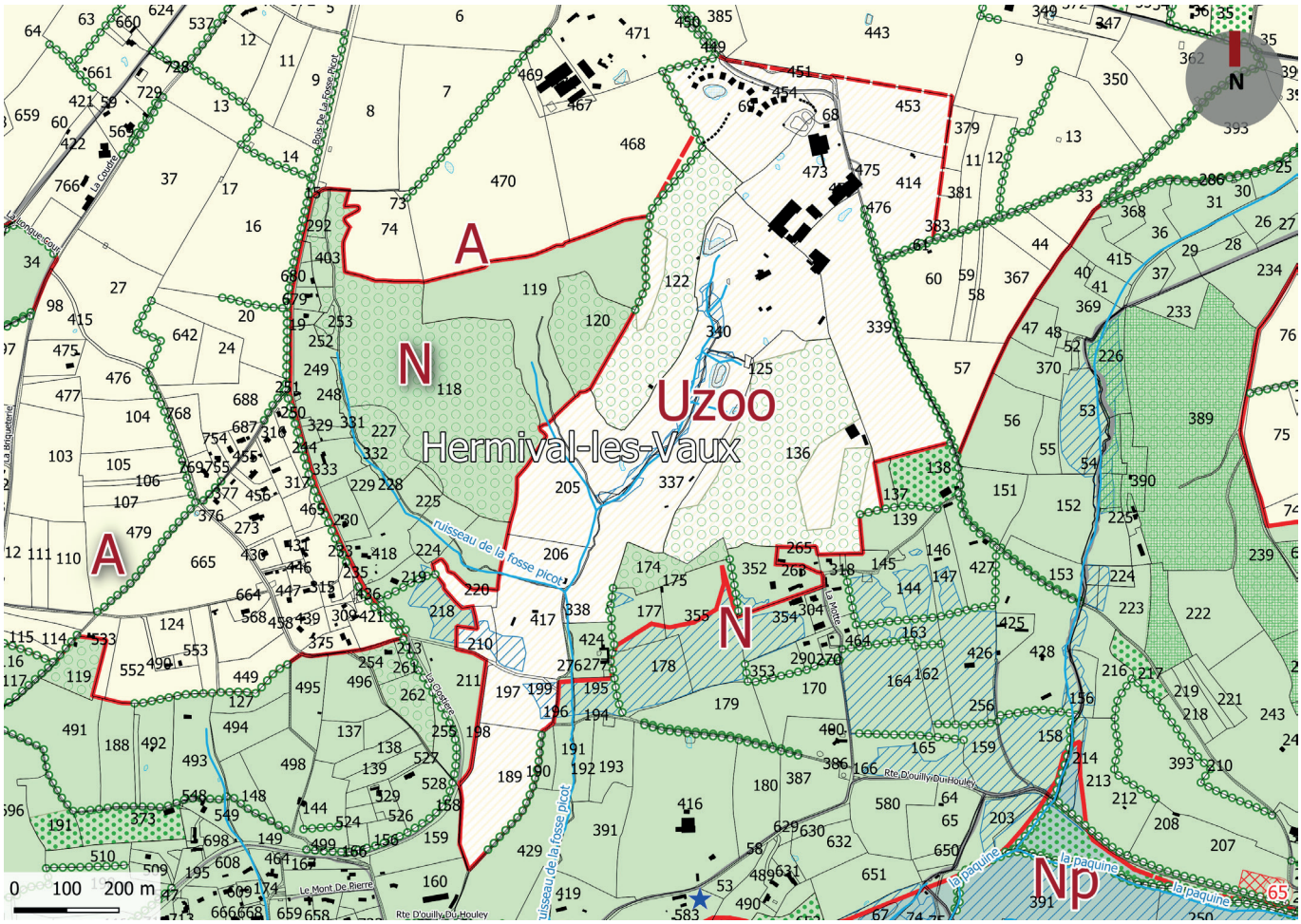
- Règlement graphique après révision -

Différence surfacique (ha)		
	Avant révision	Après révision
Zone Uzoo	62.35	68.15
Zone N concernée	2757.46	2751.89
Zone A concernée	3860,75	3860.52

La révision allégée du PLUi permet d'adapter le périmètre de la zone urbaine dédiée au zoo (Uzoo). Fort d'une fréquentation de plus en plus importante, l'activité du zoo s'est vue agrandie tout récemment. La modification du zonage a pour objectif de correspondre de manière intégrale à l'emprise du parc zoologique.

Aucune prescription graphique n'a été modifiée.

La révision allégée entraine un agrandissement de la zone Uzoo de 5.8 hectares. Les parcelles suivantes : 468, 174, 175, 177, 352, 355, 178, 195, 196, 280, 424, 276 et 277 sont concernées (cf plan ci-après). Ces parcelles situées auparavant en zone Naturelle (N) (ou A pour sur une très faible superficie de la parcelle 468) sont intégrées à la zone Uzoo.



- Zonage avant révision avec, en rouge, la délimitation de la zone Uzoo post-révision et les numéros de parcelles -

4.3. La mise en place d'une OAP environnementale sur l'emprise de la zone urbaine zoo(Uzoo)



- Délimitation en rouge de la zone urbaine zoo correspondant à l'OAP environnementale -

Le site de 68 ha du par zoologique Cerza correspondant à la zone urbaine zoo (Uzoo), présente plusieurs constructions et aménagements liés à l'activité du zoo. Le site est également ponctué d'espaces naturels : espaces boisés et le ruisseau de la fosse Picot notamment.

L'OAP a pour but de compléter le règlement écrit et les dispositions générales liées à la zone urbaine zoo (Uzoo) afin de protéger au mieux les espaces naturels existants. Ainsi, cette OAP qui a pour périmètre la zone urbaine zoo (Uzoo), a pour objectif de concilier développement du zoo et préservation des éléments environnementaux existants (mares, cours d'eau, bois, etc.). Si des prescriptions graphiques permettent de protéger les éléments naturels structurants, l'OAP a pour objectif d'accompagner la bonne gestion de cet espace sur son ensemble de manière cohérente.

L'OAP traite quatre thématiques : les milieux naturels et la biodiversité, les paysages et le patrimoine, la ressource en eau et climat et énergie.

Les orientations proposées sont les suivantes :

Milieux naturels & biodiversité
1- Les futurs projets doivent intégrer les prescriptions indiquées dans le règlement écrit relatives à la protection des espaces boisés, haies et alignements d'arbres repérés sur le règlement graphique au titre du Code de l'urbanisme.

2 - Les zones humides « fiables et très fiables » repérées sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme sont à protéger comme indiqué dans le règlement écrit.

3 - Les abords (bande de 5m) du ruisseau de la Fosse Picot identifié sur le règlement graphique sont à préserver comme indiqué dans le règlement écrit afin de limiter le risque de pollutions diffuses ou ponctuelles.

4 - Les berges du ruisseau de la Fosse Picot feront l'objet d'une attention particulière. Ainsi, le piétinement ou la divagation d'animaux sera limitée tant que possible.

5 - Afin de réduire les éventuels impacts sur et aux abords des milieux humides, une localisation appropriée, un juste dimensionnement, une optimisation des besoins en terrassement, l'utilisation de matériaux perméables sont des solutions à privilégier.

6 - En amont de la réalisation de projets, l'amélioration de la connaissance à la fois sur la délimitation, la richesse et la fonctionnalité des milieux en place est souhaitable, particulièrement sur les espaces riverains aux zones humides.

7 - Les traitements «perméables» (espaces de pleine terre, plantés ou non, toitures, façades et pieds de murs végétalisés) seront privilégiés.

8 - Les espaces de stationnement doivent être végétalisés tant que possible et des matériaux de revêtements perméables sont privilégiés.

Les paysages et le patrimoine
9 - Les constructions privilégient une implantation cohérente avec le contexte topographique : faîtage ou façade principale parallèle aux courbes de niveau de manière à s'intégrer à la pente de façon à limiter le terrassement.

10 - Un accompagnement végétal des constructions est recherché tant que possible.

Ressource en eau
11 - Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration (exemple : lorsque la perméabilité des sols le permet et qu'il n'y a pas de risque de pollution), ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées.

Climat & énergie
12 - L'optimisation de la performance thermique des futures constructions à vocation touristique et d'accueil du public est recherchée.



- Représentation schématique de l'OAP -

- Limite de la zone urbaine zoo (Uzoo)
- Mares ou étangs existants
- Zones humides identifiées sur le règlement graphique
- Tampon de 5 mètres aux abords du ruisseau de la Fosse Picot
- Boisements à maintenir identifiés sur le règlement graphique
- Alignements d'arbres, haies identifiés sur le règlement graphique

Orientation	Justification
Milieux naturels & biodiversité	
Orientation n°1	- Protéger la trame verte (rappel du règlement écrit et symbolisation de ces espaces sur le schéma OAP)
Orientation n°2	- Protéger les zones humides (rappel du règlement écrit et symbolisation de ces espaces sur le schéma OAP)
Orientation n°3	- Limiter le risque de pollutions diffuses ou ponctuelles dans les cours d'eau (rappel du règlement écrit et symbolisation de ces espaces sur le schéma OAP)
Orientation n°4	- Protéger les berges des cours d'eau et la biodiversité en relation
Orientation n°5	- Protéger les milieux humides
Orientation n°6	- Protéger les milieux humides
Orientations n°7 et n°8	Limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols
Les paysages et le patrimoine	
Orientation n°9	- Conserver le relief existant
Orientation n°10	- Faciliter l'insertion paysages des nouvelles constructions et développer la trame verte
Ressource en eau	
Orientation n°11	- Limiter le ruissellement des eaux pluviales et l'imperméabilisation des sol
Climat & énergie	
Orientation n°12	- Optimiser la performance thermique des futures constructions

4.4. L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale complète relative à la procédure de révision allégée n°3 est à retrouver dans la pièce dédiée nommée : «évaluation environnementale dans le cadre de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Intercom Lisieux Pays d'Auge (14)».

Synthèse de l'évaluation environnementale relative aux pièces réglementaires :

«Globalement, la révision allégée n°3 du PLUi se traduit à 2 principaux niveaux :
- Une extension de la zone Uzoo de 5,8 ha sur des espaces actuellement zonés en N et une petite zone en A. Il en résulte un droit à bâtir nouveau sur une portion de territoire actuellement inconstructible (ou très peu). Néanmoins, les impacts induits doivent être relativisés pour les raisons suivantes :
>L'extension du zoo est la principale motivation de la procédure de révision allégée n°3 (cf. Éléments de contexte). Cette extension vise à mettre en adéquation le PLUi avec les limites actuelles des terrains déjà occupés par le zoo et susceptibles d'accueillir des constructions nécessaires à l'activité. L'évolution du site est ainsi vue comme une condition sine qua non pour la pérennisation et le développement d'une activité motrice pour l'économie locale.
> La délimitation de la zone Uzoo projetée prend en compte les zones humides « fiables » à « très fiables » figurées et protégées par les règlements écrit et graphique du PLUi opposable. A donc été suivie en priorité une logique d'évitement des impacts sur des milieux déjà connus comme sensibles ou fonctionnels. En complément, l'OAP insiste sur la nécessité, en phase préopérationnelle, d'améliorer la connaissance sur la délimitation précise des milieux sensibles pour ne pas y porter atteinte.
> La règle d'emprise au sol (maintenue et plafonnée à 5 % de la zone Uzoo) fixe une limite pour se prémunir d'aménagements trop importants pouvant générer des impacts forts. Sur ce point, la réponse apportée s'inscrit dans une logique de réduction. La règle d'emprise au sol est par ailleurs complétée de principes d'aménagement inscrits dans l'OAP pour limiter au maximum les pressions sur l'environnement.

Par ailleurs, il est rappelé ici que l'extension proposée est issue de nombreux échanges. Le périmètre initialement projeté de la zone Uzoo était bien supérieur et impactait directement des zones sensibles : plus de 5,9 ha dont 4,3 ha de zones humides et 1,4 ha de zone actuellement boisée. À ce titre, la démarche d'évaluation environnementale a permis une réduction importante des incidences négatives potentielles.
- Un assouplissement des règles constructives relatives au volume (hauteur) et à l'aspect extérieur des constructions. Toutefois, cette souplesse se justifie à 2 points de vue :
> Un parc « à thème » doit pouvoir s'extraire du contexte local pour proposer une architecture en lien avec le thème choisi. C'est par ailleurs ce qui justifie l'utilisation d'une zone spécifique et unique « Uzoo »
> L'accueil de certains animaux implique des contraintes techniques et réglementaires, de hauteur notamment, qui invitent à ne pas fixer de règles trop strictes en termes de volume.
Néanmoins, et pour inciter la réalisation de projets qualitatifs est mobilisé l'outil OAP qui permet de fixer des principes généraux ayant valeur de guide et sur lesquels le porteur de projet pourra s'appuyer. Cette OAP, inexistante aujourd'hui constitue une plus-value apportée par la révision allégée n°3.

En complément, notons que l'évaluation environnementale réalisée dans la révision allégée n°3 conclut à :
- L'absence d'impact sur le réseau Natura 2000 ;
- La compatibilité des modifications apportées avec les documents de portée supérieure.»

Conclusion générale :
«Au regard de l'analyse [...], il apparait que l'évolution « modérée » du PLUi en termes d'extension de la zone Uzoo et de droit à bâtir, permet a priori de concilier les 2 principaux enjeux poursuivis que sont :

- Créer les conditions d'une pérennisation, voire d'un développement d'une activité phare et stratégique pour le territoire l'agglomération Lisieux Normandie ;
- Maîtriser les impacts induits sur l'environnement et le paysage des projets futurs du parc zoologique.»

4.5. Liste des pièces du PLUi révisées

Pièces du PLUi		Nature des modifications
Rapport de présentation	Rapport de justification	Rédaction de la présente notice
Règlement écrit		Adaptation des dispositions relatives à la zone Uzoo
Règlement graphique		Planche n°8 : modification de la zone urbaine Uzoo de la zone N limitrophe et, sur une faible partie, de la zone A limitrophe
OAP		Intégration d'une OAP environnementale reprenant le périmètre de la nouvelle zone urbaine zoo
Évaluation environnementale		Création d'une pièce spécifique «évaluation environnementale dans le cadre de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Intercom Lisieux Pays d'Auge (14)»

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20210114-2021-015-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 02/02/2021



Evaluation environnementale dans le cadre de la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de l'Intercom Lisieux Pays d'Auge (14)

Décembre 2020

GAMA Environnement

57-59 Avenue de la Côte de Nacre
Péricentre 5 — Bâtiment D
14 000 CAEN
Tél : 09 50 34 61 26
contact@gama-environnement.fr

Table des matières

A. Eléments de contexte 4

a. Le Parc Zoologique du CERZA 4

b. Le « Master plan » 6

c. Pourquoi une révision allégée ? 7

d. Pourquoi une évaluation environnementale ?..... 8

B. Déroulement et contenu de l'Evaluation Environnementale..... 9

a. Historique des échanges et de la construction du document. 9

b. Méthode et rendu 10

C. Etat Initial de l'Environnement sur le site et ses abords..... 11

a. Un projet qui s'insère au sein d'un réseau hydrographique protégé car d'intérêt écologique..... 11

b. Des zones humides présentes à l'intérieur du périmètre d'extension initialement proposé 14

c. Un espace d'intérêt au sein de la TVB locale 14

d. Un site soumis à des risques, principalement de remontée de nappe et de mouvements de terrain 16

e. Une gestion in situ des eaux usées via une « station d'épuration biologique »..... 16

f. Une topographie marquée qui sous-tend une sensibilité paysagère 18

g. Des terrains qui appartiennent au zoo, autrefois valorisés par l'agriculture 19

h. Une activité singulière aux impacts à relativiser..... 20

i. Synthèse des constats et enjeux 21

D. Analyse des pièces réglementaires 22

a. Le règlement graphique 22

b. Analyse du règlement écrit 24

c. Regard sur l'OAP sectorielle « Le parc zoologique de CERZA » 31

d. Synthèse 33

E. Etude d'incidences Natura 2000 35

F. Analyse de la compatibilité de la révision allégée n°3 avec les documents de portée supérieure 36

a. Le SCoT du sud Pays d'Auge 36

b. Le Schéma régionale de Cohérence écologique 38

c. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Basse-Normandie 39

G. Indicateurs de suivi..... 40

H. Résumé non technique 41

a. Pourquoi une révision allégée du PLUi ?..... 41

b. Pourquoi une évaluation environnementale dans le cadre de révision allégée du PLUi ? 41

c. Approche méthodologique générale 41

d. Etat Initial de l'Environnement 42

e. Évaluation environnementale des pièces réglementaires (synthèse) 43
f. Conclusion générale 44
Annexes 45

A. Eléments de contexte

a. *Le Parc Zoologique du CERZA*

Le CERZA, acronyme de Centre d'Étude et de Reproduction Zoologique Augeron, est un parc zoologique créé en 1986, situé sur le territoire de la commune d'Hermival-les-Vaux près de Lisieux.

L'activité du CERZA est de participer à la reproduction et à la préservation d'animaux sauvages menacés d'extinction. Il est membre de l'Association mondiale des zoos et aquariums (WAZA).

La philosophie du Parc est d'offrir beaucoup d'espace aux animaux. Ouvert de février à novembre, le parc s'étend sur 70 hectares de prairies et de bois au sein d'un espace vallonné typiquement augeron, où vivent en semi-liberté plus de 1500 animaux sauvages de 120 espèces différentes reflétant les 5 continents.

Le parc zoologique Cerza connaît une fréquentation assez stable depuis 2004, comprise entre 240 000 et 310 000 visiteurs annuels environ.

Il s'agit de fait d'une activité qui génère des retombées économiques majeures pour le territoire. En plus d'être un moteur économique et touristique, le parc recouvre une fonction éducative et sensibilisatrice à pérenniser.

Le nombre d'animaux et le flux de visiteurs se traduisent sur site par des activités et des installations dédiées (safari train, cinéma 3D…) visant à la fois à garantir l'attractivité du parc, les conditions d'un bien-être animal et une expérience de qualité pour les visiteurs.

Est présenté page suivante un plan touristique du Parc permettant de se représenter les installations en place et le « niveau d'urbanisation » de la zone. Il en ressort que les principales installations relatives à l'accueil du public sont au nord du Parc (en bas du plan), en partie haute, proche de l'entrée. Cela vaut notamment pour :

- La restauration
- Les lodges (possibilité de passer une plusieurs nuits sur site)
- L'accueil et la boutique
- Les aires de stationnement et de pique-nique (situées en dehors des limites du parc)
- Les bureaux administratifs
- L'école de la nature et le cinéma 3D
- La station d'épuration écologique

L'emprise au sol actuelle des bâtiments est d'environ 1,2 ha.

Les parcours de déambulation du public sont bien délimités dans l'espace permettant à la fois une canalisation du flux de visiteurs sur des secteurs aménagés pour, et une répartition sur un linéaire suffisant pour éviter une concentration trop importante du public.

Les installations dédiées aux animaux sont réparties de manières plus diffuses selon l'organisation du parc et les besoins propres à chaque espèce *(cf figure 1).*



Figure 1: Plan du parc du Cerza
Source : Parc du Cerza. Décembre 2020

b. *Le « Master plan »*

A été transmis par le propriétaire du ZOO fin 2019 un « Master Plan » *(cf. figure 2)* présentant dans les grandes lignes les projets actuels et futurs du ZOO**. Il s'agit bien d'un plan d'intentions et non d'un plan de réalisation précis type « plan de masse ».**

Il ressort de ce plan la volonté d'accueillir de nouveaux animaux sur la partie sud, n'engendrant a priori pas d'impact supplémentaire comparativement à une vocation « élevage traditionnel ».

La possibilité de nouveaux logements est également inscrite, mais sans plus de précisions. Il revient donc au PLUi, au travers de la procédure de révision allégée, de cadrer les évolutions du site pour en limiter au maximum les impacts environnementaux, selon la séquence « éviter – réduire – compenser ».

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) souhaite que le plan ci-contre soit pris avec le recul nécessaire. Il ne s'agit pas d'un plan d'aménagement ayant une quelconque valeur réglementaire ou d'engagement. Il s'agit d'un plan permettant au zoo d'imager un développement possible à terme. Par ailleurs, l'apparition de la pandémie de COVID 19, postérieure au Master plan, a pu réinterroger les plans du zoo.

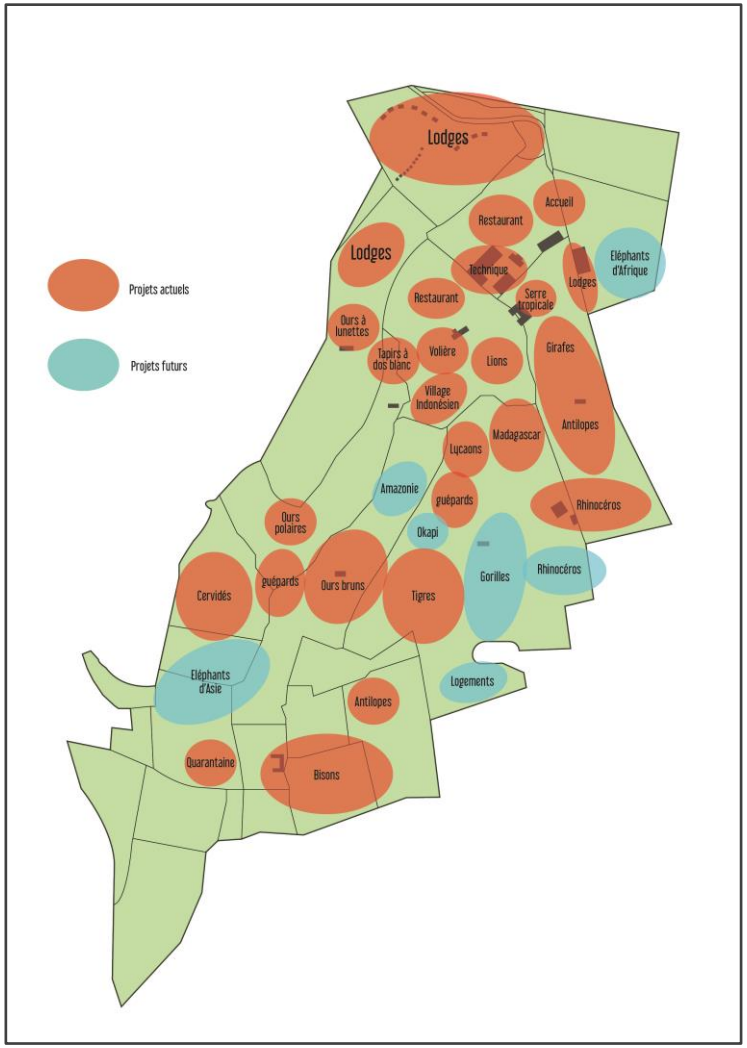


Figure 2: Master plan du Cerza.
Source : parc du Cerza. 2020

c. *Pourquoi une révision allégée ?*

L'Agglomération Lisieux Normandie a engagé une révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans l'objectif de concilier l'activité zoologique et touristique du parc zoologique, nommé Centre d'Étude et de Reproduction Zoologique Augeron (CERZA), avec les dispositions règlementaires de l'arrêté du 25 mars 2004 et les projets de développement des propriétaires (constructions et périmètre). A ce titre, la délibération n°2019.019 prise en Conseil Communautaire du 31 janvier 2019 expose les motifs de cette révision :

« *La commune d'Hermival-les-Vaux accueille un zoo dont l'activité touristique attire plus de 300 000 visiteurs par an et génère des retombées économiques majeures pour le territoire.*

Or, le PLUi de l'ancienne intercommunalité Lisieux Pays d'Auge Normandie pose actuellement des difficultés d'application qui ne permettent pas le développement optimal de l'activité. En effet, les dispositions réglementaires du PLUi ne sont pas adaptées à l'exercice d'une activité à dominante agricole dans la mesure où les règles prévues pour le zoo s'apparentent à celles des zones urbaines.

Le règlement graphique ne prend pas en compte l'intégralité du périmètre du zoo qui a évolué suite à l'agrandissement de l'activité.

Les dispositions du règlement écrit, notamment les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (intégration paysagère, clôtures…) ne sont pas adaptées aux spécificités d'un parc zoologique à thème.

Pour répondre à ces difficultés, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a engagé une procédure d'évolution de son PLUi visant à :

- *Adapter les dispositions règlementaires aux caractéristiques de l'activité existante*
- *Adapter les dispositions règlementaires aux évolutions du site*
- *Permettre le développement de l'activité*. »

Par conséquent, au regard de la nature de ces évolutions, la procédure est réalisée sous la forme d'une révision allégée au titre des articles L.153-33, L.153-11 et suivant du code de l'urbanisme puisqu'elle :

- Ne modifie pas les orientations du PADD, ni n'impacte l'économie générale
- N'induit pas de risques de nuisance
- N'entraine pas de diminution des possibilités de construire
- N'augmente pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne réduit pas la surface du plan
- Ne réduit pas la surface U et AU
- Ne réduit pas la surface en EBC (Espace Boisé Classé)

Elle prévoit de réduire la surface de la zone Naturelle et Agricole (au profit de la zone Urbaine Zoo existant) et de modifier les règlements écrit et graphique.

d. Pourquoi une évaluation environnementale ?

Suite à un examen au cas par cas, sur la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de l'Agglomération Lisieux Intercom, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie a conclu, par décision n°2019-3258 du 26 septembre 2019, que la révision du PLUi est soumise à évaluation environnementale, considérant :

- « *Que la zone Uzoo actuelle et le(s) secteur(s) qu'il est prévu de lui rattacher par la révision du PLUi faisant l'objet de la présente décision, sont concernés par :*
  - *Des zones humides avérées (sur 7 des 11,2 hectares d'extension) et des secteurs à forte présomption de zones humides ;*
  - *L'arrêté préfectoral de protection de biotope « Cours d'eau du bassin versant de la Touques » et sa zone tampon, les ZNIEFF de type I et II ainsi que des corridors boisés et humides sensibles à la fragmentation, identifiés au SRCE de Basse-Normandie ;*
  - *Des secteurs d'aléa de remontée de nappe phréatique présentant des risques pour les infrastructures profondes, les réseaux et les sous-sols et d'aléa faible à moyen de retrait / gonflement des argiles ;*
- *Les incidences potentielles notables de la révision du PLUi sur l'environnement et la santé humaine, notamment du fait :*
  - *De l'importante superficie d'extension de la zone Uzoo sur des territoires largement humides et recelant une biodiversité inventoriée, voire protégée ;*
  - *De l'assouplissement des conditions de constructibilité du secteur Uzoo induit par les modifications apportées au règlement écrit ainsi que, dans une moindre mesure, des caractéristiques urbaines et architecturales retenues par le projet de révision ;*
  - *De l'absence d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur les secteurs d'extension de la zone Uzoo, ne permettant ni de mettre en évidence le projet poursuivi par le zoo ni de s'assurer que les zones humides, les milieux remarquables liés à l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) et le bocage délictuel du secteur seront préservés de toute urbanisation ;* »

C'est notamment au regard de ces différents points de vigilance que la présente évaluation environnementale devra apporter des réponses à la Mission Régionale d'Autorité environnementale sur :

- La bonne intégration des enjeux environnementaux locaux (sur et aux abords du site) ;
- La maîtrise des incidences potentielles liées à l'évolution de la zone Uzoo, via des dispositions d'évitement et de réduction adaptées.

B. Déroulement et contenu de l'Evaluation Environnementale

a. *Historique des échanges et de la construction du document*

Sont rappelées ci-dessous les principales étapes de l'évaluation environnementale de manière à comprendre la construction du présent document à travers son partage avec les acteurs impliqués (élus, techniciens, le fondateur du ZOO, les Personnes Publiques Associées…), l'historique des échanges et les apports issus du travail d'évaluation.

Le bureau d'études GAMA Environnement, en charge de la présente évaluation, a été sollicité par la communauté d'agglomération Lisieux Normandie début novembre 2019 pour réaliser cette étude.

GAMA Environnement a d'abord pris connaissance des objectifs et du contenu de la révision allégée n°3 du PLUi à la lecture d'une 1ère version de notice d'arrêt.

Une réunion de lancement, tenue le 12 novembre 2019, a permis de présenter aux élus référents, aux techniciens de la communauté d'agglomération et au gérant du CERZA, à la fois :

- Les tenants et aboutissants du travail d'évaluation environnementale ;
- Les 1ers points de vigilances quant aux impacts potentiels sur l'environnement, liés principalement à :
  - L'extension importante de la zone Uzoo ;
  - L'évolution notable de l'emprise maximale autorisée pour les futures constructions.

Sont ressorties de cette réunion 2 principales conclusions :

- La nécessaire adaptation du projet de révision allégée pour limiter les impacts potentiels tout en conservant une marge de manœuvre pour le développement de l'activité (principale motivation de la révision allégée n°3) ;
- La volonté de solliciter les Personnes Publiques Associées (DDTM et MRAe) en amont de l'arrêt, au cours d'une réunion dédiée, pour favoriser une compréhension commune des enjeux et des dispositions prises par la collectivité pour intégrer au mieux la question environnementale à la procédure.

Le choix qui a été retenu est d'effectuer l'évaluation environnementale spécifiquement sur le site de CERZA (la zone Uzoo étant la seule concernée par une évolution) et non une mise à jour de l'évaluation du PLUi dans sa totalité. Une 1ère version de rapport d'évaluation a donc été transmise en amont de la réunion avec la DDTM et la MRAe, présentant :

- Les enjeux environnementaux locaux ;
- Une analyse relativement aboutie des incidences potentielles liées aux évolutions envisagées des règlements écrit et graphique sur le site du CERZA ;
- Des propositions d'évitement et de réduction en lien avec la première version de projet communiqué.

La réunion s'est tenue le 11 décembre 2019 dans les locaux de la DREAL Normandie. Les échanges ont ainsi permis, en préalable à l'arrêt de projet :

- Une compréhension partagée des enjeux liés à la procédure de révision allégée et des enjeux environnementaux du site du CERZA ;
- Un cadrage sur les attendus de l'évaluation environnementale par la MRAe (thèmes, contenu…) ;
- Un échange de fond sur les dispositions proposées et des éventuels compléments (OAP sectorielle notamment) ;

Le présent rapport est donc une version actualisée et complétée intégrant les observations faites lors des différents temps de concertation / consultation.

b. *Méthode et rendu*

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

- Il s'agit d'une Evaluation Environnementale dans le cadre d'une révision allégée de PLUi. A ce titre, le travail se cantonnera à caractériser les incidences potentielles et à proposer des mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme (en comparaison au PLUi en vigueur notamment). L'objet de la mission et le niveau d'information disponible à ce stade ne permettent en aucun cas la réalisation d'une évaluation environnementale « projet » (type étude d'impacts) ;
- La révision allégée concerne un secteur précis, la zone Uzoo et les zones riveraines concernées par une extension de cette zone Uzoo. L'analyse sera donc proportionnée aux enjeux locaux. L'Etat Initial de l'Environnement s'attachera à zoomer sur les enjeux in situ et en lien avec le site pour anticiper les éventuels impacts indirects. A contrario, l'analyse sera moins poussée sur les thèmes recouvrant un enjeu moindre au regard de l'évolution souhaitée du PLUi.

Le rapport d'évaluation environnementale comprend donc :

- Une présentation du contexte de la démarche et de l'approche méthodologique suivie ;
- Une analyse de « l'État Initial de l'Environnement » (à l'échelle de la zone Uzoo) ;
- Une évaluation des incidences notables prévisibles de la révision allégée n°3 sur l'environnement et une présentation des mesures mises en œuvre pour les éviter ou les réduire (aucune mesure de compensation n'est proposée dans le cas présent) ;
- Une note d'incidences Natura 2000 ;
- Un regard spécifique sur la compatibilité des choix opérés avec les orientations de portée supérieure ;
- La proposition d'indicateurs complémentaires à ceux initialement prévus dans le dispositif de PLUi, et adaptés à des enjeux ou impacts localisés ;
- Un « résumé non technique ».

C. Etat Initial de l'Environnement sur le site et ses abords

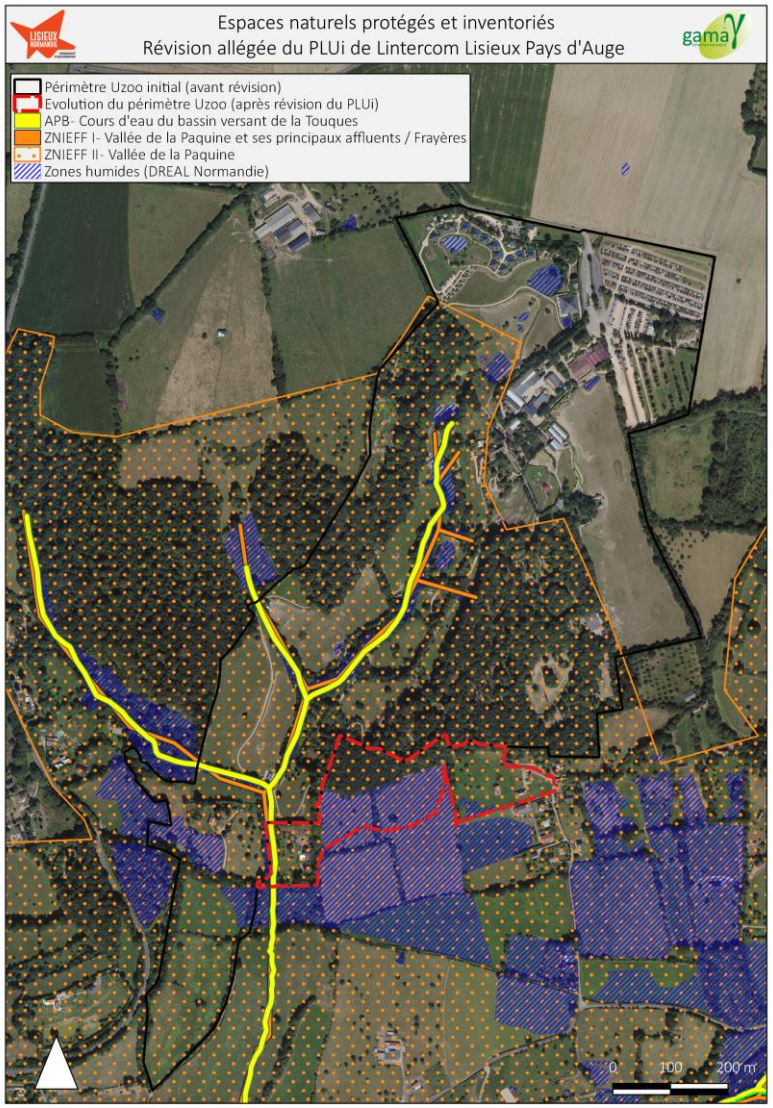
a. *Un projet qui s'insère au sein d'un réseau hydrographique protégé car d'intérêt écologique*

La zone Uzoo s'inscrit au sein d'un vallon occupé par le ruisseau de la Fosse Picot, à l'amont de la vallée Paquine, affluent de la Touques.
Le ruisseau de la Fosse Picot traverse l'actuelle zone Uzoo ainsi que les terrains visés par le projet d'extension. Il prend sa source sur trois points en amont, au hameau Saint-Laurent, et dans deux petits vallons à l'ouest du parc animalier.

Ce ruisseau, de par sa situation géographique en amont de la Paquine et de la Touques, d'un intérêt patrimonial important, est concerné par divers inventaires et protections :

- L'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (APPB) « Cours d'eau du bassin versant de la Touques » du 20 juillet 2016 (non présenté dans l'EIE du PLUi)
- La ZNIEFF de type I « Vallée de la Paquine et ses principaux affluents / Frayères » (non présenté dans l'EIE du PLUi)
- L'ensemble du bassin versant de la vallée de la Paquine est également concerné par un inventaire ZNIEFF de type II

La carte ci-contre présente l'ensemble de ces éléments par rapport au périmètre actuel de la zone Uzoo et au projet d'extension.



Ci-dessous sont présentées chacune des zones protégées ou inventoriées, l'intérêt de leur protection ainsi que des potentielles pressions connues :

APPB « Cours d'eau du bassin versant de la Touques »

L'APPB est mis en place pour empêcher la disparition d'espèces protégées. Il s'agit de sauvegarder les milieux indispensables à l'alimentation, la reproduction, le repos et la survie de ces espèces. Le bassin versant de la Touques forme un bassin emblématique dont le cours d'eau principal et ces affluents abritent des espèces comme ***la truite de mer, l'anguille européenne, le chabot ainsi que l'écrevisse à pattes blanches***. La Touques étant un fleuve particulièrement important pour les remontées de truite de mer, la qualité de ses eaux et la préservation de ses affluents est primordiale. Les éventuels dégradations, pressions, rejets ou prélèvements peuvent avoir des impacts directs ou indirects sur ce réseau hydrographique d'intérêt majeur, ses habitats et les dynamiques connues des espèces qui y circulent ou s'y réfugient. C'est pourquoi le ruisseau de la Fosse Picot s'insère dans le réseau protégé par cet APPB.



Ecrevisse à pattes blanches

Cet arrêté concerne l'ensemble du lit mineur, berges et ripisylve du bassin versant de la Touques et de ses affluents. Il met en place des ***mesures de protection*** en vue de conserver la qualité écologique des cours d'eau et leurs abords. Il intègre également des interdictions relatives au piétinement des lits des cours d'eau, aux rejets et prélèvements superficiels, au dessouchage, aux coupes à blanc ainsi qu'aux modifications de tout plan d'eau. Une bande enherbée ou boisée d'une largeur minimale de 5 mètres doit être maintenue en bordure des cours d'eau.

Le ***Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques*** accompagne aujourd'hui les mesures de protection de l'arrêté et dispose de la compétence « gestion des cours d'eau » sur les collectivités adhérentes.

ZNIEFF I « Vallée de la Paquine et ses principaux affluents / Frayères »

Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type I sont des espaces naturels inventoriés en raison de leur intérêt biologique ou écologique, l'objectif étant de les identifier, les décrire en vue de disposer d'un inventaire sur lequel s'appuyer dans le cadre de projets d'aménagement du territoire.
Cette ZNIEFF suit également le tracé du ruisseau qui vient rejoindre la Paquine, formant un réseau hydrographique important de 37 kilomètres de cours d'eau. La Paquine a établi son lit dans la craie glauconieuse et les argiles à silex, lui conférant aujourd'hui des débits soutenus et de bons soutiens d'étiage. La valeur biologique de cette ZNIEFF repose sur ses pentes et fonds caillouteux de galets à silex propices à l'établissement de frayères à salmonidés et au développement du chabot.
Le ruisseau connaît en effet une pente relativement importante (au regard du contexte calvadosien), passant de 140 m NGF au niveau de sa source à Saint-Laurent à 70 m NGF à son exutoire au niveau de la Paquine (sur une distance de 1,5 km).
Là encore, la protection des affluents comme le ruisseau de la Fosse Picot constitue un enjeu fort pour la qualité du milieu aquatique en aval.

L'APPB et la ZNIEFF I présentés ci-dessus constituent des éléments de protection et de connaissance relativement récents, qui ne sont pas présentés dans l'EIE du PLUi approuvé le 21/12/2016. À ce titre, la procédure de révision allégée constitue aussi l'opportunité d'une mise à jour des connaissances et des enjeux associés pour une meilleure prise en compte.

ZNIEFF II « Vallée de la Paquine »

Cette zone correspond à un large ensemble, celui de la vallée de la Paquine, reprenant l'enveloppe du bassin versant. La particularité de cette vallée est sa caractéristique bocagère lui conférant une mosaïque de milieux : prairies permanentes mésophiles (présentes au sud du projet selon le RPG), vergers, bois neutrophiles et acidiphiles, zones humides (présentes sur le site), rivières, fossés… Formant, au-delà d'habitats pour la faune et la flore, de paysages typiques du Pays d'Auge.

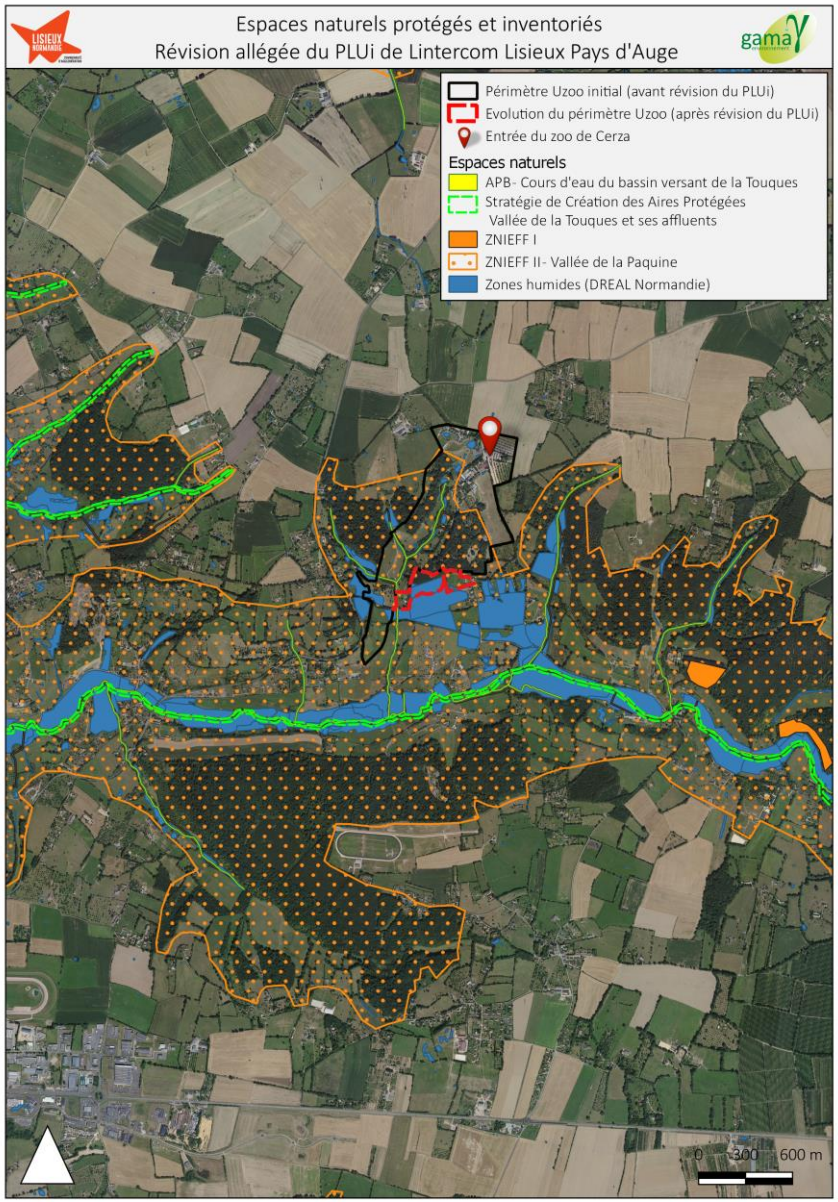
La Paquine et ses affluents présentant une bonne qualité biologique, ces derniers peuvent renfermer des frayères à truite de mer, des populations de truite fario, de chabots et écrevisses à pattes blanches (cf. présentation APPB). La ZNIEFF recouvre également un intérêt botanique. Elle peut accueillir, sur les secteurs plus ouverts, le Callitriche des eaux stagnantes, le Millepertuis perforé et l'Orchis négligé.



Millepertuis perforé

Les facteurs influençant actuellement l'évolution de cette ZNIEFF et impliquant des impacts sur celle-ci sont les suivants (source : *Inventaire national du patrimoine naturel*) :

- Les pratiques agricoles et pastorales,
- L'abandon de systèmes culturaux et pastoraux, l'apparition de friches (fermeture des milieux)
- Les pratiques et travaux forestiers,
- Les plantations, semis



b. *Des zones humides présentes à l'intérieur du périmètre d'extension initialement proposé*

Les cartes dédiées mises à disposition par la DREAL identifient des zones humides sur et aux abords de la zones Uzoo (cf. carte page 7).

Ces zones humides recouvrent un enjeu fort au regard du contexte présenté ci-dessus (APPB) et de la nécessité de préserver le milieu aquatique en aval (rôle de filtre naturel, de régulation des débits…).
À ce titre, les zones humides « fiables et très fiables » identifiées par la DREAL Normandie ainsi que les zones humides identifiées après des études de terrain bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au sein du PLUi.

Sur le secteur qui nous concerne ici, les enveloppes humides reportées au zonage ne sont pas issues d'inventaires terrain, mais d'un travail de photo-interprétation impliquant une marge d'erreur. À ce titre, notons que les zones humides « probables » ne sont pas protégées par le PLUi.

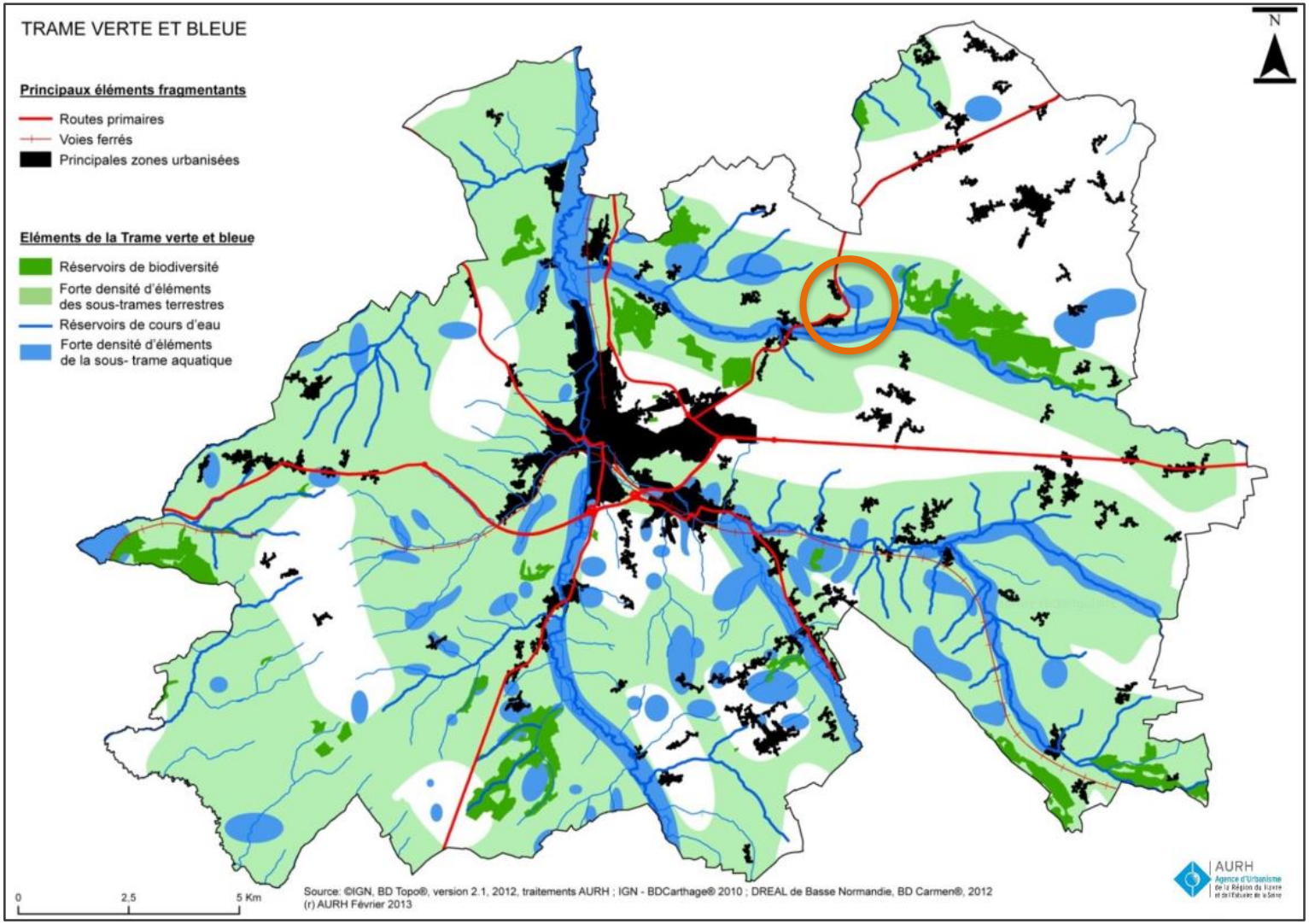
Le règlement écrit du PLUi prévoit que pour toutes constructions autorisées dans la zone U (dont Uzoo), **si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE.**

c. *Un espace d'intérêt au sein de la TVB locale*

Au regard des éléments précédemment exposés et en déclinaison du Schéma Régional de Cohérence Ecologique Bas-Normand, la cartographie de la Trame Verte et Bleue locale élaborée dans le cadre de la démarche PLUi (cf. carte page suivante) place le secteur d'études au sein d'un grand corridor suivant la vallée de la Paquine avec plus précisément :

- Le ruisseau de la Fosse Picot identifié comme réservoir de cours d'eau ;
- Le fond de vallée de Paquine ainsi qu'une « lentille bleue » en amont sur le ruisseau de la Fosse Picot identifiés comme espace à « forte densité d'éléments de la sous-trame aquatique » ;
- Les versants de la vallée délimités pour leur « forte densité d'éléments des sous-trames-terrestres ».

Il en résulte, comme déjà suggéré ci-avant, des enjeux qui dépassent les limites du secteur Uzoo.



Déclinaison de la TVB dans le cadre de l'étude PLUi, avec le territoire d'études entouré en orange

d. *Un site soumis à des risques, principalement de remontée de nappe et de mouvements de terrain*

Selon les données DREAL, la zone Uzoo est concernée par un risque de remontée de nappe avec une profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, comprise entre 0 et 1 mètre (cf. carte page suivante). Dans ce précis, les dispositions générales du règlement prévoient déjà des interdictions :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC)

La topographie locale induit également une prédisposition plus ou moins forte aux mouvements de terrain selon la pente (cf. carte page suivante). Là encore, les dispositions générales du règlement prévoient que selon la nature du risque :

- des études géotechniques doivent être réalisées ;
- l'assainissement autonome est à proscrire ;
- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque

Pour information, les dispositions du règlement écrit en matière de gestion des risques font l'objet d'une proposition d'adaptation dans le cadre d'une procédure en cours de révision allégée n°4 du PLUi. La proposition d'ajustement des dispositions générales relatives aux risques est présentée en annexe 1. Elle a pour but principal de s'harmoniser avec les attentes du service instructeur de la DDTM en la matière.

e. *Une gestion in situ des eaux usées via une « station d'épuration biologique »*

Le contexte présenté précédemment (zones humides, remontées de nappe) induit de fait :

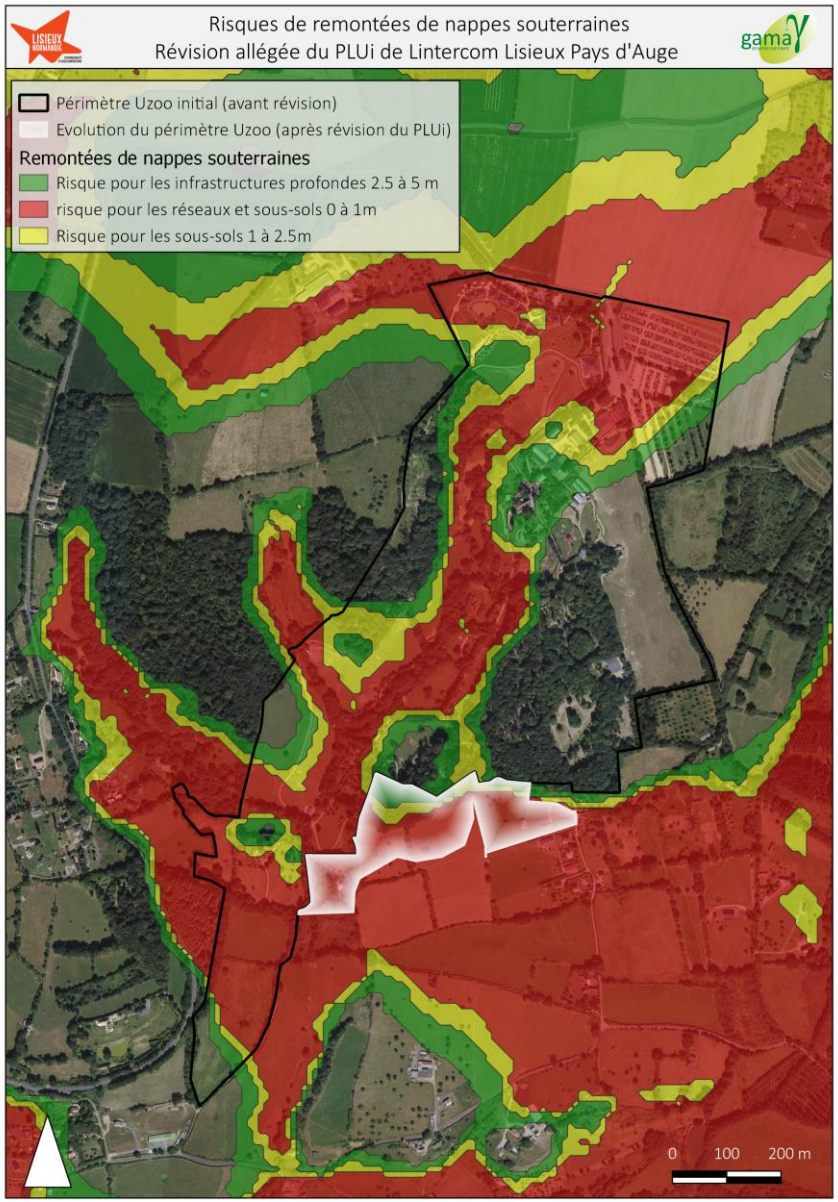
- Une sensibilité du milieu aux pollutions ponctuelles ou diffuses ;
- Une capacité très limitée des sols à pouvoir épurer naturellement les eaux usées.

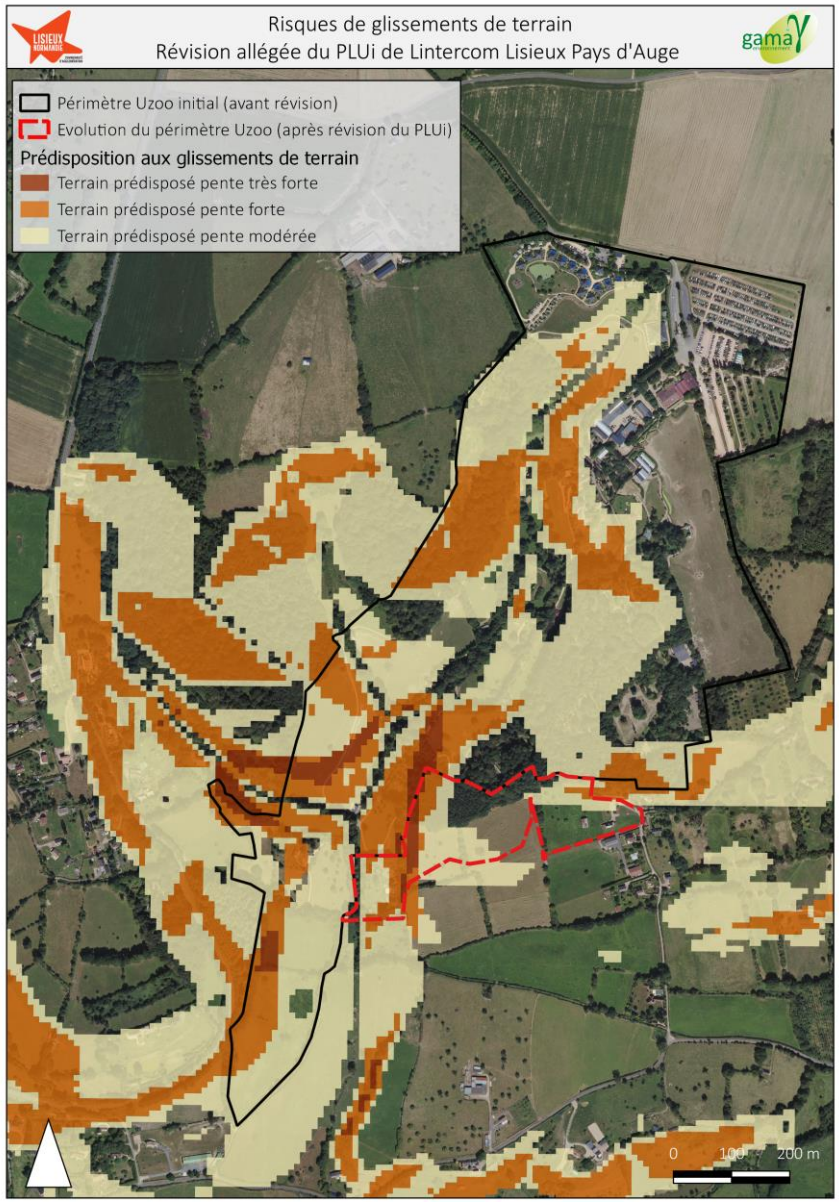
À ce titre, le parc dispose depuis 2005 d'une station de type lagunage qui nettoie les eaux de lavage des maisons des animaux, des restaurants, du Cerza Safari Lodge et des toilettes du parc.

Ce système a été agrandi en 2012. Sa capacité nominale est de 630 EH (équivalents habitants). Les derniers résultats fournis quant à la qualité physico-chimique des eaux en sortie de STEP sont bons (cf. courrier du 19 Juillet 2013 transmis au Parc zoologique par la préfecture du Calvados, en annexe 2).

3 remarques néanmoins :

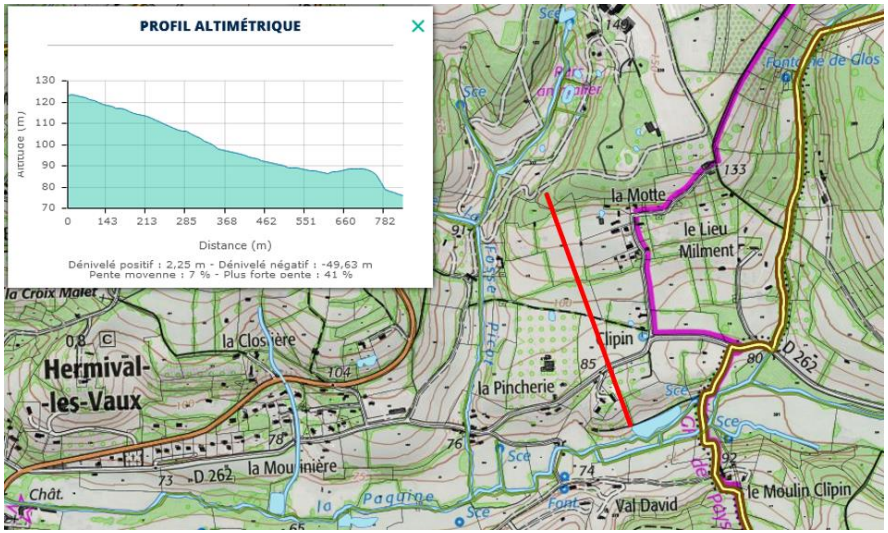
- Les données transmises sont relativement anciennes avec une possible évolution de la situation depuis ;
- Les informations transmises ne font pas mention de la charge entrante (notamment lors de pics de fréquentation) qui pourrait permettre d'évaluer la marge restante au regard de la capacité nominale ;
- Le document ne donne pas d'information sur le fonctionnement du réseau in situ (gravitaire ou non).


Risques de remontées de nappes souterraines
Révision allégée du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge
Périmètre Uzoo initial (avant révision)
Evolution du périmètre Uzoo (après révision du PLUi)
Remontées de nappes souterraines
Risque pour les infrastructures profondes 2.5 à 5 m
risque pour les réseaux et sous-sols 0 à 1m
Risque pour les sous-sols 1 à 2.5m
0 100 200 m


Risques de glissements de terrain
Révision allégée du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge
Périmètre Uzoo initial (avant révision)
Evolution du périmètre Uzoo (après révision du PLUi)
Prédisposition aux glissements de terrain
Terrain prédisposé pente très forte
Terrain prédisposé pente forte
Terrain prédisposé pente modérée
0 100 200 m

f. *Une topographie marquée qui sous-tend une sensibilité paysagère*

Les terrains en extension s'inscrivent au sein d'un versant en pente régulière (environ 5 %) qui descend jusqu'à la rivière de la Paquine.
De ce fait, les nouvelles constructions, selon leur hauteur, pourraient être visibles depuis une portion réduite de la RD 262 en contre bas, ou depuis un linéaire là aussi réduit du GR de Pays du tour du Pays d'Auge.



Sur le terrain, l'impact potentiel apparaît toutefois limité en lien notamment avec une trame arborée relativement dense, protégée dans le PLUi actuel, qui faciliterait a priori l'intégration de nouveaux bâtiments dans le grand paysage (cf. photo page suivante).



Terrains prévus en extension depuis la RD 262

g. Des terrains qui appartiennent au zoo, autrefois valorisés par l'agriculture

Les terrains visés par le projet d'extension de la zone Uzoo appartiennent aujourd'hui au parc zoologique. Ils sont donc d'ores et déjà prélevés à l'espace agricole (au sens de valorisé par l'agriculture).

Le registre parcellaire graphique de 2017 n'identifie que les terrains en contre bas du bois (parcelle 177 et moitié nord de la parcelle 355) déclarés à la Politique Agricole Commune comme prairies permanentes, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui (cf. photo aérienne de 2019 ci-contre).

Certains des terrains visés sont déjà inclus dans le circuit touristique du zoo (train safari).

Toutefois, l'activité de ZOO ne peut être assimilée à une perte « irréversible » d'espace agricole. Le maintien des surfaces en herbe pour les animaux préserve un potentiel de retour à l'agriculture, contrairement à une consommation d'espace combinée à une artificialisation (cas d'une urbanisation « classique »).



Extrait du RPG 2017 avec les prairies permanentes en vert clair



Photo aérienne de 2019 sur les terrains proposés en extension

h. *Une activité singulière aux impacts à relativiser*

L'idée n'est pas ici de quantifier et/ou caractériser précisément les impacts environnementaux liés au fonctionnement du zoo. Néanmoins, et avant de passer à la partie analytique, l'objet de ce paragraphe est simplement d'appréhender globalement le type d'impacts induits par l'activité pour anticiper (ou non), l'accroissement de ces impacts sur l'environnement et la santé en cas anticipation des projets de développement du parc zoologique.

L'objectif est aussi d'aborder succinctement les thèmes généralement abordés dans une évaluation environnementale et non traités précédemment selon l'article R122-20 du Code de l'Environnement : climat-air-énergie, santé humaine…

Le CERZA accueille environ 300 000 visiteurs par an, dont la provenance est variée. Cette donnée d'entrée permet déjà de visualiser des impacts directs et indirects imputables au zoo, parmi lesquels :

- Le trafic voiture pour aller et venir au zoo, qui induit un dégagement de gaz à effet de serre et des impacts plus localisés liés à la circulation et au stationnement (bruit par exemple) ;
- La fréquentation du site (piétinement, consommation, bruit, aménagements d'infrastructures dimensionnées pour l'accueil…).

Par ailleurs, l'activité du CERZA induit de fait des impacts spécifiques dont la maîtrise est assurée par des règlementations dédiées (sanitaires, vétérinaires…) :

- Aménagement d'infrastructures d'accueil et de soin pour des animaux aux besoins particuliers ;
- Consommation (eau, énergie…) et rejets (eaux usées, déjections…) associés à la gestion quotidienne des animaux ;
- Piétinement des prairies potentiellement humides (au même titre que pour une activité d'élevage).

Le développement de l'activité du parc zoologique induirait de fait une augmentation mesurée des impacts inhérents à ce type d'activité. Cependant, ces impacts « négatifs » sont à relativiser pour les raisons suivantes :

- En plus d'être un moteur économique et touristique du territoire de l'agglomération, le parc recouvre une fonction éducative et sensibilisatrice dont les effets bénéfiques sont difficiles à mesurer, mais réel pour l'environnement ;
- Dans le cadre de son aménagement, le site canalise le flot de visiteurs sur des espaces dédiés pour limiter les impacts directs de la fréquentation sur les milieux en place et garantir des conditions minimales de tranquillité pour les animaux. De manière générale, les infrastructures vouées à l'accueil du public sont justement dimensionnées pour en limiter l'impact, la philosophie du parc étant d'offrir un cadre aéré et verdoyant (nombreux espaces boisés) ;
- Une partie significative des visiteurs sont des locaux. Les visiteurs venant de plus loin ne se déplacent pas forcément pour le parc, mais profite d'un séjour dans la région pour le visiter. L'impact des déplacements depuis et vers le parc (émission de GES, pollution de l'air…) est donc à prendre avec le recul nécessaire.

De manière générale, le rapport « bénéfices-impacts » d'une telle activité apparait positif avec un enjeu pour le territoire qui est de pérenniser le zoo.

i. Synthèse des constats et enjeux

Constats	***Grands enjeux***

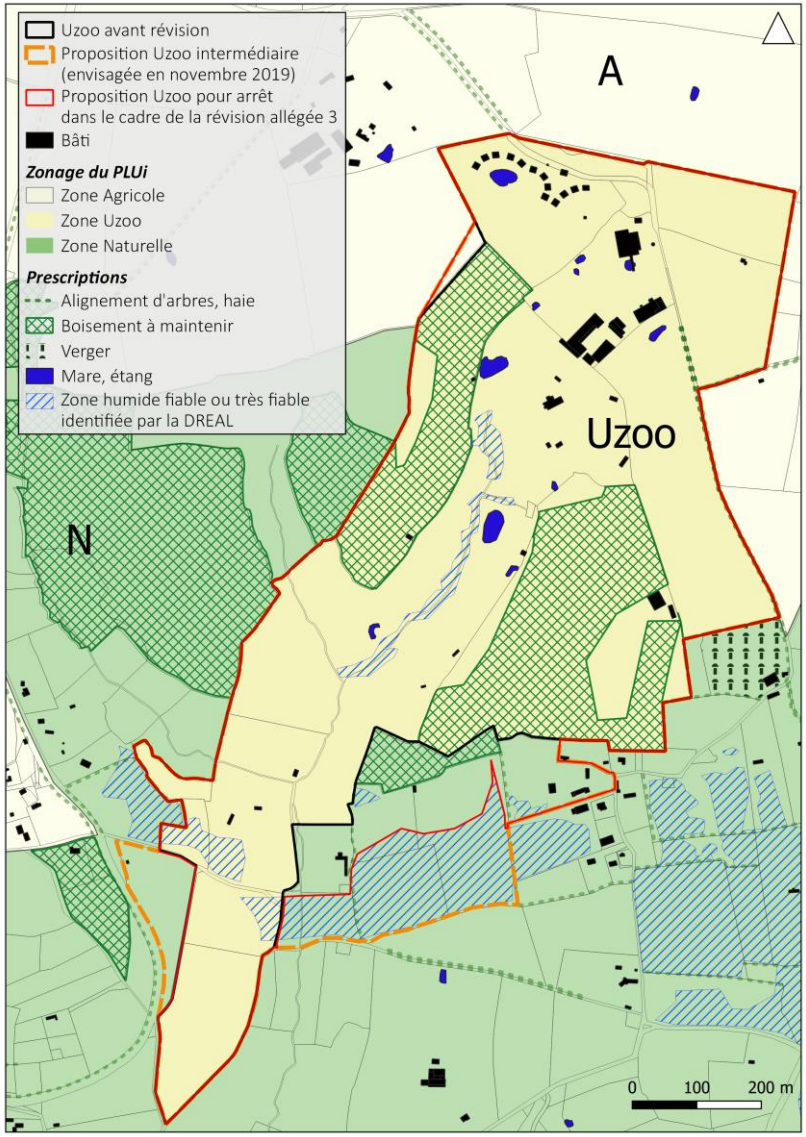
- Un projet qui s'insère dans un contexte environnemental et paysager sensible ;
- Une protection (APPB) du ruisseau de la Fosse Picot, qui parcourt la zone Uzoo (actuelle et son extension proposée), avec des enjeux forts de protection des milieux aquatiques et des espèces associés, in situ et sur tout le linéaire aval ;
- Des enveloppes humides (pour partie protégées par le PLUi) sur et aux abords de la zone Uzoo actuelle, et dont la fonctionnalité doit être préservée au regard des enjeux précédemment cités ;
- Des risques (remontées de nappes, glissement de terrain) bien présents sur site, déjà pris en compte dans les dispositions générales du PLUi ;
- Des contraintes à la gestion in situ des eaux usées. Un système d'assainissement collectif est déjà fonctionnel pour les eaux usées du parc ;
- Une situation en milieu de versant induisant une sensibilité paysagère relative (possible réciprocité des vues depuis le versant sud) ;
- Des terrains qui appartiennent au zoo, qui ne sont d'ores et déjà plus valorisés par l'agriculture ;
- Des impacts négatifs inhérents à l'activité, mais à relativiser, car bénéfiques sous bon nombre d'aspects et maitrisés par un aménagement réfléchi du site.
	- Concilier protection de l'environnement et nécessaire pérennisation / développement du parc zoologique :
	  - Délimiter l'extension en anticipation des besoins du zoo en matière de constructibilité ;
	  - Œuvrer à une bonne intégration des enjeux environnementaux de protection des zones humides, des paysages…
	- S'assurer de la bonne adéquation entre développement et capacité d'accueil du site (ressource en eau, rejets, milieux sensibles à la fréquentation) ;
	- Veiller à ne pas accentuer l'exposition des personnes, des animaux et des biens aux risques.

D. Analyse des pièces réglementaires

a. *Le règlement graphique*

La carte ci-contre présente les 3 périmètres, avec en fond le zonage du PLUi en vigueur :

- **En noir :** la zone Uzoo telle qu'elle est délimitée dans le PLUi opposable au moment de la rédaction du présent rapport ;
- **En tiretés oranges :** la proposition d'extension initialement envisagée fin 2019 avant le travail d'évaluation environnementale
- **En trait continu rouge :** la proposition Uzoo pour arrêt dans le cadre de la révision allégée n°3 (retenue suite au travail d'évaluation environnementale)



Le tableau ci-dessous présente les surfaces impactées par les différents périmètres :

	Zonage actuel	*Proposition initiale*	*Proposition retenue*
Surface globale (en ha)	62,4	73,8	68,1
Surface en zones humides (L 151-23)	1,8	6,3	2

Ainsi, la délimitation retenue suite au travail d'évaluation environnementale prévoit :

- **Une extension de la zone Uzoo de 5,8 ha en zone N dont 0,2 ha identifiés en zone humide « probable » ;**
- **Une économie, par rapport à l'extension initialement envisagée, de 5,9 ha de zone N, dont 4,3 ha de zones humides et 1,4 ha de zone actuellement boisée.**

Malgré une extension significative (5,8 ha) de la zone Uzoo, il en ressort :

- Une volonté d'impacter au minimum les espaces sensibles en les conservant en zone N (logique d'évitement) ;
- Une plus-value de la démarche d'évaluation environnementale qui a conduit à un redimensionnement de l'extension initialement prévue.

Les impacts potentiels de l'extension de la zone Uzoo sur 5,8 ha seront analysés plus précisément en fonction de ce que permet le règlement écrit révisé.

A ce stade, retenons les impacts évités dans le cas d'une extension sur les zones humides et/ou boisés. Ces impacts sont décrits en annexe 3, où figure un extrait de l'analyse intermédiaire faite sur la proposition initiale en extension.

b. *Analyse du règlement écrit*

Les objectifs de la présente analyse sont :

- D'analyser les incidences positives ou négatives du règlement écrit sur l'environnement (dans l'absolu) ; pas uniquement au regard de l'extension proposée, mais sur toute la zone concernée (Uzoo) ;
- De mettre en exergue les plus ou moins-values de la proposition d'ajustement comparativement au règlement actuel du PLUI.

Le tableau ci-dessous présente de la manière suivante :

- Colonne 1 : les sections / paragraphes du règlement écrit ;
- Colonne 2 : les propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée (**en rouge**) ;
- Colonne 3 :
    - Les incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement ;
    - Les éléments de justifications ;
    - L'historique des réflexions (mises en exergues des propositions faites dans le cadre de l'évaluation environnementale).

Sections / paragraphes	***Propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée***	***Incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement***
Section 1 : Usage des sols et destination des constructions 1.Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.	RAS (cf. article 2)
2.Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières	Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes : - les constructions et installations agricoles sous réserve d'être strictement liées à l'activité zoologique et permettant notamment l'accueil des animaux, leurs soins et l'activité d'élevage, et d'assurer une bonne intégration paysagère. - les installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère sous réserve de respecter l'arrêté du 25 mars 2004. - les constructions et installations à vocation d'habitation, de bureaux et d'entrepôts sous réserve : que ces constructions soient exclusivement liées soit à la présence impérative et permanente des personnes en charge de l'exploitation du parc zoologique, soit à l'exploitation du parc zoologique et de leur bonne intégration au paysage environnant. - les constructions et installations à vocation d'hébergement hôtelier, commerce, sous réserve d'être nécessaire au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement des visiteurs du parc zoologique et de leur bonne intégration au paysage environnant. - les terrains de camping, l'Habitation légère de Loisirs (HLL), et les constructions liées sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du parc zoologique et à l'accueil et l'hébergement des visiteurs du parc zoologique et de leur bonne intégration au paysage environnant. - les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement. - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone. - les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site. - les reconstructions après sinistre sous réserve de respecter les dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme	Globalement, le règlement « nouvelle formule » tel qu'il est présenté diversifie les occupations et utilisations du sol admises, en les conditionnant au strict besoin de l'activité du parc zoologique. En cela, le règlement s'adapte : - Aux besoins de l'activité pour la pérenniser et la développer, principale motivation de la procédure engagée de révision allégée. - Aux exigences de l'arrêté du 25 mars 2004 relatif aux « règles générales de fonctionnement et les caractéristiques générales des établissements et des constructions zoologiques à caractère fixe et permanent, présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère et relevant de la rubrique 21-40 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. » La diversification des occupations et utilisations du sol admise conduit logiquement à un impact potentiellement supérieur, mais qui se justifie au regard du caractère spécifique de l'activité. Ces impacts sont difficiles à anticiper à ce stade. Notons simplement que les occupations et utilisations du sol nouvellement admises ne sont pas, a priori, intrinsèquement plus impactantes que celles déjà autorisées. Les nouvelles possibilités offertes en matière d'hébergement doivent néanmoins faire l'objet d'une attention particulière quant à la capacité d'accueil du site en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement. **La diversification des occupations autorisées est mise en perspective pages suivantes avec les règles de constructibilité afin de mieux appréhender les incidences.**

Section / paragraphe	*Propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée*	*Incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement*
<u>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques</u> 3. Aspect extérieur	L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Conformément à l'arrêté du 25 mars 2004, les constructions et installations accueillant les animaux pourront reprendre les caractéristiques de l'environnement d'origine de l'animal afin d'assurer son bien-être, elles pourront également contribuer tant que possible à l'information du public sur les espèces exposées et leurs habitats naturels. La réhabilitation et les modifications de volumes des constructions anciennes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle. Les annexes et les extensions relevant des habitations doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et l'environnement	Cette adaptation vise simplement à mettre le règlement en conformité avec l'arrêté du 25 mars 2004 relatif aux « règles générales de fonctionnement et les caractéristiques générales des établissements et des constructions zoologiques à caractère fixe et permanent, présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère et relevant de la rubrique 21-40 de la nomenclature des installations classées pour la protection de l'environnement. »
3. Aspect extérieur Les façades	Harmonie des façades : L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale. Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique. Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures. ~~Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe.~~ ~~Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.~~ ~~Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).~~	Les principales règles sur l'unité d'aspect, l'harmonie de traitement… sont conservées. Les règles relatives aux volumes, à l'intégration architecturale des extensions et des annexes sont abandonnées. Ces exigences moindres ouvrent la porte à des types d'architectures en décalage avec l'existant. Ce choix se justifie toutefois à 2 niveaux : - Un parc « à thème » doit pouvoir s'extraire du contexte local pour proposer une architecture en lien avec le thème choisi. La zone Uzoo concerne un espace bien délimité du territoire - L'accueil de certains animaux implique des contraintes techniques et règlementaires, de hauteur notamment, qui invitent à ne pas fixer de règles trop strictes en termes de volume

Section / paragraphe	*Propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée*	*Incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement*
<u>Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques (suite)</u> 3. Aspect extérieur Aspects et tonalités des façades	Les nuances de couleurs devront se justifier en fonction du thème porté par le projet. ~~L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.~~ ~~Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.~~ ~~Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.~~ ~~Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.~~	Là encore, un parc à thème doit pouvoir bénéficier de règles plus souples quant à l'aspect extérieur des bâtiments. L'assouplissement du règlement vise à la fois à correspondre : - À la vocation du site (constructions futures) - Aux constructions existantes dans l'enceinte du zoo En complément, l'OAP sectorielle réalisée à l'échelle de la zone Uzoo comprend des principes généraux pour une meilleure intégration des futures constructions dans un contexte élargi (prise en compte du contexte topographique, accompagnement végétal).
Toitures (harmonie)	~~Les toitures présentant au moins deux pans seront réalisées avec un angle minimum de 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.~~ ~~Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés :~~ ~~- dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche~~ ~~- dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;~~ ~~- pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale~~ ~~Les toitures terrasses autorisées seront accompagnées d'un acrotère~~ ~~Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit~~ ~~Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :~~ ~~- de s'intégrer complètement dans le pan de toiture~~ ~~- concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé~~ ~~Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.~~ ~~Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics~~	
Toitures (aspect et tonalité)	Les matériaux utilisés devront assurer une bonne intégration dans l'environnement du bâtiment concerné, l'usage de matériaux brillants est à proscrire au maximum (sauf justification technique). ~~La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).~~ ~~Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires~~ ~~En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.~~ ~~En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation~~	

Section / paragraphe	*Propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée*	*Incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement*
Clôtures	Les dispositions listées ci-après ne s'appliquent pas aux clôtures des enclos animaliers liées à l'activité du parc zoologique. Celles-ci devront répondre aux obligations réglementaires en matière de sécurité publique et bien-être animalier. La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement. La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 2 m. (~~1,50 m~~) Les clôtures sur voie peuvent être en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit. L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits. Les coloris des clôtures ne doivent pas être criardes et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.	-
4. Performances énergétiques et environnementales des constructions	Sont recommandés pour les constructions : L'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ; L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; L'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ; La préservation de la ressource en eau et de son traitement : - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ; - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie	**L'absence de modification n'induit par définition pas d'impact comparativement à la situation actuelle.** Il s'agit là de recommandations intéressantes au regard du contexte, mais non contraignantes en la matière. En complément, l'OAP sectorielle « CERZA » prévoit que « l'optimisation de la performance thermique des futures constructions à vocation touristique et d'accueil du public soit à rechercher ».
Traitement des eaux pluviales :	Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.	-
5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural	Pas de prescription.	-

Section / paragraphe	*Propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée*	*Incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement*
6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres. Le retrait minimal demandé peut être plus important s'il s'agit d'une route départementale (cf dispositions générales). Une implantation autre est admise : - en cas de reconstruction à l'identique ; - en cas de changement de destination ; - Lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ; - pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.	
6.2 Par rapport aux limites séparatives	Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5m et sans jamais être inférieur à H/2 ; cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative. Une implantation autre est admise : - en cas de reconstruction à l'identique ; - lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ; - pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2m - pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	-
6.3 Les unes par rapport aux autres	Dispositions générales	-

Section / paragraphe	*Propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée*	*Incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement / justification*
7. Emprise au sol	~~L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 5 % de la superficie du terrain.~~ L'enveloppe des projections au sol des constructions, toutes destinations confondues, y compris les annexes et extensions des bâtiments actuels, ne doit pas excéder 5 % de la zone Uzoo.	La réécriture de la règle d'emprise au sol vise d'abord à clarifier son interprétation, notamment pour le service instructeur. La formulation initiale renvoyait à « la superficie du terrain » sans préciser clairement si le terrain de référence était la parcelle cadastrale, l'unité foncière ou la zone Uzoo dans son ensemble. La nouvelle formulation se réfère donc à la zone Uzoo ce qui facilite la mise en œuvre des projets à une échelle cohérente sans pour autant maximiser le droit à bâtir et les impacts induits. **La part maximale de 5 % d'emprise au sol est maintenue, ne générant pas d'impact supplémentaire par rapport au PLUi opposable actuel.** Notons toutefois que : - **L'emprise au sol actuelle des bâtiments est d'environ 1,2 ha** - **La superficie de la zone Uzoo étendue est de 68,1 ha, soit une emprise maximale autorisée des constructions de 3,395 ha, si l'on applique une emprise maximale de 5 % sur l'ensemble de la zone (triplement de ce qui existe)** - **L'extension de la zone (en gardant les mêmes règles d'emprise) induit de fait un droit à bâtir supérieur de 2 900m².** La conclusion est donc double : - En valeur relative, la règle proposée n'induit pas d'impact significatif comparativement à la situation actuelle (plus 2 900 m2 constructibles qui s'expliquent par l'extension de la zone) ; - En valeur absolue, le règlement permet toujours la constructibilité de plus de 2 ha, soit 2 fois plus que ce qui existe. A ce titre, le règlement offre une marge de manœuvre confortable pour le développement du zoo. L'impact est néanmoins à relativiser sachant que l'objectif du zoo n'est pas d'utiliser l'intégralité de son droit à bâtir, mais plutôt de disposer d'un cadre à l'intérieur duquel il peut sereinement organiser son développement. En complément, rappelons que la 1ère notice d'arrêt écrite fin 2019 prévoyait un abandon de la règle d'emprise au sol, ouvrant à des impacts potentiels relativement forts : - Destruction de zones humides dans des proportions importantes ; - Dégradation des paysages ; - Exposition accrue aux risques présents ; - Impact « climat » en lien avec les travaux de terrassement et le décaissement du carbone contenu dans les sols… **Le maintien de la règle des 5 % comme « garde-fou » est issu d'une proposition formulée dans le cadre de l'évaluation environnementale et qui a été réduite suite à la première proposition du CERZA de 10% d'emprise maximale autorisée des constructions.**

Section / paragraphe	*Propositions de modifications du règlement écrit fait dans le cadre de la révision allégée*	*Incidences potentielles induites (positives ou négatives) sur l'environnement / justification*
8. Hauteur des constructions	Les constructions et installations à vocation habitation, bureau, entrepôt, hébergement hôtelier, d'habitation légère de loisirs, commerce ne doivent pas dépasser une hauteur de 10 mètres hors tout. Les constructions et installations à vocation agricole et les installations des établissements zoologiques à caractère fixe et permanent présentant au public des spécimens vivants de la faune locale ou étrangère sous réserve ne doivent pas dépasser une hauteur de 15 mètres hors tout. Une hauteur différente est autorisée sous réserve : - d'une justification technique - de justifier du caractère pédagogique (observatoire) du projet en accord avec l'arrêté du 25 mars 2004 - de correspondre à une nécessité pour le bien-être animal (par exemple recréer son environnement d'origine) ou de sécurité publique en accord avec l'arrêté du 25 mars 2004 - en cas de reconstruction à l'identique - pour des raisons d'homogénéité - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante - pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale En cas de dérogation, le projet devra justifier d'un traitement paysager afin de garantir une bonne insertion dans l'environnement et minimiser l'atteinte aux lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.	Les modifications ont été rédigées en intégrant les contraintes rencontrées par l'activité avec le règlement en vigueur. Ces modifications n'induisent aucun impact négatif.
9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain	Pas de prescription	-
Caractéristiques écologiques 10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique. La disposition ci-dessus ne s'applique pas : - aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ; - aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, etc.) ne remettant pas en cause les continuités paysagères.	Cet article est à croiser avec les dispositions générales relatives à la protection des zones humides, des haies…
11. Espaces verts et plantations	Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.	En parallèle de l'emprise au sol, avez été proposée la possibilité de fixer, à l'échelle de la zone Uzoo, une part minimale d'espaces perméables de pleine terre (non artificialisée). Les problèmes liés à l'instruction de ce type de règle ont toutefois conduit à ne pas retenir cette proposition.
Section 3 : Équipement de la zone 12. Accès et voirie, 13.Desserte par les réseaux, 1.4.Stationnement	Dispositions générales	-

La vocation et les caractéristiques du site font qu'il est difficile de rédiger un règlement « sur mesure » tout en laissant la latitude nécessaire au développement de l'activité.

C'est pourquoi, il a été choisi d'associer au règlement écrit une OAP sectorielle environnementale permettant d'intégrer des principes généraux ayant valeur de guide pour la mise en œuvre des futurs aménagements (cf. page suivante).

c. *Regard sur l'OAP sectorielle « Le parc zoologique de CERZA »*

Sont repris dans le tableau ci-dessous :

- Colonne de gauche : les principes inscrits dans l'OAP environnementale « Le parc zoologique du CERZA » ;
- Colonne de droite : le regard porté par l'évaluation environnementale sur l'OAP.

Les orientations en italique correspondent à des recommandations dans l'OAP.

Orientations / principes	Incidences potentielles (+ et -)
Milieux naturels & biodiversité : - Les futurs projets doivent intégrer les prescriptions indiquées dans le règlement écrit relatives à la protection des espaces boisés, haies et alignements d'arbres repérés sur le règlement graphique au titre du Code de l'urbanisme. - Les zones humides « fables et très fables » repérées sur le règlement graphique au titre du code de l'urbanisme sont à protéger comme indiqué dans le règlement écrit. - Les abords (bande de 5 m) du ruisseau de la Fosse Picot identifié sur le règlement graphique sont à préserver comme indiqué dans le règlement écrit afin de limiter le risque de pollutions diffuses ou ponctuelles. - *Les berges du ruisseau de la Fosse Picot feront l'objet d'une attention particulière. Ainsi, le piétinement ou la divagation d'animaux sera limitée tant que possible.* - *Afin de réduire les éventuels impacts sur et aux abords des milieux humides, une localisation appropriée, un juste dimensionnement, une optimisation des besoins en terrassement, l'utilisation de matériaux perméables sont des solutions à privilégier.* - *En amont de la réalisation de projets, l'amélioration de la connaissance à la fois sur la délimitation, la richesse et la fonctionnalité des milieux en place est souhaitable, particulièrement sur les espaces riverains aux zones humides.* - *Les traitements « perméables » (espaces de pleine terre, plantés ou non, toitures, façades et pieds de murs végétalisés) seront privilégiés.* - *Les espaces de stationnement doivent être végétalisés tant que possible et des matériaux de revêtements perméables sont privilégiés.*	L'OAP joue d'abord un rôle de sensibilisation en renvoyant aux dispositions des règlements écrit et graphique en matière de protection des milieux humides, aquatiques et boisés. En complément de ces dispositions, l'OAP invite à une vigilance particulière à 2 niveaux : - Une amélioration de la connaissance quant à la localisation, la fonctionnalité et la délimitation des milieux en place (zones humides probables DREAL par ex.) pour les prendre en compte et les intégrer le plus en amont possible (logique d'évitement) ; - Une conception adaptée des futurs aménagements pour limiter les impacts induits par un juste dimensionnement des ouvrages, une adaptation au contexte topographique, l'emploi privilégié de matériaux perméables… (logique de réduction).

Orientations / principes	Incidences potentielles (+ et -)
Les paysages et le patrimoine - *Les constructions privilégient une implantation cohérente avec le contexte topographique : faîtage ou façade principale parallèle aux courbes de niveau de manière à s'intégrer à la pente de façon à limiter le terrassement.* - *Un accompagnement végétal des constructions est recherché tant que possible.*	Sans remettre en question la possibilité d'architectures potentiellement déconnectées du contexte Augeron pour répondre aux contraintes techniques d'un zoo, ou pour répondre aux enjeux d'un parc à thème. Les orientations ci-contre visent à limiter l'impact paysager des constructions dans un contexte élargi (en dehors des limites du parc). Ainsi, l'intégration à la pente doit limiter la hauteur des constructions. L'utilisation du végétal permet d'accompagner, ou de masquer, certains bâtiments (en cas de co-visibilités lointaines par ex.), en cohérences avec le contexte bocager local.
Ressource en eau *Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration (exemple : lorsque la perméabilité des sols le permet et qu'il n'y a pas de risque de pollution), ou la réutilisation pour des usages domestiques, sont autorisées et encouragées.*	L'idée est ici à la fois de : - Réguler le ruissellement ou les rejets d'eau pluviale pour en maitriser l'impact sur le milieu récepteur (cours d'eau) ; - D'inciter à la réutilisation des eaux de pluie pour faire des économies. Plus globalement, le développement du parc devra intégrer en amont les enjeux de capacité d'accueil et d'acceptabilité du milieu récepteur (gestion des eaux usées, adéquation entre nouveaux besoins et disponibilité de la ressource en eau...).
Climat & énergie *L'optimisation de la performance thermique des futures constructions à vocation touristique et d'accueil du public est recherchée.*	Sans pouvoir imposer un niveau de performance énergétique (objectif de résultat), l'idée est ici d'inciter à une intégration en amont et de manière automatique d'une réflexion portant sur l'optimisation de la performance thermique des futures constructions (objectif de méthode). Les leviers à actionner sont multiples : - Bioclimatisme ; - Isolation ; - Energies renouvelables…

En conclusion, rappelons d'abord que l'OAP environnementale du parc zoologique du CERZA n'existe pas dans le PLUi opposable. Elle s'affirme donc comme une plus-value issue de la révision allégée n°3 par le biais de son évaluation environnementale.

Par ailleurs, l'OAP concerne bien la zone Uzoo dans son ensemble et pas uniquement l'extension de la zone suite à la procédure.

Cette OAP constitue un complément utile au règlement de par une rédaction offrant plus de souplesse (rapport de compatibilité) dans la traduction de principes dont l'impact est ici jugé positif. Ces principes suivent à la fois une logique d'évitement des impacts par une prise en compte des sensibilités locales et une logique de réduction par une conception adaptée et si possible exemplaire des futurs projets de constructions et aménagements.

d. Synthèse

Globalement, la révision allégée n°3 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge se traduit à 2 principaux niveaux :

- **Une extension de la zone Uzoo de 5,8 ha sur des espaces actuellement zonés en N et une petite zone en A**. Il en résulte un droit à bâtir nouveau sur une portion de territoire actuellement inconstructible (ou très peu). Néanmoins, les impacts induits doivent être relativisés pour les raisons suivantes :
  - L'extension du zoo est la principale motivation de la procédure de révision allégée n°3, les orientations initiales étant l'évolution du périmètre foncier du parc de manière à favoriser les projets. Cette extension vise à mettre en adéquation le PLUi avec les limites actuelles des terrains déjà occupés par le zoo et susceptibles d'accueillir des constructions nécessaires à l'activité. L'évolution de la zone Uzoo est ainsi vue comme une condition sine qua non pour la pérennisation et le développement d'une activité motrice pour l'économie locale
  - La délimitation de la zone Uzoo projetée prend en compte les zones humides « fiables » à « très fiables » figurées et protégées par les règlements écrit et graphique du PLUi opposable. A donc été suivie en priorité une logique d'évitement des impacts sur des milieux déjà connus comme sensibles ou fonctionnels. En complément, l'OAP insiste notamment sur la nécessité, en phase pré-opérationnelle, d'améliorer la connaissance sur la délimitation précise des milieux sensibles pour ne pas y porter atteinte.
  - La règle d'emprise au sol (maintenue et plafonnée à 5 % de la zone Uzoo) fixe une limite pour se prémunir des aménagements trop importants pouvant générer des impacts forts. Sur ce point, la réponse apportée s'inscrit dans une logique de réduction. La règle d'emprise au sol est par ailleurs complétée par des principes d'aménagement inscrits dans l'OAP pour limiter au maximum les pressions sur l'environnement.

  Par ailleurs, il est rappelé ici que l'extension proposée est issue de nombreux échanges. Le périmètre initialement projeté de la zone Uzoo était bien supérieur et impactait directement des zones sensibles : plus de 5,9 ha de zone N dont 4,3 ha de zones humides et 1,4 ha de zone actuellement boisée. A ce titre, la démarche d'évaluation environnementale a permis une réduction importante des incidences négatives potentielles.

- **Un assouplissement des règles constructives relatives aux volumes (hauteur) et à l'aspect extérieur des constructions**. Toutefois, cette souplesse se justifie à 2 points de vue :
  - Un parc « à thème » doit pouvoir s'extraire du contexte local pour proposer une architecture en lien avec le thème choisi. C'est par ailleurs ce qui justifie l'utilisation d'une zone spécifique et unique « Uzoo » ;

- L’accueil de certains animaux implique des contraintes techniques et règlementaires, de hauteur notamment, qui invitent à ne pas fixer de règles trop strictes en termes de volume.

Néanmoins, et pour inciter la réalisation de projets qualitatifs, est mobilisé l’outil OAP qui permet de fixer des principes généraux ayant valeur de guide et sur lesquels le porteur de projet pourra s’appuyer. Cette OAP, inexistante dans le PLUI en vigueur constitue une plus-value apportée par la révision allégée n°3.

E. Etude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée n°3 sur le réseau Natura 2000.

La zone Uzoo (actuelle ou projetée) n'est concernée directement par aucun site Natura 2000 (cf. carte ci-contre).

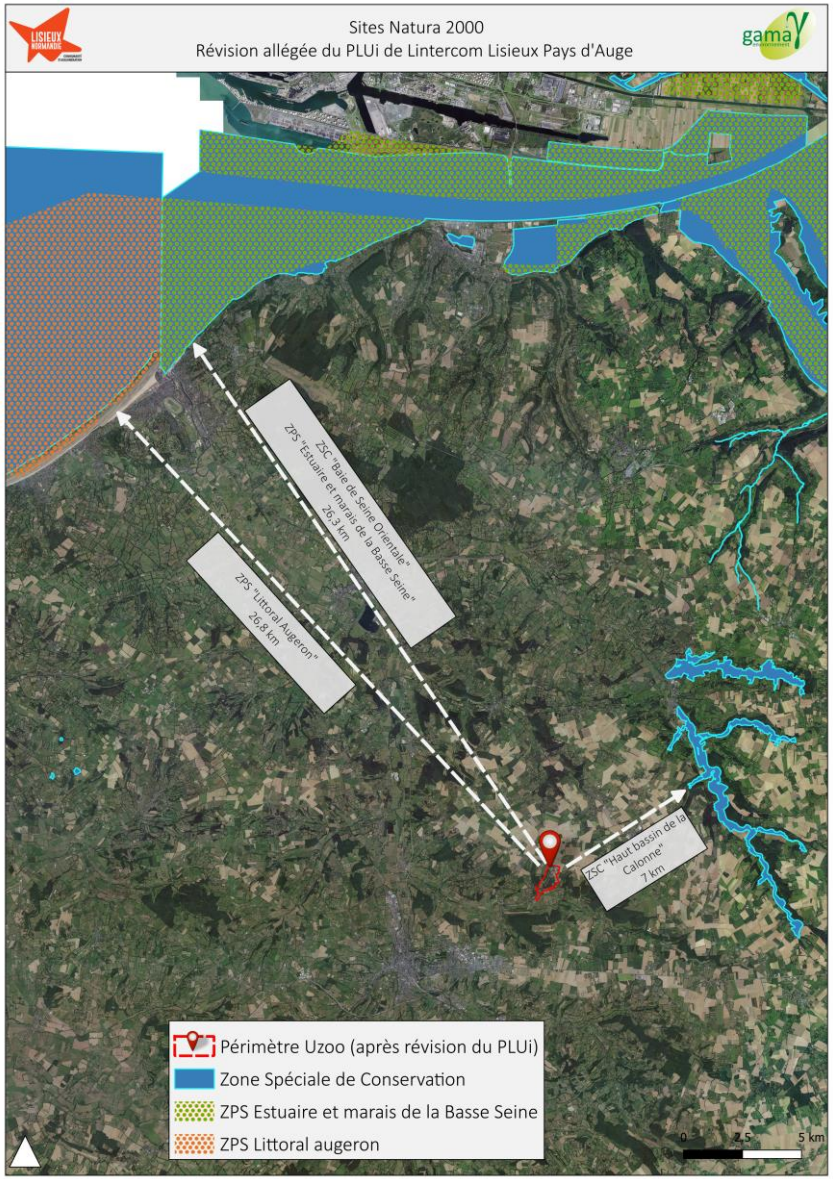
Les sites Natura 2000 les plus proches sont :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Le haut bassin de la Calonne » située à environ 7 km à L'Est du zoo
- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) Baie de Seine orientale et les Zones de Protection Spéciale (ZPS) « Estuaire et marais de la Basse Seine » et « Littoral Augeron » situées à plus de 25 km en aval, au niveau de l'embouchure de la Touques

Les espaces couverts par la zone Uzoo entretiennent un lien indirect avec le site Natura 2000 via le maillage bocager sur la commune de Moyaux. A ce titre, la préservation des espaces boisés du zoo constitue une garantie quant au maintien du rôle du zoo au sein de la trame verte présentée dans l'EIE (cf. page 11).

Le zoo est très éloigné des sites Natura 2000 littoraux cités ci-dessus. Il est néanmoins lié à eux par les vallées de la Paquine puis de la Touques. Là encore, la volonté de préserver les milieux humides et aquatiques (APPB) sur et aux abords du zoo participe à conserver une bonne qualité de l'eau en aval, jusqu'aux eaux littorales. L'impact de la zone Uzoo doit néanmoins être fortement relativisée au regard de la place limitée qu'elle occupe au sein du bassin de la Touques et des autres bassins (plus industriels), dont les cours d'eau aboutissent en baie de Seine.

En conclusion, les liens indirects ou lointains entre le zoo et les sites Natura 2000 les plus proches, ainsi que les mesures prises pour conserver la trame verte et bleue font que le projet d'extension de la zone Uzoo n'aura pas d'impact sur le réseau Natura 2000.



F. Analyse de la compatibilité de la révision allégée n°3 avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas de ré-argumenter la compatibilité du PLUi avec les documents cadre.

Il s'agira juste de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution modérée du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure.

Pour ce faire, l'analyse ci-dessous porte uniquement sur les orientations des documents cadre (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet d'extension de la zone Uzoo peut « interférer ».

Document cadre	Date d'approbation	Rapport avec la révision du PLUi
DTA de l'Estuaire de la Seine	10 juillet 2006	Compatibilité
SDAGE Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	17 décembre 2009 Suite à annulation du SDAGE 2016 -2021	Compatibilité
PPRI de la Touques moyenne et de l'Orbiquet	5 mars 2010	Conformité
SCoT du sud Pays d'Auge	24 octobre 2011	Compatibilité
Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie	26 et 27 juin 2014	Prise en compte
Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie	30 décembre 2013	Prise en compte
Schéma Départemental des Carrières	18 mai 2015	Prise en compte

Parmi les documents cadre figurant dans le tableau ci-contre, ne seront pas analysés :

- Les documents antérieurs au SCoT, car intégrés à ce dernier (SDAGE, PPRI)
- Le Schéma Départemental des carrières sans implication directe ou indirecte dans la cadre de la révision allégée n°3

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Normandie (SRADDET) ne figure pas dans le tableau du fait qu'il n'est pas encore approuvé à ce jour.

a. Le SCoT du sud Pays d'Auge

Notons en préambule que le SCoT est un document qui organise l'aménagement du territoire à une échelle élargie et sur la base d'un projet global. A ce titre, la révision allégée n°3, qui vise à répondre aux attentes d'une activité en particulier, sur un unique site, et sur une surface limitée (moins de 6 ha) ; ne peut être perçue comme un projet pouvant remettre en cause l'économie générale du SCoT.

Par ailleurs, le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT précise dans son paragraphe 2.1.2 « *Développement de l'offre au service des loisirs et du tourisme* », qu'une « *plus large valorisation sera permise par l'accueil de nouveaux projets d'équipements, mais aussi de nouvelles mises en valeur des sites emblématiques du territoire tels que le parc zoologique de Cerza* ». La révision allégée n°3 répond directement à cet objectif.

Enfin, il convient de vérifier que le développement voulu du site n'est pas antagoniste avec la préservation des enjeux environnementaux tel que le souhaite le SCoT.
Sont reprises dans le tableau ci-dessous :

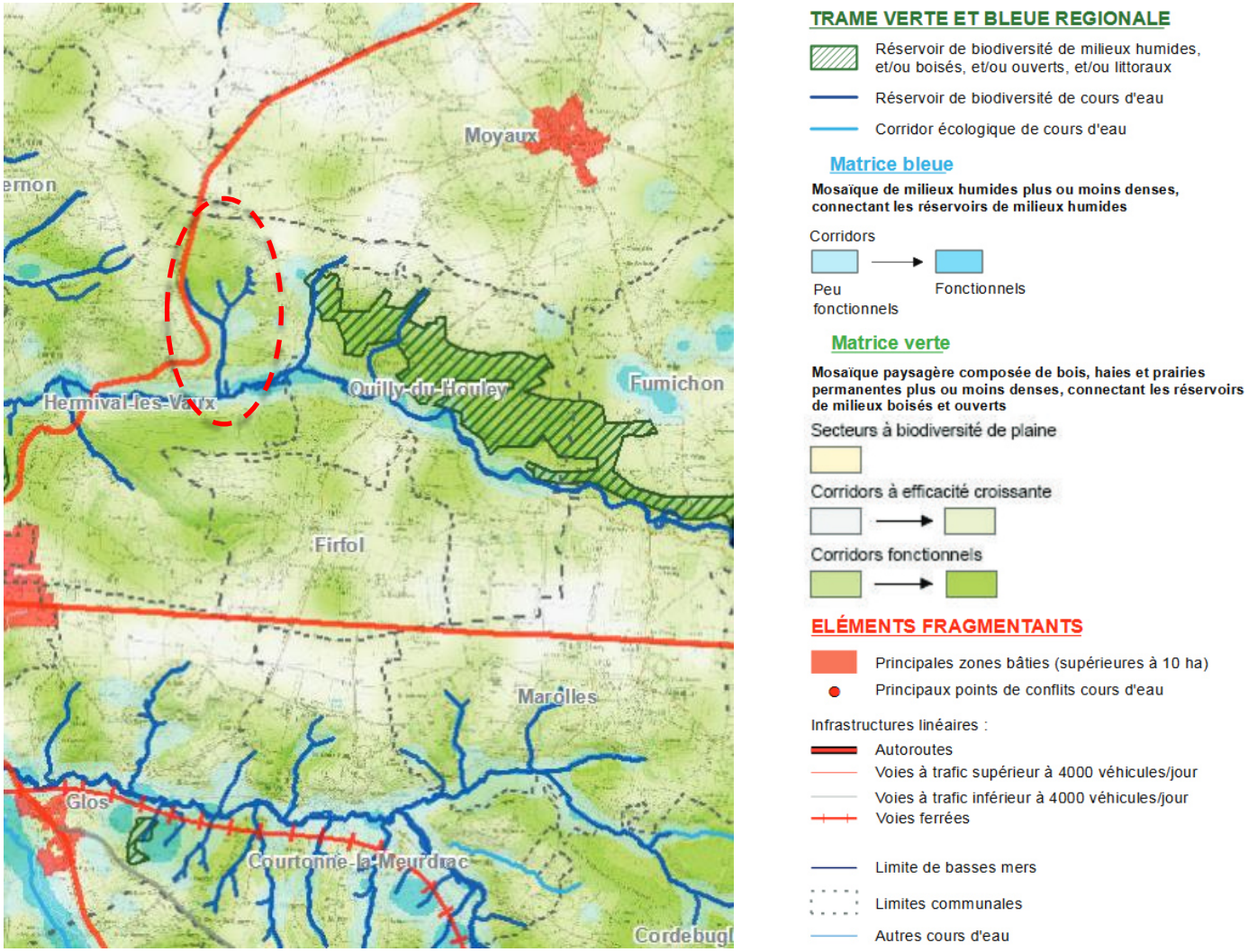
- Colonne de gauche : les grandes orientations du SCoT Sud Pays d'Auge relatives à l'environnement ;
- Colonne de droite : les réponses apportées dans le cadre de la révision allégée n°3 pour répondre.

<table>
<tr><th>Orientations du SCoT Sud Pays d'Auge</th><th>Réponses apportées</th></tr>
<tr><td>Assurer la protection et la mise en valeur du vaste espace agro-naturel, à haute valeur environnementale du Sud Pays d'Auge.</td><td rowspan="5">Sont prévus pour satisfaire les orientations ci-contre :
- Une extension proportionnée aux besoins et qui prend en compte les milieux sensibles par une délimitation au plus juste par rapport aux zones humides et aux espaces boisés non protégés au PLUi (logique d'évitement) ;
- Une emprise au sol maximale autorisée qui limite l'artificialisation de l'espace et ses effets néfastes (destruction ou dégradation des milieux, fragmentation, ruissellements…) ;
- Une protection au PLUi (déjà effective) des zones humides (« fiables » à « très fiables » selon les données de la DREAL), des espaces et linéaires boisés présents sur site, et des abords du cours d'eau ;
- L'ajout d'objectifs et de principes de qualité dans une OAP sectorielle pour promouvoir des aménagements adaptés au contexte et canaliser la capacité d'accueil du site (préservation des ressources environnementales).</td></tr>
<tr><td>Développer un urbanisme durable pour limiter l'incidence des risques naturels et protéger la ressource en eau</td></tr>
<tr><td>Protection des biotopes exceptionnels</td></tr>
<tr><td>Protéger ou restaurer la qualité des ressources en eaux</td></tr>
<tr><td>Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles</td></tr>
<tr><td>Prévention des risques naturels</td><td>Les risques naturels sont déjà pris en compte dans le PLUi actuel (cf. dispositions générales du règlement écrit). A ce titre, l'extension modérée de la zone Uzoo n'induit pas d'exposition accrue des biens et des personnes aux risques naturels.</td></tr>
</table>

Ainsi, la révision allégée n°3 du PLUi est ici jugée compatible avec le SCoT du sud Pays d'Auges.

b. *Le Schéma régionale de Cohérence écologique*

Est présenté ci-dessous un extrait du SRCE Bas-Normand zoomé sur le CERZA.



Les éléments fléchés comme fonctionnels et à préserver sont ceux déjà présentés dans l'EIE du présent rapport, à savoir :

- Le ruisseau de la Fosse Picot (APPB), à l'amont de la vallée Paquine ;
- Les milieux humides en prairie ou en secteurs boisés, généralement en lien avec le cours d'eau ;
- Les boisements et linéaires bocagers.

Comme déjà évoqué, précédemment, les dispositifs actionnés ou conservés dans la révision allégée n°3 pour protéger la TVB locale sont :

- Une extension proportionnée aux besoins et qui prend en compte les milieux sensibles par une délimitation au plus juste par rapport aux zones humides et aux espaces boisés non protégés au PLUi (logique d'évitement) ;
- Une emprise au sol maximale autorisée qui limite l'artificialisation de l'espace et ses effets néfastes (destruction ou dégradation des milieux, fragmentation…) ;
- Une protection au PLUi (déjà effective) des zones humides (« fiables » à « très fiables » selon les données de la DREAL), des espaces et linéaires boisés présents sur site, et des abords du cours d'eau ;
- L'ajout d'objectifs et de principes de qualité dans une OAP sectorielle pour promouvoir des aménagements adaptés au contexte et à la capacité d'accueil du site (préservation des ressources environnementales).

Ces 4 principaux points font que la révision allégée n°3 prend bien en compte les orientations du SRCE.

c. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) de Basse-Normandie

Le SRCAE porte la politique « climat-air-énergie » à l'échelle de l'ex région Basse-Normandie.

La révision allégée n°3, très locale et motivée par le seul objectif de pérenniser l'activité du CERZA, n'impactera donc pas l'économie générale du SRCAE.

Par ailleurs, la majorité des orientations portées par le SRCAE ne peuvent pas trouver de traduction dans le cadre de l'évolution souhaitée du document d'urbanisme.

Notons toutefois que :

- Malgré l'extension de la zone Uzoo, les espaces boisés et linéaires arborés jouant un rôle de puits carbone sont protégés.
- Les règles constructives (emprise au sol, adaptation à la pente…) doivent permettre de maitriser le bilan carbone des futurs aménagements.

Ainsi, l'évolution modérée permise par la révision allégée n°3 n'a pas ou peu d'impact sur le climat comparativement à un PLUi jugé en son temps compatible avec le SRCAE.

G. Indicateurs de suivi

Même si la présente évaluation tente d'anticiper au maximum les impacts induits par la révision allégée n°3, pour les éviter ou les réduire ; il est primordial de suivre ces impacts dans le temps pour, le cas échéant, modifier le PLUi si des impacts négatifs ont été sous-estimés au moment de l'évaluation par exemple.

A ce titre, sont proposés ci-dessous quelques indicateurs de suivi spécifiquement dédiés à la zone Uzoo ainsi qu'aux enjeux et incidences éventuelles mis en exergue dans le présent document.

Pour s'inscrire en complémentarité du travail réalisé en 2016 d'évaluation environnementale du PLUi, le tableau ci-dessous reprend la forme du tableau d'indicateurs figurant dans le rapport de présentation (partie 8, page 590) :

Thématique	***Indicateur***	***Etat***	***Source de la donnée***
-	Fréquentation du zoo	300 000 visiteurs par an	zoo
Occupation du sol	Superficie des constructions (emprise)	1,2 ha	Communauté d'agglomération
Biodiversité / paysage	Surface boisée	15 ha	
	Linéaire ou nombre de plantation d'arbres réalisées	-	zoo
Risques	Nombre de sinistres observés en lien avec un risque présent sur site (inondation, mouvement de terrain)	-	Communauté d'agglomération et zoo
Ressource en eau	Capacité de la STEP (nominal et utilisée)	630 EH (capacité nominale)	zoo
	Consommation en eau potable	-	zoo
Climat – énergie	Consommation énergétique liée au fonctionnement du parc	-	zoo

H. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend les principaux éléments de présentation et de synthèse tels que déclinés dans le rapport ci-dessus :

a. Pourquoi une révision allégée du PLUi ?

L'agglomération Lisieux Normandie a engagé une révision allégée n°3 de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal dans l'objectif de concilier l'activité zoologique et touristique du parc zoologique du CERZA avec les dispositions réglementaires de l'arrêté du 25 mars 2004 et les projets de développement des propriétaires (constructions et périmètre). À ce titre, la délibération n°2019.019 prise en Conseil Communautaire du 31 Janvier 2019 expose les motifs de cette révision :

« *La commune d'Hermival-les-Vaux accueille un zoo dont l'activité touristique attire plus de 300 000 visiteurs par an et génère des retombées économiques majeures pour le territoire.*

Or, le PLUi de l'ancienne intercommunalité Lisieux Pays d'Auge Normandie pose actuellement des difficultés d'application qui ne permettent pas le développement optimal de l'activité. En effet, les dispositions réglementaires du PLUi ne sont pas adaptées à l'exercice d'une activité à dominante agricole dans la mesure où les règles prévues pour le zoo s'apparentent à celles des zones urbaines.

Le règlement graphique ne prend pas en compte l'intégralité du périmètre du zoo qui a évolué suite à l'agrandissement de l'activité.

Les dispositions du règlement écrit, notamment les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères (intégration paysagère, clôtures…) ne sont pas adaptées aux spécificités d'un parc zoologique à thème.

Pour répondre à ces difficultés, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a engagé une procédure d'évolution de son PLUi visant à :

- *Adapter les dispositions réglementaires aux caractéristiques de l'activité existante*
- *Adapter les dispositions réglementaires aux évolutions du site*
- *Permettre le développement de l'activité.* »

Par conséquent, au regard de la nature de ces évolutions, la procédure est réalisée sous la forme d'une révision allégée au titre des articles L.153-33, L.153-11 et suivant du code de l'urbanisme

b. Pourquoi une évaluation environnementale dans le cadre de révision allégée du PLUi ?

Suite à un examen au cas par cas, sur la révision allégée n°3 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) Lintercom Lisieux Pays d'Auge, la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Normandie a conclu que la révision du PLUi est soumise à évaluation environnementale au regard des sensibilités environnementales croisées avec les 1ers éléments de traduction au zonage notamment.

c. Approche méthodologique générale

Il s'agit d'une Évaluation Environnementale dans le cadre d'une révision allégée de PLUi. À ce titre, le travail se cantonnera à caractériser les incidences potentielles et à proposer des mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme (en comparaison au PLUi en vigueur notamment). L'objet de la mission et le niveau d'information disponible à ce stade ne permettent en aucun cas la réalisation d'une évaluation environnementale « projet » (type étude d'impacts).

La révision allégée concerne un secteur précis, la zone Uzoo et les zones riveraines concernées par une extension de la zone Uzoo. L'analyse sera donc proportionnée aux enjeux locaux. L'Etat Initial de l'Environnement s'attache à zoomer sur les enjeux in situ et en lien avec le site pour anticiper les éventuels impacts indirects. A contrario, l'analyse sera moins poussée sur les thèmes recouvrant un enjeu moindre au regard de l'évolution souhaitée du PLUi.

L'évolution proposée du document d'urbanisme résulte de nombreux échanges aux cours de réunions avec les différents acteurs impliqués (communauté d'agglomération, fondateur du CERZA, DDTM, MRAE). À ce titre, le présent rapport s'attache à retracer l'historique des réflexions pour mettre en exergue les plus-values apportées par la démarche d'évaluation environnementale.

d. *Etat Initial de l'Environnement*

Un état des lieux environnemental relativement synthétique auquel peut se reporter le lecteur est déjà disponible en début de rapport. Sont donc simplement rappelés ci-dessous les principaux constats et enjeux environnementaux et paysagers sur le site et ces abords :

Principaux constats :

- Un projet qui s'insère dans un contexte environnemental et paysager sensible ;
- Une protection (APPB) du ruisseau de la Fosse Picot, qui parcourt la zone Uzoo (actuelle et son extension proposée), avec des enjeux forts de protection des milieux aquatiques et des espèces associées, in situ et sur tout le linéaire aval ;
- Des enveloppes humides (pour partie protégées par le PLUi) sur et aux abords de la zone Uzoo actuelle, et dont la fonctionnalité doit être préservée au regard des enjeux précédemment cités ;
- Des risques (remontées de nappes, glissement de terrain) bien présents sur site, déjà pris en compte dans les dispositions générales du PLUi ;
- Des contraintes à la gestion in situ des eaux usées. Un système d'assainissement collectif est déjà fonctionnel pour les eaux usées du parc ;
- Une situation en milieu de versant induisant une sensibilité paysagère relative (possible réciprocité des vues depuis le versant sud) ;
- Des terrains qui appartiennent au zoo, qui ne sont d'ores et déjà plus valorisés par l'agriculture ;
- Des impacts négatifs inhérents à l'activité, mais à relativiser, car bénéfiques sous bon nombre d'aspects et maîtrisés par un aménagement réfléchi du site.

Principaux enjeux :

- Concilier protection de l'environnement et nécessaire pérennisation / développement du parc zoologique :
  - Délimiter l'extension en anticipation des besoins du zoo en matière de constructibilité ;
  - Œuvrer à une bonne intégration des enjeux environnementaux de protection des zones humides, des paysages…
- S'assurer de la bonne adéquation entre développement et capacité d'accueil du site (ressource en eau, rejets, milieux sensibles à la fréquentation) ;
- Veiller à ne pas accentuer l'exposition des personnes, des animaux et des biens aux risques.

e. *Évaluation environnementale des pièces réglementaires (synthèse)*

Globalement, la révision allégée n°3 du PLUi se traduit à 2 principaux niveaux :

- **Une extension de la zone Uzoo de 5,8 ha sur des espaces actuellement zonés en N et une petite zone en A**. Il en résulte un droit à bâtir nouveau sur une portion de territoire actuellement inconstructible (ou très peu). Néanmoins, les impacts induits doivent être relativisés pour les raisons suivantes :
  - L'extension du zoo est la principale motivation de la procédure de révision allégée n°3 (cf. *Eléments de contexte*). Cette extension vise à mettre en adéquation le PLUi avec les limites actuelles des terrains déjà occupés par le zoo et susceptibles d'accueillir des constructions nécessaires à l'activité. L'évolution du site est ainsi vue comme une condition sine qua non pour la pérennisation et le développement d'une activité motrice pour l'économie locale.
  - La délimitation de la zone Uzoo projetée prend en compte les zones humides « fiables » à « très fiables » figurées et protégées par les règlements écrit et graphique du PLUi opposable. A donc été suivie en priorité une logique d'évitement des impacts sur des milieux déjà connus comme sensibles ou fonctionnels. En complément, l'OAP insiste sur la nécessité, en phase préopérationnelle, d'améliorer la connaissance sur la délimitation précise des milieux sensibles pour ne pas y porter atteinte.
  - La règle d'emprise au sol (maintenue et plafonnée à 5 % de la zone Uzoo) fixe une limite pour se prémunir d'aménagements trop importants pouvant générer des impacts forts. Sur ce point, la réponse apportée s'inscrit dans une logique de réduction. La règle d'emprise au sol est par ailleurs complétée de principes d'aménagement inscrits dans l'OAP pour limiter au maximum les pressions sur l'environnement.

  Par ailleurs, il est rappelé ici que l'extension proposée est issue de nombreux échanges. Le périmètre initialement projeté de la zone Uzoo était bien supérieur et impactait directement des zones sensibles : plus de 5,9 ha dont 4,3 ha de zones humides et 1,4 ha de zone actuellement boisée. À ce titre, la démarche d'évaluation environnementale a permis une réduction importante des incidences négatives potentielles.

- **Un assouplissement des règles constructives relatives au volume (hauteur) et à l'aspect extérieur des constructions**. Toutefois, cette souplesse se justifie à 2 points de vue :
  - Un parc « à thème » doit pouvoir s'extraire du contexte local pour proposer une architecture en lien avec le thème choisi. C'est par ailleurs ce qui justifie l'utilisation d'une zone spécifique et unique « Uzoo »
  - L'accueil de certains animaux implique des contraintes techniques et règlementaires, de hauteur notamment, qui invitent à ne pas fixer de règles trop strictes en termes de volume.

  Néanmoins, et pour inciter la réalisation de projets qualitatifs est mobilisé l'outil OAP qui permet de fixer des principes généraux ayant valeur de guide et sur lesquels le porteur de projet pourra s'appuyer. Cette OAP, inexistante aujourd'hui constitue une plus-value apportée par la révision allégée n°3.

En complément, notons que l'évaluation environnementale réalisée dans la révision allégée n°3 conclut à :

- L'absence d'impact sur le réseau Natura 2000 ;
- La compatibilité des modifications apportées avec les documents de portée supérieure.

f. Conclusion générale

Au regard de l'analyse détaillée ci-dessus, il apparait que l'évolution « modérée » du PLUi en termes d'extension de la zone Uzoo et de droit à bâtir, permet a priori de concilier les 2 principaux enjeux poursuivis que sont :

- Créer les conditions d'une pérennisation, voire d'un développement d'une activité phare et stratégique pour le territoire l'agglomération Lisieux Normandie ;
- **Maîtriser les impacts induits sur l'environnement et le paysage des projets futurs du parc zoologique.**

Annexes

Annexe 1 : Extrait du projet d'évolution du règlement écrit prévu dans le cadre de la révision allégée n°4 du PLUi, sur le traitement de la question des risques

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 8	**1.3. Le risque inondation par remontée de nappe** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-7) contient des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux : - déborde ; - est comprise entre 0 et 1 mètre ; -est comprise entre 1 et 2,5 mètres ; -est comprise entre 2,5 et 5 mètres. Pour les zones situées dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction est interdite. Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre : - ~~Les sous-sols non adaptés à l'aléa~~ Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification - Des installations pour stocker et, en tant que de besoins, traiter les eaux pluviales et de ruissellement avant leur infiltration dans le sol sous réserve de justificatifs, afin que leur apport n'engendre pas de pollution de la nappe, sont prévues. ~~- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;~~ ~~- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).~~ Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de hautes eaux, est comprise entre 1 et 2.5 mètres : - ~~Les sous-sols non adaptés à l'aléa~~ Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification ~~- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).~~ Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2,5 mètres et 5 mètres : - Pas de prescription	Intégration plus claire de ce risque sous le titre de paragraphe «1. Risque inondation». Précision de la réglementation quant aux sous-sols afin de faciliter l'instruction et suppression des mentions à l'infiltration des eaux pluviales et à l'assainissement autonome, plus restrictifs que la doctrine de l'État. Ces dispositions empêchaient tout projet dans la zone.

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 8	**2. Le risque mouvement de terrain** ~~Dans les espaces soumis à des risques de mouvements de terrains, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques de mouvements de terrain, conformément aux dispositions en vigueur.~~ **2.1. Le risque mouvement de terrain par glissement de terrain** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le risque de glissement de terrain est prédisposé. ~~Selon la nature du risque :~~ ~~- des études géotechniques doivent être réalisées ;~~ ~~- l'assainissement autonome est à proscrire ;~~ ~~- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.~~ **Dans les zones de prédisposition de pente très forte**, les nouvelles constructions sont interdites. Sont par ailleurs seuls autorisés sous réserve de ne pas augmenter les capacités d'accueil et d'hébergement et sous réserve de justificatifs : - Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ; - Les clôture permettant le libre écoulement des eaux - La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par glissement de terrain - Les extensions de moins de 10 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) - Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes) **Dans les zones de prédisposition de pente forte :** - Dans les zones urbanisées, à urbaniser et les STECAL constructibles :	Concernant le risque glissement de terrain, le règlement écrit a été accordé à l'annexe cartographique. Les types de constructions, extensions, travaux et aménagements autorisés sont précisés et sont distingués selon le niveau de risque (zones de prédisposition de pente très forte, forte et modérée). Pour la réglementation de ce risque, la doctrine des services de l'État a été reprise et adaptée en concertation avec les services de la DDTM14. Suppression des mentions à l'infiltration des eaux pluviales et à l'assainissement autonome, plus restrictifs que la doctrine de l'État. Ces dispositions empêchaient tout projet dans la zone. Suppression de la demande de réaliser des études géotechniques complémentaires

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 9	• Les aménagements et les nouvelles constructions qui prennent en compte l'existence du risque - Dans les zones naturelles et agricoles, les nouvelles constructions sont interdites. Sont seuls autorisés sous réserve que la prise en compte du risque soit bien intégré : • les bâtiments agricoles; • les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) ; • les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes); • les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ; • la reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par glissement de terrain ; • les aménagements extérieurs, les exhaussements et affouillements liés aux constructions autorisés ou existants.	
	Dans les zones de prédisposition de pente modérée, les projets devront prendre en compte l'existence du risque **Dans les zones de prédisposition de pente forte et modérée**, le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque. Selon la nature du risque, l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.	

Annexe 2 : Courrier transmis au Parc zoologique par la préfecture du Calvados relatif à la conformité de la STEP

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DU CALVADOS

LINTERCOM
DEPOT LE
12 NOV. 2015
URBANISME - DROIT DES SOLS

Direction départementale de la protection des populations

Service protection sanitaire et environnement

Parc zoologique CERZA
Monsieur Thierry JARDIN
Monsieur François HUYGHE copie CK
Manoir Saint Laurent
14100 HERMIVAL LES VAUX + Benjamin

Dossier suivi par :
DUMAINE Laurence
Tél. : 02 31 24 98 78
Fax : 02 31 24 98 02

Courriel : ddpp@calvados.gouv.fr

Objet : Inspection du 4 juillet 2013

Réf. : LD /AE1300691
Code dossier : U14326300
Réf. arrivée : 1303342

CAEN, le 19 JUIL. 2013

DEPOT LE
15 NOV. 2015

Messieurs,

Le parc zoologique CERZA a fait l'objet d'une inspection réalisée le 4 juillet dernier par madame Catherine PELLEGRINI, vétérinaire inspecteur et par madame Laurence DUMAINE, technicienne de mes services.

Cette inspection portait sur deux aspects :
- le fonctionnement de votre établissement zoologique et le respect des prescriptions de l'autorisation préfectorale d'ouverture en date du 23 juin 2011 ;
- la demande d'agrément sanitaire du parc zoologique au titre de la Directive « balai » n° 92/65/CEE et de l'arrêté ministériel du 9 mars 2012 pris pour son application.

1/ Fonctionnement du parc zoologique

1.1. Performances des dispositifs autonomes d'assainissement

La station d'épuration du parc installée en 2006 et initialement dimensionnée pour traiter les effluents de 230 équivalents habitant (EH) a été agrandie et redimensionnée pour pouvoir traiter les effluents de 630 EH au total. Elle est opérationnelle depuis mars 2012.

Les derniers résultats d'analyses physico-chimiques réalisées sur l'eau en sortie de station ont été présentés aux inspecteurs et sont satisfaisants :
- analyses du 3 juillet 2012 :
  - DCO : 37 mg/l (< 125 mg/l)
  - DBO5 : < 3 mg/l (< 25 mg/l)
  - MES : 47 mg/l (norme < 25 mg/l)
- bilan 24 heures réalisé le 1er décembre 2012 :
  - DCO : 33 mg/l (< 125 mg/l)

6, boulevard Général Vanier C.S. 95181 La Pierre Heuzé 14070 CAEN CEDEX 5
Horaires d'ouverture au public : 9 h 00 – 12 h 00 et 14 h 00 - 16 h 30 (Vendredi : 16 h 00)

Votre dossier fait l'objet d'un traitement automatisé. Conformément à la loi n°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification pour les informations nominatives vous concernant. Ce droit s'exerce auprès de la DDPP

1/4

FRANK DUNCOMBE
LABÉO

LABÉO - FRANK DUNCOMBE
14053 CAEN CEDEX 4 (Adresse postale)
1, Route de Rosel, SAINT-CONTEST
ENVIRONNEMENT – ALIMENTATION
Téléphone : 02-31-47-19-19 Télécopie : 02-31-47-19-18

La reproduction de ce rapport d'analyse n'est autorisée que sous sa forme intégrale.
L'accréditation de la Section Essais du COFRAC atteste de la compétence technique des laboratoires pour les seules analyses couvertes par l'accréditation.
Seuls les essais identifiés par le sigle (c) sont effectués sous le couvert de l'accréditation.
Le rapport d'analyse ne concerne que le(s) produit(s) soumis à analyse. Les incertitudes de mesure sont tenues à votre disposition au laboratoire.
(c) analyse effectuée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de l'environnement dans les conditions de l'arrêté du 27 octobre 2011.

PARC ZOOLOGIQUE CERZA
LE MANOIR

14100 HERMIVAL LES VAUX

DEPOT LE
03 SEP. 2015

Date de prélèvement..... : 01/09/2015 à 08:00 par B. BOUVIER
Date de dépôt au laboratoire..... : 01/09/2015 à 12:00 par MME VIROLLE
Origine..... :
Date de début d'analyse..... 01/09/2015
Usage..... : REJETS DE STATION
Lieu de prélèvement..... : PARC ZOOLOGIQUE CERZA
Motif de l'analyse..... :
Mode de traitement..... : EAUX TRAITEES
Demandeur ..... : B. BOUVIER
Facturation ..... : SAS CERZA
Observation prélèvement ..... :

Echantillon	Observations
E.2015.15150-1-1	STATION D' EPURATION PARC
E.2015.15150-1-2	STATION D' EPURATION RHINOS

Microbiologie	Echantillon n° E.2015.15150-1-1	Echantillon n° E.2015.15150-1-2
Escherichia coli NPP tubes (n/100ml) NF T 90-413	880	2 200
Entérocoques NPP tubes (n/100ml) selon T 90-411	330	180

Chimie	Echantillon n° E.2015.15150-1-1	Echantillon n° E.2015.15150-1-2
Azote Kjeldhal (réduit) en N (mg/l) NF EN 25663	(c) 12.5	(c) 1.32
DCO (mg/l O2) NF T 90-101	(c) < 30	(c) < 30
Matières en suspension (préfiltres Millipore AP4004705) (mg/l) NF EN 872	(c) < 2.0	50
DBO 5 jours sans dilution (mg/l O2) NF EN 1899-2	(c) 0.7	(c) 1.4
Phosphore total (mg/l P) NF EN ISO 6878	(c) 8.20	(c) 0.20
Phosphore total (mg/l PO4) calcul	25.153	0.614

Observations laboratoire : Acheminement de l'échantillon non réfrigéré, analyse sous réserve.

Le Responsable Technique - Saint-Contest le : 08/09/2015
La signature d'une personne par service concerné atteste de la validité du rapport d'analyse
Valérie KIENTZ BOUCHART Virginie DIEULEVEUX Maryline HOUSSIN Jean-Paul MALAS Dominique PERU Sophie RAVELEAU

RAPPORT D'ANALYSE N° : ***E.2015.15150-1***

Saisie du : 01/09/2015
Demande N° : E.2015.15150

FRANK DUNCOMBE
LABÉO

LABÉO - FRANK DUNCOMBE
14053 CAEN CEDEX 4 (Adresse postale)
1, Route de Rosel, SAINT-CONTEST
ENVIRONNEMENT – ALIMENTATION
Téléphone : 02-31-47-19-19 Télécopie : 02-31-47-19-18

La reproduction de ce rapport d'analyses n'est autorisée que sous sa forme intégrale.
L'accréditation de la Section Essais du COFRAC atteste de la compétence technique des laboratoires pour les seules analyses couvertes par l'accréditation.
Seuls les essais identifiés par le sigle (c) sont effectués sous le couvert de l'accréditation.
Le rapport d'analyse ne concerne que le(s) produit(s) soumis à analyse. Les incertitudes de mesure sont tenues à votre disposition au laboratoire.
(e) Analyse effectuée par un laboratoire agréé par le ministère chargé de l'environnement dans les conditions de l'arrêté du 27 octobre 2011.

DEPOT LE
15 [illegible]

Annexe 3 : Extrait de la 1ère évaluation environnementale relative à l'analyse des impacts induits par la 1ère proposition de périmètre

« L'extension proposée de la zone Uzoo se fait principalement au détriment de la zone Naturelle N. Par ailleurs, l'extension concerne 6,9 ha de zones humides (4,4 ha « fiables » à « très fiables », 2,5 ha de ZH « probables) pour lesquelles il n'a pas été prévu de secteurs susceptibles d'accueillir des mesures compensatoires conformes aux dispositions du SDAGE, dans le PLUi actuellement en vigueur (2016).

Dépendamment du droit à construire au sein de la zone Uzoo (utilisations – occupations du sol autorisées, emprise au sol…), l'extension peut donc conduire à la destruction d'une partie des milieux humides concernés. Au-delà de leur valeur écologique intrinsèque, les zones humides considérées recouvrent un enjeu fort localement en lien avec le cours d'eau avec le ruisseau de la Fosse Picot tout proche, couvert par un APPB et une ZNIEFF de type 1. En effet, les zones humides concourent à préserver la bonne qualité écologique du cours à 2 niveaux :

- Un rôle tampon de régulation des écoulements qui aide au maintien d'un débit d'étiage en période sèche,
- Un rôle de filtre naturel qui aide au maintien ou à l'amélioration de la qualité des eaux superficielles, avec un intérêt quant à la bonne santé du milieu aquatique et des espèces associées.

L'impact potentiel sera donc à appréhender au regard de la proposition de modification du règlement écrit sur la zone Uzoo (cf. seconde partie de l'analyse). Rappelons néanmoins, et pour relativiser le risque induit, que les dispositions générales du règlement (non modifiées) stipulent que :

« Dans les périmètres de zones humides identifiées aux plans, dans les zones urbaines et à urbaniser :

- *les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,*
- *pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Évaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif. »*

En d'autres termes, la possibilité d'impacter une zone humide est conditionnée à l'absence d'alternative dûment justifiée. À ce titre, la superficie de la zone Uzoo doit offrir les alternatives nécessaires en cas de construction d'un nouveau bâtiment.

L'extension englobe 190 mètres de cours d'eau. L'impact potentiel induit au droit du cours d'eau reste limité avec :

- Une bande inconstructible de « 5 m de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique » (cf. analyse du règlement écrit)
- Une portion du linéaire de ruisseau concerné par des zones humides protégées par les dispositions générales du PLUi

L'extension concerne également 2,5ha de surfaces boisées dont 1,1 ha protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, soit une extension sur 1,4 ha de boisements non protégés (parcelle cadastrale n°211 au Sud-ouest de la « nouvelle » zone Uzoo). Ainsi, l'extension ouvre un droit à bâtir sur la parcelle considérée avec un impact potentiel même si le recul de 35 m à observer depuis la RD 510 limite la possibilité de construire sur une partie réduite de la parcelle, équivalant à 0,6 ha. Les autres secteurs boisés concernés par l'extension sont de fait protégés par leur classement.

Sont également concernés 357 m de haies identifiées au titre de l'article L 151-19 du CU avec une réglementation équivalente toutes zones confondues (dispositions générales). À ce titre, l'extension proposée ne génère a priori pas d'impact différentiel en comparaison à la situation actuelle. »

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Lintercom Lisieux Pays d'Auge

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Date d'arrêt
13.02.2020
Date d'approbation
14.01.2021

Révision allégée n°4



Notice explicative
tenant lieu de rapport de présentation modifié

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
approuvant le projet de révision allégée n°4 fait à Lisieux

Président de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Cittànova

Préambule

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge le 21 décembre 2016 l'application du plan a fait émerger des blocages face aux besoins en aménagement. Ainsi, le document a fait l'objet de plusieurs évolutions ;

- la modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire le 9 novembre 2017 afin de corriger des erreurs matérielles identifiées
- la révision allégée n°1 approuvée par délibération du conseil communautaire du 31 mai 2018 afin d'intégrer deux études « entrée de ville » et d'adapter le règlement graphique
- la modification (dite de droit commun) n°2 approuvée par délibération du conseil communautaire le 31 janvier 2019 afin de corriger certains points du PLUi (OAP, erreurs graphiques, évolution du règlement)

Ces évolutions sont notamment intervenues suite à l'émergence de nouveaux projets depuis l'approbation du PLUi. La présente révision allégée n°4 du PLUi est destinée à reformuler et adapter les règles inscrites aux dispositions générales pour répondre à des difficultés d'interprétation et d'application.

D'autres révisions sont en cours :

- La révision allégée n°2 destinée à permettre la mise en œuvre du projet urbain prévu dans le cadre du NPNRU.
- La révision allégée n°3 destinée à permettre le développement de projets en lien avec le parc zoologique de Cerza, lieu emblématique du territoire de la communauté d'agglomération.

Le présent document expose ainsi les modalités d'évolution du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom Lisieux Pays d'Auge, sous la forme d'une révision allégée au titre de l'article L.153-33, L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sommaire

1. LA JUSTIFICATION DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE 4

2. LES ETAPES DE LA PROCÉDURE 5

3. CONTEXTE DE LA RÉVISION 6

4. LA RÉVISION ALLÉGÉE 7

4.1. L'évolution des dispositions relatives aux risques 7
4.4.1. Le règlement écrit
4.4.2. Les annexes

4.2. L'évolution des dispositions générales et des erreurs matérielles 17

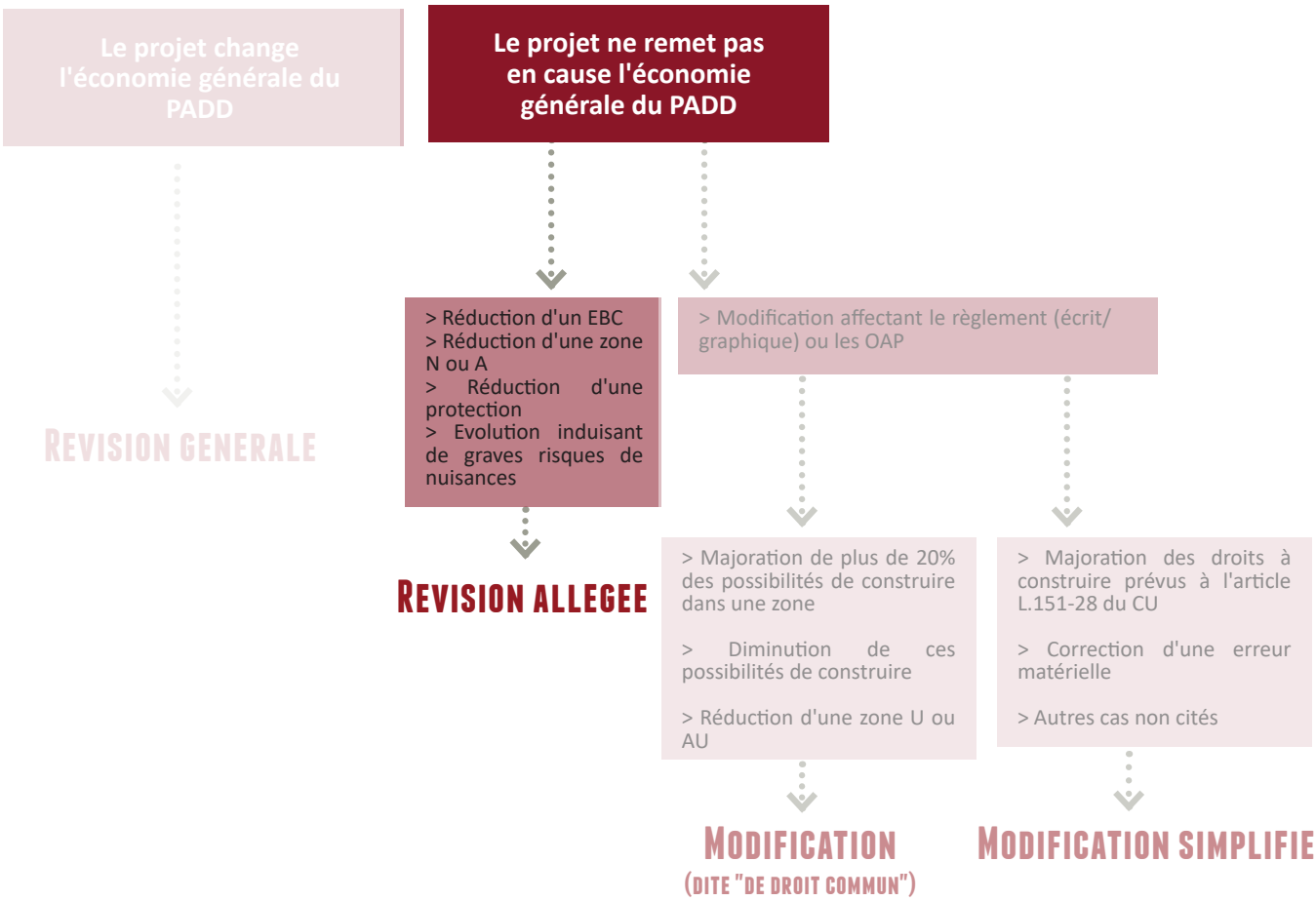
4.3. Liste des pièces du PLUi révisées 21

1. Justification de la procédure de révision allégée

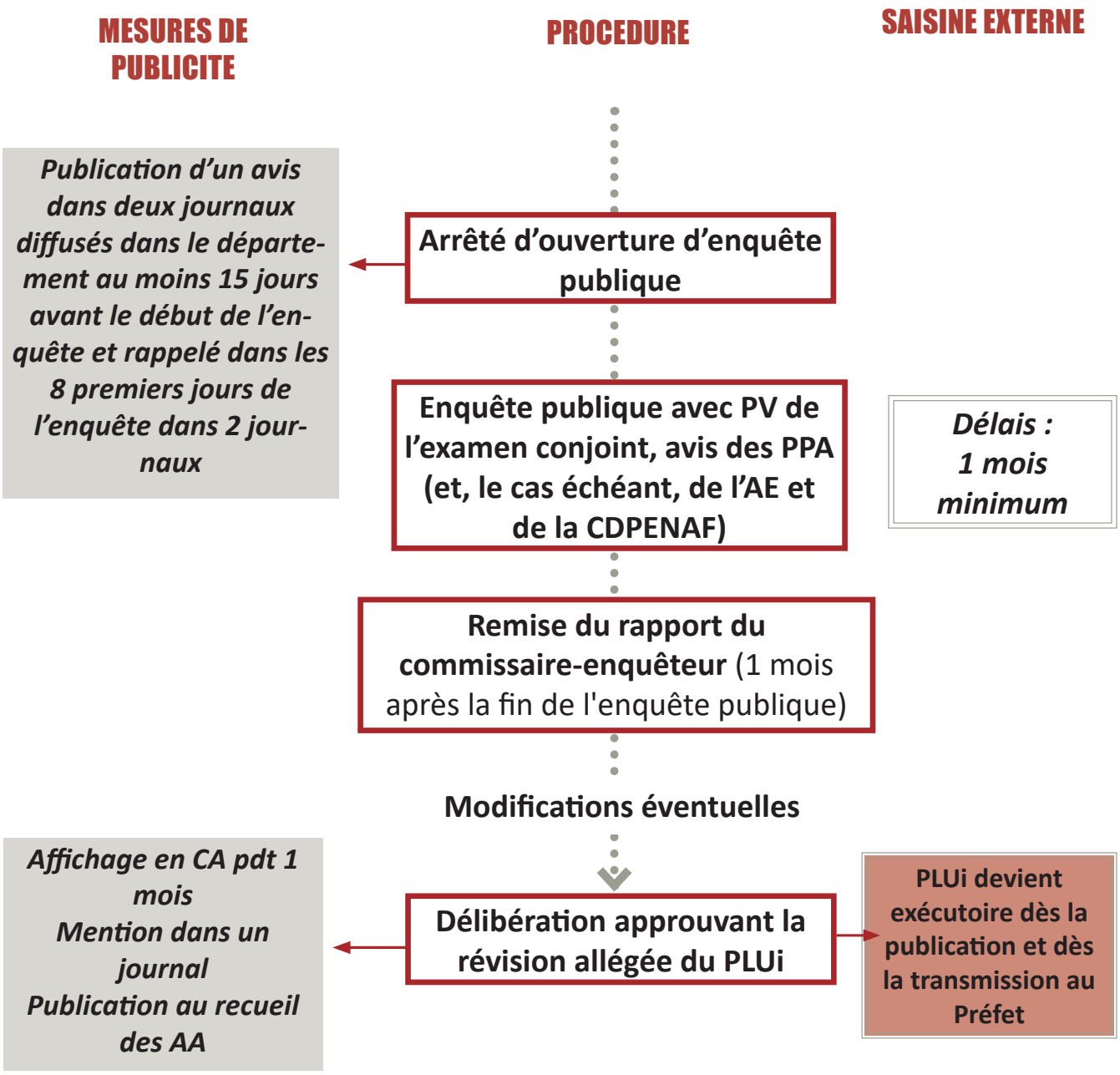
La délibération n°2019.020 du 31 janvier 2019 prescrivant la révision du document d'urbanisme expose les motifs de cette révision :
- corriger les erreurs matérielles identifiées dans le PLUi,
- reformuler les dispositions générales qui posent des posent des problèmes d'interprétation
- adapter les dispositions générales qui posent des problèmes d'application,
- en revoyant notamment les règles relatives aux accès, aux implantations, au stationnement, la gestion des risques, les références aux législations indépendantes de l'urbanisme, la cohérence entre le règlement de zone et les dispositions générales.

Par conséquent, au vu de la nature de ces évolutions, la procédure est réalisée sous la forme d'une **révision allégée** au titre des **articles L.153-33, L.153-11 et suivants du Code de l'Urbanisme** puisqu'elle :

- Ne modifie pas les orientations du PADD ni n'impacte l'économie générale
- N'induit pas de risque de nuisance
- N'entraîne pas de diminution des possibilités de construire
- N'augmente pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
- Ne réduit pas la surface U, Au, A ou N
- Ne réduit pas de surface EBC (Espace Boisé Classé)



2. Les étapes de la procédure



3. Contexte de la révision

La Communauté d'agglomération Lisieux Normandie existante depuis le 1er janvier 2017 exerce la compétence Plans Locaux d'Urbanisme parmi 42 au total.



- Situation de l'ancienne CC Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie dans la CA Lisieux Normandie - Source : site Internet CA Lisieux Normandie, juillet 2019 -

Le PLUi qui fait l'objet d'une révision allégée a été réalisé sur le périmètre de l'ancienne communauté de communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Il est organisé autour de la commune-centre de Lisieux, qui comprend 20 300 habitants et dont l'aire urbaine atteint 44 447 habitants en 2013. La diversité du territoire est marquée à la fois par une dominante rurale comprenant des communes de tailles réduites organisées en bourgs et hameaux, et l'agglomération léxovienne à dominante urbaine dense. Lisieux représente, avec Bernay, Rouen et Caen dans une moindre mesure, une polarité d'équipements, de services et de commerces pour l'intercommunalité. Le territoire de l'ancienne communauté de communes dispose donc d'importants atouts pour l'accueil de nouveaux habitants recherchant un meilleur cadre de vie sans être trop éloignés des commodités offertes par les pôles de vie dynamiques, ou bien au sein d'espaces urbains denses.

4. La révision allégée

4.1. L'évolution des dispositions relatives aux risques

4.1.1. Le règlement écrit

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justifications
Page 7	**RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES, MINIERS ET LES NUISANCES** Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque. **1. Le risque inondation** **1.1. Le risque inondation par débordement de cours d'eau : communes couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet** ~~Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.~~ Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet a été approuvé le 5 mars 2010 (arrêté préfectoral du 05 mars 2010). Il s'étend sur 13 communes dans le département du Calvados dont 8 sont sur Lintercom : Beuvillers, Coquainvilliers, Glos, Lisieux, Le-Mesnil-Guillaume, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue. Les dispositions du Plans de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation approuvé - qui constitue des servitudes d'utilité publique - s'imposent aux demandes d'urbanisme et d'autorisation d'occupation du sol. Les cartographies annexées au PLUi (pièces 7-7-1 à 7-7-6) contiennent un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le PPRi s'applique.	Précision et clarification du propos, notamment au vu des zones inondables par débordement de cours d'eau en dehors du PPRi et vis à vis des cartographies annexées.

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 7	**1.2. Le risque inondation par débordements de cours d'eau : communes non couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet.** Pour aléa moyen à fort (hauteur de submersion supérieure à 1 mètre). Dans ces secteurs toute nouvelle construction, extension et exhaussement sont interdits. Pour aléa faible (hauteur de submersion inférieure à 1 mètre). ~~Dans les zones naturelles (N et zones N indicées) et dans les zones agricoles (A et zones A indicées) toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;~~ ~~Dans les zones urbanisées (zones U indicées), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :~~ Les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes : - une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ; - un niveau du plancher bas situé : • à 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC) ; • ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ; - des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ; - l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés ; - Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification Les zones d'aléa et les hauteurs d'eau sus-mentionnées figurent en annexe du PLUi sur la cartographie 7-7-7	Précision des constructions, extensions et aménagements qui peuvent être autorisés dans les secteurs d'aléa faible et suppression de la distinction entre les zones A, N et U. Modification de la cartographie en annexe et renumérotation (7-7-7 contre 7-7-8 avant).

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 8	**1.3. Le risque inondation par remontée de nappe** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-7) contient des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux : - déborde ; - est comprise entre 0 et 1 mètre ; -est comprise entre 1 et 2,5 mètres ; -est comprise entre 2,5 et 5 mètres. Pour les zones situées dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction est interdite. Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre : - ~~Les sous-sols non adaptés à l'aléa~~ Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification - Des installations pour stocker et, en tant que de besoins, traiter les eaux pluviales et de ruissellement avant leur infiltration dans le sol sous réserve de justificatifs, afin que leur apport n'engendre pas de pollution de la nappe, sont prévues. ~~- L'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;~~ ~~- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).~~ Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de hautes eaux, est comprise entre 1 et 2.5 mètres : - ~~Les sous-sols non adaptés à l'aléa~~ Les sous-sols sont autorisés sous condition d'être adaptés à l'aléa et d'en apporter la justification ~~- L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).~~ Pour les zones situées dans les secteurs où la profondeur de la nappe, en situation de très hautes eaux, est comprise entre 2,5 mètres et 5 mètres : - Pas de prescription	Intégration plus claire de ce risque sous le titre de paragraphe «1. Risque inondation». Précision de la réglementation quant aux sous-sols afin de faciliter l'instruction et suppression des mentions à l'infiltration des eaux pluviales et à l'assainissement autonome, plus restrictifs que la doctrine de l'État. Ces dispositions empêchaient tout projet dans la zone.
Page 8	**1.4. Le risque inondation par submersion marine :** Le territoire n'est pas concerné par ce risque	Précision du risque absent du territoire

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 8	**2. Le risque mouvement de terrain** ~~Dans les espaces soumis à des risques de mouvements de terrains, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques de mouvements de terrain, conformément aux dispositions en vigueur.~~ **2.1. Le risque mouvement de terrain par glissement de terrain** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le risque de glissement de terrain est prédisposé. ~~Selon la nature du risque :~~ ~~- des études géotechniques doivent être réalisées ;~~ ~~- l'assainissement autonome est à proscrire ;~~ ~~- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.~~ **Dans les zones de prédisposition de pente très forte**, les nouvelles constructions sont interdites. Sont par ailleurs seuls autorisés sous réserve de ne pas augmenter les capacités d'accueil et d'hébergement et sous réserve de justificatifs : - Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ; - Les clôtures permettant le libre écoulement des eaux - La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par glissement de terrain - Les extensions de moins de 10 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) - Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes) **Dans les zones de prédisposition de pente forte :** - Dans les zones urbanisées, à urbaniser et les STECAL constructibles sont seuls autorisés :	Concernant le risque glissement de terrain, le règlement écrit a été accordé à l'annexe cartographique. Les types de constructions, extensions, travaux et aménagements autorisés sont précisés et sont distingués selon le niveau de risque (zones de prédisposition de pente très forte, forte et modérée). Pour la réglementation de ce risque, la doctrine des services de l'État a été reprise et adaptée en concertation avec les services de la DDTM14. Suppression des mentions à l'infiltration des eaux pluviales et à l'assainissement autonome, plus restrictifs que la doctrine de l'État. Ces dispositions empêchaient tout projet dans la zone. Suppression de la demande de réaliser des études géotechniques complémentaires

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 9	• Les aménagements et les nouvelles constructions qui prennent en compte l'existence du risque - Dans les zones naturelles et agricoles, les nouvelles constructions sont interdites. Sont seuls autorisés sous réserve que la prise en compte du risque soit bien intégré : • les bâtiments agricoles; • les extensions de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) ; • les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol, à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes); • les clôtures permettant le libre écoulement des eaux ; • la reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par glissement de terrain ; • les aménagements extérieurs, les exhaussements et affouillements liés aux constructions autorisés ou existants.	
	Dans les zones de prédisposition de pente modérée, les projets devront prendre en compte l'existence du risque **Dans les zones de prédisposition de pente forte et modérée**, le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque. Selon la nature du risque, l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.	

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 9	**2.2. Le risque mouvement de terrain lié aux chutes de pierres et de blocs** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées avec une bande de 100 mètres de protection autour du risque. ~~Toute construction dans ces secteurs est interdite.~~ **Dans les zones de prédisposition pente extrême**, toutes constructions sont interdites. En l'état actuel des connaissances du risque, le territoire du PLUI n'est pas concerné par cette prédisposition. **Dans les zones de prédisposition pente très forte**, sont seuls autorisés: - Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ; - Les clôtures - La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs - Les extensions de moins de 10 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) - Les annexes de moins de 10m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes) **Dans les zones de prédisposition pente forte,** sont seuls autorisés : - Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ; - Les clôtures - La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs - Les extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) - Les annexes de moins de 20m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes) Les prédispositions les plus restrictives seront appliquées en cas de cumul de risques. De façon générale (sauf en secteur de prédisposition pente extrême), le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque. Ces justificatifs seront appréciés selon la nature des projets.	Précision et clarification du propos, notamment vis à vis de la cartographie annexée. La bande de protection de 100m qui était mentionnée dans le règlement écrit mais non cartographiée a été produite dans la cartographie annexe modifiée. Les types de constructions, extensions, travaux et aménagements autorisés sont précisés et sont distingués selon le niveau de risque (zones de prédisposition forte, moyenne et faible). Pour la réglementation de ce risque, la doctrine des services de l'État a été reprise et adaptée en concertation avec les services de la DDTM14.

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 10	**2.3. Le risque mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux :** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-9) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées au risque. Compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. ~~Toutefois, les constructeurs sont incités à se reporter aux recommandations nationales du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM).~~ ~~Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :~~ ~~- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;~~ ~~- réaliser des fondations appropriées ;~~ ~~- consolider les murs porteurs ;~~ ~~- désolidariser les bâtiments accolés ;~~ ~~- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.~~	Intégration plus claire de ce risque sous le titre de paragraphe «2. Risque mouvement de terrain». Mention des recommandations du BRGM. Suppression de dispositions non-réglementaires.
Page 10	**2.4. Le risque mouvement de terrain lié à la sismicité :** Le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 classe le territoire en zone de sismicité très faible (niveau 1). Dans les zones de sismicité très faible, les nouvelles constructions, les extensions ou les aménagements de constructions existantes ne sont pas soumis aux règles de construction parasismique.	Précision du risque sismique.
Page 10	**2.5. Les autres risques naturels :** Le territoire n'est pas concerné par les risques suivants : - Risque tempête - Risque incendie d'espaces naturels	Précision des risques absents du territoire

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Pages 10 - 11	**3. Les risques industriels et miniers** **3.1. Le risque lié à la présence de cavités souterraines** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-8) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les cavités avérées. ~~Dans les secteurs concernés par ce risque, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.~~ Dans les secteurs concernés par le périmètre de sécurité de ce risque, sont seuls autorisés : - Les travaux (sans augmentation de la surface de plancher) de restructuration, d'entretien, de réfection ; - Les clôtures - La reconstruction après sinistre non lié à un mouvement de terrain par chute de pierres et blocs - Les extensions de moins de 10 m^2 d'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des extensions) - Les annexes de moins de 10m^2 d'emprise au sol à la date d'approbation du PLUI (total cumulé des annexes) Le pétitionnaire peut lever la présence du risque localisé en apportant des justificatifs démontrant l'absence de risque ou l'adaptation du projet au risque.	Intégration plus claire de ce risque sous le titre de paragraphe «3. Risques industriels et miniers». Précision de la cartographie mouvement de terrain et renumérotation. Les types de constructions, extensions, travaux et aménagements autorisés sont précisés dans le périmètre de sécurité de ce risque. Pour la réglementation de ce risque, la doctrine des services de l'État a été reprise et adaptée en concertation avec les services de la DDTM14.

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 11	**3.2. Le risque lié à la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-10) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les installations classées pour la protection de l'environnement connues et leurs périmètres de protection. Des dispositions particulières pourront être prises dans les différents périmètres visés : - dans les zones de dangers très graves (effets létaux significatifs), toute construction et installation est interdite sauf les constructions en lien avec l'exploitation de l'ouvrage ; - dans les zones de dangers graves (premiers effets létaux), toute construction et installation est interdite sauf : • celles en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ; • l'aménagement ou l'extension d'installations existantes (au cas par cas) ; • la réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et la prise en compte des potentiels effets cumulés; - dans les zones d'effets significatifs (zone d'effets irréversibles), seuls sont autorisés : • les constructions et installations en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ; • l'aménagement ou l'extension d'installations ou de constructions existantes (au cas par cas) ; • la réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et la prise en compte des potentiels effets cumulés; • les changements de destination et les nouvelles constructions à usage d'entrepôt (au cas par cas) ; - dans les zones d'effets faibles (zones d'effets indirects), seules sont autorisées les nouvelles constructions, y compris les extensions, résistantes aux effets potentiellement générés par l'ICPE en cas d'accident (protection des personnes).	Intégration plus claire de ce risque sous le titre de paragraphe «3. Risques industriels et miniers». Création d'une cartographie en annexe. Auparavant, le règlement écrit faisait référence à la cartographie du rapport de présentation du PLUi.
Page 11	**3.3. Les autres risques industriels et miniers** Le territoire n'est pas concerné par les risques suivants : - Risque nucléaire - Risque rupture de barrage et de digue	Précision des risques absents du territoire

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Pages 11 - 12	**4. Les nuisances** **4.1. Le bruit lié à la présence d'infrastructure** La cartographie visée dans le rapport de présentation (p. 296 du Rapport de Présentation) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage représentant le périmètre affecté par le bruit (classement sonore de la RD 406, RD 579 et RD 613 et de la voie ferrée). Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique et les annexes devront préciser les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.	Intégration plus claire de cette nuisance sous le titre de paragraphe «4. Les nuisances».

4.1.1. Les annexes

Les dispositions générales concernant les risques et nuisances du règlement écrit fait référence à des cartographies en annexe (pièce 7 du PLUi).
De façon globale, ces cartographies ont été améliorées, précisées et renumérotées pour mieux correspondre à la présentation des risques du règlement écrit.
De façon précise :

- La cartographie relative au risque inondation a été précisée en ajoutant les cotes de hauteurs d'eau et renumérotée (7-7-7) - elle remplace la cartographie 7-7-8
- La cartographie relative au risque mouvement de terrain a été précisée en ajoutant un tampon de 100m autour des risques de chutes de blocs et en indiquant le niveau de précision de la localisation des cavités et renumérotée (7-7-8) - elle remplace la cartographie 7-7-7
- La cartographie relative aux ICPE a été créée (7-7-10)

Ces cartographies s'ajoutent aux cartographies existantes dans le PLUi en vigueur : 7-7-1 à 7-7-6 et 7-7-9 risque retrait gonflement des argiles.

4.2. L'évolution des dispositions générales et des erreurs matérielles

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 18	**Thématique implantations** **Article 6.1** Champ d'application de la règle Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé. Par ailleurs, les voies à grande circulation font l'objet de mesures spécifiques (RD406, RD579 et RD613). Une implantation autre que celle prévue par le règlement de zone est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Article 6.2** Champ d'application Les dispositions de l'article 6-2 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain. Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune en application des articles R471-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 6-3 s'appliquent en lieu et place de celles de l'article 6-2. Une implantation autre que celle prévue par le règlement de zone est admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. **Article 6.3** L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons. Une implantation autre est admise :	Les règles antérieures concernant les implantations posaient des soucis pour les projets d'évolution des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Par exemple, lors de l'enquête publique de la Révision allégée n°4, le centre hospitalier de Lisieux a indiqué que le règlement actuel ne permettait pas de réaliser l'extension des urgences.

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
	- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus ; les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ; - lorsqu'il s'agit d'annexes telles que, garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ; - lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif. **- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**	
Page 19	**Thématique accès** Toutes les dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celle des personnes utilisant les accès créés doivent être prises en compte pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée : position, configuration, nombre, etc. Uniquement en zone Ux et 1Aux, à l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront, de même manière, la sortie en marche avant. Suppression de la mention suivante : ~~À l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront, de même manière, la sortie en marche avant~~	Les règles antérieures concernant la manœuvre en marche avant posaient des soucis d'application pour les plus petites parcelles
Page 21	**Thématique réseaux divers** ~~Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain~~ En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et ~~les paraboles~~ doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public et ~~de couleur harmonisée avec le fonds sur lequel elles sont installées~~. Doivent être, par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets ~~(EDF, Engie)~~, pour l'éclairage public éventuellement, et pour les réseaux de télécommunications.	Adaptation du règlement écrit aux modes de vie actuel (enjeux liés aux paraboles faibles) et suppression des dispositions difficilement applicables.

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 22	**Thématique collecte des déchets** Dans la mesure du possible, la collecte en porte à porte des déchets doit être prévue dans les projets d'aménagement (OAP, zones d'activités, lotissement, etc). La circulation et l'aire de retournement de véhicules de collecte, selon les cas, doivent être pris en compte. Dans les cas où ce n'est techniquement pas possible, la création d'aires de présentation destinée au stockage temporaire des déchets ménagers et assimilés est autorisée. Ces aires doivent être proportionnées et adaptées aux besoins. Elles doivent être aménagées en immédiate proximité des voies de circulation, le plus souvent périphériques au site aménagé, empruntées par les véhicules de collecte afin de faciliter la prise en charge des bacs par le service correspondant. Son insertion dans l'environnement immédiat est attendue (dalle béton avec abaissement du trottoir (bateau)). Tout projet doit être soumis au service compétent le plus en amont possible. Suppression de la mention suivante : ~~Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement visées dans le cadre des OAP ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagée. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. Cette aire devra être accessible aux véhicules de collecte. Une bonne insertion de l'installation est attendue (dalle béton, bardage d'enceinte). Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.~~	Favoriser la collecte des déchets au porte à porte

Dispositions générales		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 23	**Thématique stationnement** Le stationnement des deux roues Dans les secteurs concernés par une obligation en matière de stationnement des véhicules motorisés, il est demandé une aire ou un local aménagé pour le stationnement des cycles et réservé à cet usage pour toute construction nouvelle à destination de : - immeuble d'habitation de deux logements ou plus, - bureaux, - commerces (> 300 m² de surface plancher), - entrepôt, - industrie, - équipement, - hébergement hôtelier comprenant plus de 10 chambres. Cette aire ou ce local doivent être dimensionnés au regard des besoins actuels et à venir (espace spécifique d'au moins 5 m²), couvert et assurant une accessibilité compte tenu des dimensions des deux-roues (de préférence en RDC). Ils doivent être positionnés en immédiate proximité des entrées de bâtiments concernés. Par ailleurs, cette aire ou ce local doit être sécurisé conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme. Suppression de la mention suivante : ~~En UAr, UA, UB, UBh, UC, UD et UX, pour toute construction à destination de commerces (> 300 m² de surface plancher), de bureaux (> 100 m² de surface plancher), d'entrepôt, d'industrie, d'équipement ou d'habitation, d'hébergement hôtelier comprenant plus de 10 logements ou 10 chambres, une aire couverte ou un local doit être aménagé pour le stationnement des deux roues et réservé à cet usage.~~ ~~Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins, couverts, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils seront situés à proximité immédiate des accès.~~	Adapter le règlement au Code de l'habitat

Erreurs matérielles		
	Modifications apportées en rouge Suppressions réalisées en ~~rouge barré~~	Justification
Page 13 + RG	Rajout « au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme » 3° paragraphe Rajout « et L.151-23 » 4° paragraphe Concernant les mares, remplacement du numéro de l'article L.151-19 par L.151-23 Pour plus de lisibilité, la mention «1/ Eléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme» a été remplacée par «1/ Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme» sur l'ensemble des planches du règlement graphique.	Correction de l'incohérence entre le règlement, écrit, graphique et le rapport de présentation
Page 93	Remplacement du nombre 35 par 50 dans l'article 6.1. Le nombre correspond au retrait minimum par rapport à l'axe de la route départementale (RD) n°613.	Harmonisation du recul lié à la RD613 dans l'ensemble du règlement écrit par rapport à l'OAP n°10 (procédure de révision allégée n°1)
Pages 47 53 59	Rajout de la mention «et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses» concernant la hauteur des annexes des zones Uc, Ud et Ue.	Dans les secteurs Uc, Ud et Ue : Harmonisation et introduction d'une hauteur maximale à l'acrotère pour les annexes. Celle-ci existe d'ores et déjà dans d'autres secteurs (A et N)

4.3. Liste des pièces du PLUi révisées

Pièces du PLUi		Modification	Nature des modifications
Rapport de présentation	Diagnostic territorial et état initial de l'environnement	NON	
	Rapport de justification	OUI	Présente notice
	Évaluation environnementale	NON	
PADD		NON	
OAP		NON	
Règlement écrit		OUI	Modification des dispositions relatives aux risques, dispositions générales et erreurs matérielles
Règlement graphique		OUI	Remplacement de la mention «1/ Eléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme» par «1/ Eléments identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme» sur l'ensemble des planches du règlement graphique.
Annexes		OUI	Modification des cartographies relatives aux risques (planches n°7-7-7 et 7-7-8) et création de cartographies relatives aux risques (planche n°7-7-10) (cf. P.15)

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie
Modification n°2 du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

Notice de présentation



REÇU LE :
12 FEV. 2019
SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

MODIFICATION :

Prescrite le 28 septembre 2017

Enquête publique du 5 novembre 2018 au 19 novembre 2018 (inclus)

Approuvée le 31 janvier 2019

LE PRESIDENT :
François AUBEY

SOMMAIRE

PREAMBULE *5*

1. L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION *7*

1.1. La modification de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation **7**

1.1.1. L'OAP de Firfol – secteur du centre-bourg (n°7) 7

1.1.2. L'OAP de Lisieux – route d'Orbec (n°23) 8

1.1.3. L'OAP d'Ouilly-le-Vicomte – secteur du centre-ville Sud (n°34) 10

1.2. La modification des OAP « densité » **12**

2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU PLUI DE LINTERCOM LISIEUX - PAYS D'AUGE - NORMANDIE *15*

2.1. La modification du Chapitre 5 du règlement écrit **15**

2.2. La modification du Chapitre 6 du règlement écrit **15**

2.3. La modification du règlement écrit de chaque zone **16**

2.3.1. La zone Urbaine 16

2.3.2. La zone A Urbaniser 18

2.3.3. Les zones Agricole et Naturelle 18

3. L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI DE LINTERCOM LISIEUX - PAYS D'AUGE - NORMANDIE *20*

3.1. La correction des erreurs matérielles **20**

3.2. L'évolution des OAP **22**

3.3. Le patrimoine bâti et naturel **23**

TABLE DES ILLUSTRATIONS *27*

PREAMBULE

La Communauté de Communes LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie (33 communes) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) le 21 décembre 2016.

Au 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a été créée suite à la fusion de cinq intercommunalités :

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

Par délibération du 9 novembre 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a approuvé une ***1ère modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie*** afin de corriger une ***erreur matérielle***, identifiée sur le plan de zonage. Le camping du Colombier, développé sur la commune de Moyaux, a été intégré en zone Agricole stricte. N'étant pas lié à une activité agricole, un STECAL spécifique au camping a été créé en zone agricole.

Par délibération du 31 mai 2018, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a approuvé une ***1ère révision allégée du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie*** afin d'intégrer deux études « Entrée de ville » au PLUI et d'adapter le règlement graphique pour le développement du camping de Moyaux.

Par délibération du 28 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit une ***2ème modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie*** afin de corriger quelques points, suite à l'application du PLUI.

Cette procédure de modification du PLUI vise donc à :

- Adapter des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de prendre en compte certaines contraintes existantes lors de l'approbation du PLUI ;
- Ajuster quelques prescriptions dans le règlement écrit ;
- Corriger les erreurs graphiques du plan de zonage.

POINT SUR LA PROCEDURE :

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la ***procédure de modification*** telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du document d'urbanisme est engagée en cas de :

- Remise en cause des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière est réduite ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La procédure de ***modification avec enquête publique*** est détaillée à l'article L.153-41 et du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

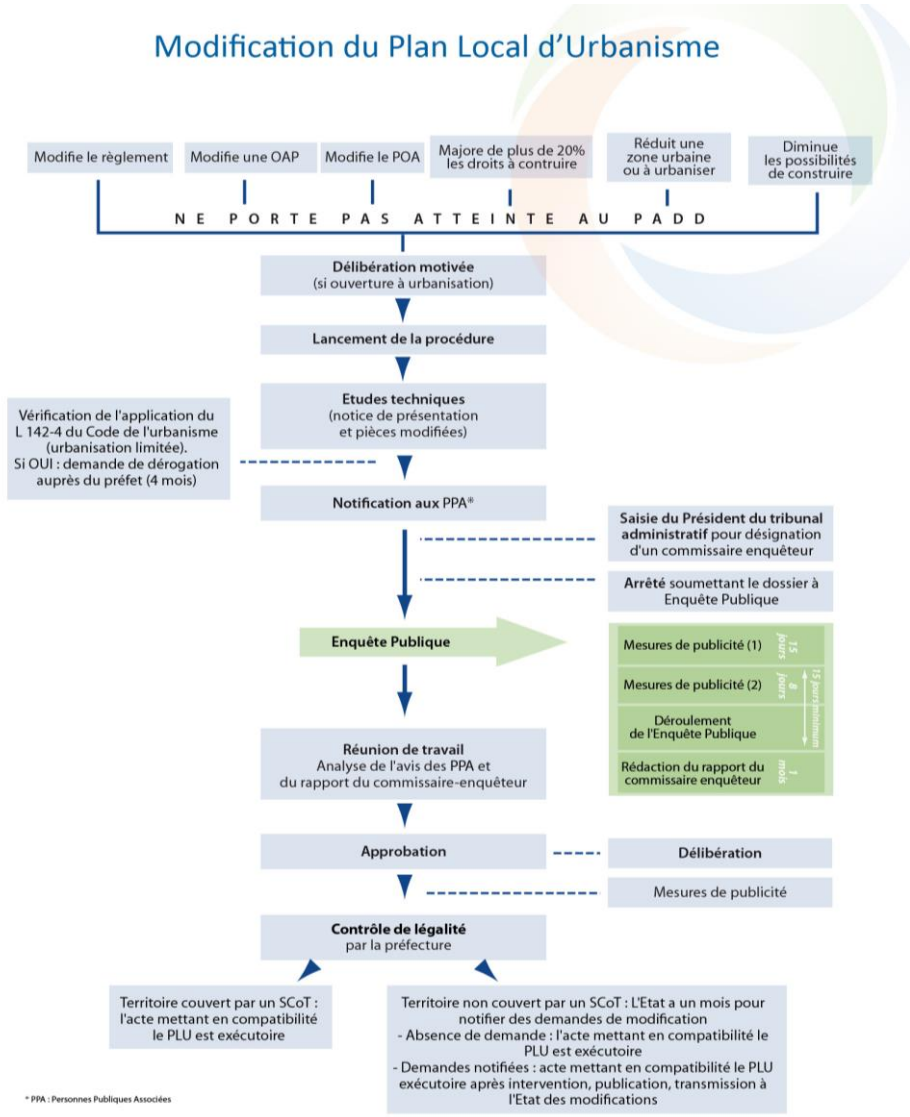
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

Le projet prévoit notamment de ***réduire la surface de la zone à urbaniser*** et de ***modifier la surface de la zone urbaine***.

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification avec enquête publique du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

Figure 1 : Schéma de la procédure de modification avec enquête publique



1. L'EVOLUTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.1. La modification de trois Orientations d'Aménagement et de Programmation

Quelques ***erreurs de représentation graphique*** ont été identifiées sur trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie. La réflexion sur l'aménagement de plusieurs sites de projet a été affinée depuis l'approbation du PLUi.

Le volume des OAP est donc mis à jour.

1.1.1. L'OAP de Firfol – secteur du centre-bourg (n°7)

Le site d'ouverture à l'urbanisation de Firfol est en partie impacté par un ***périmètre de réciprocité lié à la présence d'un bâtiment d'élevage***, au Nord du terrain. Celui-ci engendre une exigence d'éloignement des constructions à vocation d'habitation de 50 mètres, afin de limiter les conflits d'usage.



Effectivement, la proximité d'un bâtiment d'élevage pourrait engendrer des nuisances pour les habitations.

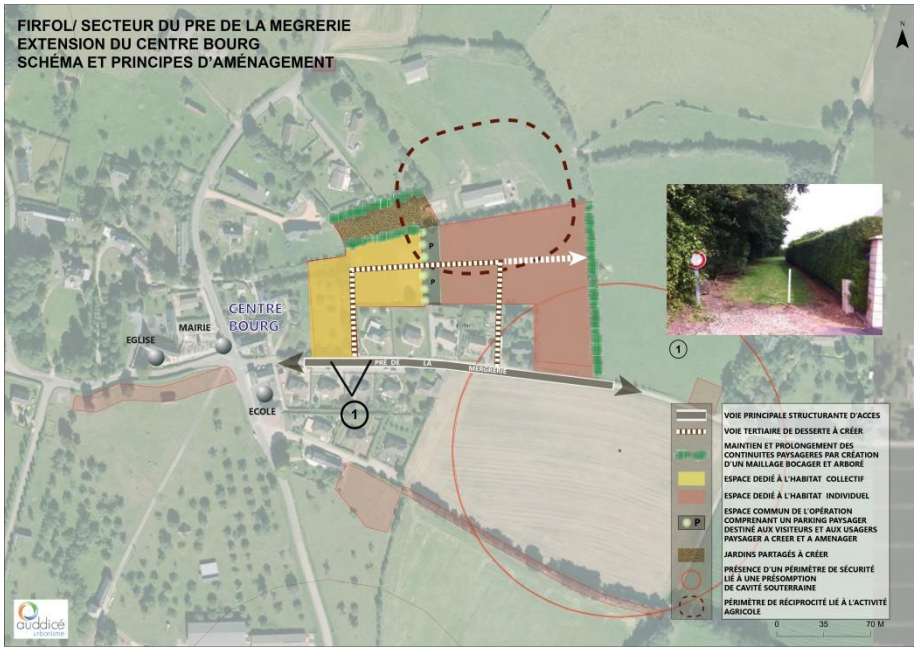
Les principes d'aménagement fixés dans l'OAP ne sont pas remis en cause par la modification du PLUI.

Toutefois, il est précisé dans l'OAP écrite que ***l'aménagement du site sera réalisé en priorité sur la partie Ouest du terrain***, dédié à l'habitat collectif, non impactée par le périmètre de réciprocité de 50 mètres.
L'OAP précise également que ***l'urbanisation de la partie Est (habitat individuel) du site est conditionnée à la levée du périmètre de réciprocité de 50 mètres***. Celui-ci sera levé lors de l'arrêt de l'activité agricole ou si la construction existante perd sa vocation de bâtiment d'élevage soumis au Régime Sanitaire Départemental (RSD).

Figure 2 : L'OAP graphique n°7 avant modification



Figure 3 : L'OAP graphique n°7 après modification



Le périmètre de réciprocité de 50 mètres est identifié sur l'OAP graphique modifiée.

La haie existante à l'Est du site est également ajoutée sur l'OAP graphique modifiée. Celle-ci permettra de compléter le maillage bocager et de créer une transition entre le futur espace bâti et l'espace agricole à l'Est.

1.1.2. L'OAP de Lisieux – route d'Orbec (n°23)

Dans le cadre de présente modification n°2 du PLUi de LINTERCOM Lisieux – Pays d'Auge - Normandie, le périmètre de la zone 1AUb dite « route d'Orbec » est redéfini pour exclure les espaces déjà bâtis et/ou dédiés à un autre usage que celui de l'habitat. La zone 1AUb passe ainsi de 2,5 à 2,3 ha. La surface exclue de la zone 1AUb est intégrée à la zone UB (cf. partie 3 de la présente notice).

En cohérence ave cette évolution, le périmètre de l'OAP n°23 (Lisieux – Route d'Orbec a été revu pour intégrer exclusivement la zone 1AUb et Nl).

Figure 4 : L'OAP graphique n°23 avant modification



Une fois le périmètre de l'OAP redéfini, il a été convenu de modifier les prescriptions relatives aux accès et à la voirie interne. En effet, il semble plus pertinent de ***centrer l'accès principal depuis la Route d'Orbec*** (RD.519) et de ***prévoir des voies secondaires de part et d'autre de la voie primaire***.

Cela permet également d'utiliser un accès existant, au Nord-Ouest des deux pavillons présents.



Il s'agit de :

- l'accès à l'ancien équipement sportif de la SNCF à gauche ;
- l'accès au Chemin des Prés, réservé aux modes de déplacement doux.

Les trois accès au site, prévus dans l'OAP graphique après modification, sont donc ***déjà existants***. Ainsi, aucun nouvel accès n'est envisagé sur la Route d'Orbec, qui est classée comme route départementale.

Le ***carrefour à aménager*** est également déplacé pour être identifié au niveau de la voie primaire prévue par l'OAP graphique.

Les ***cheminements doux*** aménagés par la ville de Lisieux sont identifiés sur l'OAP graphique et ne doivent pas être remis en cause lors de l'urbanisation du site.
Après modification de l'OAP, celle-ci précise davantage ces cheminements doux et prévoit leur prolongement vers les espaces verts et la voie primaire de l'opération.

D'autres éléments apparaissent également sur l'OAP modifiée, afin de compléter l'environnement du site à urbaniser :

- le ***projet communal de piste cyclable***, qui longe l'Orbiquet, est identifié sur l'OAP ;
- l'***arrêt de transport en commun existant*** à proximité du site est ajouté à l'OAP ;
- le ***tracé de l'Orbiquet*** est plus épais, pour une meilleure visibilité.

Il est à noter que la parcelle en limite de l'IME au Nord-Ouest du site correspond à une future extension du stationnement de la structure. Elle donc a été exclue de la zone 1AUb et donc de l'OAP n°23.

Figure 5 : L'OAP graphique n°23 après modification



Ces éléments graphiques sont également repris dans l'OAP écrite.

De plus, il est prévu dans l'OAP écrite de construire environ 60 logements sur cette zone d'ouverture à l'urbanisation. Après modification de l'OAP, celle-ci prévoit un ***objectif de densité fixé à 30 logements/ha minimum***, sur ce site d'environ 2 hectares, dédié au développement de l'habitat.

La surface dédiée au développement de l'habitat et les objectifs de densité et de production de logements ne sont pas remis en cause.

Il est à noter que l'OAP n°16 portant sur le secteur d'entrée de ville / gare de Lisieux inclut le développement de la zone 1AUb, comme zone d'habitat future. Le périmètre dédié au développement de l'habitat a également été mis à jour sur l'OAP n°16, afin d'être cohérent avec celui de l'OAP n°23.

Figure 6 : Extrait de l'OAP graphique n°16 avant modification

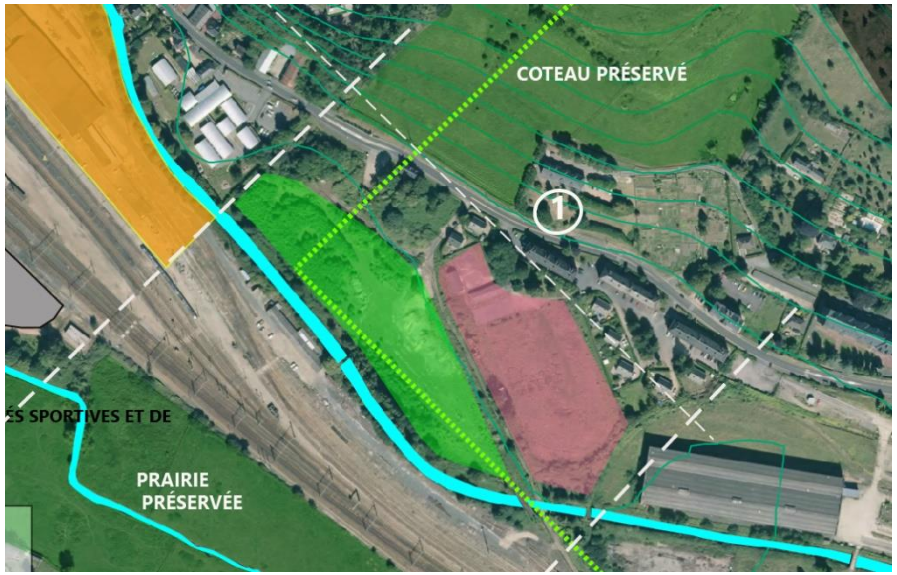
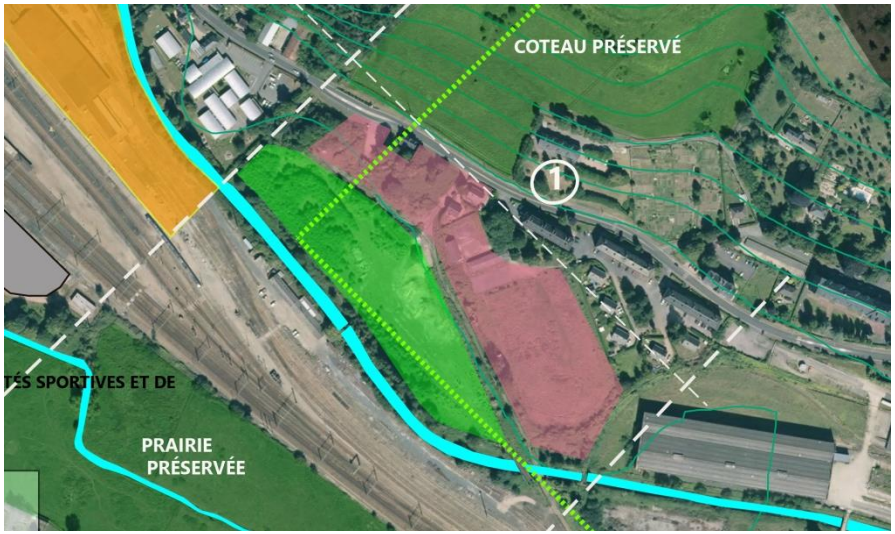


Figure 7 : Extrait de l'OAP graphique n°16 après modification



1.1.3. L'OAP d'Ouilly-le-Vicomte – secteur du centre-ville Sud (n°34)

Ouilly-le-Vicomte est concernée par deux OAP : le secteur Nord du centre-ville et le secteur Sud du centre-ville.

Il s'avère que l'OAP du secteur Sud du centre-ville ne prend pas en compte le ***recul de 75 mètres imposé depuis l'axe de la RD.579***, voie classée à grande circulation. De plus, la partie Nord du site d'ouverture à l'urbanisation, comprenant un ancien bâtiment agricole, ***n'a pas été intégrée à l'OAP graphique***.



Figure 8 : L'OAP graphique n°34 avant modification

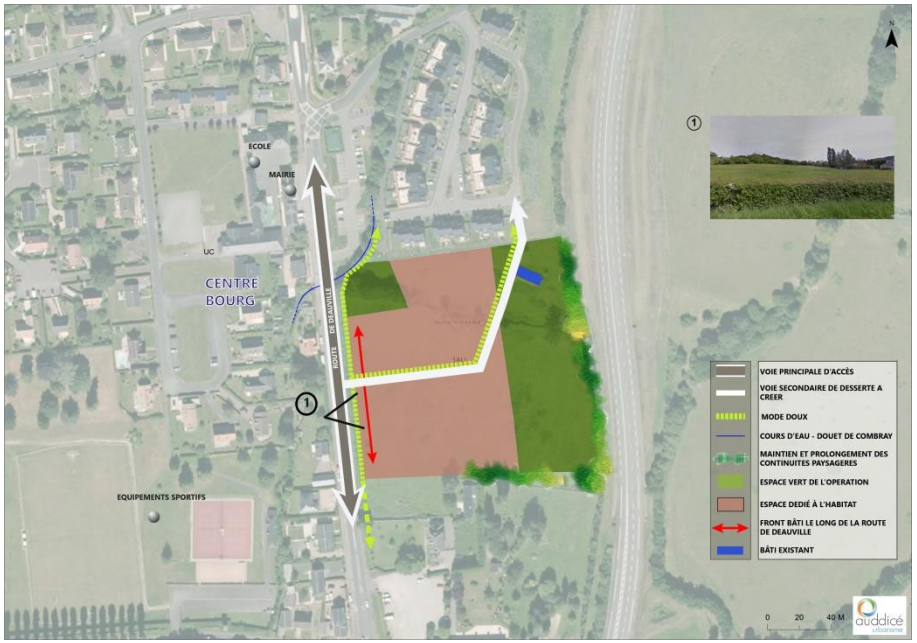


Ainsi, ***le périmètre de l'OAP ne correspond pas au périmètre de la zone 1AUc***.

Il est indiqué dans l'OAP graphique avant modification que la zone d'aménagement représente 1,6 hectare. Cette surface comprend la partie non constructible comprise dans la bande des 75 mètres calculés depuis la RD.579 mais n'intègre pas le terrain bâti au Nord du site.

Après modification, le périmètre de l'OAP correspond à celui de la zone 1AUc, d'une superficie de 2,1 hectares. Toutefois, la surface aménageable dédiée à l'habitat, hors recul lié à la voie classée à grande circulation, est de 1,4 hectare. Le reste du site devra être traité en espaces verts.

Figure 9 : L'OAP graphique n°34 après modification



Les ***principes de circulation et de stationnement*** fixés dans l'OAP sont précisés. Ainsi, l'OAP après modification prévoit une voie secondaire qui desservira la zone d'aménagement. Cette voie secondaire permettra à terme de créer un nouveau bouclage entre la RD.579A et la voirie de l'opération le Douet Combray, au Nord.

De plus, les nouveaux accès sont interdits le long de la RD.579A, à l'exception des voies desservant la zone.

Le cheminement doux à prévoir est relocalisé au plus près de la voie secondaire à créer, afin de limiter la consommation d'espaces liée aux équipements et voiries. Il est également proposé de prolonger la liaison douce le long de la RD.579A, afin d'accéder aux équipements sportifs situés au Sud-Ouest du site d'ouverture à l'urbanisation.

L'OAP graphique identifie des continuités paysagères à maintenir et à prolonger en limite de zone. Ces continuités paysagères formaient notamment une coupure entre la partie Nord et la partie Sud de la zone 1AUc.
Finalement, ***seules les continuités paysagères existantes en lisière de zone sont identifiées sur l'OAP graphique*** après modification. De plus, l'OAP fixe le prolongement de la continuité paysagère existante le long de la RD.579. Cela permettra de créer une barrière naturelle entre les habitations et la RD.579, voie classée à grande circulation.

En termes d'habitat et de constructions, l'OAP écrite avant modification ne fixe qu'un objectif de 15 logements/ha minimum à réaliser sur le site.
Après modification, cette partie de l'OAP est complétée. Ainsi, il est précisé que cet objectif de densité correspond à un minimum ***de 21 logements sur les 1,4 ha dédiés à l'habitat***.

Un ***front bâti*** devra également être créé le long de la RD.579A. Cela permet notamment de confirmer la centralité de l'opération, située en entrée de centre-bourg d'Ouilly-le-Vicomte. Les façades principales devront ainsi être parallèles à la RD.579A. Une densité plus importante sera recherchée sur ce front bâti, en autorisant les constructions mitoyennes par les pignons.

Pour finir, des éléments complémentaires sont ajoutées à l'OAP graphique :

- le ***cours d'eau le Douet de Combray*** est identifié sur l'OAP après modification ;
- le ***bâtiment agricole existant***, qui ne nécessite aucune protection patrimoniale au titre du Code de l'Urbanisme, apparait sur l'OAP graphique.

1.2. La modification des OAP « densité »

Dans son volet n°2, le document présente des OAP « densité », reportées sur le règlement graphique. Il s'agit d'espaces urbains non bâtis, d'une superficie supérieure à 5 000 m², sur lesquels une densité minimum est à prévoir dans le cadre des futures opérations d'aménagement.

Plusieurs OAP « densité » sont identifiées à Lisieux, dont la n°8 qui prévoit 25 logements/hectare, soit 13 logements sur les 5 000 m² identifiés.
Il s'agit d'un terrain situé en limite communale avec Rocques. Ce terrain était compris dans la première phase de l'opération du Clos des Bosquets, mais n'a pas été aménagé.

L'OAP « aménagement » n°15, qui fixe la structuration urbaine à prévoir sur le secteur des Clos des Bosquets à Lisieux, porte également sur ce terrain non bâti de la 1ère phase de l'opération. Cette OAP « aménagement » n°15 prévoit notamment une ***densité minimum de 30 logements/hectare***.

Ainsi, le terrain de l'OAP « densité » n°8 est concerné par deux objectifs de densité différents. Il a donc été convenu de maintenir l'objectif de densité le plus contraignant, soit un minimum de 30 logements/hectare.

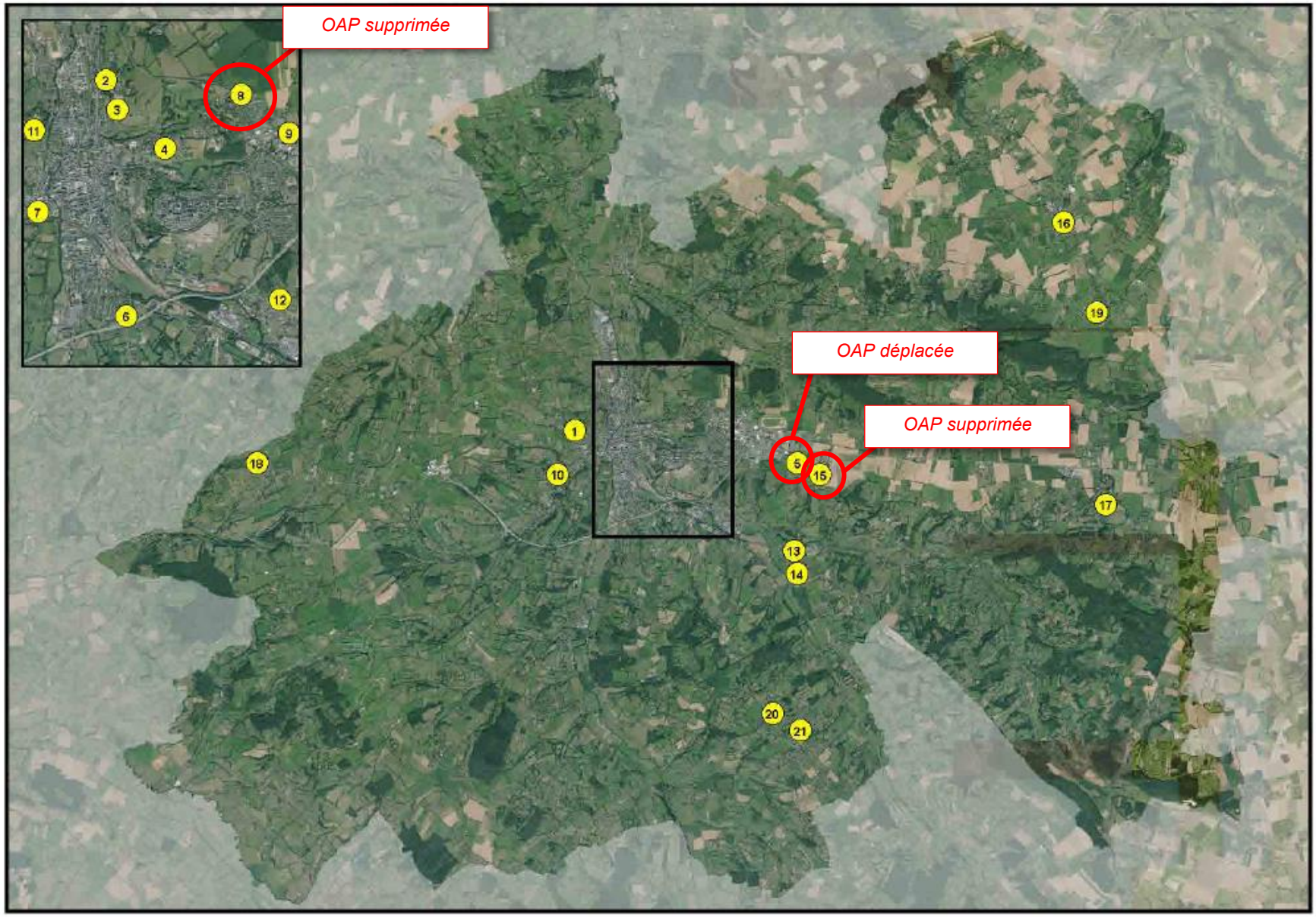
Cette OAP « densité » n°8, imposant un minimum de 25 logements/hectare, est donc retirée du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

A Lisieux, un autre site classé en zone UD, en limite de Glos, est également concerné par 2 OAP « densité » différentes : l'OAP « densité » n°5 et l'OAP « densité » n°15.

L’OAP « densité » n°15 faisant référence à terrain de Glos (page 158 du rapport OAP) a été supprimée car elle ne correspond à aucun site à Lisieux ou à Glos.
L’OAP n°5 est déplacée puisque sa superficie de 1,3 ha indiquée dans le tableau (page 158 du rapport OAP) correspond à la surface de l’OAP n°15 de Glos initialement positionnée à Lisieux.

Dans le volet n°2, la partie D (Secteurs d’OAP « densité ») est mise à jour : les OAP « densité » n’°8 et n°15 sont retirées du tableau et de la carte localisant ces OAP.

Figure 10 : Carte de synthèse des OAP « densité »



2. L'EVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT DU PLUI DE LINTERCOM LISIEUX - PAYS D'AUGE - NORMANDIE

Suite à l'application du règlement écrit du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie, le service instructeur de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a identifié plusieurs ***erreurs matérielles, prescriptions méritant d'être précisées*** ou ***incohérences*** dans le document.

Il s'agit des définitions du lexique et de certains articles, notamment :

- Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou autorisées sous condition ;
- Article 3 : Aspect extérieur ;
- Article 6 : Implantation des constructions
- Article 10 : Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques ;
- Article 13 : Conditions de desserte par les réseaux ;
- Article 14 : Stationnement.

Les modifications apportées au règlement écrit sont reportées dans un document d'aide à la lecture, joint à la présente procédure de modification du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie :

- En rouge : les éléments ajoutés au règlement écrit ;
- En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés du règlement écrit.

Quelques coquilles ont également été corrigées dans le cadre de cette procédure de modification avec enquête publique, notamment dans le chapitre 6 (articles 1 et 2), la zone UD (article 3) et la zone 1AU (articles 6.1, 6.2, 7, 8 et 14).

Dans le Chapitre 4, « Lintercom » a été remplacé par « La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme », compte-tenu de l'évolution de l'intercommunalité.

Le règlement écrit fait plusieurs fois référence à la « surface de plancher au sol », non définie dans le lexique. Il s'agit d'une erreur matérielle puisqu'il s'agit de prendre en compte soit la surface de plancher, soit l'emprise au sol.
Afin d'être cohérent avec l'application actuelle du service instructeur et d'unifier la règle avec celle définie dans les autres PLUI du territoire intercommunal de Lisieux Normandie, il est convenu de remplacer la « surface de plancher au sol » par la notion « d'emprise au sol ».

2.1. La modification du Chapitre 5 du règlement écrit

Le lexique du règlement écrit est détaillé dans le chapitre 5. Après modification, ***le lexique des termes évoqués dans le règlement écrit est mis à jour***.

Les termes définis sont complétés par le lexique national d'urbanisme, dans sa version de 2017. Certaines définitions sont donc complétées (annexes, etc.) ; d'autres sont ajoutées au lexique (bâtiment, construction, construction existante, emprise publique, façade, gabarit, etc.).

2.2. La modification du Chapitre 6 du règlement écrit

Le chapitre 6 fixe les dispositions générales qui s'appliquent à certains articles de chacune des zones.

Dans les conditions de desserte des terrains par les divers réseaux (article 13), le règlement écrit fixe des prescriptions pour le ***pré-câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides***. A la lecture du règlement écrit avant modification, cette règle s'applique notamment aux ensembles d'habitations, sans précision quantifiée sur la notion d'ensemble.

Il s'avère que la question du pré-câblage est définie par le Code de la Construction et de l'Habitation, et non par le Code de l'Urbanisme. Finalement, le règlement écrit modifié précise les destinations pour lesquelles le pré-câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire, en application des articles R.111-14-2 à R.111-14-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article 14 réglemente les aires de stationnement et notamment le ***stationnement des deux roues***. Dans les zones UAr, UA, UB, UBh, UC, UD et UX, une aire couverte ou un local doit être aménagé pour le stationnement des deux roues et réservé à cet usage pour toute construction à destination de commerces (> 300 m² de surface plancher), de bureaux (> 100 m² de surface plancher), d'entrepôt, d'industrie, d'équipement ou d'habitation, d'hébergement hôtelier comprenant plus de 5 logements ou 5 chambres.

Après application du règlement écrit, il s'avère que le seuil de 5 logements ou 5 chambres est inadapté à la typologie des programmes de logements développés sur le territoire. Il est donc augmenté à 10 logements ou 10 chambres dans le règlement écrit modifié.

2.3. La modification du règlement écrit de chaque zone

2.3.1. La zone Urbaine

Dans la zone UA et le secteur UAr, l'article 1 comprend deux fois la même interdiction, à savoir le changement de destination en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux en changement de destination restreint ».
Une des deux règles dédoublées est donc retirée du règlement écrit.

L'article 3 réglemente ***l'aspect extérieur des constructions***. Cet article comprend avant modification plusieurs incohérences ou imprécisions. Il est donc modifié dans toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UX.

Il est précisé que, en application de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il est à noter que cet article du Code de l'Urbanisme reste applicable, même si le territoire de l'ex-Communauté de Communes LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie est couvert par un PLUI, comme précisé dans les articles 1 et 2 du chapitre 6 du règlement écrit.

Les ***prescriptions relatives aux toitures des nouvelles constructions*** sont également modifiées, notamment :

- Les cas de toits courbes, terrasses ou monopentes autorisés sont notamment précisés ;
- Les dérogations particulières sont supprimées (pente des extensions, pente selon la situation de la construction, etc.) ;
- Il est précisé qu'aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature particulière, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, abris de jardin, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pour lesquelles il est difficile d'imposer une pente de 30°.

Concernant cette dernière prescription, le même principe de dérogation est appliqué dans l'article 5 des zones UA, UB, UC, UD et UE pour les habitations faisant référence à un modèle traditionnel.

La règle relative aux toitures terrasses comprenait une erreur matérielle puisqu'elle imposait un « acrotère dépassant la hauteur du faîtage ». Une toiture terrasse ne comprenant pas de faîtage (spécifique aux toitures à pente), ***il est simplement précisé que les toitures terrasses doivent être accompagnées d'un acrotère***.

Les constructions de type « Duval », identifiées sur le règlement graphique comme bâtiment remarquable, ***ne bénéficient pas de prescriptions particulières dans la zone UC du règlement écrit***, contrairement aux autres secteurs. Les prescriptions spécifiques à ce type de construction ont donc été réintégrées dans la zone UC.

L'article 10 fixe des prescriptions ***aux abords des ruisseaux identifiés au règlement graphique***. Dans un premier temps, le terme « ruisseaux » est remplacé par « cours d'eau », plus général.

Ensuite, le règlement ne fait plus référence aux « ruisseaux identités au règlement graphique » après modification mais aux « ***cours d'eau reportés sur le règlement graphique*** ». En effet, ces éléments ne sont pas identifiés au titre du Code de l'Urbanisme mais simplement reportés sur le règlement graphique à titre d'information.

Dans le règlement écrit avant modification, les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés. Il s'avère que cette prescription est contraignante dans les espaces urbains développés de part et d'autre des cours d'eau du territoire. Les projets de nouvelles constructions ou d'extensions ne peuvent pas aboutir dans la bande de 6 mètres alors des constructions y sont déjà présentes.

Il est donc proposé de reprendre les prescriptions déclinées dans le SCoT du Sud Pays d'Auge. Ainsi, les nouvelles constructions et nouveaux aménagements sont autorisés le long des berges des cours d'eau et viseront à ***rétablir autant que possible les continuités écologiques*** aux abords des cours d'eau qui apparaissent sur le règlement graphique. Cette règle s'applique à toutes les zones urbaines, à l'exception de la zone UZOO.

Dans l'article 6.2 de la zone UC, la distance des retraits ne concernait, avant modification, que les « façades ou parties de façades ne comportant pas de baie ». Dans les autres secteurs urbains à vocation principale d'habitat, la méthode de calcul de la distance des retraits s'applique à toutes les constructions.

Après modification, ***il est convenu d'appliquer la distance des retraits, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 3 mètres, à toutes les constructions de la zone UC***, afin de simplifier la lecture du règlement écrit et d'harmoniser la règle avec celle des autres secteurs urbains concernés.

Dans la zone UZOO, spécifique au parc zoologique de Cerza, ***toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites*** après modification.

L'article 2 est également modifié pour autoriser uniquement les destinations présentes sur le site et nécessaire à l'activité économique du parc. Ainsi, le seuil de surface pour les commerces est supprimé. Celui-ci était déjà dépassé lors de l'approbation du PLUI. De plus, les constructions à vocation agricole sont également autorisées, puisque une partie des constructions relève de l'activité agricole.

La règle « L'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions environnantes » autorisés à l'article 2 de la zone UZOO est également retirée du règlement écrit. En effet, l'évolution constante de l'unité foncière et des surfaces de plancher existantes rendent la règle inapplicable lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. De plus, les constructions existantes ne relèvent pas toutes de l'activité commerciale : hébergements touristiques, activité agricole, etc.

Les bâtiments agricoles étant autorisés dans la zone UZOO après modification du règlement écrit, il est précisé dans l'article 8 que ***la hauteur de ces constructions est limitée à 15 mètres hors tout***. Il s'agit de la hauteur notamment fixée pour les bâtiments agricoles en zone A.

2.3.2. *La zone A Urbaniser*

Dans la zone 1AU, l'article 3 (aspect extérieur) est modifié et comprend les mêmes corrections que celles apportées à l'ensemble des zones urbaines.

L'article 10 fixe des prescriptions ***aux abords des ruisseaux identifiés au règlement graphique***. Dans le règlement écrit avant modification, les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés.

Comme en zones urbaines, le terme « ruisseaux » est remplacé par « cours d'eau », plus général. La règle également est modifiée pour intégrer les prescriptions du SCoT du Sud Pays d'Auge dans les zones 1AU et 1AUX. Ainsi, la bande d'inconstructibilité est réduite à 5 mètres. De plus, les aménagements légers ne remettant pas en cause les continuités écologiques sont autorisés dans cette bande de 5 mètres.

2.3.3. *Les zones Agricole et Naturelle*

Après modification du règlement écrit, ***toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites*** dans les zones A et N.

Dans l'article 2, il est également précisé les conditions d'emprise au sol des annexes et des extensions, en application de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme.

Avant modification, l'emprise au sol des ***extensions*** des habitations est limitée à 50% de la « surface de plancher au sol » pour les constructions inférieures à 100 m² et 30% pour les autres constructions.

La règle étant incomplète, il est précisé après modification que ***l'emprise au sol créée par l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du PLUI soit limitée à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi du bâtiment objet de l'extension***. La référence à la « surface de plancher au sol » est remplacée par la notion « d'emprise au sol ». il est également précisé que les 30% sont calculés par rapport à ***l'emprise au sol du bâtiment faisant l'objet d'une extension*** et concernent la ***totalité des extensions*** créées après la date d'approbation du PLUI.
Le taux de 50% pour les constructions inférieures à 100 m² est remplacé par un ***seuil de 50 m²***, afin de rendre possible l'évolution des habitations existantes, y compris les logements de petite taille.

Aucune emprise au sol n'était fixée avant modification pour les ***annexes*** des constructions à vocation d'habitation. Il est donc précisé que l'emprise au sol créée de l'ensemble des annexes est limitée à 150 m² par unité foncière.

L'article 3 (aspect extérieur) des zones A et N est aussi modifié et comprend les mêmes corrections que celles apportées aux zones urbaines et à urbaniser.
La dérogation applicable aux constructions qui, de par leur nature particulière, ne peuvent répondre aux règles générales sur des terrains comprenant une habitation faisant référence à un modèle traditionnel est également appliquée en zones A et N.

L'article 6.2 définit ***l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***. Une prescription impose, avant modification, une distance minimale de 15 mètres par rapport aux limites séparatives à respecter pour les constructions agricoles si une habitation se trouve à moins de 50 mètres des limites parcellaires du projet.

Il s'avère que l'interprétation de la règle peut porter à confusion. Le recul de 15 mètres parait également élevé, plus particulièrement si le projet n'est pas à proximité immédiate d'une habitation.
La règle est donc simplifiée après modification, imposant un recul minimal de 10 mètres par rapport aux limites séparatives pour les bâtiments agricoles dans les zones A et N.

L'article 10 fixe des prescriptions ***aux abords des ruisseaux identifiés au règlement graphique***. Dans le règlement écrit avant modification, les nouvelles constructions sont interdites dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés.
Comme en zones urbaines et à urbaniser, le terme « ruisseaux » est remplacé par « cours d'eau », plus général. La règle est modifiée pour intégrer les mêmes prescriptions que dans les zones 1AU et 1AUX : la bande d'inconstructibilité est réduite à 5 mètres. De plus, les aménagements légers ne remettant pas en cause les continuités écologiques sont autorisés dans cette bande de 5 mètres.
On retrouve la même correction dans la zone UZOO, secteur particulier de la zone urbaine qui s'apparente plutôt à une zone agricole particulière.

3. L'EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLUI DE LINTERCOM LISIEUX - PAYS D'AUGE - NORMANDIE

Plusieurs ***erreurs graphiques, oublis ou évolutions nécessaires*** ont été identifiés sur le règlement graphique du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie depuis son approbation.
La présente procédure de modification permet de corriger ces éléments.

3.1. La correction des erreurs matérielles

Quelques erreurs matérielles ont été identifiées sur le plan de zonage par les services de l'Agglomération Lisieux Normandie, depuis l'approbation du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.



Sur la planche n°11 du plan de zonage, une ***parcelle non bâtie***, qui aurait dû être reclassée en zone Agricole après l'enquête publique, est restée en zone urbaine.

Il s'agit de la parcelle A 485, à la Houblonnière, d'une superficie de 1 625 m².

Elle est donc ***réintégrée à la zone Agricole***, dans un souci d'égalité de traitement : la parcelle concernée n'est pas bâtie et se situe en extension urbaine. De plus, les réseaux sont insuffisants pour accueillir un nouveau logement dans ce secteur.

Figure 11 : Extrait de la planche n°11 avant modification

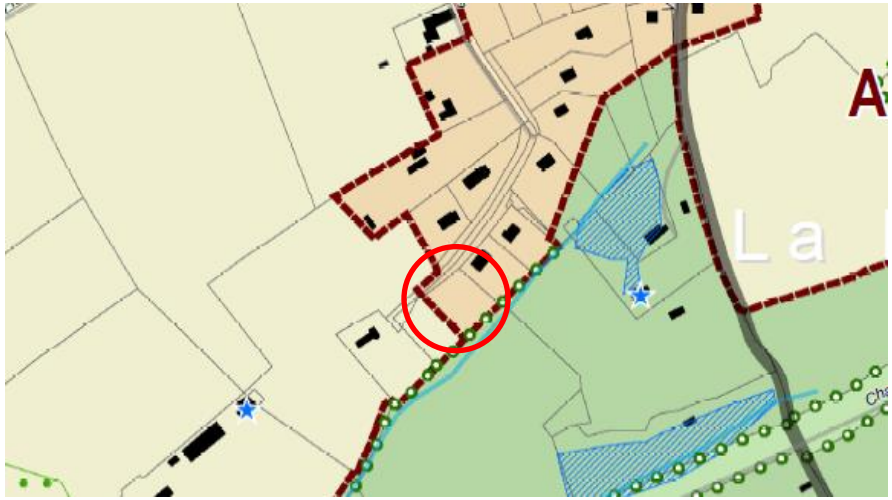
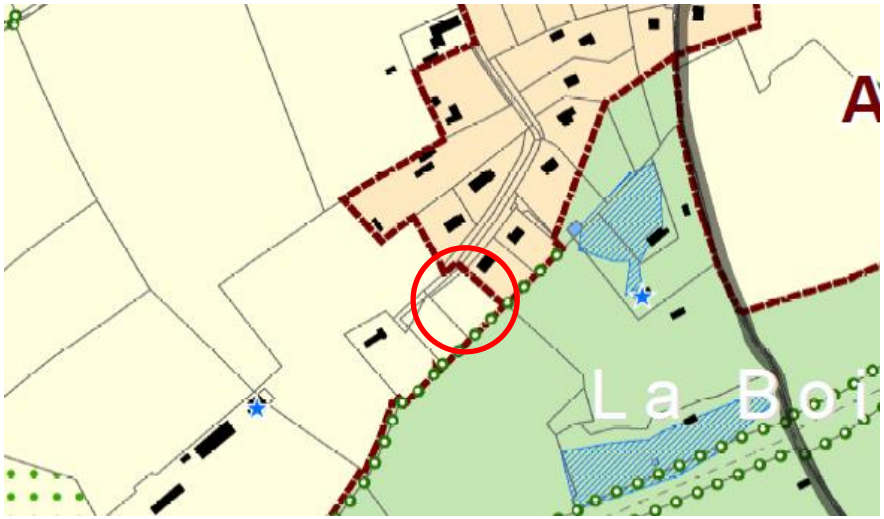


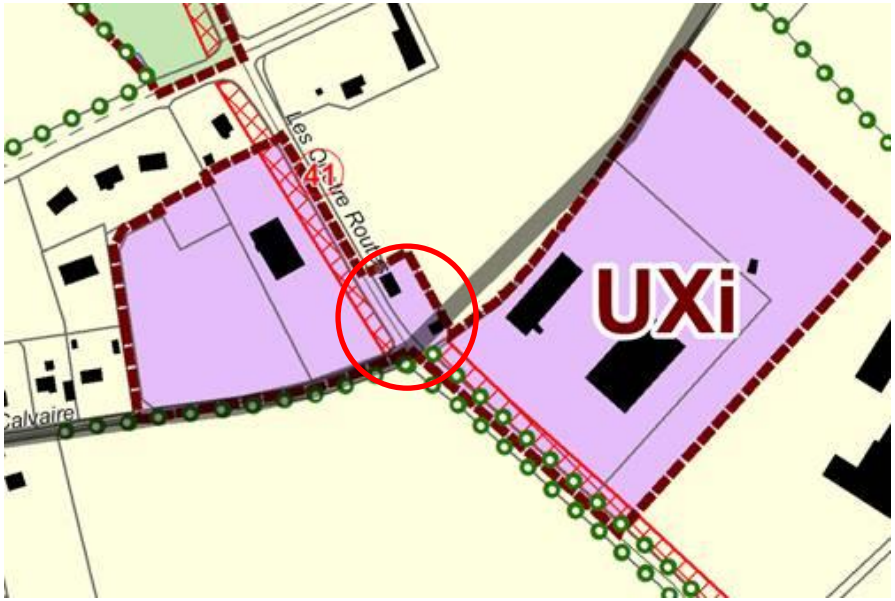
Figure 12 : Extrait de la planche n°11 après modification



Il est à noter que les parcelles dans le même cas, tel que le terrain en limite de la parcelle concernée par la présente modification, n'ont pas été intégrées à la zone urbaine, lors de l'approbation du PLUI.

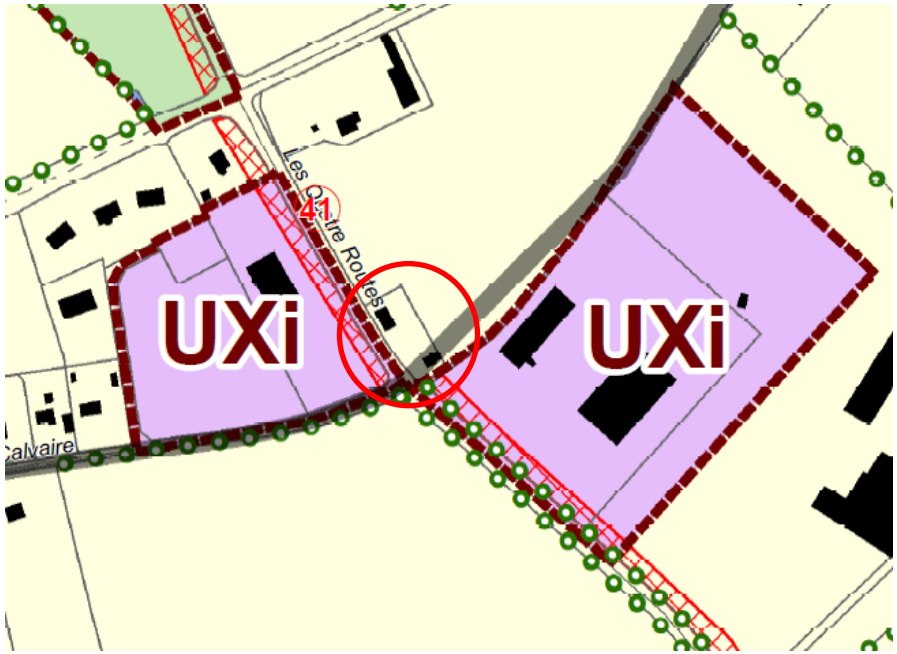
Sur la planche n°4, une ***parcelle comprenant une habitation*** a par erreur été classée en zone UXi, à vocation économique. Ce classement empêche toute évolution sur ce terrain (extension et annexe) puisque les constructions à vocation d'habitation ne sont pas autorisées si elles ne sont pas nécessaires à proximité des constructions ou installations admises.

Figure 13 : Extrait de la planche n°4 avant modification



La parcelle est donc ***réintégrée à la zone Agricole***, au même titre que les habitations présentes à proximité de la zone UXi. Ainsi, l'évolution de l'habitation existante (extension et annexe) pourra être autorisée après modification du PLUI.

Figure 14 : Extrait de la planche n°4 après modification



Sur la planche n°13 du plan de zonage, ***la limite entre la zone UA et la zone UAr se trouve sur un bâtiment*** de l'école privée Sainte-Thérèse. Cette limite pourrait engendrer des difficultés lors de l'instruction de demande d'autorisation d'urbanisme puisque le bâtiment est concerné par deux règlements différents.

Dans le cadre de la présente modification, la limite entre les deux zones est déplacée, afin de contourner le bâtiment. Ainsi, la limite se trouve désormais entre l'établissement scolaire et l'équipement religieux Avenue du 6 juin.

Figure 15 : Extrait de la planche n°13 avant modification



Figure 16 : Extrait de la planche n°13 après modification



Des anomalies ont été identifiées sur plusieurs planches du plan de zonage :

- Des ***bandes horizontales*** apparaissent par erreur sur les planches n°19 et n°23 du plan de zonage ;
- Des ***décalages entre les limites cadastrales du territoire de l'intercommunalité et la limite du zonage*** apparaissent sur certaines planches (n°2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 16, 17, 20, 22, 23, 24, 25 et 26).

Ces anomalies sont corrigées dans le cadre de la procédure de modification n°2 du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

3.2. L'évolution des OAP

L'évolution des OAP engendre quelques modifications sur le plan de zonage du PLU de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

Il est proposé dans le cadre de la modification du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie de ***redéfinir le périmètre de la zone 1AUb***, située à Lisieux (planche n°13). En effet, le périmètre initial comprend :

- Des espaces déjà bâtis à l'Est, le long de la Route d'Orbec ;
- La future extension de l'espace de stationnement de l'IME au Nord-Ouest du site.

Ces espaces n'ayant pas vocation d'habitat ou étant déjà bâtis, comme indiqué dans l'OAP, ils sont réintégrés en zone UB du PLUI et sont ainsi exclus de l'OAP n°23. La zone 1AUb, d'une superficie initiale d'environ 3,6 hectares, est réduite à environ 2,5 hectares.

Figure 17 : Extrait de la planche n°13 avant modification

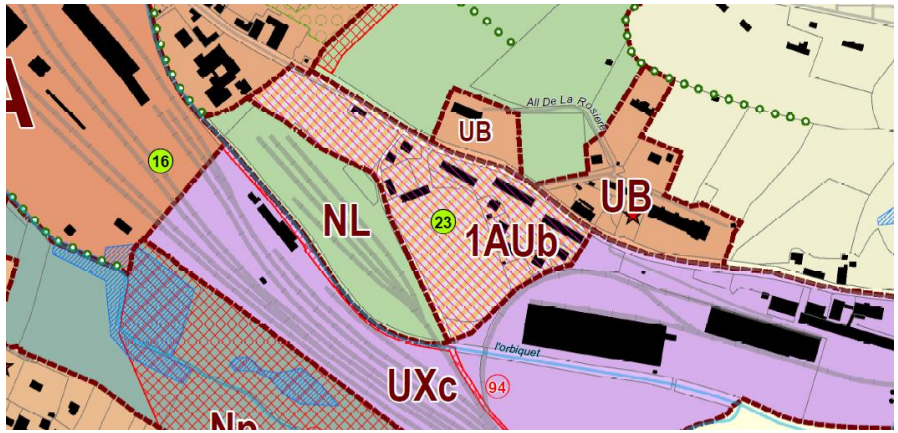
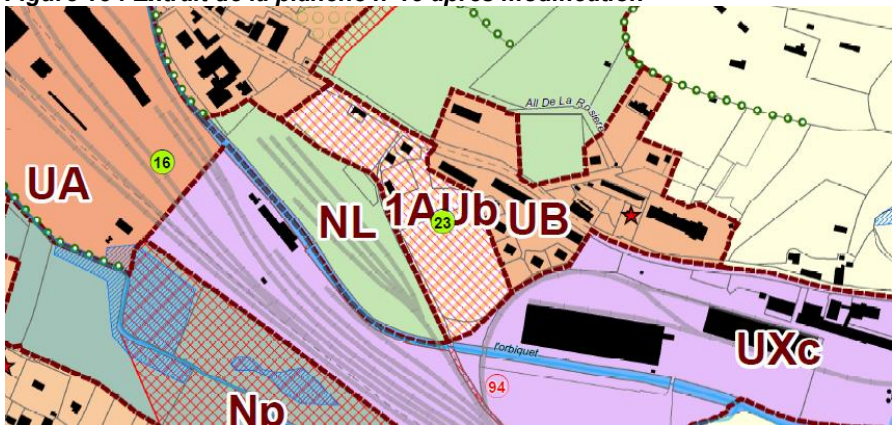


Figure 18 : Extrait de la planche n°13 après modification



L'OAP « densité » n°8 est concernée par deux objectifs de densité différents. Comme indiqué précédemment, il a été convenu de maintenir l'objectif de densité le plus contraignant, soit un minimum de 30 logements/hectare, compris dans l'OAP « aménagement » n°15.

Comme précisé dans la partie 1.2 de la présente notice, l'OAP « densité » n°15 est également supprimée ; l'OAP « densité » n°5 est déplacée.

Ainsi, le ***n°8 de l'OAP « densité » supprimée du PLUI est retirée de la planche 13 du plan de zonage***, après modification. Le ***n°15 de l'OAP « densité » supprimée du PLUI est retirée de la planche 14 du plan de zonage et le n°5 est déplacé***, après modification. Il est à noter que le n°5 était également reporté deux fois sur le même site. Après modification, il ne reste qu'un n°5, pour une meilleure lisibilité de la planche.

3.3. Le patrimoine bâti et naturel

Le Clos des Bosquets, à Lisieux, est concerné par l'OAP « aménagement » n°15. Ce site intègre notamment un espace plutôt rural et déjà bâti le long de la Rue Joseph Guillonneau.

Les élus souhaitent préserver ***cet aspect rural caractéristique du Pays d'Auge***, visible depuis l'espace public. Ainsi, ***le verger présent sur le site d'ouverture à l'urbanisation est identifié au titre du Code de l'Urbanisme***, afin de garantir son maintien lors d'une future opération.

Ce verger apparait sur les planches n°13 et n°14 après modification du plan de zonage du PLUI.



Le ***recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zones A et N*** a été réalisé par les communes, lors de l'élaboration du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie. Il s'avère que le potentiel de changements de destination est inégalement réparti entre les communes.

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie réfléchit actuellement à la mise à jour de ce recensement et à l'harmonisation des critères d'identification à l'échelle des différents PLUI de son territoire.

Toutefois, ***quelques erreurs d'identification ou d'oubli de report*** déjà recensées sur le territoire de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie sont corrigées dans le cadre de la procédure d'évolution du PLUI.

Sur les planches n°9, 12 et 26, l'étoile identifiant le bâtiment pouvant changer de destination n'est pas positionnée sur la construction recensée.

Figure 19 : Extrait de la planche n°9

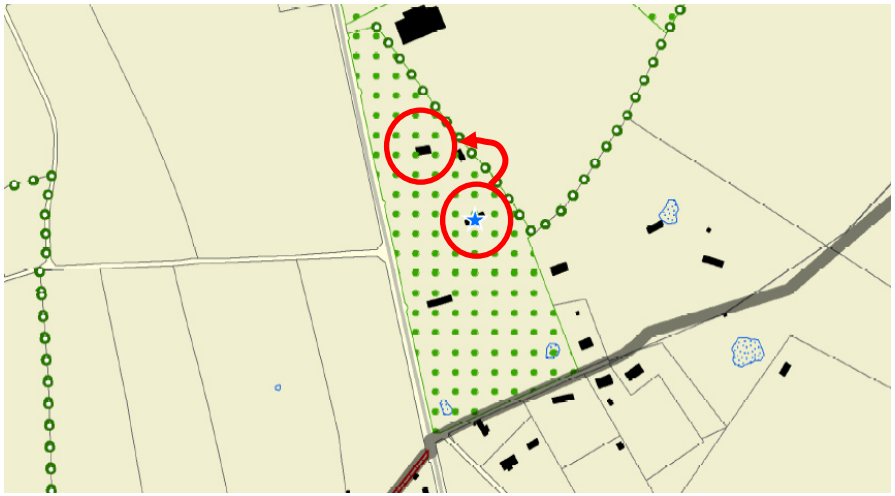


Figure 20 : Extrait de la planche n°12

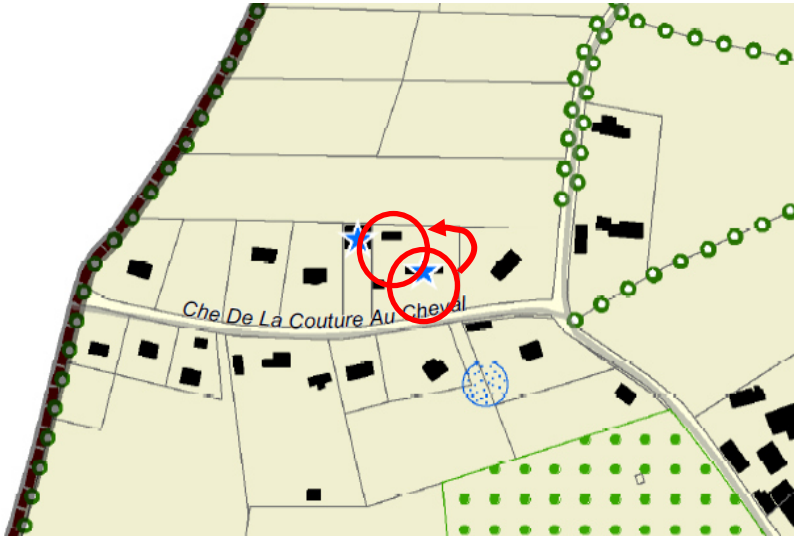
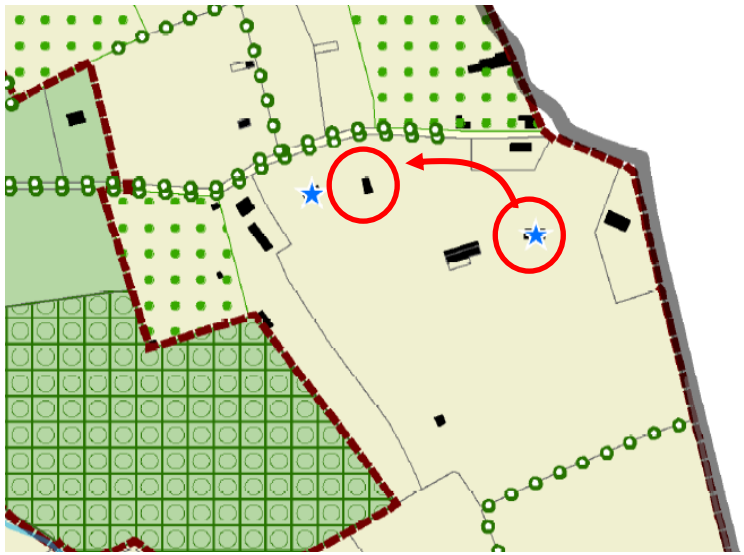


Figure 21 : Extrait de la planche n°26

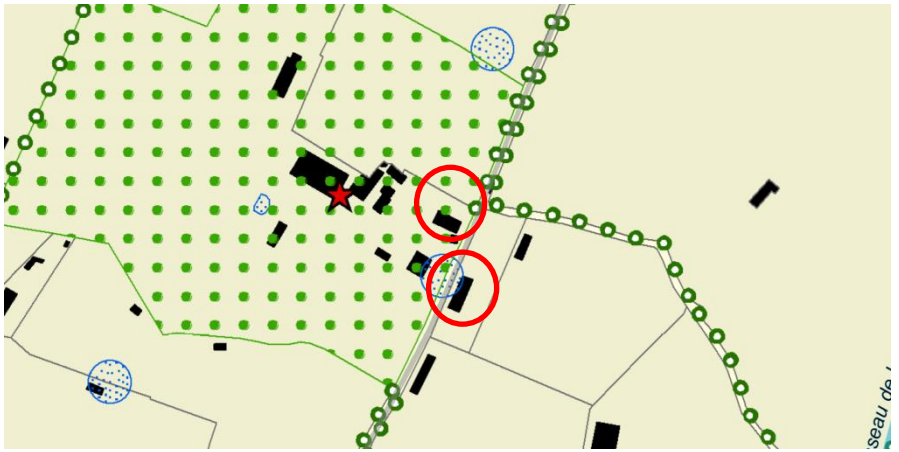


Après modification du plan de zonage, ***les étoiles concernées ont été repositionnées sur les bâtiments recensés*** lors de l'élaboration du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

Sur la planche n°12, deux bâtiments n'ont pas été identifiés sur le plan de zonage. Il s'agit de deux anciens bâtiments agricoles, situé au Pré d'Auge.

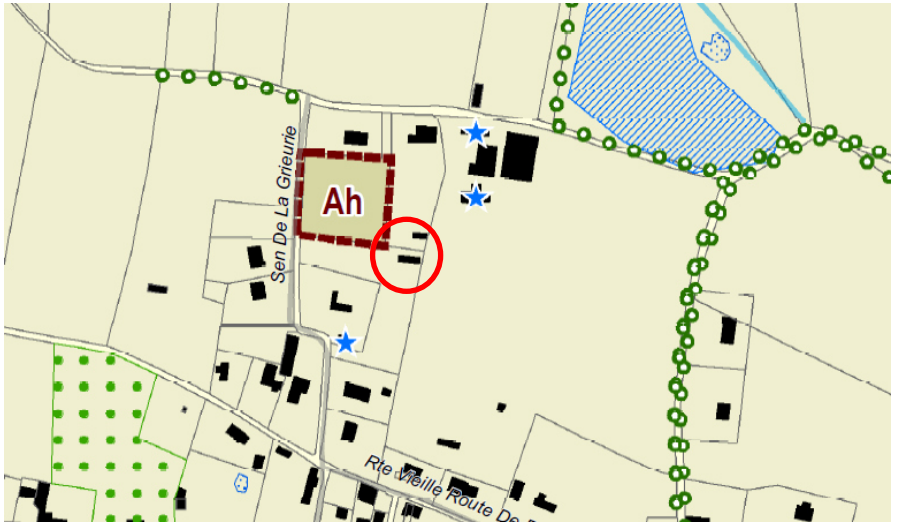
Après modification du plan de zonage, ***les deux bâtiments concernés sont identifiés sur le plan de zonage*** du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

Figure 22 : Extrait de la planche n°12



Sur la planche n°16, un bâtiment n'a pas été identifié sur le plan de zonage. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole, situé au hameau de la Grieurie, à L'Hotellerie.

Figure 23 : Extrait de la planche n°16



Ces trois bâtiments, situés en zone A stricte, ont perdu leur vocation agricole et sont suffisamment dimensionnés pour être réhabilités en logement.

Ils peuvent donc, après modification du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie, faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve de l’avis favorable de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers notamment.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Schéma de la procédure de modification avec enquête publique 6
Figure 2 : L'OAP graphique n°7 avant modification 7
Figure 3 : L'OAP graphique n°7 après modification 8
Figure 4 : L'OAP graphique n°23 avant modification 8
Figure 5 : L'OAP graphique n°23 après modification 9
Figure 6 : Extrait de l'OAP graphique n°16 avant modification....10
Figure 7 : Extrait de l'OAP graphique n°16 après modification....10
Figure 8 : L'OAP graphique n°34 avant modification 11
Figure 9 : L'OAP graphique n°34 après modification 11
Figure 10 : Carte de synthèse des OAP « densité » 14
Figure 11 : Extrait de la planche n°11 avant modification 20
Figure 12 : Extrait de la planche n°11 après modification 20
Figure 13 : Extrait de la planche n°4 avant modification 21
Figure 14 : Extrait de la planche n°4 après modification 21
Figure 15 : Extrait de la planche n°13 avant modification 22
Figure 16 : Extrait de la planche n°13 après modification 22
Figure 17 : Extrait de la planche n°13 avant modification 23
Figure 18 : Extrait de la planche n°13 après modification 23
Figure 19 : Extrait de la planche n°9....24
Figure 20 : Extrait de la planche n°12....24
Figure 21 : Extrait de la planche n°26....25
Figure 22 : Extrait de la planche n°12....25
Figure 23 : Extrait de la planche n°16....25

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Modification n°2 du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

REÇU LE :
12 FEV. 2019
SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

Règlement écrit

Janvier 2019



MODIFICATION :

Prescrite le 28 septembre 2017

Enquête publique du 5 novembre 2018 au 19 novembre 2018 (inclus)

Approuvée le 31 janvier 2019

LE PRESIDENT :

François AUBEY

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION LISIEUX NORMANDIE

SOMMAIRE DU RÈGLEMENT DU PLUI

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES 5
Chapitre 1 : Le champ d'application territorial du PLUi 6
Chapitre 2 : La structure générale 6
Chapitre 3 : Archéologie / Prévention des risques naturels et technologiques 7
Chapitre 4 : Préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques 10
Chapitre 5 : Lexique 11
Chapitre 6 : Dispositions générales applicables à certains articles de chacune des zones 14
Chapitre 7 : Liste des emplacements réservés 22
Partie 2 : RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE 24
Zone UA et secteur UAr : Centre-ville de Lisieux 25
Zones UB et UBh : Faubourgs Lexoviens 32
Zone UC : Centre-ville du pôle lexovien, centres-bourgs des pôles relais, bourgs denses et extensions de Lisieux 40
Zone UD : Centres-bourgs ruraux, extensions des pôles relais et du pôle lexovien 47
Zone UE : Pavillonnaire diffus 53
Zone UZOO : Parc Zoologique de Cerza 59
Zone UX : Tissu économique 64
Zone A : Espaces agricoles 68
Zone N : Espaces naturels 77
Zone 1AU : Zones à urbaniser 86
Zone 1AUx : Tissu économique 91
Zone 2AU : Zones à urbaniser 95

14 ARTICLES POUR CHAQUE ZONE :

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions (anciens articles 1 et 2)

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits
2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques (anciens articles 6-7-8-9-10-11-13-15)

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur
4. Performances énergétiques et environnementales des constructions
5. *Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural*

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives
    - 6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :
    - 6.2 Par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :
    - 6.3 Les unes par rapport aux autres
7. Emprise au sol
8. Hauteur des constructions
9. *Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain*

Caractéristiques écologiques

10. *Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques*
11. Espaces verts et plantations

Section 3 : Équipement de la zone (anciens articles 3-4-12)

12. Accès et voirie
13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)
14. Stationnement

PARTIE 1 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1 : LE CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLUI

LE RÈGLEMENT S'APPLIQUE À LA TOTALITÉ DU TERRITOIRE DE LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE.

CHAPITRE 2 : LA STRUCTURE GÉNÉRALE

Division en zones du territoire, articulation des règles entre elles :

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal est divisé en quatre catégories de zones :

- les zones urbaines (indicatif U) ;
- les zones à urbaniser (indicatif AU) ;
- les zones agricoles (indicatif A) ;
- les zones naturelles (indicatif N).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées au plan par les indices suivants : UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UXc, UXi.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées aux plans par les indices 1AU et 2AU. Des indices sont appliqués à certaines zones 1AU : elles sont nommées 1AUb, 1AUc, 1AUd, 1AUe. Cet indice fait référence au règlement de la zone U correspondante et doit permettre de prolonger les caractéristiques bâti des zones existantes.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV, est repérée aux plans par les indices A, Aa, Ah, AL et ALl.

Les zones naturelles ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres sont repérées au plan par les indices suivants : N, Na, Nh, NL, Nm, Nr et Np.

Les neuf destinations présentées dans le document sont : l'habitation, la résidence hôtelière, le bureau, le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole ou forestière, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

CHAPITRE 3 : ARCHÉOLOGIE / PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

(Cf : L101-2 du Code de l'urbanisme)

Archéologie

Par son histoire, la ville de Lisieux ainsi que le territoire de Lintercom possèdent de nombreux sites connus ou non, intéressant l'archéologie.
Toute découverte fortuite, mobilière ou immobilière, intéressant la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie et la numismatique doit être signalée au service régional d'Archéologie. Les vestiges découverts ne doivent, en aucun cas, être aliénés ou détruits avant examen par des spécialistes mandatés par le Conservateur régional (article R.111.4).

Risques naturels et technologiques

Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque.

Espaces soumis à des risques d'inondation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet a été approuvé le 5 mars 2010 (arrêté préfectoral du 05 mars 2010). Il s'étend sur 13 communes dans le département du Calvados dont 8 sont sur Lintercom : Beuvillers, Coquainvilliers, Glos, Lisieux, Le-Mesnil-Guillaume, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue.

Risque lié aux inondations par débordements de cours d'eau : communes non couvertes par le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet.

Pour aléa moyen à fort (hauteur de submersion supérieure à 1 mètre).

Dans ces secteurs toute nouvelle construction, extension et exhaussement sont interdits.

Pour aléa faible (hauteur de submersion inférieure à 1 mètre).

Dans les zones naturelles (N et zones N indicées) et dans les zones agricoles (A et zones A indicées) toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

Dans les zones urbanisées (zones U indicées), les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes :

- une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ;
- un niveau du plancher bas situé :
    - à 0,20 mètre au-dessus de la cote des plus hautes eaux estimées (PHEE) ;
    - ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN) ;
- des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;
- l'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.

Espaces soumis à des risques de mouvements de terrains
Dans les espaces soumis à des risques de mouvements de terrains, en application de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques de mouvements de terrain, conformément aux dispositions en vigueur.

Risque lié aux glissements de terrains
La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-7) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage pour les secteurs où le risque de glissement de terrain est prédisposé. Selon la nature du risque :

- des études géotechniques doivent être réalisées ;
- l'assainissement autonome est à proscrire ;
- l'assainissement des eaux pluviales devra être réalisé en prenant en compte ce risque.

Risque lié aux chutes de pierres et de blocs
La cartographie annexée au PLUi (pièce 7-7-7) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser les zones prédisposées avec une bande de 100 mètres en amont et en aval.
Toute construction dans ces secteurs est interdite.

Risque lié aux inondations par remontée de nappe
La cartographie annexée (pièce 7-7-8) contient des tramages spécifiques indépendamment du zonage pour les secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux :

- déborde (les secteurs bleus sur la carte DREAL- non présent sur le territoire) ;
- est comprise entre 0 et 1 mètre (les secteurs roses sur la carte DREAL) ;
- est comprise entre 1 et 2,5 mètres (les secteurs jaunes sur la carte DREAL) ;
- est comprise entre 2,5 et 5 mètres.

Sont interdits :

Pour les zones situées dans les secteurs de débordement de nappe, toute nouvelle construction (non présent sur le territoire*),*

Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'infiltration des eaux pluviales dans le sol ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Pour les zones situées dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux est comprise entre 1 et 2,5 mètres :

- les sous-sols non adaptés à l'aléa ;
- l'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

Il n'y a pas de prescription pour la hauteur comprise entre 2,5 m et 5 m.

Risque lié aux cavités souterraines
La cartographie annexée au règlement graphique localise les cavités avérées.
Dans les secteurs concernés par ce risque, en l'absence de reconnaissance géotechnique démontrant l'absence de risque, toute nouvelle construction doit être interdite dans le périmètre de sécurité en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme.

Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux
Compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :

- procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;
- réaliser des fondations appropriées ;
- consolider les murs porteurs ;
- désolidariser les bâtiments accolés ;
- éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.

Risque lié à la présence d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)
Des dispositions particulières pourront être prises dans les différents périmètres visés dans l'Etat Initial de l'Environnement (p300 du Rapport de Présentation) :

- dans les zones de dangers très graves (effets létaux significatifs), toute construction et installation est interdite sauf les constructions en lien avec l'exploitation de l'ouvrage ;
- dans les zones de dangers graves (premiers effets létaux), toute construction et installation est interdite sauf :
    - celles en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ;
    - l'aménagement ou l'extension d'installations existantes (au cas par cas) ;
    - la réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et la prise en compte des potentiels effets cumulés ;
- dans les zones d'effets significatifs (zone d'effets irréversibles), seuls sont autorisés :
    - les constructions et installations en lien avec l'ouvrage à l'origine des risques et son exploitation ;
    - l'aménagement ou l'extension d'installations ou de constructions existantes (au cas par cas) ;
    - la réalisation d'une nouvelle installation classée ou d'un nouvel ouvrage de transport sous réserve de sa compatibilité avec cet environnement et la prise en compte des potentiels effets cumulés ;
    - les changements de destination et les nouvelles constructions à usage d'entrepôt (au cas par cas) ;
- dans les zones d'effets faibles (zones d'effets indirects), seules sont autorisées les nouvelles constructions, y compris les extensions, résistantes aux effets potentiellement générés par l'ICPE en cas d'accident (protection des personnes).

Bruit lié à la présence d'infrastructure
La cartographie visée dans le rapport de présentation (p296 du Rapport de Présentation) contient un tramage spécifique indépendamment du zonage représentant le périmètre affecté par le bruit (classement sonore de la RD 406, RD 579 et RD 613 et de la voie ferrée).

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit, tels que repérés aux documents graphiques, les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique le règlement écrit et les annexes devront préciser les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article L.571-10 du Code de l'environnement.

CHAPITRE 4 : PRÉSERVATION DU PATRIMOINE, DES PAYSAGES ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Tout travaux ayant pour effet de détruire un élément du patrimoine (Article L151-19 du Code de l'urbanisme) identifié par le plan local d'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques est interdit s'ils ne fait pas l'objet d'une déclaration préalable ou d'une autorisation (permis de construire ou de démolir).

- Bâtiments, ou secteur de bâti cohérent. La démolition des éléments bâtis protégés au titre de l'article L151-19 est autorisée exceptionnellement lorsque leur état de vétusté ou des impératifs de sécurité le justifient ou lorsqu'elle est justifiée par le projet NPNRU d'Hauteville. Le projet de remplacement éventuel doit s'intégrer dans le paysage urbain. Les secteurs de bâti cohérent font l'objet de préconisations développées dans le règlement (voir zone où sont implantées les constructions).

- Les arbres et alignements d'arbres seront maintenus.

- La suppression des haies, arbres et boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

- Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales.

- Dans les périmètres de zones humides identifiées aux plans :

  - En zones agricoles et naturelle sont interdites les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de l'intercommunalité postérieurement à l'approbation du PLUi établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet. Ces dispositions ne font pas obstacle :

    - à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans changement de destination ;
    - à l'extension des constructions existantes dès lors que les solutions alternatives ont été écartées.

  - Dans les zones urbaines et à urbaniser :

    - les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,
    - pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. ~~Lintercom~~ La collectivité territoriale à l'initiative du document d'urbanisme a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif.

  - Sur l'ensemble du territoire, les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés :

    - à la sécurité des biens et des personnes (sécurité incendie) ;
    - aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide ;
    - à l'aménagement ou aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que le maitre d'ouvrage adopte la démarche éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser pour limiter l'impact des travaux.

- Espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L113-1 à L113-7 et R113-1 à R113-14 du Code de l'urbanisme : Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

CHAPITRE 5 : LEXIQUE

Alignement :
L'alignement, au sens du présent règlement, désigne :
- la limite entre le domaine public et le domaine privé ;
- la limite d'emprise d'une voie privée desservant plusieurs constructions.

L'alignement ne doit pas être confondu avec « l'alignement de fait » qui correspond à la ligne des façades dessinée par les constructions le long d'une voie.

Aggravation de la non-conformité : construction qui entraîne un non-respect encore plus important de la règle, comme surélever un bâtiment dépassant la hauteur fixée, rapprocher d'une limite un bâtiment déjà implanté trop près, etc.

Annexes : sont considérées comme annexes, les constructions dissociées de la construction principale constituant des dépendances, implantées sur la même unité foncière que la construction principale, telles que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines… et ne visant pas de création de logements supplémentaires. Les annexes apportent un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Baies ~~éclairantes~~ : sont considérées comme baies ~~éclairantes~~ les ouvertures qui comme les fenêtres permettent le passage de la lumière (porte-fenêtre, lucarne, fenêtre de toits…).

Bâtiment : construction couverte et close.

Changement de destination : il y a changement de destination si un local ou une construction passe de l'une à l'autre des destinations autorisées dans la zone concernée.
Est aussi considéré comme changement de destination, la transformation d'une annexe à l'habitation en logement.

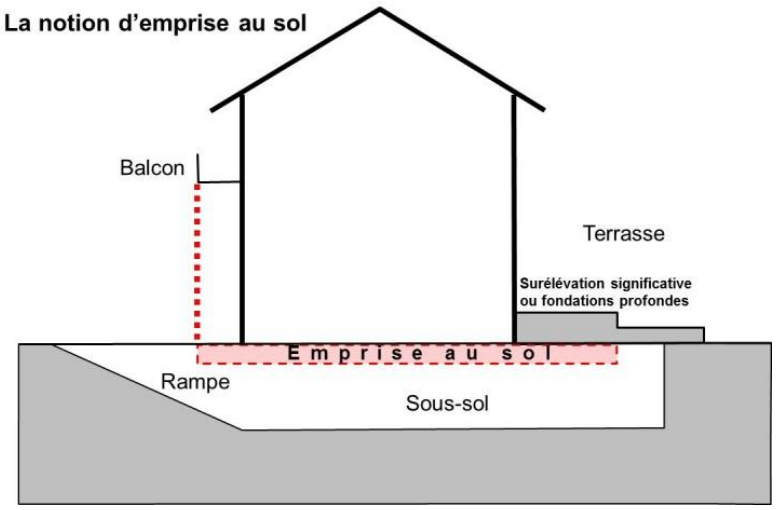
Construction : ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non de fonctionnalités et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol et en surface.

Construction existante : une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Densité : rapport entre la surface de plancher de l'ensemble des constructions et la surface de l'unité foncière.

~~Édicules~~ Eléments techniques : sont considérés comme ~~édicules~~ éléments techniques et autorisés à dépasser les hauteurs prescrites dans le présent règlement : les éléments et locaux techniques liés à la production d'énergie renouvelable, dispositifs de sécurité, panneaux solaires, pylônes, antennes, supports de lignes électriques et d'antennes ainsi que, dans le cas des toitures terrasses, les garde-corps, édicules d'accès, cheminées, locaux chaufferie, locaux techniques des ascenseurs et dispositifs d'aération et de climatisation.

Emprise au sol : projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.



Emprise publique : l'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Equipement public : construction assurant un service d'intérêt collectif.

Espaces libres : superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions telle qu'elle est définie dans le présent chapitre.

Essentage : correspond à la couverture de parois verticales par des éléments généralement plus utilisés pour des toitures comme les ardoises ou de petites planchettes de bois.

Evergreen : surfaces perméables ou pouvant stocker de l'eau, à distinguer des espaces verts de pleine terre. Elles sont comptées à concurrence de 50 % des espaces verts de pleine terre (exemple 1m² d'evergreen compte pour 0,5 m² d'espaces verts à réaliser dans le cadre de l'application de l'article 13).

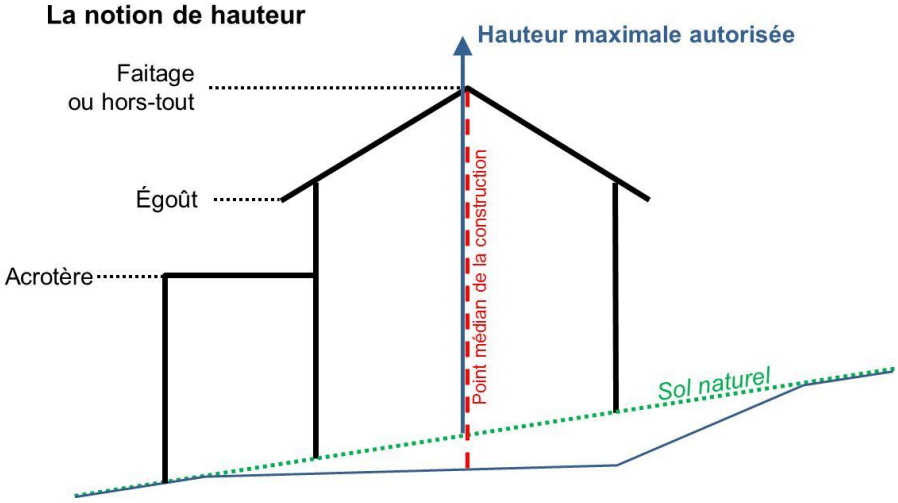
Extension : L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâti. Elle peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement (surélévation) et est contigüe au bâtiment existant.

Façade : les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit : désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur,de prospects et d'emprise au sol.

Habitations légères de loisirs : constructions définies à l'article R111-37 et suivants du Code de l'urbanisme "constructions à usage non professionnel démontables ou transportables et constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière".

Hauteur maximale : la hauteur est la différence d'altitude admise entre le point haut de la construction et la voie qui dessert son terrain d'assiette. Le point haut est référencé soit à l'égout soit en « hauteur hors tout », ce qui est caractérisé par le faîtage ou l'acrotère mais ne prend pas en compte les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.
La hauteur des constructions est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur des constructions est comptée au niveau du point médian de la construction projetée, déterminé longitudinalement par rapport à la voie d'accès, et comptée à partir du sol naturel avant travaux.



Installations classées : installations qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité ou la salubrité publique, soit pour l'agriculture. Elles sont réglementées par la loi du 19 juillet 1976 et les textes pris pour son application

Limite de la voie :

- En présence d'un plan d'alignement approuvé : limite d'emprise de la rue ou de la limite définie par le plan d'alignement.
- En l'absence de plan d'alignement : limite de l'emprise de la rue ou du chemin existant, séparation entre domaine public et privé ou entre deux domaines privés différents, ou de leur limite fixée par un emplacement réservé.

Limite séparative : lignes communes du terrain d'assiette du projet avec un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.
La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie.

Opération d'aménagement : (lotissement - groupe d'habitations AFU - ZAC.)
Opération qui, au travers d'un permis de construire groupé, d'un lotissement, ou d'une quelconque autre procédure, vise à l'aménagement d'un terrain et qui comporte plusieurs constructions devant être édifiées selon un schéma d'ensemble.

Parcelle « drapeau » : la parcelle « en drapeau » dispose d'un accès sur rue (emprise publique) mais sa largeur sur rue n'est pas suffisante pour y implanter une construction. Sont notamment concernées toutes les parcelles permettant d'établir un 2e front bâti. Les conditions d'implantation des constructions sont différentes pour ces parcelles. Est considérée comme parcelle « en drapeau » toute parcelle ayant un unique accès sur rue inférieur ou égale à 5 m.

Profil : s'inscrire dans le profil d'une construction existante demande à ce que la nouvelle construction s'établisse dans le prolongement de la façade sur rue de la construction, ou respecte une marge de recul équivalente par rapport aux voies et emprises publiques.

Réhabilitation : travaux visant à remettre en état ou aux normes un bâtiment sans changement de destination.

Surface plancher : la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres dont on déduit les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier ainsi que les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1 m 80.

Unité foncière : se caractérise comme un ilot de propriété (ensemble constitué d'une ou plusieurs parcelles cadastrales) d'un seul tenant, contigu ou contenant la parcelle qui supporte la maison d'habitation, l'ensemble appartenant à un même propriétaire.

Véranda : les vérandas sont considérées comme des extensions aux constructions existantes.

Voie publique : espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus bordant.

Voies : il s'agit des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique (donc y compris les voies des lotissements privés ainsi que les chemins ruraux).
S'il est prévu un emplacement réservé pour élargissement d'une voie, il convient d'en tenir compte pour les implantations de bâtiments.

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À CERTAINS ARTICLES DE CHACUNE DES ZONES

ARTICLES 1 ET 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES OU AUTORISÉES SOUS CONDITION

Les règles du plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles L111-6 à L111-10 et R111-1 à R111-30 du Code de l'urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-21, R111-26 et R111-27 qui demeurent applicables.
Les dispositions suivantes sont applicables dans les espaces soumis à des risques de nuisances qui créent des contraintes sur l'occupation et l'utilisation du sol et peuvent engendrer une inconstructibilité. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles 1 et 2 du règlement des zones considérées.

Reconstruction à l'identique

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée à condition qu'il n'y ait pas augmentation de l'emprise initiale et des volumes y compris si ceux-ci dérogent aux règles édictées dans le présent règlement. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux sinistres liés à des risques identifiés et pour lesquels des dispositions règlementaires existent.

Secteurs de mixité sociale (article L151-15 du Code de l'urbanisme)

Secteurs identifiés dans le document graphique du règlement de PLU comme « secteur de mixité sociale » où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définit dans le respect des objectifs de mixité sociale : logements financés par des prêts aidés de l'État (ci-après : PLAI, PLUS, PLS, PLI, PSLA, PTZ ou dispositifs équivalents à intervenir) ou conventionnés sociaux.

Présentation des secteurs faisant l'objet d'une servitude de mixité sociale

	Sites prioritaires pour la reconstitution de l'offre (NPNRU) et la construction de logements à vocation sociale (le nom des sites renvoie aux OAP)	***Objectifs****	***Estimation du nombre de logements sur 10 ans***
cœur du pôle lexovien à Lisieux	*Ilot dit « Régina » (rues de Verdun – Père Zacharie- de la Gare – Place de la Gare*	*50 %*	*60*
	Secteur « Route d'Orbec »	*25 %*	*15*
Création d'une offre complémentaire	*Zones AU (rue Guillonneau à Lisieux)*	*25 %*	*50*
	Zone AU (prolongement Clos des Bosquets à Lisieux)	*25 %*	*50*
	Zone AU (de la Ferronnière à Moyaux)	*20 %*	*13*
	Zone AU (secteur de l'ancienne Fromagerie à Saint-Désir et/ou zone AU Route de Caen)	*20 %*	*8*
	Zones UAr, UA et UB (dans le cœur du pôle lexovien à Lisieux) et zones UC ou 1AU des communes du pôle lexovien	*À définir selon l'opération*	
Estimation totale provisoire de construction et de reconstitution de l'offre de logements aidés		***196 logements minimum***	

Secteur de développement et de préservation de la diversité commerciale (article L151-16 du Code de l'urbanisme)

Dans ces secteurs identifiés au plan, le changement de destination est commandé par une règle qui détermine les possibilités d'évolution du bâti en place.

ARTICLE 6-1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Champ d'application de la règle

Les dispositions de l'article 6 régissent l'implantation des constructions implantées le long des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé.
Par ailleurs, les voies à grande circulation font l'objet de mesures spécifiques (RD406, RD579 et RD613).

Modalités de calcul des reculs

Le recul des constructions est mesuré horizontalement de tout point de la construction (notamment des balcons) jusqu'au point le plus proche de l'alignement, non compris les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

ARTICLE 6-2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Champ d'application

Les dispositions de l'article 6-2 régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain.
Dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune en application des articles R471-1 et suivants du Code de l'urbanisme, les dispositions de l'article 6-3 s'appliquent en lieu et place de celles de l'article 6-2.

Modalités de calcul des retraits

Le retrait est la distance comptée de tout point de la construction, jusqu'au point le plus proche de la limite séparative.
Sont pris en compte dans le calcul du retrait, les balcons, les coursives et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,60 mètre au-dessus du niveau du sol.
Ne sont pas comptés pour le calcul du retrait, les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès, les perrons non clos, les débords de toiture, les corniches, ainsi que les parties enterrées des constructions.

ARTICLE 6-3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain est autorisée de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation et de travail ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

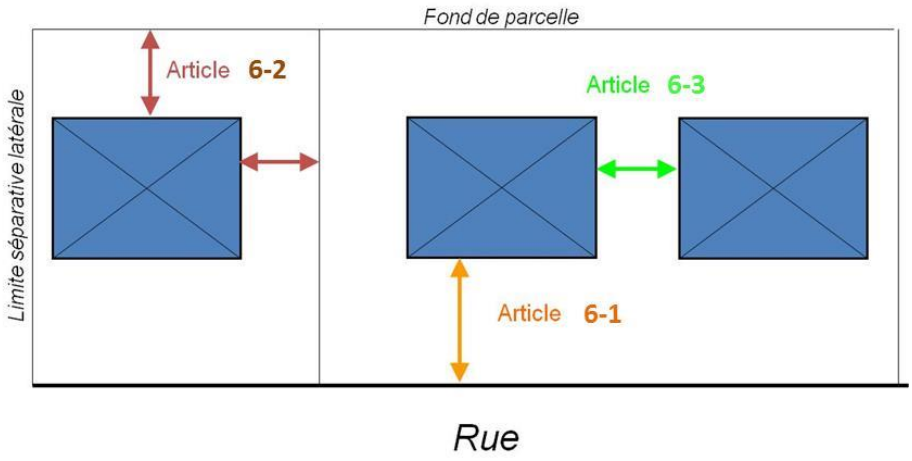
La distance minimale entre les deux constructions est comptée perpendiculairement de tout point de la construction, au point le plus proche de la construction en vis-à-vis, non compris les éléments de modénature, les débords de toiture, les éléments architecturaux, les parties enterrées des constructions mais y compris les balcons.

Une implantation autre est admise :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante implantée différemment de la règle définie ci-dessus ;
  les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes telles que, garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- lorsqu'il s'agit d'équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion de l'eau, à la distribution d'énergie tels que transformateurs ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif.

La notion de distances par rapport aux limites

NB : Les articles 6-1 et 6-2 sont les seuls à devoir être « obligatoirement » renseignés



ARTICLE 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cas des terrains en pente

Lorsque les voies sont en pente, la hauteur de la construction augmente progressivement compte tenu de la pente du terrain sans pouvoir dépasser de plus de 2 mètres la hauteur maximale autorisée.
Au point le plus haut du terrain, la hauteur de la construction ne peut excéder la hauteur autorisée.
Une construction sur un linéaire important peut être scindée en plusieurs sections dont chacune ne peut excéder la hauteur autorisée.

Les combles aménageables ne peuvent constituer au maximum qu'un étage.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent avoir une hauteur supérieure dès lors que leur intégration dans le site d'implantation est garantie.

ARTICLE 12 - ACCÈS ET VOIRIE

12.1.1 Voirie

Hors zones N, A : les nouvelles voies doivent répondre aux besoins des opérations.
En UX et 1AUx, la largeur des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile devra être au minimum de 6 m.

12.1.2 Les accès

Les accès aux différents lots devront être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique.
Les accès réservés aux véhicules seront aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.
À l'intérieur de la parcelle, des aires de manœuvre suffisantes permettront, de même manière, la sortie en marche avant.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne justifie d'une servitude de passage suffisante, aménagée sur les fonds de ses voisins et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application des articles 682 à 685-1 du Code civil.
Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : réseaux divers, défense contre l'incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduite, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, manœuvres et livraisons.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterai(en)t une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La localisation des accès des véhicules doit être choisie de façon à ne pas compromettre les plantations, espaces verts publics, les alignements d'arbres, les dispositifs de signalisation, d'éclairage public, de supports de réseaux ou de tout autre élément de mobilier urbain situés sur l'emprise de voirie.

12.1.3 Marges de recul

Réseau routier départemental. Les marges s'appliquent de part et d'autre de l'axe des routes existantes ou à créer, pour les secteurs situés en dehors des parties agglomérées et en bordure d'une voie départementale. Un recul de 35 m est prescrit pour les RD 45, 510, 519.

En outre, il conviendra de respecter un retrait de 4 mètres depuis l'alignement du domaine public routier départemental pour toute implantation de portail. Enfin, le retrait des accès le long des routes départementales est fixé à 5 mètres par rapport au bord de la chaussée.

Plans d'alignement
Les plans d'alignement indiqués dans le tableau ci-dessous sont à respecter :

RD	Désignation des traverses	Dates d'approbation
75	Courtonne-la-Meurdrac	26 janvier 1857
75-135	Courtonne-les-Deux-Églises	03-juin-10
48	Lisieux	4 juin 1871
151	Lisieux	08-févr-12
182	Lisieux	18 mars 1887
45	Lisieux	10 juin 1892
613	Lisieux	31 août 1870
45	Saint-Désir	14 mars 1892

Accès sur le réseau routier départemental. D'une manière générale, les accès aux futurs lotissements, zones d'activités ou autres devront être aménagés en priorité depuis les voies communales afin de ne pas multiplier les accès au réseau routier départemental.

Toutefois, ceux qu'il est envisagé d'aménager depuis les routes départementales ci-dessus mentionnées devront être étudiés en concertation avec le département afin d'en limiter le nombre et d'en assurer la sécurité. Il conviendra de veiller, notamment aux points suivants :

- visibilité au débouché ;
- lisibilité du carrefour (bonne perception des accès) ;
- positionnement en alignement droit et plat.

De plus, les accès seront soumis à l'obtention d'une permission de voirie auprès des services du département. Les accès directs sur le réseau structurant de 1re catégorie sont strictement interdits (RD 406, 579, 613).

Retraits en bordure des routes départementales
Conformément à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, « en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande [...] de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
Compte tenu de leur classement à grande circulation, ces dispositions s'appliquent aux RD 406,579 et 613.

ARTICLE 13 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ, D'ASSAINISSEMENT ET DE RÉALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

13.1 - Alimentation en eau

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

13.2 – Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. L'article L1331-10 du Code de la santé publique stipule que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

13.2.1 – Eaux usées – assainissement collectif -

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.
Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

13.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Quantitativement
Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...).

Qualitativement
Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.
Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre (10 places minimum) doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.

13.2.3 – Dispositions particulières dans les espaces soumis à des risques d'inondation

Le niveau d'eau étant susceptible de monter jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, l'orifice d'évacuation des eaux usées de la construction doit être équipé d'un clapet anti-retour et les regards situés en dessous de la cote doivent être rendus étanches.

13.3 – Réseaux divers

Pour toute construction nouvelle, les réseaux de distribution d'énergie (électricité, gaz) et de télécommunications (téléphone, câble) doivent être conçus en souterrain.
En cas d'extension ou d'aménagement d'une construction existante, comme pour toute construction nouvelle, les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public et de couleur harmonisée avec le fonds sur lequel elles sont installées. Doivent être,

par ailleurs, prévues dans les façades ou les clôtures, les réservations pour les coffrets (EDF, Engie), pour l'éclairage public éventuellement, et pour les réseaux de télécommunications.

Ces coffrets doivent s'intégrer au mieux dans le paysage.

Les bâtiments comprenant un ou plusieurs locaux à usage professionnel ainsi que tous les bâtiments d'habitation doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

~~Le pré-câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire pour les :~~

- ~~ensembles d'habitations de places de stationnement individuelles non couvertes ;~~
- ~~bâtiments industriels équipés de places de stationnement destinées aux salariés ;~~
- ~~bâtiments accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;~~
- ~~centres commerciaux (y compris les complexes de cinéma) équipés de places de stationnement destinées à la clientèle.~~

Le pré-câblage permettant le rechargement des voitures électriques et hybrides est obligatoire pour les parcs de stationnement des bâtiments à usage d'habitation (2 logements minimum), industriel, tertiaire, accueillant un service public, un établissement de spectacles cinématographiques, ou constituant un ensemble commercial, en application des articles R.111-14-2 à R.111-14-3-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

13.4 – Collecte des déchets

Dans le cas de la création de logements collectifs, pour les opérations d'aménagement visées dans le cadre des OAP ainsi que pour les zones d'activités, une aire de collecte destinée au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doit être aménagée. Ses dimensions seront déterminées conformément aux besoins de l'opération et aux réglementations en vigueur. Cette aire devra être accessible aux véhicules de collecte. Une bonne insertion de l'installation est attendue (dalle béton, bardage d'enceinte).

Seules les constructions existantes, pour lesquelles il y aurait des impossibilités techniques majeures à aménager de tels locaux, peuvent être exemptées de cette disposition.

ARTICLE 14 - OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

14.1 Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.
Dès lors que la destination de la construction projetée n'est pas expressément prévue par les dispositions du tableau ci-après, il y a lieu de retenir les normes applicables à la destination la plus proche de celle de la construction projetée.

14.2 - Normes de stationnement pour les constructions existantes

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée.
Pour les extensions de construction
Le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-après, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

Pour les changements de destination
En cas de changement de destination, le nombre de places exigé est celui prévu dans le tableau ci-après.

Pour les travaux de réhabilitation
Aucune place de stationnement n'est requise, même dans le cas d'augmentation de la surface de plancher, dès lors que les travaux sont réalisés dans le volume bâti existant. Toutefois, lorsque les travaux ont pour effet de créer de nouveaux logements par division ou changement de destination, les normes définies au présent article sont applicables pour les nouveaux logements.

14.4 – En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement en UA et UAr

En cas de difficultés, justifiées par des raisons techniques (nature du sous-sol…), architecturales ou urbanistiques, ou dans le cas d'une opération d'ensemble dont le parti d'aménagement le justifie, le nombre d'emplacements nécessaire au stationnement qui ne peut ou ne doit pas être réalisé sur le terrain d'assiette de l'opération ou dans son environnement immédiat, le pétitionnaire sera tenu quitte de ses obligations dans les conditions suivantes :

- en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée ;
- en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 mètres de l'opération concernée.

14.5 – Le stationnement des deux roues

En UAr, UA, UB, UBh, UC, UD et UX, pour toute construction à destination de commerces (> 300 m² de surface plancher), de bureaux (> 100 m² de surface plancher), d'entrepôt, d'industrie, d'équipement ou d'habitation, d'hébergement hôtelier comprenant plus de ~~5 logements ou 5 chambres~~ 10 logements ou 10 chambres, une aire couverte ou un local doit être aménagé pour le stationnement des deux roues et réservé à cet usage.
Les locaux ou espaces affectés au stationnement des deux roues doivent être dimensionnés au regard des besoins, couverts, soit de plain-pied, soit par une rampe ou un ascenseur. Ils seront situés à proximité immédiate des accès.

Places de stationnement nécessaires par destination et zones

			Typologie des zones						
		Uar	UA	UB	UC	UD	UE	Uxc	Uxi
Destinations	Habitation*	0,8	0,8	1	2	2	2	0	0
	Habitation créée par changement de destination	0							
	Parc social	0,5	0,5	1	1	1	1	0	0
	Commerce : surface de plancher < 300 m²***	0	1 pour 80 m²** de surface de vente (SV)					0	0
	Commerce : surface de plancher > 300 m²	0	1 pour 40 m² **						0
	hébergement hôtelier (par chambre)	0	0,25	0,25	1	1	1	1	0
	Bureau	0	1 pour 80 m²	1 pour 50 m²					
	Entrepôt	0	0	0	0	0	0	1 pour 500 m²	
	Artisanat	0	0	0	1 pour 100 m²				
	Industrie	0	0	0	0	0	0	0	1 pour 100 m²
	Équipements collectifs scolaires et assimilés****	0	1 par classe	1 par classe	2 par classe			0	0
	Équipements collectifs sportifs, sanitaires, culturels et assimilés	0	0	1 pour 80 m²				0	0
	Équipements cinématographiques	0	1 place pour 10 sièges			1 place pour 7 sièges			0
	2 roues	voir texte infra							

Pour le calcul des places, arrondir au nombre inférieur avec un minimum de 1 place

* 3 places pour les visiteurs doivent être réalisées par tranche complète de 10 logements.

** de surface de vente

*** à partir de 80 m²

**** classe : salle d'atelier, salle de cours, laboratoire. Plus généralement par pièce d'enseignement.

CHAPITRE 7 : LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS__

Liste des emplacements réservés définis par l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
1	Liaison douce	Commune	4510	Saint-Pierre-des-Ifs
2	Liaison douce	Commune	4159	Le Mesnil-Guillaume
3	Liaison douce	Lintercom	3604	Ouilly-le-Vicomte
4	Liaison routière	Commune	304	Ouilly-le-Vicomte
5	Liaison douce	Lintercom	12920	Lisieux
6	Equipement réserve incendie	Commune	93	Coquainvilliers
7	Aménagement voirie	Commune	1193	Coquainvilliers
8	Aménagement voirie	Commune	590	Coquainvilliers
9	Equipement réserve incendie	Commune	73	Coquainvilliers
10	Aménagement voirie	Commune	57	Courtonne-les-Deux-Églises
11	Aménagement voirie	Commune	116	Fumichon
12	Aménagement voirie	Commune	490	Fumichon
13	Aménagement voirie	Commune	1687	Fumichon
14	Voirie	Commune	13596	Beuvillers
15	Voirie	Commune	574	Beuvillers
16	Aménagement voirie	Commune	283	L'Hôtellerie
17	Aménagement voirie	Commune	1487	Firfol
18	Equipement réserve incendie	Commune	114	Firfol
19	Aménagement voirie	Commune	9	Firfol
20	Aménagement voirie	Commune	44	Firfol
21	Aménagement voirie	Commune	146	Firfol
22	Equipement réserve incendie	Commune	130	Firfol
23	Aménagement voirie	Commune	7954	Moyaux
24	Aménagement voirie	Commune	1428	Moyaux
25	Voirie	Commune	4213	Lisieux
26	Aménagement voirie	Commune	171	Lisieux
27	Voirie	Commune	3831	Lisieux
28	Voirie	Commune	5754	Lisieux
29	Voirie	Commune	238	Lisieux
30	Equipement bassin rétention	Commune	21730	Lisieux
31	Equipement parc urbain	Commune	80635	Lisieux
32	Equipement cimetière	Commune	5975	Lisieux
33	Equipement réserve incendie	Commune	427	Firfol
34	Bassin pluvial	Commune	1441	Firfol
35	Liaison douce	Commune	1246	Firfol
36	Equipement réserve incendie	Commune	793	Firfol
37	Liaison douce	Commune	13503	Moyaux
38	Aménagement voirie	Commune	2829	Moyaux
39	Liaison douce	Commune	205	Moyaux
40	Aménagement voirie	Commune	189	Moyaux
41	Liaison douce	Commune	1640	Le Pin
42	Equipement sportif	Commune	51127	Saint-Désir
43	Liaison douce	Commune	2185	Saint-Désir
44	Liaison douce	Commune	836	Saint-Désir
45	Aménagement voirie	Commune	2264	Marolles
46	Aménagement voirie	Commune	1232	Marolles
47	Equipement scolaire	Commune	4391	Marolles
48	Jardin	Commune	1579	Marolles

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
49	Aménagement voirie	Commune	1520	Marolles
50	Aménagement voirie	Commune	375	Marolles
51	Liaison douce	Lintercom	10965	Saint-Martin-de-la-Lieue
52	Equipement cimetière	Commune	1197	Ouilly-du-Houley
53	Voirie	Commune	1761	Ouilly-du-Houley
54	Espace public	Commune	19958	Saint-Martin-de-Mailloc
55	Espace public	Commune	1525	Saint-Martin-de-Mailloc
56	Espace public	Commune	1259	Saint-Martin-de-Mailloc
57	Equipement scolaire	Commune	7385	Saint-Martin-de-Mailloc
58	Liaison douce	Commune	840	Saint-Martin-de-Mailloc
59	Voirie	Commune	129	Ouilly-du-Houley
60	Voirie	Commune	483	Le Mesnil-Simon
61	Parking	Commune	1214	Cordebugle
62	Dépôt de conteneurs de déchets ménagers	Commune	59	Fauguernon
63	Voirie	Commune	4624	La Houblonnière
64	Equipement cimetière	Commune	2214	Hermival-les-Vaux
65	Equipement cimetière	Commune	3276	Ouilly-du-Houley
66	Liaison douce	Lintercom	1056	Coquainvilliers
67	Liaison douce	Lintercom	2933	Coquainvilliers
68	Aménagement voirie	Commune	364	Coquainvilliers
69	Liaison douce	Lintercom	827	Coquainvilliers
70	Equipement cimetière	Commune	2848	Le Pré-d'Auge
71	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
72	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
73	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
74	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
75	Equipement assainissement eaux usées	Commune	40042	Le Mesnil-Eudes
76	Espace public	Commune	1394	Le Mesnil-Eudes
77	Liaison douce	Commune	3087	Saint-Désir
78	Liaison douce	Commune	1557	Lisieux
79	Liaison douce et routière	Commune	26459	Moyaux
80	Aménagement voirie	Commune	817	Moyaux
81	Equipement réserve incendie	Commune	242	Les Monceaux
82	Equipement réserve incendie	Commune	234	Les Monceaux
83	Voirie	Commune	1208	Lisieux
84	Renaturation d'une zone humide	Commune	13203	Lisieux
85	Espace public	Commune	508	Lisieux
86	Voirie	Commune	675	Lisieux
87	Parc urbain	Commune	23388	Le Mesnil-Guillaume
88	Liaison douce	Commune	3302	Le Pin
89	Aménagement voirie	Département	4208	Marolles
90	Voirie	Commune	96	Lisieux
91	Liaison douce	Commune	3734	Lisieux
92	Liaison douce	Commune	6753	Lisieux
93	Liaison douce	Commune	4795	Lisieux
94	Liaison douce	Commune	4545	Lisieux
95	Aménagement voirie	Commune	68	Lisieux
96	Aménagement voirie	Commune	314	Lisieux
97	Aménagement voirie	Commune	226	Lisieux
98	Liaison douce	Commune	1920	Saint-Désir

PARTIE 2 : RÈGLEMENT DE CHAQUE ZONE

ZONE UA ET SECTEUR UAR : CENTRE-VILLE DE LISIEUX___

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination, à titre principal, d'une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une activité existante à proximité ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements de caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination » ;
- le changement de destination des locaux commerciaux identifiés au plan en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts au rez-de-chaussée et intitulés « locaux commerciaux en changement de destination restreint» ;
- ~~le changement de destination en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux en changement de destination restreint».~~

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit

dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Façades

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité, les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines…).
- Les greffes extérieures d'ascenseur sont autorisées.

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- Les clôtures sur voie peuvent être en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut, doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».

Sont recommandés :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

Les immeubles issus de la reconstruction

Les réhabilitations et travaux doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :
- les éléments de modénature, notamment les encadrements de fenêtre et les moulures ;
- les éléments bas de liaison entre les immeubles qui participent de la composition architecturale (les terrassons ou auvents de liaison) ;
- les toits plats ;
- les loggias ;
- les trames de carreaux des fenêtres ;

Les constructions du quartier du Bouloir

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :
- les clôtures pleines ;
- la perméabilité des cheminements piétonniers à travers un réseau public qu'il convient de maintenir ouvert à la promenade ;
- la variété des formes architecturales.

D'autres types de constructions, non repérés par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, possèdent des caractéristiques particulières qu'il est souhaitable de connaître pour faire évoluer le bâti en place.

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages
- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
  - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
  - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
  - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ~~(dont les vérandas)~~ ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
  - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
  - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;
  - ~~les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.~~

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle
- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
  - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
  - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe), elles présenteront des toitures à pans symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
  - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
  - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
  - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale

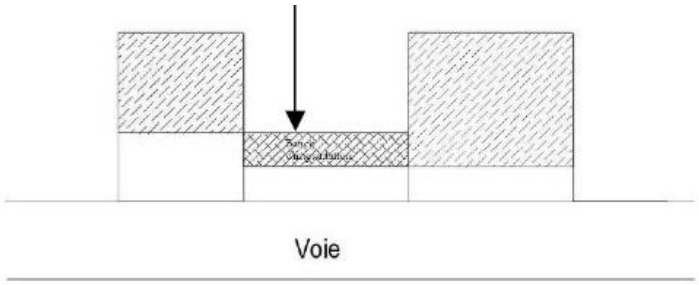
- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.
- Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'un porche d'accès ou une clôture pleine ou comprenant un mur-bahut d'une hauteur maximale de 2 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent, dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, dans les cas suivants :

- une implantation en recul de l'alignement est autorisée lorsque les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont elles-mêmes implantées en recul ; les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes et être construites dans une bande d'implantation déterminée par l'implantation des constructions voisines comme le présente le schéma ci-dessous pour le terrain du milieu ;

Bande d'implantation des façades déterminée
par l'implantation des constructions voisines



- un recul partiel peut être autorisé s'il est motivé par des nécessités techniques et de sécurité des accès sous réserve qu'il serve la qualité architecturale de l'ensemble ;
- pour les parcelles en drapeau, les règles générales d'implantation précédemment énoncées ne s'appliquent pas.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

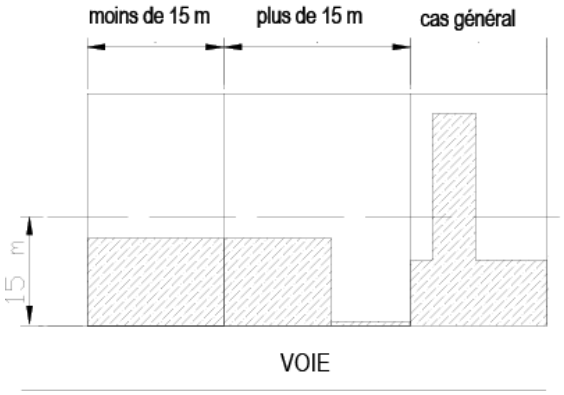
Règles d'implantation

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à l'alignement

- Les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales. Toutefois, lorsque le terrain présente une façade à la limite séparative d'une longueur supérieure à 15 mètres, les constructions peuvent ne pas joindre une des limites séparatives sous réserve de maintenir une continuité visuelle du front bâti (cf. article 6-1).
- Les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative de fond de terrain.

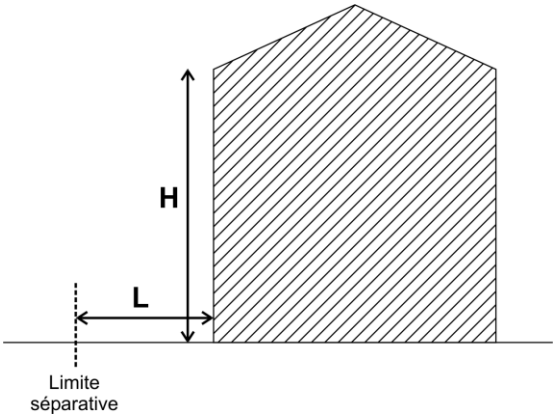
Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à l'alignement.

- Les constructions doivent être implantées en retrait ou en limite séparative latérale et en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Pour les retraits, cf. Distance des retraits ci-après.



Distance des retraits

- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L= H/2), avec un minimum de 3 mètres.



6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 18 mètres hors tout en UA et 25 mètres hors tout en UAr. .

Dispositions particulières

Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement sur une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;
- pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.

Une hauteur inférieure à la hauteur autorisée peut être imposée afin de ménager une continuité des volumes avec le bâti contigu existant. L'obligation de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée s'applique dans la limite de la hauteur de la construction contiguë la plus haute.

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

- Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.
- La surface d'espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans le cas de l'extension d'une construction existante ou de la réalisation d'une nouvelle construction sur le terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et extensions de constructions sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONES UB ET UBH : FAUBOURGS LEXOVIENS

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination, à titre principal, d'une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une activité existante à proximité ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination » ;
- le changement de destination en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux en changement de destination restreint ».

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit

dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Façades

Harmonie des façades
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

Aspects et tonalités des façades
- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines…).
- Les greffes extérieures d'ascenseur sont autorisées.

Toitures

Harmonie des toitures
- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;

- ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».

Sont recommandés :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois…) ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

Les immeubles issus de la reconstruction

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :
- les éléments de modénature, notamment les encadrements de fenêtre et les moulures ;
- les éléments bas de liaison entre les immeubles qui participent de la composition architecturale (les terrassons ou auvents de liaison) ;
- les toits plats ;
- les loggias ;
- les trames de carreaux des fenêtres.

Les constructions Duval (rues Aini, Kennedy et de Lattre de Tassigny)

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :
- les toitures de tonalité ardoise ;
- les parties de façades d'aspect brique rouge ;
- le maintien ou la reconstitution de bardages isolant pour les murs extérieurs de tonalités et d'aspect ardoise sur tout ou partie des murs.

Les constructions Duval de Hauteville à l'Est du Boulevard Churchill

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :
- les toitures de tonalité ardoise ;
- la conservation de la hauteur des constructions et des pentes de toitures ;
- le maintien ou la reconstitution de bardages isolant pour les murs extérieurs de tonalités et d'aspect ardoise sur tout ou partie des murs.

Les constructions Duval (rue de la Varende)

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :
- les parties de façades d'aspect brique rouge ;
- le maintien des hauteurs de construction.

Les constructions du quartier des Suédoises (Rue du Vieux Sergent)

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :
- l'implantation des constructions sous forme de maisons jumelles ;
- les matériaux présentant l'aspect de ceux des constructions originales, notamment les moellons et le clin bois.

D'autres types de constructions, non repérés par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, possèdent des caractéristiques particulières qu'il est souhaitable connaître pour faire évoluer le bâti en place.

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages
- les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
  - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
  - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
  - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ~~(dont les vérandas)~~ ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.
- les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :

- respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
- les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;
- ~~les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade, les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.~~

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
  - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
  - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe), elles présenteront des toitures à pans symétriques: à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
  - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
  - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
  - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).

Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement.
- Toutefois, une implantation différente est admise dès lors qu'un élément architectural tel qu'un porche d'accès ou une clôture pleine ou comprenant un mur-bahut d'une hauteur maximale de 2 mètres assure une continuité visuelle d'un front bâti à l'alignement.

En UBh

- Les constructions nouvelles doivent être implantées à l'alignement ou en observant un retrait de 3 mètres minimum.

Dispositions particulières

Des dispositions particulières s'appliquent, dans le but d'une meilleure intégration des projets dans leur environnement, dans les cas suivants :

- une implantation en recul de l'alignement est autorisée lorsque les constructions existantes sur les terrains les plus proches sont elles-mêmes implantées en recul ; les nouvelles constructions doivent ménager une continuité du front bâti avec les constructions contiguës existantes et être construites dans une bande d'implantation déterminée par l'implantation des constructions voisines comme le présente le schéma ci-dessous pour le terrain du milieu ;

Bande d'implantation des façades déterminée
par l'implantation des constructions voisines



- un recul partiel peut être autorisé s'il est motivé par des nécessités techniques et de sécurité des accès sous réserve qu'il serve la qualité architecturale de l'ensemble ;
- pour les parcelles en drapeau, les règles générales d'implantation précédemment énoncées ne s'appliquent pas.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

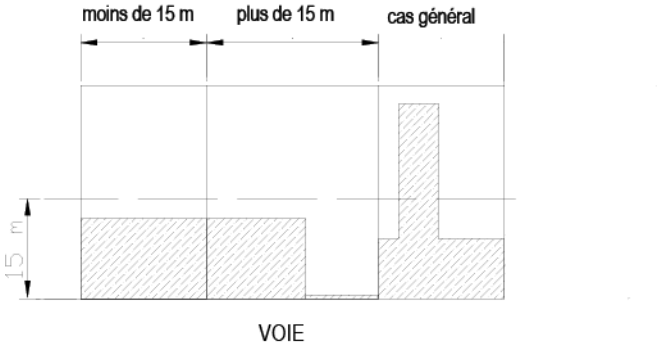
En UB :

Implantation des constructions dans une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à la limite séparative

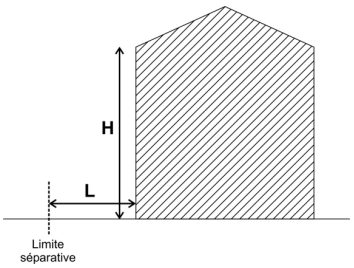
- les constructions doivent être implantées sur les deux limites séparatives latérales ; toutefois, lorsque le terrain présente une façade à la limite séparative d'une longueur supérieure à 15 mètres, les constructions peuvent ne pas joindre une des limites séparatives sous réserve de maintenir une continuité visuelle du front bâti (cf. article 6-1) ;
- les constructions peuvent être implantées en retrait ou en limite séparative de fond de terrain.

Implantation des constructions au-delà d'une bande de 15 mètres mesurée parallèlement à la limite séparative

- Les constructions doivent être implantées en limite séparative ou retrait des limites séparatives, latérales et en retrait des limites séparatives de fond de terrain. Pour les retraits, cf. Distance des retraits ci-après.



- Le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L= H/2), avec un minimum de 3 mètres.



En UBh

- Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limite séparative ou en observant un retrait de 3 mètres minimum.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 16 mètres hors tout.
La hauteur des constructions n'est pas règlementée en UBh.

Dispositions particulières
Des hauteurs différentes de celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées dans les cas suivants :

- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement sur une construction existante à la date d'approbation du PLU dont la hauteur est supérieure à celle fixée ci-dessus ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public, qui compte tenu de leur nature réclament une hauteur supérieure à celle fixée ci-dessus ;
- pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.

Une hauteur inférieure à la hauteur autorisée peut être imposée afin de ménager une continuité des volumes avec le bâti contigu existant. L'obligation de construire à une hauteur inférieure à la hauteur maximale autorisée s'applique dans la limite de la hauteur de la construction contiguë la plus haute.

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

- Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.
- La surface d'espaces verts doit représenter au moins 20 % de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. Un relevé préalable des espaces libres et plantations existants est exigé dans le cas de l'extension d'une construction existante ou de la réalisation d'une nouvelle construction sur le terrain.
- Pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, ne respectant pas les dispositions définies ci-avant, les occupations du sol, transformations et extensions de constructions sont autorisées sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'aggraver la non-conformité aux dispositions du présent article.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE UC : CENTRE-VILLE DU PÔLE LEXOVIEN, CENTRES-BOURGS DES PÔLES RELAIS, BOURGS DENSES ET EXTENSIONS DE LISIEUX

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination, à titre principal, d'une activité d'entreposage dès lors qu'elle n'est pas liée à une activité existante à proximité ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination » ;
- le changement de destination en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux en changement de destination restreint ».

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement ; les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Façades

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Les matériaux et enduits doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge :
  - bois gris ou brun foncé ;
  - ardoise ;
  - terre cuite rouge ;
  - torchis ocre ;
  - pierre de Pays.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines…).
- Les greffes extérieures d'ascenseur sont autorisées.

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~

- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».

Sont recommandés :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois…) ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :

- en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
- en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme des quartiers ont été identifiés au plan graphique. Dans ces quartiers, l'implantation et l'aspect des constructions doivent respecter le paysage spécifique dans lequel il s'insère.

Les constructions Duval

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les toitures de tonalité ardoise ;
- la conservation de la hauteur des constructions et des pentes de toitures ;
- les parties de façades d'aspect brique rouge ;
- le maintien ou la reconstitution de bardages isolant pour les murs extérieurs de tonalités et d'aspect ardoise sur tout ou partie des murs.

Les immeubles issus de la reconstruction

Les réhabilitations doivent mettre en valeur les éléments architecturaux tels que :

- les éléments de modénature, notamment les encadrements de fenêtre et les moulures ;
- les éléments bas de liaison entre les immeubles qui participent de la composition architecturale (les terrassons ou auvents de liaison) ;
- les toits plats ;
- les loggias ;
- les trames de carreaux des fenêtres.

Les constructions du quartier des Quatre Sonnettes

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :

- l'absence de clôture sur rue ;
- l'implantation des constructions en bande ;
- le maintien de l'alignement de fait ;
- la conservation de l'aspect brique ou moellons sur tout ou partie des constructions ;
- les toitures de forme et de tonalité ardoise.

Les constructions de l'allée Lemercier

Les réhabilitations, travaux et constructions nouvelles doivent prendre en compte les caractéristiques suivantes :

- les clôtures pleines ;
- la perméabilité des cheminements ;
- la variété des formes architecturales.

D'autres types de constructions, non repérés par l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, possèdent des caractéristiques particulières qu'il est souhaitable connaître pour faire évoluer le bâti en place.

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
  - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
  - les fenêtres seront plus hautes que larges ;

- les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ~~(dont les vérandas)~~ ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.

- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
  - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
  - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle. En particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;
  - ~~les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade, les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.~~

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
  - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
  - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
  - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
  - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
  - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à l'alignement ou à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

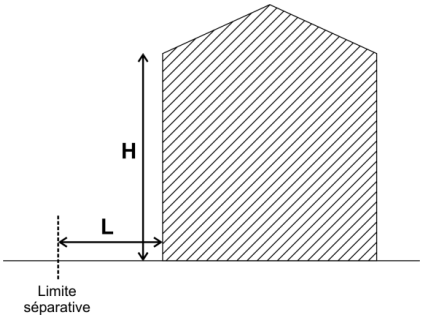
6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles d'implantation

- Les constructions s'implanteront soit en limite séparative soit avec un retrait au moins égal à **3** mètres.
- Néanmoins, pour les constructions existantes, les extensions sont autorisées dans le prolongement de la façade ou du pignon desdites constructions, sous réserve qu'elles n'attentent pas à la sécurité et à la visibilité le long des voies.

Distance des retraits

- ~~Pour les façades ou parties de façades ne comportant pas de baie~~, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée du sol naturel avant travaux au sommet de la façade ou à l'égout du toit (L= H/2), avec un minimum de 3 mètres.



Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes tels que, garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder **60 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol n'est pas réglementée si le rez-de-chaussée de la construction est affecté au commerce, à l'artisanat et/ou au bureau.
La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.
Il n'est pas prévu de prescriptions particulières concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.
La hauteur des annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente est autorisée :
  - pour des raisons d'homogénéité ;
  - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise. Dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
  - pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher)

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE UD : CENTRES-BOURGS RURAUX, EXTENSIONS DES PÔLES RELAIS ET DU PÔLE LEXOVIEN

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement ; les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement ;
- les entrepôts dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à partir de l'approbation du PLU

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Façades

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Les matériaux et enduits doivent présenter des teintes similaires à celles des matériaux traditionnellement utilisés dans le Pays d'Auge :
    - bois gris ou brun foncé ;
    - ardoise ;
    - terre cuite rouge ;
    - torchis ocre ;
    - pierre de Pays.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines…).

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
    - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
    - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
    - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
    - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;

- concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
- ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois…) ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
  - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
  - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
  - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ~~(dont les vérandas)~~ ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
  - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
  - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;
  - ~~les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.~~

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
  - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
  - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques: à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
  - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
  - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
  - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

Un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol est autorisé pour permettre l'agrandissement ou la construction de bâtiments à usage d'habitation. Ce dépassement ne peut excéder 20 % pour chacune des règles concernées. L'application du dépassement ainsi autorisé ne peut conduire à la création d'une surface de plancher supérieure de plus de 20 % à la surface de plancher existante.

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre ; en l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 3 m et sans jamais être inférieur à H/2. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
- Elle peut être réduite à 2 m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes tels que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder **40 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol peut atteindre **60 %** si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté au commerce, à l'artisanat et/ou au bureau.
- La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.
- Il n'est pas prévu de prescriptions particulières concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres hors tout.
La hauteur des annexes ne peut excéder **3 mètres à l'égout de toiture**.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente est autorisée :
  - en cas de reconstruction à l'identique ;
  - en cas de changement de destination ;
  - pour des raisons d'homogénéité ;
  - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
  - pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.
- Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher)

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Non réglementé.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Equipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE UE : PAVILLONNAIRE DIFFUS

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités commerciales ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'artisanat doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage ou toute incompatibilité avec les fonctions de centre-ville, et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement ; les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement ;
- l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions environnantes ;
- les entrepôts dans la limite de 200 m² d'emprise au sol, en une ou plusieurs fois à partir de l'approbation du PLU.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe ; afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Façades :

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre – sans échantillonnage de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge selon les secteurs, pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines…).

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
  - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
  - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
  - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ~~(dont les vérandas)~~ ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
  - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
  - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;
  - ~~les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.~~

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
  - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
  - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
  - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
  - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
  - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les

travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règle générale

- Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante, est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 4 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.
- Elle peut être réduite à 2 m pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol.

Dispositions particulières

Une implantation autre est admise :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- lorsqu'il s'agit d'annexes tels, que garages, abris de jardin, local vélos, d'une hauteur hors tout au plus égale à 3,5 mètres ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris leurs annexes ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol est portée à **30%** si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau.
- La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.

8. Hauteur des constructions

- **La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres hors tout.**
- La hauteur des annexes ne peut excéder **3 mètres à l'égout de toiture**.

Dispositions particulières

- Une hauteur différente est autorisée :
  - en cas de reconstruction à l'identique ;
  - en cas de changement de destination ;
  - pour des raisons d'homogénéité ;
  - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
  - pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale.

- Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Non réglementé.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE UZOO : PARC ZOOLOGIQUE DE CERZA

La zone UZoo correspond au parc Zoologique situé à Hermival-les-Vaux. Il s'agit d'un secteur dans lequel les capacités de constructions sont limitées.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :~~

- ~~les constructions à usage d'industrie et d'artisanat ;~~
- ~~les constructions à usage de commerce, d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt sauf celles autorisées à l'article 2 ;~~
- ~~les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse ;~~
- ~~les carrières, sauf l'extension des carrières existantes ;~~
- ~~les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole.~~

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

~~Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.~~

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ~~les constructions et installations à vocation d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce sans dépasser la surface de 300 m², d'entrepôts, sous réserve que ces constructions soient exclusivement liées soit à la présence impérative et permanente des personnes en charge de l'exploitation du parc zoologique, soit à l'exploitation du parc zoologique, sont autorisées :~~
  - ~~sous réserve de leur bonne intégration au paysage environnant,~~
  - ~~Sous réserve de la préservation des zones humides repérées au règlement graphique.~~
- les constructions et installations à vocation d'habitation, de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'entrepôts et agricole, sous réserves :
  - que ces constructions soient exclusivement liées soit à la présence impérative et permanente des personnes en charge de l'exploitation du parc zoologique, soit à l'exploitation du parc zoologique,
  - de leur bonne intégration au paysage environnant.
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- ~~l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 25 % des surfaces de plancher existantes, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions environnantes ;~~
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
- les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage.
- les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades :

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.

Toitures :

Harmonie des toitures

- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit terrasse, accessible ou non.~~

- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.
- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser à 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Sont recommandés pour les constructions :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;

- en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :
- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Une implantation autre est admise :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5m et sans jamais être inférieur à H/2 ; cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Une implantation autre est admise :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2m ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 5 % de la superficie du terrain.

8. Hauteur des constructions

Pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'habitation, la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout ;
Pour les constructions à usage d'entrepôt et agricole, la hauteur est fixée à 15 m hors tout.

Une hauteur différente est autorisée :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- pour des raisons d'homogénéité ;
- pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
- pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.

La disposition ci-dessus ne s'appliqnet pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, etc.) ne remettant pas en cause les continutiés payasgères.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE UX : TISSU ÉCONOMIQUE

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UX2 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit.

De plus dans le secteur UXc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.

De plus dans le secteur UXi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article UX2.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;
- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;
- les constructions et installations liées à l'hippodrome ;
- les constructions et installations liées au parc des expositions ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que ~~la surface de plancher au sol~~ l'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi. Ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m².

Dispositions applicables au secteur UXc

Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.

Dispositions applicables au secteur UXi

- Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.
- Les constructions à usage de bureaux peuvent être réalisées sous réserve que des constructions de même destination préexistent sur la même unité foncière et à concurrence d'une surface équivalent à 50 % de la surface des bâtiments existants de même destination.
- Les constructions à usage :
  - de commerce et de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas ;

- de commerces liés aux deux roues, aux véhicules ainsi qu'aux machines et matériels agricoles.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.

Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs

- Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges/
- La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.

Les clôtures

- Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.
- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.
- Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.
- Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques doublé d'une haie vive de type haie champêtre.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

D'une manière générale, et dans la mesure du possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées à :
- 10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;
- 5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :
- 75 m minimum pour les routes à grande circulation ;
- 35 m minimum pour les autres routes départementales.

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :
- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux nouvelles constructions de la zone d'activités de Saint-Désir qui peuvent être implantées avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD.613.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles générales

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Dispositions particulières

Les dispositions de cet article ne sont applicables :
- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
  - ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas l'écart à la règle ;
  - pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Non réglementée.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;
- 12 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de commerces, d'artisanat, d'hébergements hôteliers et de bureaux ;
- 25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- 35 m hors tout pour les installations techniques comme les silos.

Dispositions particulières
Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Les nouvelles constructions et nouveaux aménagements viseront à rétablir autant que possible les continuités écologiques aux abords des cours d'eau reportés sur le règlement graphique.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).
Les parkings seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour huit places.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE A : ESPACES AGRICOLES

La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle regroupe les terrains réservés à l'activité agricole (activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, l'hébergement, la commercialisation, l'activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

Les zones Ah, Aa, AL et ALI correspondent à des secteurs de constructibilité limités (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limités) liée à l'habitat (Ah), à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Aa), à un secteur deux secteurs spécifique lié à l'activité d'un camping existant (AL) et un secteur d'EBC lié aux aménagements légers nécessaires à l'activité du camping (ALI).

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.~~

~~**Dans l'ensemble de la zone A :**~~
- ~~les constructions à usage d'industrie ou de commerce ;~~
- ~~les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse ;~~
- ~~les carrières, sauf l'extension des carrières existantes.~~

~~**Dans la zone A (hors secteurs Ah, Aa, AL et ALI) :**~~
~~Toute construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~**Dans les secteurs Ah et Aa :**~~
- ~~Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole ;~~
- ~~les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;~~
- ~~l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.~~

~~**Dans le secteur AL :**~~
- ~~Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole.~~

~~**Dans le secteur ALI :**~~
- ~~Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.~~

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

~~Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.~~

Dans l'ensemble de la zone : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :
- la reconstruction à l'identique sans changement de destination à condition que celui-ci ne soit pas lié à un risque identifié ;

- les constructions et installations, ainsi que leur extension, nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions ;
- sans changement de destination, il est autorisé l'aménagement, la rénovation des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
    - l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition que ~~la surface de plancher au sol~~ l'emprise au sol créée par ~~l'extension ou les extensions successives~~ l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du PLUI soit limitée à 30% de ~~la surface~~ l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi du bâtiment objet de l'extension ou 50 m², selon l'hypothèse la plus favorable. ~~Ce taux est porté à 50% pour les constructions inférieures à 100m².~~
    - les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal et que l'emprise au sol créée par l'ensemble des annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLUI soit limitée à 150 m². Les annexes créées après l'approbation du présent PLUi ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation ou être transformées en logement.
    - la densité de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 0,20.
    - les conditions d'emprise et hauteur sont précisées aux articles 7 et 8.
    - pour les biens suivants : bâtiments remarquables répertoriés dans le règlement graphique, bâtiments bénéficiant d'une mesure de classement ou de protection, ou situés dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique, des dérogations aux règles de zones d'implantations, d'emprise, de densité, de hauteur pourront être accordées en justifiant le lien d'usage avec le bâtiment d'habitation principal.
- les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

De plus en secteur Ah, sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier.

De plus en secteur Aa, sont autorisés la construction de bâtiments à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, ainsi que leur extension, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site ;
- dès lors qu'existe à la date d'approbation du document un bâtiment à usage d'artisanat ou d'entrepôts en activité sur la même unité foncière ;
- que la construction soit uniquement et exclusivement liée à l'activité en place sur la même unité foncière.

De plus en secteur AL :

- les constructions, installations et aménagements, si ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs ;
- les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage.

De plus en secteur ALl :

- les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs du camping, sous réserve de :
    - ne pas compromettre la conservation des Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'Urbanisme ;
    - de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

Dans les secteurs **Ah, Aa et AL,** les constructions, ouvrages ou travaux autorisés doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout

risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

En zones Aa et Ah : l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de **30 %** des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions concernant les façades, toitures et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Façades

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :

  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.
- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser à 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

Bâtiments d'habitations et techniques

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâtiments techniques uniquement :

- Façades et pignons : les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager.
- Pente de toiture : les toitures à faible pente sont admises.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés pour les constructions, hormis celles liées à l'exploitation agricole :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
  - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
  - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
  - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ~~(dont les vérandas)~~ ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
  - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc...) ;

- les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;
- ~~les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.~~

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
  - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
  - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
  - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;
  - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
  - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALl)

- Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.
- Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALl

Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALl) :

- toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 m ;

- ~~si une habitation se trouve à moins de 50 m des limites parcellaires du projet, la construction devra respecter une distance minimale de 15 m par rapport à ses limites séparatives.~~
- les bâtiments agricoles devront être implantés avec un recul d'au moins 10 mètres par rapport aux limites séparatives.

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALI : Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A :

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2 m ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

7. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses annexes ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol est portée à **30 %** si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau.
- La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.

Dans le secteur AL :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur ALI :

- L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 2 % de la superficie du terrain.

8. Hauteur des constructions

~~**Règles générales**~~

Dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs A, Aa, Ah, AL et ALI :

- La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.
- Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 15 m hors tout.
- Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.
-

Dans le secteur AL :

- pour les équipements sportifs et de loisirs, pour les constructions liées aux aires de camping la hauteur ne devra pas excéder 6 m hors tout.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs A, Aa, Ah, AL et ALl :

- Une hauteur différente est autorisée :
  - en cas de reconstruction à l'identique ;
  - en cas de changement de destination ;
  - pour des raisons d'homogénéité ;
  - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
  - pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10% de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
  - pour les constructions à usage agricole de moins de 20m² d'emprise au sol.
- Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.

La disposition ci-dessus ne s'appliqnet pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, etc.) ne remettant pas en cause les continutiés payasgères.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE N : ESPACES NATURELS

La zone N correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison :
- soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de son caractère d'espaces naturels.

Le Code de l'urbanisme précise que seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ainsi que, sous conditions, celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. La zone naturelle peut, sous conditions, autoriser les changements de destination, la construction d'extensions ou d'annexes aux maisons d'habitation et définir des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités.

Les zones Nh et Na correspondent à des secteurs de constructibilité limités (secteurs de taille et de capacité d'accueil limités - STECAL) liée à l'habitat (Nh) et à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Na),

La zone NL correspond aux espaces naturels de loisirs. Il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL).

La zone Nm correspond à un secteur de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) pour l'implantation d'une unité de méthanisation.

La zone Nr correspond aux projets routiers.

La zone Np correspond aux secteurs naturels sensibles et strictement protégés.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

~~Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.~~

~~**Dans l'ensemble de la zone N :**~~
- ~~les constructions à usage d'industrie ;~~
- ~~les constructions à usage de commerce, sauf ceux autorisés à l'article 2 ;~~
- ~~les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur), sauf ceux autorisés à l'article 2 ;~~
- ~~les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse ;~~
- ~~les carrières, sauf l'extension des carrières existantes.~~

~~**Dans la zone N (hors secteurs NL) :**~~
- ~~l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;~~
- ~~toute autre construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

~~**Dans les secteurs NL, Nh, Na et Np :**~~
- ~~les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole.~~

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

~~Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.~~

Dans l'ensemble de la zone : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de

télécommunication, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone N :

- la reconstruction à l'identique sans changement de destination à condition que celui-ci ne soit pas lié à un risque identifié ;
- les constructions et installations, ainsi que leur extension, nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;
- les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ;
- le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Ces bâtiments peuvent faire l'objet d'annexes et d'extensions ;
- sans changement de destination, il est autorisé l'aménagement, la rénovation des habitations existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;
- sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :
    - l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition que ~~la surface de plancher au sol~~ l'emprise au sol créée par ~~l'extension ou les extensions successives~~ l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du PLUI soit limitée à 30% de ~~la surface~~ l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLUi du bâtiment objet de l'extension ou 50 m², selon l'hypothèse la plus favorable. ~~Ce taux est porté à 50% pour les constructions inférieures à 100m².~~
    - les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal et que l'emprise au sol créée par l'ensemble des annexes réalisées à compter de la date d'approbation du PLUI soit limitée à 150 m². Les annexes créées après l'approbation du présent PLUi ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation ou être transformées en logement.
    - la densité de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 0,20 ;
    - les conditions d'emprise et hauteur sont précisées aux articles 7 et 8 ;
    - pour les biens suivants : bâtiments remarquables répertoriés dans le règlement graphique, bâtiments bénéficiant d'une mesure de classement ou de protection, ou situés dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique, des dérogations aux règles de zones d'implantations, d'emprise, de densité, de hauteur pourront être accordées en justifiant le lien d'usage avec le bâtiment d'habitation principal ;
- les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.

De plus, en secteur Nh, sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau, d'hébergement hôtelier, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, en secteur Na, sont autorisés la construction de bâtiments à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, ainsi que leur extension, sous réserve :

- qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site ;
- dès lors qu'existe à la date d'approbation du document un bâtiment à usage d'artisanat ou d'entrepôts en activité sur la même unité foncière ;
- que la construction soit uniquement et exclusivement liée à l'activité en place sur la même unité foncière.

Dans les secteurs **Nh et Na**, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

De plus, en zone Na et Nh : l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de **30 %** des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.

De plus en secteur NL :

- l'amélioration et l'agrandissement des équipements sportifs ou de loisirs, à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes ;
- les constructions, installations et aménagements, si ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs ;
- les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage.

De plus en secteur Nm, les constructions, ouvrages et installations industriels liés à une unité de méthanisation sous réserve d'être conçus pour éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement,

En secteur Np, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- la reconstruction à l'identique sans changement de destination ;
- les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole ;
- les installations et changements de destination de bâtiments existants, lorsque de tels travaux sont nécessaires à l'activité d'un exploitant agricole exercée dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;
- les extensions des constructions dans la limite de 30 % de l'emprise du bâti existant ou de 100 m² de surface plancher ;
- la réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces ou milieux.

De plus en secteur Nr :

- les affouillements et les exhaussements du sol sous réserve d'être liés au projet de déviation ou d'êtres nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisées dans la zone.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositions concernant les façades, toitures et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Façades :

Harmonie des façades

- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit

dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Aspects et tonalités des façades
- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.

Toitures :

Harmonie des toitures
- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;
  - ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.
- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures
- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.

- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser à 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

Bâtiments d'habitations et techniques

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Bâtiments techniques uniquement

- Façades et pignons : les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager.
- Pente de toiture : les toitures à faible pente sont admises.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés pour les constructions, hormis celles liées à l'exploitation agricole :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée, seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :
  - les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;
  - les fenêtres seront plus hautes que larges ;
  - les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions ~~(dont les vérandas)~~ ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors qu'elle aura une pente au moins égale à 30°.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :
  - respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc.) ;
  - les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement (voir ci-dessus), ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;
  - ~~les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.~~

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

- La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :
  - elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;
  - les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques: à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;
  - les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celui-ci sera au moins égale à 30° ;
  - les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;
  - les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.
- Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).
- Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions, afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone N (hors Nh, Na, Nl et Nm) :

- les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies ;
- les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres.

Dans les secteurs Nh, Na, NL et Nm :

- les constructions seront implantées conformément à la limite séparative de fait des constructions situées de part et d'autre ; en l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N :

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.2 Par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle)

Dans l'ensemble de la zone N (hors Nh, Na, Nl et Nm) :

- toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser ; sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 m ;
- ~~si une habitation se trouve à moins de 50 m des limites parcellaires du projet, la construction devra respecter une distance minimale de 15 m par rapport à ses limites séparatives.~~
- les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres des limites séparatives.

Dans les secteurs Nh, Na, NL et Nm :

- une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriété au moins égale à 5 m ; cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone N :

Une implantation autre est admise :

- en cas de reconstruction à l'identique ;
- en cas de changement de destination ;
- lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;
- pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2m ;
- pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone N :

- pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

Dans les secteurs Nh, Nm et Na :

- l'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses annexes ne doit pas excéder 15 % de la superficie du terrain pour du logement ; par exception, l'emprise au sol est portée à 20 % si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau ;
- la superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.

Dans le secteur NL :

- l'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.

8. Hauteur des constructions

Pour les zones N, Nh, Nm, Na :

- la hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses ;
- pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 12 m hors tout ;
- la hauteur maximale des éoliennes ne peut excéder 12 m ;
- pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.

En NL :

- pour les équipements sportifs et de loisirs, pour les constructions liées aux aires de camping la hauteur ne devra pas excéder 6 m hors tout.

Dispositions particulières

- une hauteur différente est autorisée :
  - en cas de reconstruction à l'identique ;
  - en cas de changement de destination ;
  - pour des raisons d'homogénéité ;
  - pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;
  - pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10 % de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;
  - pour les constructions à usage agricole de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher)

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.

La disposition ci-dessus ne s'appliqnet pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, etc.) ne remettant pas en cause les continutiés payasgères.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

ZONE 1AU : ZONES À URBANISER

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles ;
- les commerces, hébergement hôtelier et entrepôts ;
- les bureaux sont ceux mentionnés en 2 ;
- les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- les stationnements des caravanes isolées à l'exception de ceux situés dans les constructions ou sur les terrains où est implantée la construction constituant la résidence principale de son utilisateur et dans la limite d'une seule caravane par terrain ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions sont autorisées à condition que l'ouverture à l'urbanisation se réalise :
  - de manière coordonnée à l'échelle des secteurs présentés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » ;
  - en concordance avec la capacité des voiries et réseaux divers existants ou à créer d'une urbanisation globale du secteur ;
  - en accord avec les dispositifs de sécurité et notamment ceux permettant la défense incendie ;
- les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement ;
- les constructions à usage bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées à l'habitation, dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des constructions admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume de l'habitation.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Généralités

- L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

- Harmonie des façades
- L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.
- Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.
- Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.
- Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.
- Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).

Aspects et tonalités des façades

- L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.
- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.
- Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.
- Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.
- Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.
- Des dispositifs anti-graffitis sont recommandés. Afin d'assurer la pérennité d'image et d'usage, les matériaux utilisés doivent être durables et d'entretien simple. Une attention particulière doit être portée à la mise en place des protections contre les salissures liées au ruissellement de l'eau de pluie sur les façades (bavettes, couvertines…)

Toitures

Harmonie des toitures

- Les toitures ~~à~~ présentant au moins deux pans ~~symétriques~~ seront réalisées avec un angle minimum de ~~30°~~ 30 degrés compté par rapport à l'horizontale.
- Les toits courbes, terrasses ou monopentes sont autorisés ~~quand ils participent d'une architecture contemporaine~~ :
  - dans le cas d'architecture de qualité, sous réserve d'une bonne intégration de la construction dans son environnement proche ;
  - dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
  - pour les annexes et les extensions, à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale.
- Les toitures terrasses ~~à très faible pente~~ autorisées seront accompagnées d'un acrotère ~~dépassant la hauteur du faîtage~~.
- ~~La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non.~~
- ~~Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.~~
- ~~Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.~~
- Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.
- Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :
  - de s'intégrer complètement dans le pan de toiture ;
  - concernant les toitures terrasses, de s'intégrer à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;

- ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.

- Aucune prescription de pente n'est imposée pour les constructions qui, de par leur nature, ne peuvent répondre aux règles générales (vérandas, piscines couvertes, gloriette, pigeonniers, etc.) et les constructions à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Aspects et tonalités des toitures

- La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).
- Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.
- En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être ~~d'aspect et de couleur similaires à~~ en harmonie avec la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.
- En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.

Clôtures

- La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.
- La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser à 1,50 m.
- Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.
- L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.
- Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».

Sont recommandés :

- l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;
- l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;
- le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;
- l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;
- la préservation de la ressource en eau et de son traitement :
  - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;
  - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.

Des systèmes collectifs de production d'énergie devront être privilégiés dans les opérations d'aménagement d'ensemble.

Traitement des eaux pluviales :

- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :
- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :
- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

- Lorsque deux constructions seront édifiées simultanément, elles pourront jouxter la limite séparative latérale commune, sous réserve d'être construites dans un profil identique. Chacune des deux constructions limitrophes devra être implantée en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.

- Lorsqu'une construction est déjà implantée en limite séparative, une nouvelle construction édifiée sur le terrain limitrophe pourra jouxter cette limite séparative commune, à condition de s'inscrire dans le profil de la construction existante, et en respectant par rapport à la limite latérale opposée une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et d'au moins 3 mètres.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.
Il n'est pas prévu de prescriptions particulières concernant l'emprise au sol pour les équipements publics voués exclusivement au stationnement, ainsi que pour les équipements publics ou privés à usages culturel, scolaire, sanitaire, sportif ou social.

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :
- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

8. Hauteur des constructions

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :
- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Non réglementé.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.

La disposition ci-dessus ne s'appliqnet pas :
- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, espaces paysagers, etc.) ne remettant pas en cause les continutiés payasgères.

Des lisières telles que présentées dans les orientations d'aménagement et de programmation sont prévues dans certains projets. Cette disposition pourra être utilisée dans les différentes opérations pour améliorer l'intégration paysagère et environnementale des constructions.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Les règles à observer sont celles de la zone urbaine de référence à savoir :
- 1AUb, règlement de la zone UB ;
- 1AUc, règlement de la zone UC ;
- 1AUd, règlement de la zone UD ;
- 1AUe, règlement de la zone UE.

ZONE 1AUX : TISSU ÉCONOMIQUE

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;
- les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;
- l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;
- l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;
- l'ouverture de carrière ;
- toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article 2.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;
- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;
- les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1, peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes ;
- l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que ~~la surface de plancher au sol~~ l'emprise au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi ; ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m² ;
- dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Glos, les constructions à usage :
  - d'hébergement hôtelier, de commerces ;
  - de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.
Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs
- Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges.
- La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.

Les clôtures
- Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage doublé de haies vives.
- Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.
- Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.
- Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques entourées d'une haie vive de type haie champêtre.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Traitement des eaux pluviales :
- les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;
- l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

D'une manière générale, et dans la mesure d'une possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale
Les constructions ou installations doivent être implantées à :
- 10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;
- 5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :
- 75 m minimum pour les routes à grande circulation ;
- 35 m minimum pour les autres routes départementales.

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières
Les dispositions de cet article ne sont applicables :
- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;
- ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux nouvelles constructions de la zone d'activités des Hauts du Glos qui peuvent être implantées avec un retrait minimum de 35 m par rapport à l'axe de la RD.613.

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles générales
- Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.
- Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Dispositions particulières :
Les dispositions de cet article ne sont applicables :
- ni à la reconstruction à l'identique ;
- ni au changement de destination ;
- ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas l'écart à la règle ;
- ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :
- 10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;
- 15 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ;
- 25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts.

Dispositions particulières
- Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.
- Dans la ZAC des Hauts de Glos, sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans le site, dans les espaces environnants et depuis les grandes perspectives paysagères qui donnent sur le bâtiment, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations à usage de d'entrepôts. Cette règle s'applique aux autres destinations autorisées qui sont abritées dans le même volume que la construction à usage d'entrepôts à condition que ces surfaces constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises.

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

~~Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.~~

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau reportés au règlement graphique.

La disposition ci-dessus ne s'appliqnet pas :

- aux constructions et équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- aux aménagements légers (zones vertes récréatives, zones de circulation douce, installations légères contribuant à la mise en valeur du milieu, espaces paysagers, etc.) ne remettant pas en cause les continutiés payasgères.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Les règles à observées sont celles de la zone urbaine de référence à savoir : UXc et UXi.

<u>De plus pour la ZAC des Hauts de Glos</u>
Les parkings seront réalisés en une ou plusieurs unités de stationnement, chaque unité ne pouvant contenir plus de 70 places.

ZONE 2AU : ZONES À URBANISER

Ce règlement s'applique à toutes les zones 2 AU. Leur urbanisation ne sera possible qu'à la suite de la modification ou révision du PLUi.

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf celles visées à l'article 2.

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Peuvent être autorisés, à condition de ne pas compromettre les opérations d'aménagement d'ensemble susceptibles d'être définies ultérieurement :

- les ouvrages et aménagements de régulation des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les aménagements nécessaires à la réalisation ou la modification d'infrastructures ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les travaux nécessaires à l'adaptation des constructions existantes aux normes d'hygiène ou de confort.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Pas de prescription.

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Pas de prescription.

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Pas de prescription.

6.2 Par rapport aux limites séparatives (deux catégories : les limites latérales et la limite de fond de parcelle) :

Pas de prescription.

6.3 Les unes par rapport aux autres

Pas de prescription.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

Pas de prescription.

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Pas de prescription.

11. Espaces verts et plantations

Pas de prescription.

Section 3 : Equipement de la zone

12. Accès et voirie

Pas de prescription.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Pas de prescription.

14. Stationnement

Pas de prescription.

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Révision allégée n°1 du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

REÇU
26 JUIN 2018
SOUS-PRÉFECTURE
DE LISIEUX

Rapport de présentation



REVISION ALLEGEE :

Prescrite le 28 septembre 2017

Enquête publique du 12/03/2018 au 27/03/2018 (inclus)

Approuvée le 31 mai 2018

LE PRESIDENT :
François AUBEY

SOMMAIRE

PREAMBULE ____ *5*

1. LES ETUDES « ENTREE DE VILLE » ____ *8*

1.1. Quelques éléments de contexte : la Route Départementale n°613 ____ **8**

1.2. Les secteurs impactés par la voie classée à grande circulation ____ **8**

1.2.1. La zone d'activités des Hauts de Glos ____ 8

1.2.2. La zone d'activités de Saint-Désir ____ 9

1.3. Les pièces du PLUi modifiées ____ **10**

1.3.1. La zone d'activités des Hauts de Glos ____ 10

1.3.1.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ____ *10*

1.3.1.2. Le règlement écrit ____ *11*

1.3.2. La zone d'activités de Saint-Désir ____ 11

1.3.2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ____ *11*

1.3.2.2. Le règlement écrit ____ *12*

2. L'EVOLUTION DU CAMPING PRIVE DE MOYAUX ____ *14*

2.1. Quelques éléments de contexte ____ **14**

2.2. L'évolution du secteur touristique ____ **15**

2.2.1. L'extension du secteur AL ____ 15

2.2.2. La création d'un nouveau secteur dédié aux aménagements légers ____ 16

2.3. Les pièces du PLUI modifiées ____ **18**

2.3.1. Le règlement graphique ____ 18

2.3.2. Le règlement écrit ____ 18

2.4. Les incidences du développement du camping sur l'environnement ____ **20**

2.4.1. L'espace ____ 20

2.4.2. Le paysage ____ 20

2.4.3. La faune et la flore ____ 21

2.4.4. Les risques naturels 21
2.4.5. Les risques technologiques 21
2.5.6. Les équipements et les déplacements 22

3. DOCUMENT D'AIDE A LA LECTURE DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE 23

3.1. Les règles du secteur UX 23

3.2. Les règles du secteur 1AUx 27

3.3. Les règles de la zone Agricole 32

TABLE DES ILLUSTRATIONS 41

PREAMBULE

La Communauté de Communes LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge (33 communes) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) le 21 décembre 2016.

Au 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a été créée suite à la fusion de cinq intercommunalités :

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

Par délibération en date du 9 novembre 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a approuvé la ***1ère modification du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge***, qui portait sur la correction d'une ***erreur matérielle*** : un STECAL AL, spécifique au camping existant de Moyaux (initialement intégré en zone A stricte), a été créé.

Par délibération en date du 28 septembre 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la ***1ère révision allégée du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge***, afin d'intégrer deux études « Entrée de ville » et d'adapter le règlement graphique pour le développement du camping de Moyaux.

Cette procédure de révision allégée du PLUI vise donc à mettre à jour les pièces règlementaires (règlement écrit et plan de zonage) :

- adapter le règlement écrit afin de prendre en compte les deux études « Entrée de ville » ;
- ajouter une OAP traduisant les orientations d'aménagement pour le secteur sud de la zone d'activités de Saint-Désir
- adapter l'emprise réglementée du camping pour les besoins de développement de l'activité ;
- créer un secteur spécifique (STECAL) limitrophe au camping sur le plan de zonage ;
- adapter le règlement écrit à cette spécificité locale.

POINT SUR LA PROCEDURE :

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la ***procédure de révision allégée*** telle que définie par l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

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

Compte-tenu des évolutions envisagées du PLUI, les études « Entrée de ville » motiveront la réduction d'un recul imposé aux constructions, édicté en raison des risques de nuisances. De plus, l'évolution du secteur spécifique du camping de Moyaux comprend

la réduction d'un Espace Boisé Classé sur une emprise non boisée et aménagée pour une station d'épuration enterrée et un espace de stationnement.

Il est à noter que ***les motivations de la procédure ne remettent pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables*** du PLUI. En effet, les deux évolutions envisagées du document d'urbanisme confortent le PADD, qui prévoit de :

- ***Renforcer les zones d'activités existantes ou programmées***, dans lesquelles « *des parcelles reste à commercialiser* », notamment dans la ZAC des Hauts de Glos et le pôle de Saint-Désir ;
- Développer le potentiel touristique et « ***valoriser le camping présent sur Moyaux*** » dans le cadre d'une politique d'accueil et de loisirs.

La procédure de révision simplifiée est détaillée à l'article L.153-34 du Code de l'Urbanisme :

« *Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
Le maire de la ou des communes intéressées par la révision est invité à participer à cet examen conjoint. »

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de révision allégée du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge.

Figure 1 : Schéma de la procédure de révision allégée du PLUI



1. LES ETUDES « ENTREE DE VILLE »

1.1. Quelques éléments de contexte : la Route Départementale n°613

Le territoire de l'ex Communauté de Communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge est traversé par plusieurs voies classées à grande circulation. Les abords de ces voies sont concernés par la règle d'inconstructibilité fixée à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme :

« *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de* ***soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe*** *des autres routes classées à grande circulation.* »

Toutefois, l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages*. »

La ***Route Départementale n°613***, axe Caen - Lisieux - Evreux, est un ***axe primaire du réseau routier du Calvados***. Très fréquenté, il s'agit également de l'axe qui contourne le centre de Lisieux.
Le décret n°2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste nationale des routes à grande circulation confirme le classement de la RD.613 entre Caen et L'Hôtellerie, soit environ 55 km.

1.2. Les secteurs impactés par la voie classée à grande circulation

La ***loi Bruit du 31 décembre 1992*** instaure un classement des infrastructures terrestres en fonction de leur niveau sonore. Ce classement définit de part et d'autre de l'axe des secteurs affectés par le bruit, dont la largeur dépend de l'intensité sonore. Dans ces secteurs, toutes constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique. L'***arrêté préfectoral du 15 mai 2017***, relatif au classement des infrastructures de transport terrestres dans le Calvados, précise les prescriptions acoustiques à respecter en fonction de la catégorie de la zone de bruit.
La RD.613 est concernée par plusieurs zones de bruit, de catégories 2 (soit 250 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie), 3 (soit 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie) et 4 (soit 30 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie).

Deux secteurs constructibles au PLUI mais non urbanisés sont particulièrement impactés par la RD.613. Il s'agit de la ***zone d'activités des Hauts de Glos*** (secteur 1AUx) et de la ***zone d'activités de Saint-Désir*** (secteur UXi).

1.2.1. La zone d'activités des Hauts de Glos

Il s'agit de terrains, à l'Est de Lisieux sur les communes de Glos et de Courtonne-la-Meurdrac, inscrits au PLUI en ***zone d'ouverture à l'urbanisation 1AUx***. Ce secteur, situé au Sud de la RD.613, correspond à des espaces dédiés au développement d'activités organisées dans le cadre d'aménagement d'ensemble d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), dont la création et la réalisation

ont été respectivement approuvés en Conseil Communautaire les 11 juin 2007 et 21 septembre 2009.

Figure 2 : La RD.613 le long de la zone d'activités des Hauts de Glos



La zone d'activités des Hauts de Glos est une zone d'activités communautaire prévue par la DTA de l'Estuaire de la Seine.

Au sein des espaces non urbanisés, les futures constructions ne peuvent pas être implantées à moins de 75 mètres de la RD.613, calculés depuis l'axe de la voie. La zone d'activités des Hauts du Glos est également concernée par une zone de bruit de catégorie 3, soit une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure routière.

Il est à noter qu'une étude « Entrée de ville » avait été réalisée pour l'aménagement de la ZAC des Hauts de Glos et annexée aux PLU communaux de Glos et de Courtonne-la-Meurdrac. En application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, ces PLU communaux fixaient ***une règle de recul de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613***.

1.2.2. La zone d'activités de Saint-Désir

La zone d'activités de Saint-Désir a été créée en 1980 par la commune. Son développement a permis d'accueillir plusieurs entreprises aux portes de Lisieux, idéalement situées sur l'axe Caen - Lisieux - Evreux (RD.613). Dans le cadre de l'élaboration du PLUI, la zone d'activités de Saint-Désir a été classée en ***secteur Urbain de Tissu Economique UXi***.

Figure 3 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir



Le site économique est aussi concerné par une zone de bruit de catégorie 3, soit une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'infrastructure routière.

La zone d'activités de Saint-Désir est déjà bâtie au droit de la frange Nord de la RD.613 et est en cours d'aménagement dans la partie au Sud de la RD.613.

Une première étude « Entrée de ville » a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU communal, et annexée au document d'urbanisme. Le PLU de Saint-Désir imposait alors ***un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613***, au lieu des 75 mètres règlementaires, en justifiant cette adaptation par une étude tel que prévu à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, ces études « Entrée de ville » n'ont pas été annexées au PLUI lors de son élaboration et les deux zones d'activités se retrouvent à nouveau impactées par le recul de 75 mètres réglementé par le Code de l'Urbanisme.

1.3. Les pièces du PLUi modifiées

La présente révision allégée annexe donc les études « Entrée de ville » réalisées sur les deux zones d'activités concernées, afin de ***réduire ce recul de 75 mètres*** imposé par le Code de l'Urbanisme, en application de son article L.111-8.

Ainsi, les prescriptions des secteurs UXi et 1AUx du règlement écrit, et tout particulièrement les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, sont modifiées. Ces nouvelles prescriptions sont présentées dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.

1.3.1. La zone d'activités des Hauts de Glos

1.3.1.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

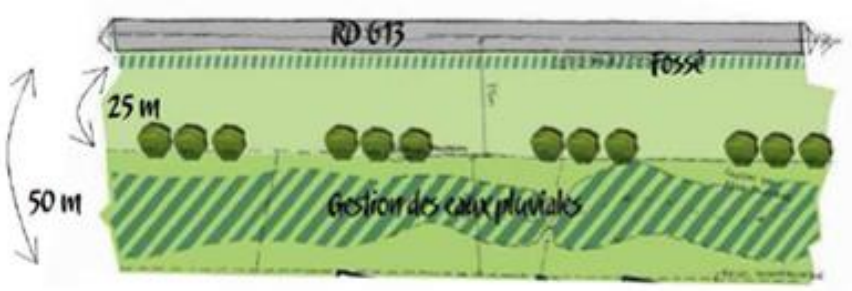
Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) fixe les principes d'urbanisation de la zone d'activités des Hauts de Glos, selon le parti d'aménagement présenté ci-dessous. Cette OAP a été intégrée au PLUI dès son élaboration.

L'aménagement de la zone d'activités s'organise autour de quelques grands principes qui en constituent la base :

- Paysagement d'une ***bande verte le long de la RD.613*** participant à l'effet de vitrine de la zone d'activités ;
- Création d'un ***boulevard desservant l'intérieur de la zone*** et constituant sa « colonne vertébrale » ;
- ***Espaces verts*** ayant pour fonction d'aérer la zone ;
- Travail sur la ***morphologie***.

L'OAP de 2016 prévoit une structuration urbaine précise, en matière de circulations et de stationnement, d'espaces ouverts et de paysage, de cohabitation des formes et fonctions urbaines, et de gestion de l'eau.
Plus précisément, l'OAP impose une bande de 25 mètres à partir de l'axe de la RD.613, réservée à l'éventuel élargissement de la voie.
Une deuxième bande de 25 mètres est, quant à elle, réservée à l'aménagement des dispositifs de régulation et de traitement des eaux pluviales.

Figure 4 : Les espaces ouverts et paysagers définis dans l'OAP



L'OAP et le règlement écrit interdisent également les accès directs à la zone sur la RD.613, à l'exception d'une voie d'insertion en partie centrale, en tourne à droite uniquement.

Cette OAP est complétée dans le cadre de la présente révision allégée. Elle fixe désormais les principes d'organisation du bâti en précisant que ***les constructions doivent observer un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613***. Il s'agit de respecter le recul initialement défini dans les PLU communaux, non reporté dans le PLUI de Lintercom, tout en considérant les risques de nuisances liés à la RD.613.

1.3.1.2. Le règlement écrit

Dans le secteur 1AUx, l'article 6 du règlement écrit, qui fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, est adapté et ***prend en compte la proximité de la voie classée à grande circulation*** pour l'instruction des futures constructions. Désormais, une dérogation s'applique sur le secteur de la ZAC des Hauts de Glos, qui ***autorise un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613***.

1.3.2. La zone d'activités de Saint-Désir

1.3.2.1. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Une nouvelle OAP fixe les principes d'urbanisation de la zone d'activités de Saint-Désir, selon le parti d'aménagement présenté ci-dessous. Cette OAP est intégrée au PLUI dans le cadre de la présente révision allégée.

La zone d'activités de Saint-Désir s'étend de part et d'autre de la RD.613, voie classée à grande circulation. Toutefois, le secteur Sud du site ne comprend que quelques constructions et est donc en grande partie impacté par le recul règlementaire de 75 mètres, en application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif général de l'OAP est de fixer les principes d'aménagement de la zone d'activités de Saint-Désir, au Sud de la RD.613, de manière à ***prendre en compte les nuisances*** liées à la voie à grande circulation et la ***sécurité des usagers***.

L'OAP prévoit une structuration urbaine précise, en matière de circulations et de stationnement, d'espaces ouverts et de paysage, et de construction.

Figure 5 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir



Les constructions devront observer ***un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613***. Il s'agit de respecter le recul initialement défini dans le PLU communal, non reporté dans le PLUI de Lintercom, tout en considérant les risques de nuisances liés à la RD.613. Il est à noter que le bâtiment existant au Sud de la RD.613 a été construit sous le régime du PLU communal et respecte ce recul de 35 mètres défini dans le PLU de Saint-Désir.

La circulation au sein de la zone d'activités est organisée par un ***réseau de voies secondaires*** qui dessert les entreprises. Dans le secteur Sud, la Rue de l'Oppidum a déjà été en partie aménagée. Son ***prolongement vers l'Ouest*** est prévu pour desservir les futures constructions.

Les voies secondaires de la zone d'activités doivent être raccordées au réseau viaire par le ***giratoire aménagé sur la RD.613***, à l'Est du secteur. Le prolongement de la Rue de l'Oppidum ne pourra donc

pas être raccordé à la RD.159, à l'Ouest du site. Effectivement, la RD.159 n'est pas suffisamment dimensionnée pour accueillir les flux supplémentaires liés au développement de la zone d'activités. De plus, l'accès par le giratoire limite les échanges au niveau de l'intersection entre la RD.613 et la RD.159, à l'Ouest de la zone d'activités.

Figure 6 : La RD.159 à l'Ouest de la zone d'activités de Saint-Désir



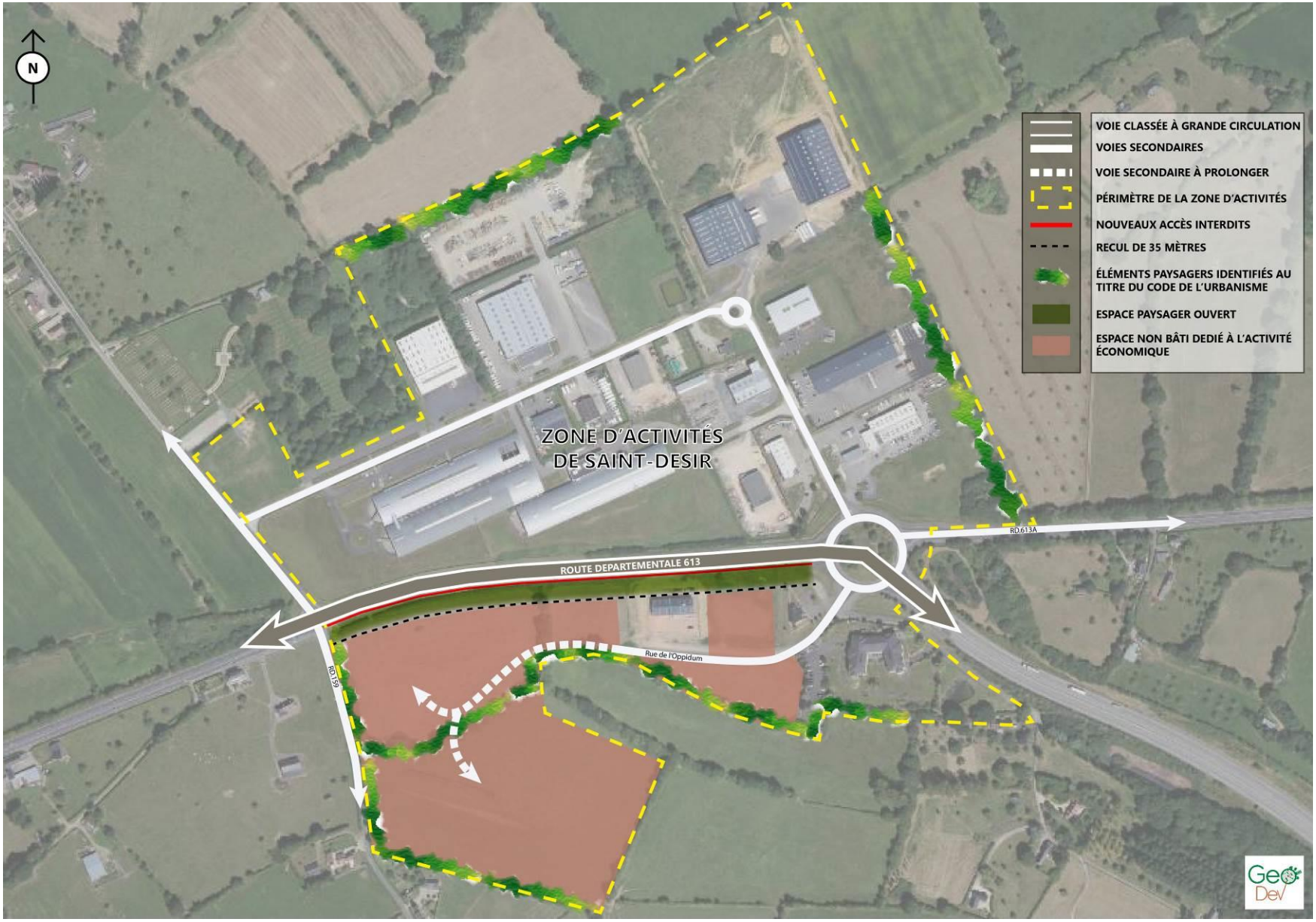
Les ***nouveaux accès individuels sont interdits le long de la RD.613***. Ils devront être créés depuis la Rue de l'Oppidum ou son prolongement. Les accès individuels pourront toutefois être autorisés le long de la RD.159, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

Les ***éléments paysagers identifiés au titre du Code de l'Urbanisme*** sur le plan de zonage du PLUI sont reportés sur l'OAP et doivent être préservés et intégrés à l'aménagement du site.
Un espace paysager ouvert est également à aménager le long de la RD.613, dans la bande de 35 mètres non constructible, calculée depuis l'axe de la voie.

1.3.2.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit est complété, afin de prendre en compte la proximité de la voie classée à grande circulation pour l'instruction des futures constructions. Les prescriptions fixées dans l'OAP sont reportées dans le secteur UXi du règlement écrit.
Après modification, l'article 6 du règlement écrit, qui fixe l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives, est adapté et comprend une dérogation, qui s'applique au secteur UXi et qui ***autorise un recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613prend en compte la proximité de la voie classée à grande circulation***.

Figure 7 : L'OAP de la zone d'activités de Saint-Désir



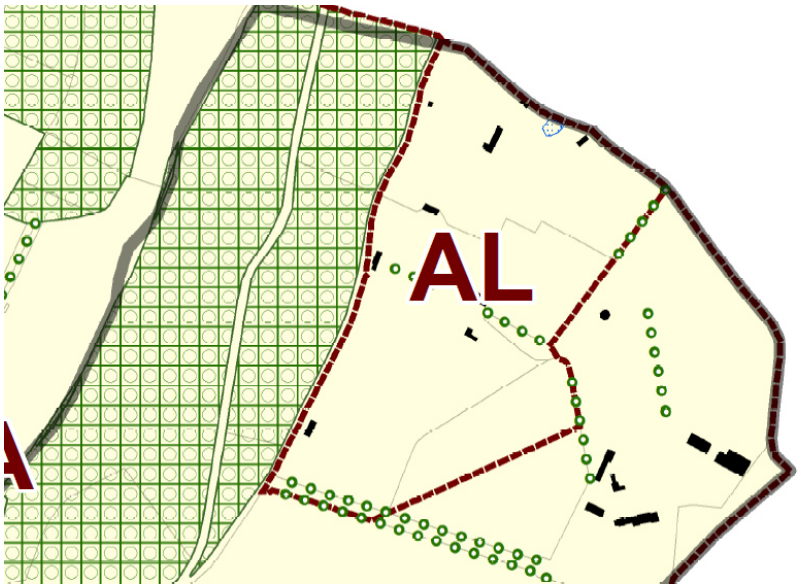
2. L'EVOLUTION DU CAMPING PRIVE DE MOYAUX

2.1. Quelques éléments de contexte

Le territoire de l'intercommunalité compte plusieurs structures d'accueil touristique, dont le ***camping du Colombier implanté sur la commune de Moyaux***, au Nord-Est du territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge.

Une ***1ère modification simplifiée du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge*** a déjà été engagée pour corriger une erreur matérielle sur le site du camping privé de Moyaux, classé en zone Agricole stricte. Un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) « ***Agricole de Loisirs*** », ***noté AL***, a été créé sur une surface de 7,5 ha, intégrant les emprises actuellement exploitées du camping du Colombier. L'approbation de cette modification a été confirmée lors du Conseil Communautaire du 9 novembre 2017.

Figure 8 : Extrait du règlement graphique du PLUI après modification



L'objectif de cette modification était de corriger rapidement l'erreur matérielle. En effet, la valorisation du camping de Moyaux, inscrite dans le PADD du PLUI, était interdite, en application des prescriptions règlementaires de la zone A stricte du PLUI.

Il s'agissait, dans un premier temps, de réutiliser les équipements existants, les rénover et les mettre aux normes et d'autoriser la construction de nouveaux équipements.

L'exploitant du camping Le Colombier souhaite développer un concept de camping « nature » dans le Pays d'Auge. Ce projet intègre désormais :

- L'***augmentation, en plusieurs phases de développement, de la capacité d'accueil du camping*** ;
- La ***création d'un parcours de santé et de découverte ainsi que d'un parcours accrobranche***, à l'Ouest du camping, au sein d'un espace boisé (environ 3,2 ha) ;
- La ***mise à niveau de la station d'épuration des eaux usées***, à l'entrée Ouest du camping, selon la technique des filtres plantés de roseaux, ce qui porterait la capacité de l'équipement de 400 Equivalents Habitants (EH) à 600 EH.

2.2. L'évolution du secteur touristique

Deux évolutions du document d'urbanisme sont nécessaires pour envisager ce projet de développement de l'activité touristique :

- ***L'extension du STECAL « Agricole de Loisirs – AL »***, afin d'intégrer le secteur de développement du camping (Sud-Est) et l'emprise de la station d'épuration ;
- ***La création d'un nouveau STECAL*** juxtaposé reprenant l'emprise des EBC et autorisant uniquement les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs envisagées.

2.2.1. L'extension du secteur AL

Le camping propose aujourd'hui la location de 180 emplacements, réservés à l'installation des tentes, caravanes ou camping-car de sa clientèle. Le projet de développement de l'activité touristique prévoit une ***augmentation de la capacité d'accueil du camping***, passant de 180 à environ 200 emplacements.
Ces nouveaux emplacements pourront être aménagés au Sud-Est du camping, sur un terrain non bâti, actuellement utilisé pour les activités sportives et ludiques. Ce développement nécessite donc ***l'extension du secteur AL au Sud-Est***, d'environ 1 ha. Il est à noter que la superficie nécessaire, non intégrée au secteur AL, est bien comprise dans l'enceinte du camping existant.

L'exploitant prévoit également de ***diversifier son offre d'hébergements touristiques*** sur le camping. Il projette ainsi d'installer des hébergements de type Habitation Légère de Loisirs (HLL) et des tentes.
Il est envisagé d'aménager ces nouveaux hébergements saisonniers dans les espaces au Nord et au Sud du site, actuellement sous-exploités mais compris dans le secteur AL.

Le projet de développement prévoit aussi la ***mise à niveaux des équipements existants*** ainsi que la ***création d'un centre de vie, d'une aire de jeux pour enfants, d'un mini-golf et d'une piscine***.
Ces équipements seront installés au cœur du camping, autour des équipements existants.

La mise à niveau d'un équipement existant engendre tout même une évolution du périmètre du secteur AL. Il s'agit de la ***station d'épuration***, équipement souterrain existant du camping, implantée à l'Ouest du camping, qui n'est plus aux normes sanitaires en vigueur. Le SPANC a d'ailleurs fait état d'une non-conformité pour cet équipement et les services de la Police de l'Eau ont été rencontrés récemment par le porteur de projet à ce sujet.
Le projet de développement consisterait donc à ***aménager une nouvelle station d'épuration sur l'emprise existante***, en utilisant la technique des filtres plantés de roseaux. Cette mise à niveau est indispensable pour l'amélioration de la situation existante et le bon développement de l'activité touristique.

Figure 9 : Emplacement de la station d'épuration



Il est à noter que l'emprise de la station d'épuration enterrée existante est, par erreur, concernée par un ***Espace Boisé Classé*** (EBC) au titre du Code de l'Urbanisme, alors qu'il s'agit de l'espace dédié au stationnement de l'accueil du camping. Contrairement à la représentation graphique du PLUI, ***cette emprise n'est pas boisée à ce jour***, bien que comprise dans l'EBC. Il est donc envisagé de corriger cette erreur graphique en déclassant la surface d'EBC non boisé et nécessaire à la réalisation de ce projet de mise à niveau (environ 500 m²), qui sera soumis à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme.

Ainsi, l'extension du secteur AL, passant d'environ 7,5 ha à 9 ha, permettra la valorisation du site touristique, comme indiqué dans le PADD du PLUI.

2.2.2. La création d'un nouveau secteur dédié aux aménagements légers

L'exploitant projette également de créer un ***parcours accrobranche*** et un ***parcours de santé et de découverte***, dans l'espace boisé à l'Ouest du site, appartenant à la propriété du camping, d'environ 3,5 ha.

Figure 10 : L'espace boisé du Colombier



L'aménagement du parcours de santé et du parcours accrobranche impliquera l'installation de spots « découverte » et de plateformes avec mobilier en bois dans les arbres de l'EBC, qu'il s'agit de préserver au titre du Code de l'Urbanisme.
Il est à noter que ces installations, assimilées à des aménagements légers, sont compatibles avec le classement en EBC et que leur réalisation ne sera pas de nature à compromettre la conservation des boisements.

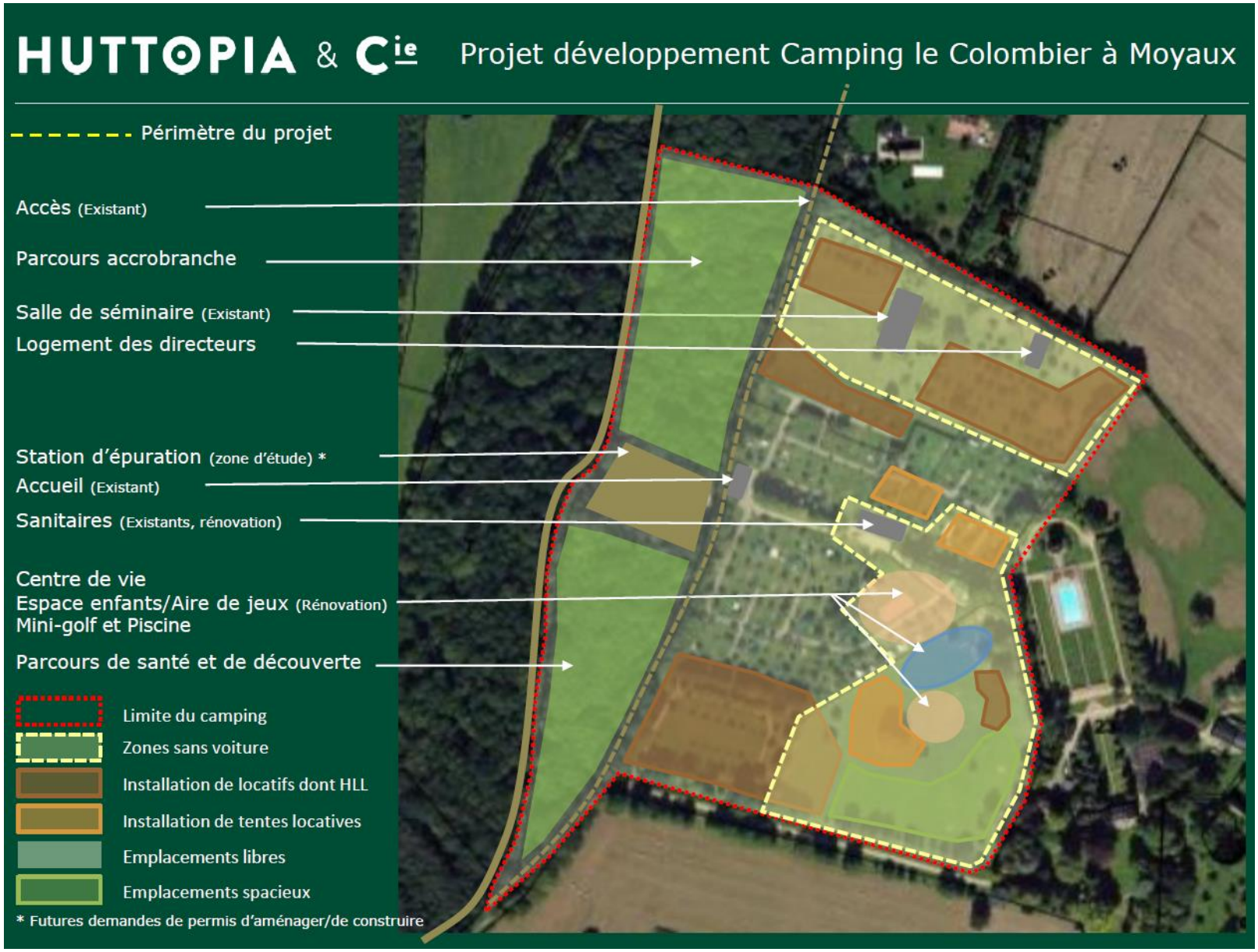
Afin d'identifier ce secteur spécifique dans le PLUI, la présente révision allégée vise à créer un deuxième STECAL dédié à l'activité touristique en zone Agricole. Il s'agit du ***secteur Agricole de Loisirs Légers*** (ALl), s'appuyant sur un règlement écrit très restrictif.

Figure 11 : Vue aérienne de l'espace boisé



Il est donc envisagé la création d'un STECAL « Agricole de Loisirs Légers » pour le développement du camping de Moyaux, au sein de l'emprise actuellement en EBC.

Figure 12 : Projet de développement du camping Le Colombier – document provisoire – septembre 2017



2.3. Les pièces du PLUI modifiées

L'évolution du secteur touristique de Moyaux nécessite une ***modification du règlement graphique et du règlement écrit*** du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge.

2.3.1. Le règlement graphique

L'extension du secteur AL et la création du STECAL ALI impliquent la mise à jour de la légende du plan d'assemblage du PLUI (ajout de la mention ALI dans la légende).

La planche n°5 modifiée du règlement graphique intègre quant à elle la réduction de l'EBC, l'extension du secteur AL d'environ 1,5 ha (passant de 7,5 ha à 9 ha), et le nouveau STECAL ALI d'une surface de 3,5 ha.

Figure 13 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge avant révision allégée

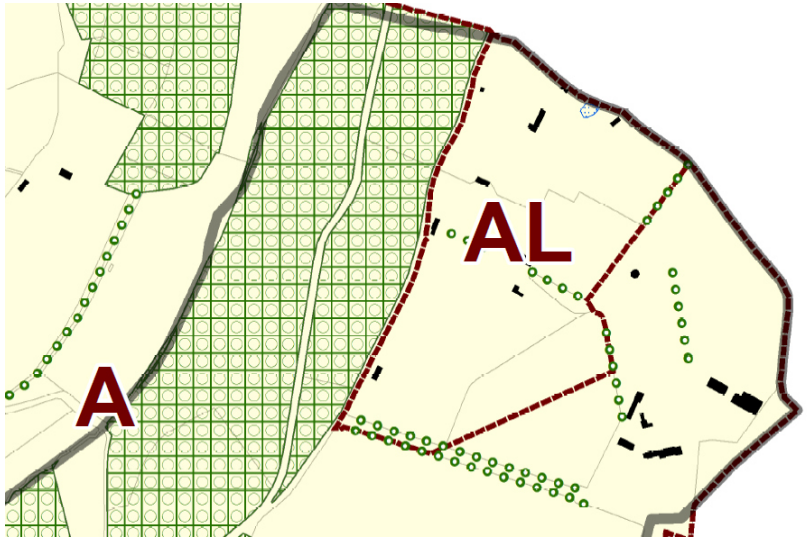


Figure 14 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge après révision allégée



2.3.2. Le règlement écrit

L'extension du secteur AL n'engendre aucune évolution des règles applicables au secteur.

Des prescriptions adaptées au développement des activités de loisirs légers sont définies dans le règlement écrit pour le secteur ALI. Ces prescriptions sont présentées dans le chapitre 3 du présent rapport de présentation.

Dans le chapeau de la zone Agricole, le secteur Agricole de Loisirs Légers (ALI) est défini comme un ***secteur de taille et de capacité d'accueil limitées spécifiquement lié aux aménagements légers nécessaires à l'activité du camping***.

Lorsque le secteur ALl n'est pas mentionné dans un article, les prescriptions générales de la zone Agricole s'appliquent au secteur. Certains articles de la zone A ne sont pas règlementés. Il est cependant précisé que les dispositions générales du règlement écrit (chapitre 6) s'appliquent à ces articles.

Des prescriptions règlementaires spécifiques au secteur ALl ont été intégrées dans la section 1 et la section 2 de la zone Agricole.

❖ Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Dans **l'article 1**, définissant les ***types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits***, il est précisé, après modification, que « toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites » dans le secteur ALl.

Dans **l'article 2**, qui précise les ***types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières***, une règle spécifique au secteur ALl est ajouté :
« *Les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs du camping, sous réserve de :*

- *ne pas compromettre la conservation des Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'Urbanisme ;*
- *de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.* »

Les installations autorisées dans ce secteur boisé à préserver sont donc fortement encadrées par les articles de la section 1 du règlement écrit. Celles-ci se limitent donc aux constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques autorisés dans l'ensemble de la zone et aux aménagements présentés ci-dessus, autorisés sous conditions dans le secteur ALl et sans remettre en cause l'EBC.

❖ Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

L'article 6, qui ***règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives***, est adapté au secteur Agricole de Loisirs Légers (ALl).
Les mêmes règles que celles des secteurs Ah, Aa et AL s'appliquent au secteur ALl, soit :

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

« *Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.* »

- Par rapport aux limites séparatives :

« *Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.* »

Dans **l'article 7**, relatif ***à l'emprise au sol des constructions***, une prescription spécifique au secteur Agricole de Loisirs Légers (ALl) est définie : « *L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 2 % de la superficie du terrain.* »
Cette emprise au sol très faible permet de fortement limiter les aménagements au sol et contribue à la préservation des EBC du site.

L'article 8, qui détermine ***la hauteur des constructions***, n'est pas complété par une prescription spécifique au secteur Agricole de Loisirs Légers (ALl). Il s'agira d'appliquer la règle générale suivante : « *Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.*»

2.4. Les incidences du développement du camping sur l'environnement

L'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement porte sur les répercussions futures de l'application du projet de révision allégée du PLUI. Elle porte sur différentes thématiques de la notion d'environnement : consommation d'espace, paysage, biodiversité, risques naturels et technologiques, qualité de l'air, etc.
L'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement s'attarde uniquement sur les secteurs ***Agricole de Loisirs (AL)*** et ***Agricole de Loisirs Légers (ALl)***. Les études « Entrée de ville » détaillent les incidences pour les réductions de recul.

2.4.1. L'espace

Le PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge s'inscrit dans une logique de réduction de la consommation des terres agricoles et espaces naturels.

Ainsi, l'extension du secteur Agricole de Loisirs (AL) a été délimitée en tenant compte de l'emprise actuelle du camping. La surface d'extension du camping envisagée au Sud-Est (1 ha) n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels. En effet, ce site, actuellement non exploité pour l'hébergement touristique, était déjà compris dans l'enceinte du camping et pouvait être ponctuellement utilisé comme espace de loisirs.
De plus, l'extension d'environ 500 m² pour la mise à niveau de la station d'épuration du camping, à l'Ouest du site, comprend déjà un équipement similaire, non conforme. La procédure en cours intègre donc celui-ci dans le secteur AL, afin d'autoriser sa mise à niveau, indispensable pour l'activité du camping.

La création du STECAL ALl n'engendre pas non plus de consommation d'espaces agricoles ou naturels. Le terrain, concerné par un EBC, fait partie de l'unité foncière du camping et n'est pas concerné par une activité forestière. La révision allégée du PLUI permet simplement d'aménager l'espace boisé pour développer les activités de loisirs du camping. Fortement encadrées par le règlement écrit, les installations futures ne remettront pas en cause la préservation des EBC et n'impacteront pas l'espace naturel.

La présente révision allégée ne remet donc pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ne réduit pas l'espace nécessaire aux activités agricoles et forestières de Moyaux.

2.4.2. Le paysage

La préservation du paysage augeron est une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La préservation du paysage de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge se concrétise notamment par l'identification des éléments identitaires du paysage augeron, préservés au titre de l'article L.151-23 ou des articles L.113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.

La présente révision allégée ne remet pas en cause l'identification de ces éléments au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le projet de développement du camping devra tenir compte de ces éléments à préserver.

Toutefois, le périmètre de l'EBC à l'Ouest du camping évolue dans le cadre de la révision allégée du PLUI. Le camping est équipé d'une station d'épuration enterrée, qui se situe sous l'espace de stationnement du camping, en face de l'accueil. Environ 500 m² de l'Espace Boisé Classé sont localisés sur l'emprise de la station d'épuration du camping.

La réduction de l'EBC est motivée par la correction d'une erreur matérielle et non par la réduction d'une protection. Cette erreur matérielle empêchait la mise à niveau de la station d'épuration du camping non conforme à ce jour. Il est à noter que le reste de l'EBC classé en secteur ALl, d'environ 3,5 ha, est conservé. Le projet de développement des activités de loisirs du camping devra tenir compte de ces éléments à préserver.

2.4.3. La faune et la flore

Le territoireLINTERCOM Lisieux Pays d'Auge abrite quelques mesures de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, etc.). Toutefois, les secteurs Agricole de Loisirs (AL) et Agricole de Loisirs Légers (ALl) ne sont pas concernés par ces mesures de protection.
Le développement du camping n'aura donc aucun impact sur le patrimoine naturel concerné par ces inventaires. Il s'agira toutefois d'être vigilant au maintien du caractère bucolique du site en cas de développement de l'offre d'hébergements touristiques, certains espaces sous-exploités étant actuellement plantés de pommiers.
De plus, les futures installations dans l'espace boisé devront tenir compte de l'importante faune et flore qu'il abrite.

Le site Natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne, d'une superficie totale de 779,54 ha, est situé en Normandie, dans l'Eure. Le site couvre une grande partie du lit majeur de la partie normande de la vallée de la Calonne et de ses affluents ; il déborde sur les versants lorsque ceux-ci présentent des groupements intéressants. Les vallées sont taillées dans la craie cénomanienne du bassin parisien et présentent des alluvions modernes dans le lit majeur, bordées de colluvions limoneuses au pied des versants. Le site couvre également les secteurs des Prés Cateaux et du Douet de la Belle Herbe, secteurs proches du Douet-Tourtelle, secteurs à enjeux comprenant des zones de sources et des prairies de fauche d'intérêt communautaire.

L'évolution de l'activité touristique n'a pas d'impact sur le site Natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne, qui se situe à moins d'un kilomètre du camping de Moyaux, hors du périmètre de Lintercom.

2.4.4. Les risques naturels

Les risques naturels sont relativement faibles sur le secteur du camping :

- Retrait-gonflement des argiles : le camping est concerné par l'aléa moyen et l'aléa faible du retrait-gonflement des argiles ;
- Remontées de nappes : le camping est concerné par l'aléa fort, l'aléa moyen et l'aléa faible de remontée de nappes.

Une grande partie du Pays d'Auge est concerné par ces deux types de risques, qui ne remettent pas en cause la constructibilité des terrains. Des prescriptions particulières seront imposées aux futures constructions dans ces secteurs (cf. Dispositions Générales – Chapitre 3).
Le terrain du camping est également prédisposé à la présence de marnière, d'après les données de la DREAL. Toutefois, aucune cavité souterraine n'a été recensée sur les secteurs Agricole de Loisirs (AL) et Agricole de Loisirs Légers (ALl).

Le développement du camping n'a donc pas de conséquence sur les risques naturels.

2.4.5. Les risques technologiques

La révision allégée du PLU n'engendre aucun risque technologique supplémentaire sur le territoire de Moyaux et de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

2.5.6. Les équipements et les déplacements

Etant donné que la révision allégée du PLUI intègre le besoin potentiel de développement du camping, des vacanciers supplémentaires seront attendus sur le secteur. Une légère augmentation du trafic routier sur les voies d'accès au camping pourrait être constatée compte-tenu de la capacité augmentée du site.

Toutefois, le camping est une structure saisonnière, fermée environ la moitié de l'année. Les effets sur la qualité de l'air ne devraient pas être perceptibles localement.

3. DOCUMENT D'AIDE A LA LECTURE DU REGLEMENT ECRIT MODIFIE

La présente partie constitue un outil d'aide à la lecture, extrait du règlement écrit du PLUI. Plusieurs modifications ont été apportées au règlement écrit :

- dans ***les secteurs UX et 1AUx***, pour prendre en recul la réduction du recul par rapport à la voie classée à grande circulation ;
- dans ***la zone Agricole***, pour intégrer la création du STECAL ALl.

Les modifications sont présentées en rouge dans les chapitres suivants.

3.1. Les règles du secteur UX

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UX2 ;*
- *les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;*
- *sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;*
- *l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;*
- *l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;*
- *l'ouverture de carrière ;*
- *toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit.*

De plus dans le secteur UXc, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'activités industrielles.*

De plus dans le secteur UXi, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article UX2.*

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Dispositions générales

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- *les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;*

- *les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;*
- *les constructions et installations liées à l'hippodrome ;*
- *les constructions et installations liées au parc des expositions ;*
- *l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi. Ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m².*

Dispositions applicables au secteur UXc
Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.

Dispositions applicables au secteur UXi

- *Les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1 peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes.*
- *Les constructions à usage de bureaux peuvent être réalisées sous réserve que des constructions de même destination préexistent sur la même unité foncière et à concurrence d'une surface équivalent à 50 % de la surface des bâtiments existants de même destination.*
- *Les constructions à usage :*
  - *de commerce et de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas ;*
  - *de commerces liés aux deux roues, aux véhicules ainsi qu'aux machines et matériels agricoles.*

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.

Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs

- *Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges/*
- *La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.*

Les clôtures

- *Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.*
- *Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.*
- *Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.*
- *Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques doublé d'une haie vive de type haie champêtre.*

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Traitement des eaux pluviales :

- *les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;*
- *l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.*

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

D'une manière générale, et dans la mesure du possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques

Règle générale

Les constructions ou installations doivent être implantées à :

- *10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;*
- *5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.*

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- *75 m minimum pour les routes à grande circulation ;*
- *35 m minimum pour les autres routes départementales.*

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières
Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- *ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;*
- *ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *ni aux constructions de la zone d'activités de Saint-Désir, qui peuvent être implantées à 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD.613.*

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles générales
Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.

Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.

Dispositions particulières
Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- *en cas de reconstruction à l'identique ;*
- *en cas de changement de destination ;*
  - *ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas l'écart à la règle ;*
  - *pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Non réglementée.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- *10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;*
- *12 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de commerces, d'artisanat, d'hébergements hôteliers et de bureaux ;*
- *25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts ;*
- *35 m hors tout pour les installations techniques comme les silos.*

Dispositions particulières
Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).
Les parkings seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour huit places.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

3.2. Les règles du secteur 1AUx

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- *les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2 ;*
- *les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;*
- *sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres ;*

- *l'aménagement des terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes ;*
- *l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;*
- *l'ouverture de carrière ;*
- *toute décharge de déchets de quelque nature qu'elle soit ;*
- *les constructions à usage d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces sauf celles visées à l'article 2.*

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Sont autorisées, mais soumises à conditions particulières, les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- *les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continuelle est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;*
- *les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées ;*
- *les constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi et ne respectant pas les dispositions définies dans l'article 1, peuvent faire l'objet de transformations et d'extensions dans la limite de 20% des surfaces existantes ;*
- *l'extension des bâtiments d'habitation existants à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 20 % de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi ; ce taux est porté à 50 % pour les constructions inférieures à 100 m² ;*
- *dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Glos, les constructions à usage :*
  - *d'hébergement hôtelier, de commerces ;*
  - *de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises (hall d'exposition, etc.), dans la proportion de 20 % maximum de la surface totale des installations admises et à condition qu'elles soient intégrées dans le volume du bâtiment d'activités sauf si les conditions de sécurité ne le permettent pas.*

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

L'autorisation de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, ou n'être accordés que sous réserve de prescriptions spéciales, si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme ou la coloration de ses façades est jugée incompatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel.

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.
Les parties postérieures et latérales ainsi que les annexes éventuelles seront traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

Les matériaux
Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Les couleurs

- *Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse sera choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges.*
- *La couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.*

Les clôtures

- *Dans tous les cas, les clôtures sur voie de desserte devront présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone : grillage doublé de haies vives.*
- *Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.*
- *Les clôtures sur les voies publiques seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.*
- *Les clôtures en limites séparatives devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques entourées d'une haie vive de type haie champêtre.*

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

Traitement des eaux pluviales :

- *les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;*
- *l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.*

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Pas de prescription.

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

D'une manière générale, et dans la mesure d'une possible, les constructions et installations doivent être conçues de manière à permettre leur extension future.

6.1 par rapport aux voies et emprises publiques :

Règle générale
Les constructions ou installations doivent être implantées à :

- *10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt ;*
- *5 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les logements de gardien, les*

hébergements hôteliers, les bureaux, commerces, artisanat et dans le cas de terrains d'angle ou desservis par deux voies ou plus, pour les parties de construction autre que les façades d'accès principal.

Hors périmètre d'agglomération, les retraits exigés par rapport à l'axe des voies sont les suivants :

- *75 m minimum pour les routes à grande circulation ;*
- *35 m minimum pour les autres routes départementales.*

Toutefois, les installations de distribution de carburant au détail (appareils distributeurs avec abris à voitures) pourront s'implanter à 10 m au moins en retrait de l'alignement des voies, à l'exclusion des bâtiments principaux.

Dispositions particulières
Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- *ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas la distance actuelle de l'ensemble par rapport à la voie ;*
- *ni aux équipements d'infrastructure ou aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;*
- *ni aux constructions de la zone d'activités des Hauts de Glos, qui peuvent être implantées à 50 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD.613.*

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Règles générales

- *Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m.*
- *Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies.*

Dispositions particulières :
Les dispositions de cet article ne sont applicables :

- *ni à la reconstruction à l'identique ;*
- *ni au changement de destination ;*
- *ni à l'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, dès lors que cette extension ne réduit pas l'écart à la règle ;*
- *ni aux équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales.

7. Emprise au sol

Pas de prescription.

8. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- *10 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;*

- *15 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ;*
- *25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts.*

Dispositions particulières

- *Un dépassement de la hauteur, dans la limite de 50 % de la hauteur plafond est admis sur une superficie ne dépassant pas 5 % de la surface des bâtiments.*
- *Dans la ZAC des Hauts de Glos, sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans le site, dans les espaces environnants et depuis les grandes perspectives paysagères qui donnent sur le bâtiment, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations à usage de d'entrepôts. Cette règle s'applique aux autres destinations autorisées qui sont abritées dans le même volume que la construction à usage d'entrepôts à condition que ces surfaces constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises.*

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain. Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces seront comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m² de toiture végétalisée ou 1 m² d'evergreen comptent pour 0,5 m² d'espaces verts et plantations de pleine terre).

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613. Pour les autres règles, se reporter aux dispositions générales

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Les règles à observées sont celles de la zone urbaine de référence à savoir : UXc et UXi.

De plus pour la ZAC des Hauts de Glos
Les parkings seront réalisés en une ou plusieurs unités de stationnement, chaque unité ne pouvant contenir plus de 70 places.

3.3. Les règles de la zone Agricole

La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle regroupe les terrains réservés à l'activité agricole (activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, l'hébergement, la commercialisation, l'activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

Les zones Ah, Aa, AL et ALI correspondent à des secteurs de constructibilité limités (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limités) liée à l'habitat (Ah), à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Aa), à un secteur deux secteurs spécifique lié à l'activité d'un camping existant (AL) et un secteur d'EBC lié aux aménagements légers nécessaires à l'activité du camping (ALI).

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone A :

- *les constructions à usage d'industrie ou de commerce ;*
- *les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse ;*
- *les carrières, sauf l'extension des carrières existantes.*

Dans la zone A (hors secteurs Ah, Aa, AL et ALI) :
Toute construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- *Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;*
- *l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.*

Dans le secteur AL :

- *Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole.*

Dans le secteur ALI :

- *Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles énumérées à l'article 2. sont interdites.*

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

***Dans l'ensemble de la zone** : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne*

portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :

- *la reconstruction à l'identique sans changement de destination à condition que celui-ci ne soit pas lié à un risque identifié ;*
- *les constructions et installations, ainsi que leur extension, nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;*
- *les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole ;*
- *les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;*
- *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique, sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;*
- *sans changement de destination, il est autorisé l'aménagement, la rénovation des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;*
- *sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :*
  - *l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 30% de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi. Ce taux est porté à 50% pour les constructions inférieures à 100m².*
  - *les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après l'approbation du présent PLUi ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation ou être transformées en logement.*
  - *la densité de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 0,20.*
  - *les conditions d'emprise et hauteur sont précisées aux articles 7 et 8.*
  - *pour les biens suivants : bâtiments remarquables répertoriés dans le règlement graphique, bâtiments bénéficiant d'une mesure de classement ou de protection, ou situés dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique, des dérogations aux règles de zones d'implantations, d'emprise, de densité, de hauteur pourront être accordées en justifiant le lien d'usage avec le bâtiment d'habitation principal.*
- *les éoliennes sous réserve de leur bonne insertion dans le site.*

***De plus en secteur Ah**, sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier.*

***De plus en secteur Aa**, sont autorisés la construction de bâtiments à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, ainsi que leur extension, sous réserve :*

- *qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site ;*
- *dès lors qu'existe à la date d'approbation du document un bâtiment à usage d'artisanat ou d'entrepôts en activité sur la même unité foncière ;*
- *que la construction soit uniquement et exclusivement liée à l'activité en place sur la même unité foncière.*

De plus en secteur AL :

- *les constructions, installations et aménagements, si ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs ;*
- *les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage.*

De plus en secteur ALl :

- *les aménagements légers nécessaires aux activités de loisirs du camping, sous réserve de :*
  - *ne pas compromettre la conservation des Espaces Boisés Classés au titre du Code de l'Urbanisme ;*
  - *de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.*

Dans les secteurs Ah, Aa et AL, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.

En zone Aa et Ah : l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de 30 % des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Les dispositions concernant les façades, toitures et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Façades

Harmonie des façades

- *L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.*
- *Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.*
- *Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.*
- *Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.*

- *Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).*

Aspects et tonalités des façades

- *L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.*
- *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.*
- *Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.*
- *Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.*
- *Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.*

Toitures

Harmonie des toitures

- *Les toitures à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.*
- *Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.*
- *Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.*
- *Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.*
- *Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.*
- *La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non ;*
- *Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :*
  - *de s'intégrer en adoptant la pente de la toiture ;*
  - *concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;*
  - *ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.*

Aspects et tonalités des toitures

- *La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).*
- *Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.*

- *En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaires à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.*
- *En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.*

Clôtures

- *La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.*
- *La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser à 1,50 m.*
- *Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.*
- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.*
- *L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.*
- *Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.*

Bâtiments d'habitations et techniques

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Bâtiments techniques uniquement :

- *Façades et pignons : les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager.*
- *Pente de toiture : les toitures à faible pente sont admises.*

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés pour les constructions, hormis celles liées à l'exploitation agricole :

- *l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;*
- *l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;*
- *le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;*

- *l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;*
- *la préservation de la ressource en eau et de son traitement :*
- *en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;*
- *en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.*

Traitement des eaux pluviales :

- *les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;*
- *l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.*

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- *Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :*
  - *les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;*
  - *les fenêtres seront plus hautes que larges ;*
  - *les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.*
- *Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :*
  - *respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc...) ;*
  - *les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;*
  - *les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.*

Type 2 : Maison bourgeoise du XIXe siècle

- *La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :*
  - *elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;*
  - *les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;*
  - *les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;*
  - *les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;*

- *les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.*

- *Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).*
- *Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.*

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALI)

- *Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.*
- *Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres.*

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALI
Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A
Une implantation autre est admise :

- *en cas de reconstruction à l'identique ;*
- *en cas de changement de destination ;*
- *lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;*
- *pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa, AL et ALI) :

- *toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 m ;*
- *si une habitation se trouve à moins de 50 m des limites parcellaires du projet, la construction devra respecter une distance minimale de 15 m par rapport à ses limites séparatives.*

Dans les secteurs Ah, Aa, AL et ALI : *Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.*

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A :
Une implantation autre est admise :

- *en cas de reconstruction à l'identique ;*
- *en cas de changement de destination ;*
- *lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;*
- *pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2 m ;*
- *pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

7. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A

Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- *L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses annexes ne doit pas excéder 20 % de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol est portée à 30 % si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau.*
- *La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.*

Dans le secteur AL :

- *L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.*

Dans le secteur ALI :

- *L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 2 % de la superficie du terrain.*

8. Hauteur des constructions

Règles générales

- *La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.*
- *Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 15 m hors tout.*
- *Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.*

Dans le secteur AL :

- *pour les équipements sportifs et de loisirs, pour les constructions liées aux aires de camping la hauteur ne devra pas excéder 6 m hors tout.*

Dispositions particulières :

- *Une hauteur différente est autorisée :*
  - *en cas de reconstruction à l'identique ;*

- *en cas de changement de destination ;*
- *pour des raisons d'homogénéité ;*
- *pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;*
- *pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10% de la hauteur maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;*
- *pour les constructions à usage agricole de moins de 20m² d'emprise au sol.*

- *Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).*

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Schéma de la procédure de révision allégée du PLUI 7
Figure 2 : La RD.613 le long de la zone d'activités des Hauts de Glos 9
Figure 3 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir 9
Figure 4 : Les espaces ouverts et paysagers définis dans l'OAP 10
Figure 5 : La RD.613 le long de la zone d'activités de Saint-Désir 11
Figure 6 : La RD.159 à l'Ouest de la zone d'activités de Saint-Désir 12
Figure 7 : L'OAP de la zone d'activités de Saint-Désir 13
Figure 8 : Extrait du règlement graphique du PLUI après modification 14
Figure 9 : Emplacement de la station d'épuration 15
Figure 10 : L'espace boisé du Colombier 16
Figure 11 : Vue aérienne de l'espace boisé 16
Figure 12 : Projet de développement du camping Le Colombier – document provisoire – septembre 2017 17
Figure 13 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge avant révision allégée 18
Figure 14 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge après révision allégée 18

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20171122-2017-171-DE

Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 22/11/2017

Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie
Modification n°1 du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

Rapport de présentation



MODIFICATION :

Prescrite le 18 mai 2017

Mise à disposition du 20 septembre 2017 au 20 octobre 2017 (inclus)

Approuvée le 9 novembre 2017

LE PRESIDENT :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
PREAMBULE 4
1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE : LE CAMPING PRIVE DE MOYAUX 7
1.1. Le camping du Colombier de Moyaux 7
1.2. Les règles d'urbanisme du PLUi applicables au camping privé de Moyaux 8
1.3. Le projet de développement 9
2. LA CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE AGRICOLE 10
2.1. L'emprise du secteur Agricole de Loisirs (AL) 11
2.2. Les prescriptions règlementaires du secteur Agricole de Loisirs (AL) 12
2.3. Les pièces du PLUI modifiées 14
2.3.1. Le règlement écrit 14
2.3.2. Le règlement graphique 23
3. INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT 24
3.1. Volet écologique et patrimonial 24
3.1.1. L'espace 24
3.1.2. Le paysage 24
3.1.3. La faune et la flore 24
3.1.4. Les risques naturels 25
3.1.5. Les risques technologiques 25
3.2. Volets équipements et déplacements 25
TABLE DES ILLUSTRATIONS 26

PREAMBULE

La Communauté de Communes LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie (33 communes) a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) valant Programme Local de l'Habitat (PLH) le 21 décembre 2016.

Au 1er janvier 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a été créée suite à la fusion de cinq intercommunalités :

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

Par arrêté du 18 mai 2017, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a engagé une ***1ère modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie*** afin de corriger une ***erreur matérielle***, identifiée sur le plan de zonage. Le camping du Colombier, développé sur la commune de Moyaux, a été intégré en zone Agricole stricte. N'étant pas lié à une activité agricole, le classement en zone A stricte bloque toutes les évolutions du camping.

Cette procédure de modification du PLUI vise donc à mettre à jour les pièces règlementaires (règlement écrit et plan de zonage) :

- créer un secteur spécifique au camping sur le plan de zonage ;
- adapter le règlement écrit à cette spécificité locale.

POINT SUR LA PROCEDURE :

L'évolution envisagée du document d'urbanisme entre dans le champ de la ***procédure de modification*** telle que définie par l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme :
« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Selon l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme, une procédure de révision du document d'urbanisme est engagée en cas de :

- Remise en cause des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière est réduite ;
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Aussi, le projet ne prévoit pas d'évolution qui relève de la procédure de modification avec enquête publique (article L.153-41 du Code de l'Urbanisme) :

- Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Diminution des possibilités de construire ;
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Compte-tenu des évolutions envisagées du PLUi, motivées par la **rectification d'une erreur matérielle** la procédure de ***modification simplifiée*** est retenue, conformément à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme :

« Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle. »

La procédure de modification simplifiée est détaillée à l'article L.153-47 et du Code de l'Urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

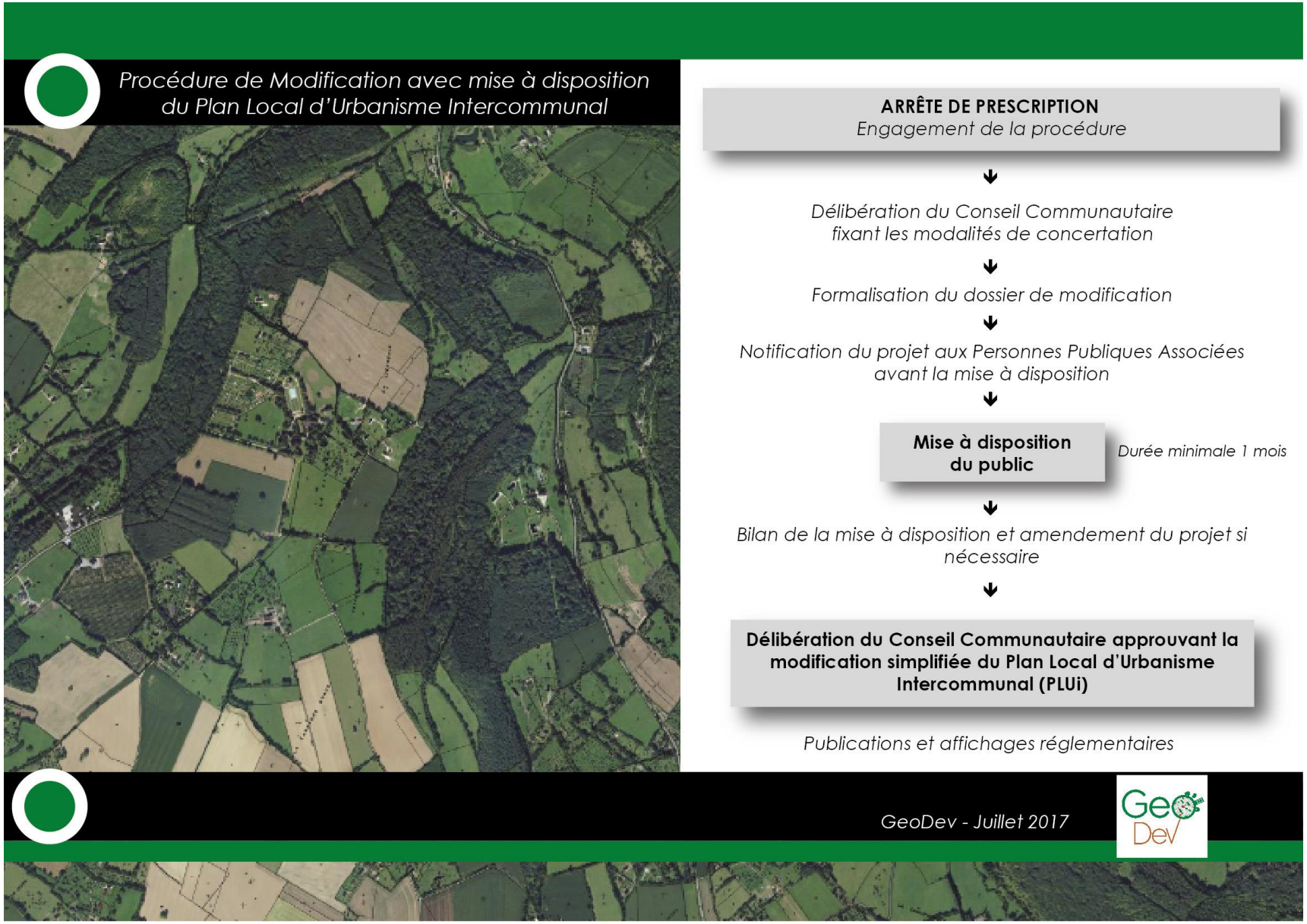
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

[…]

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».

Le schéma ci-après reprend les principales étapes de la procédure de modification avec mise à disposition du PLUi de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

Figure 1 : Schéma de la procédure de modification simplifiée du PLUi



1. QUELQUES ELEMENTS DE CONTEXTE : LE CAMPING PRIVE DE MOYAUX

1.1. Le camping du Colombier de Moyaux

Le Pays d'Auge jouit d'un fort potentiel touristique, symbolisé notamment par ses paysages, son histoire et sa gastronomie authentique. Outre le camping communautaire de « la Vallée », à Lisieux, le territoire de l'intercommunalité compte plusieurs structures d'accueil touristique, dont le ***camping du Colombier implanté sur la commune de Moyaux***, au Nord-Est du territoire de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie.

Situé entre Lisieux et Pont-l'Evêque, à quelques kilomètres des côtes du Calvados et des plages du débarquement, ce camping 4 étoiles a été développé dans un cadre verdoyant. Il propose des emplacements aménagés pour tentes, caravanes et camping-cars dans le verger du domaine du château de Moyaux (180 emplacements).

Figure 2 : Le camping Le Colombier - Normandie



La structure bénéficie actuellement des équipements aménagés dans le parc du château, notamment la piscine du château.
De plus, une crêperie est installée dans une maison à colombages, typique du Pays d'Auge, présente sur le domaine.

Figure 3 : Les équipements du camping Le Colombier - Normandie





En retrait des espaces bâtis de la commune et en limite d'un espace boisé, le camping s'intègre tout à fait dans le paysage local. Les éléments du patrimoine naturel et bâti, identitaires du Pays d'Auge et présents sur le domaine, sont préservés et mis en avant dans le cadre de cette activité touristique.

1.2. Les règles d'urbanisme du PLUi applicables au camping privé de Moyaux

Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie, le camping a été intégré par erreur à la ***zone Agricole stricte***.

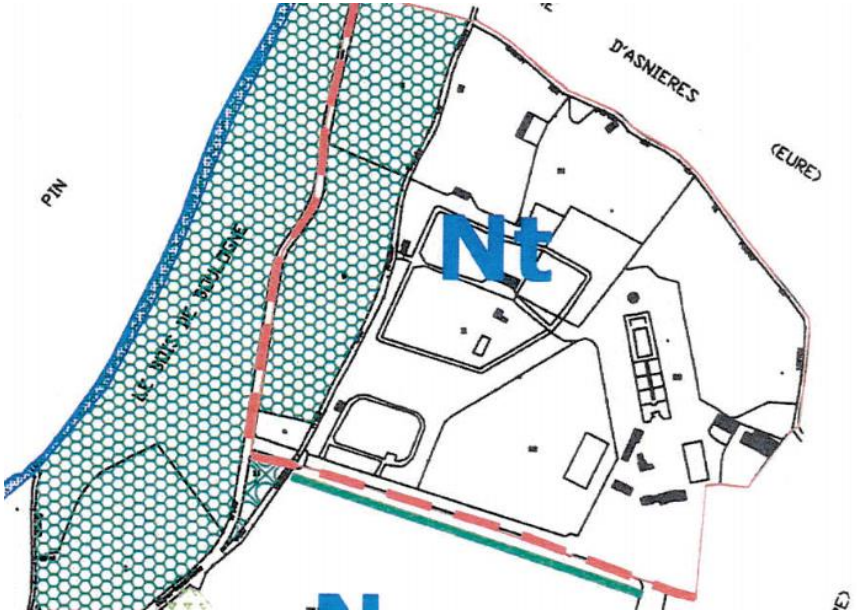
Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie avant modification



Le Code de l'Urbanisme n'autorisant que certaines constructions en zone agricole (notamment les constructions liées à une activité agricole, les annexes et extensions d'habitations existantes et les constructions d'intérêt collectif), il s'avère que l'évolution du camping, non lié à une activité agricole, est actuellement bloquée par les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Il est à noter que le camping faisait historiquement l'objet d'un ***secteur naturel spécifique (Nt)*** dans le Plan Local d'Urbanisme de Moyaux, avant l'approbation du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie. Ce secteur Nt s'étendait sur une surface de ***17,2 ha***, intégrant l'ensemble de la cour du château, à l'Est du camping, ainsi qu'une surface d'environ 3,3 ha d'espaces boisés Classés, à l'Ouest.

Figure 5 : Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Moyaux



De plus, les prescriptions règlementaires de la zone Agricole stricte du PLUI interdisent les constructions liées à l'activité du camping :

- Dans la zone A, « *toutes les constructions non liées à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif* » sont interdites ;
- L'article 1 de la section 1, définissant les ***types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits***, proscrit également « *les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)* ».

La présente modification du document d'urbanisme est motivée par la rectification de cette erreur matérielle. En effet, la valorisation du camping de Moyaux, si elle était inscrite dans le PADD du PLUI (page 36 du PADD), est actuellement interdite, en application des prescriptions règlementaires du PLUi.

1.3. Le projet de développement

L'identification de cette erreur matérielle a été relevée dans un contexte de vente immobilière, suite à la demande d'informations de l'acquéreur potentiel, par ailleurs déjà exploitant du camping de Moyaux.

Il est à noter que seuls les terrains accueillant le camping sont en vente. L'acquisition ne concerne pas le parc du château et ses constructions.

Le projet de développement consiste dans un premier temps à ***réutiliser les équipements existants, les rénover et les mettre aux normes***. D'autres équipements vétustes ou non compris dans les terrains objets de la vente, comme la piscine par exemple, devront être ***construits sur le site du camping***.

A moyen terme, le projet de développement étudié consisterait à porter la capacité du camping du Colombier à 220 emplacements, soit ***40 emplacements supplémentaires*** en comparaison de la capacité actuelle. L'installation d'habitations légères de loisirs fait partie de pistes de réflexion envisagées pour diversifier l'offre d'hébergement.

2. LA CREATION D'UN SECTEUR DE TAILLE ET DE CAPACITE D'ACCUEIL LIMITEES EN ZONE AGRICOLE

Afin d'identifier ce secteur spécifique dans le PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie, la présente modification vise à créer un ***Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées*** (STECAL) en zone Agricole. Il s'agit du ***secteur Agricole de Loisirs*** (Al).

La notion de STECAL est encadrée par l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme :
« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
1° Des constructions ;
2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.
Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
[…]
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Le Code de l'Urbanisme prévoit le recours à **titre exceptionnel** au STECAL dans les zones Agricoles et Naturelles des documents d'urbanisme.

Le PLUi de LINTERCOM Lisieux – Pays d'Auge – Normandie compte actuellement environ 50 STECAL, dont :

- 35 STECAL (23 ha) pour l'évolution de l'habitat ou le confortement d'activités artisanales en retrait des centralités urbaines (secteurs Ah, Aa, Nh et Na) ;
- 1 STECAL pour la réalisation d'une unité de méthanisation à Lessard-et-le-Chêne (2 ha) ;
- 13 STECAL (57 ha) pour les équipements de loisirs ou sportifs (camping communautaire, hippodrome, terrains de sport,…).

L'utilisation de ce dispositif peut ainsi être qualifiée d'exceptionnelle, notamment au regard du mitage historique très important du territoire augeron.

Il est donc envisagé la création d'un STECAL « Agricole de Loisirs » pour régulariser la situation du camping de Moyaux.

2.1. L'emprise du secteur Agricole de Loisirs (AL)

Outre le caractère exceptionnel, la notion de STECAL implique également le ***principe de taille et de capacité d'accueil limitées.*** Le secteur Agricole de Loisirs (AL) a donc été ***réduit par rapport au secteur historique Nt du PLU de Moyaux***, qui représentait environ 17,2 hectares. Une délimitation plus proche des surfaces exploitées par le camping a été retenue, en tenant compte des projets de développement envisagés à court terme.

L'objectif de la création de ce STECAL de ***7,5 ha*** est de permettre la pérennité de cet équipement majeur pour l'économie et le tourisme sur le territoire communautaire.

Ainsi, le périmètre du secteur AL retenu comprend :

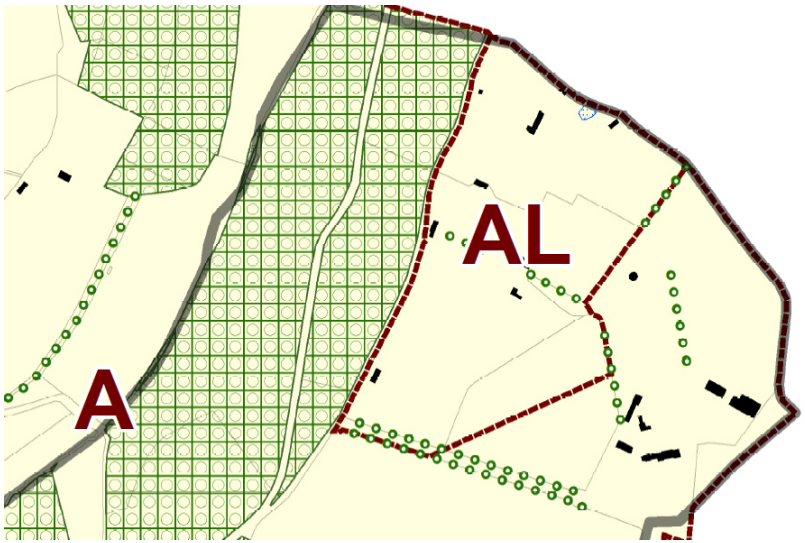
- En gris : l'emprise des ***emplacements actuels de camping***, ainsi que l'espace dédié à l'hébergement du personnel et à l'espace technique, dans la longère au Nord-Ouest du site (5 ha) ;
- En bleu : les ***équipements actuels du camping*** (1,5 ha) : sanitaires, aires de jeux, mini-golf, comprenant un espace ouvert sur la partie Sud-Est pour les activités sportives et ludiques ;
- En rouge : un espace d'environ 1 ha, compris dans l'enveloppe bocagère du camping et composé d'un verger. Ce secteur pourrait potentiellement être valorisé pour **diversifier l'offre d'hébergements du camping et augmenter la capacité d'accueil du camping** (environ 40 emplacements).

Figure 6 : Les différents espaces du camping



La partie Est du site, qui comprend notamment la piscine et le restaurant, actuellement fréquentés par les clients du camping n'ont pas été intégrés au périmètre du secteur AL car ils ne sont pas concernés par la transaction immobilière en cours.
Aussi, l'Espace Boisé Classé (3,3 ha), à l'Ouest du site, est maintenu en zone Agricole stricte.

Figure 7 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie après modification



Reprenant l'espace actuellement utilisé pour l'activité touristique, la création du secteur Agricole de Loisirs (Al) n'a pas d'impact sur les espaces agricoles et boisés environnants.

2.2. Les prescriptions règlementaires du secteur Agricole de Loisirs (AL)

Des prescriptions adaptées à l'activité touristique existante sont définies dans le règlement écrit pour le secteur AL. Celles-ci sont calquées sur les dispositions fixées pour le secteur Naturel de Loisirs du PLUI.

Dans le chapeau de la zone Agricole, le secteur Agricole de Loisirs (AL) est défini comme un ***Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées spécifiquement lié à l'activité du camping existant***.
Lorsque le secteur AL n'est pas mentionné dans un article, les prescriptions générales de la zone Agricole s'appliquent au secteur. Certains articles de la zone A ne sont pas règlementés. Il est cependant précisé que les dispositions générales du règlement écrit (chapitre 6) s'appliquent à ces articles.

Des prescriptions règlementaires spécifiques ont été intégrées dans la section 1 et la section 2 de la zone Agricole.

❖ Section 1 : Usage des sols et destinations des constructions

Dans **l'article 1**, définissant les ***types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits***, sont notamment interdits dans l'ensemble de la zone A avant la présente modification :

- « *les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)* » ;
- « *l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs* ».

Après modification, ces destinations sont interdites dans les secteurs Ah (lié à l'habitat) et Aa (lié à la présence d'entreprises). Il est à noter que ces destinations sont de fait interdites dans la zone

Agricole stricte puisque « *toute construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif* » est interdite dans la zone.

Il est désormais précisé, après modification du règlement écrit, que « *les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole* » ne sont pas autorisées dans le secteur Agricole de Loisirs (Al). En effet, l'activité touristique existante n'est pas liée à une activité agricole.

De la même manière, **l'article 2**, qui précise les ***types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières***, a été modifié, afin d'autoriser les destinations suivantes dans le secteur Agricole de Loisirs (AL) :

- « *les constructions, installations et aménagements, si ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs* » ;
- « *les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage* ».

Ainsi, il est désormais possible d'aménager les équipements existants et d'en construire de nouveaux, nécessaires à l'activité touristique du camping de Moyaux.

De plus, s'agissant d'un STECAL, il convient de préciser les règles d'implantation, de hauteur et de densité permettant de définir la « capacité d'accueil limitée ».

❖ Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

L'article 6, qui ***règlemente l'implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives***, est adapté au secteur Agricole de Loisirs (Al).

Les mêmes règles que celles des secteurs Ah et Aa s'appliquent au secteur AL, soit :

- Par rapport aux voies et emprises publiques :

« *Les constructions seront implantées conformément à l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.* »

- Par rapport aux limites séparatives :

« *Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m.* »

Il est toutefois précisé, après modification du règlement écrit, que « *cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative* » dans les secteurs Ah, Aa et Al.

Cette règle de calcul de distance par rapport aux limites séparatives était déjà précisée dans la zone Naturelle du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Cela permet de faciliter la lecture du règlement écrit, notamment pour le service instructeur et les potentiels pétitionnaires.

Dans **l'article 7**, relatif ***à l'emprise au sol des constructions***, une prescription spécifique au secteur Agricole de Loisirs (AL) est définie :

« *L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.* »

L'article 8, qui détermine ***la hauteur des constructions***, est complété par une prescription spécifique au secteur Agricole de Loisirs (AL) :

« *Pour les équipements sportifs et de loisirs, pour les constructions liées aux aires de camping la hauteur ne devra pas excéder 6 m hors tout.* »

Ainsi, les nouvelles constructions ne pourront pas dépasser 6 mètres au faîtage ou à l'acrotère. Comme indiqué dans le lexique du règlement écrit, les ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent, ne sont pas compris dans le mode de calcul.
Il est également rappelé que « *la hauteur des constructions est comptée à partir du niveau de la voie au droit du milieu de la façade de la construction. Toutefois, dans l'hypothèse où le terrain d'assiette de la construction n'est pas au même niveau que la voie qui le dessert, la hauteur des constructions est comptée au niveau du point médian de la construction projetée, déterminé longitudinalement par rapport à la voie d'accès, et comptée à partir du sol naturel avant travaux.* »

2.3. Les pièces du PLUI modifiées

Outre le présent complément au rapport de présentation, deux pièces du document d'urbanisme font l'objet de modifications : le règlement écrit et graphique. Ci-après sont présentés les ajustements apportés à ces deux pièces.

2.3.1. Le règlement écrit

La présente partie constitue un outil d'aide à la lecture, extrait du règlement écrit du PLUI. Plusieurs modifications ont été apportées au règlement écrit de la zone Agricole, pour intégrer la création d'un STECAL AL :

- En rouge : les éléments ajoutés au règlement écrit ;
- En ~~rouge barré~~ : les éléments supprimés du règlement écrit.

« La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle regroupe les terrains réservés à l'activité agricole (activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, l'hébergement, la commercialisation, l'activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation (à l'exclusion des activités de spectacle).

Les zones Ah, Aa et AL correspondent à des secteurs de constructibilité limités (STECAL : secteur de taille et de capacité d'accueil limités) liée à l'habitat (Ah), à des secteurs où sont déjà implantées des entreprises (Aa) et à un secteur spécifique lié à l'activité d'un camping existant (AL).

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, interdits

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites.

Dans l'ensemble de la zone A :

- *les constructions à usage d'industrie ou de commerce ;*
- ~~*les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;*~~
- ~~*l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs ;*~~
- *les dépôts de ferraille, matériaux de démolition, de déchets (non agricoles) et véhicules ou d'engins hors d'usage destinés à la casse ;*
- *les carrières, sauf l'extension des carrières existantes.*

Dans la zone A (hors secteurs Ah, Aa et AL) :
Toute construction non liée à l'exploitation agricole, aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- *Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les terrains de camping, caravaning et le stationnement isolé de caravanes (sauf sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;*
- *l'aménagement des terrains destinés aux habitations légères de loisirs et aux résidences mobiles de loisirs.*

Dans le secteur AL :

- *Les constructions et habitations nécessaires à l'exploitation agricole.*

2. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 1 sont autorisées.

Dans l'ensemble de la zone : *les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*

En zone A :

- *la reconstruction à l'identique sans changement de destination à condition que celui-ci ne soit pas lié à un risque identifié ;*
- *les constructions et installations, ainsi que leur extension, nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que celles exercées dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation ;*
- *les constructions à usage d'habitation nécessitant la proximité de l'exploitation agricole ;*
- *les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone ;*
- *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;*
- *le changement de destination des bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés sur le document graphique,*

sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;

- *sans changement de destination, il est autorisé l'aménagement, la rénovation des constructions existantes sous réserve de respecter l'aspect volumétrique et architectural préexistant ;*
- *sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site et pour permettre d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :*
  - *l'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition que la surface de plancher au sol créée par l'extension ou les extensions successives soit limitée à 30% de la surface existante à la date d'approbation du présent PLUi. Ce taux est porté à 50% pour les constructions inférieures à 100m².*
  - *les annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole à condition de s'implanter entièrement à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal. Les annexes créées après l'approbation du présent PLUi ne peuvent être affectées à l'usage d'habitation ou être transformées en logement.*
  - *la densité de l'ensemble des constructions ne peut dépasser 0,20.*
  - *les conditions d'emprise et hauteur sont précisées aux articles 7 et 8.*
  - ***pour les biens suivants : bâtiments remarquables répertoriés dans le règlement graphique, bâtiments bénéficiant d'une mesure de classement ou de protection, ou situés dans le périmètre d'une servitude d'utilité publique, des dérogations aux règles de zones d'implantations, d'emprise, de densité, de hauteur pourront être accordées en justifiant le lien d'usage avec le bâtiment d'habitation principal.***
- ***les éoliennes** sous réserve de leur bonne insertion dans le site.*

***De plus en secteur Ah**, sont autorisés, sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site les occupations et utilisations du sol à destination d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier.*

***De plus en secteur Aa**, sont autorisés la construction de bâtiments à vocation d'artisanat ou d'entrepôt, ainsi que leur extension, sous réserve :*

- *qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole ou à la qualité des paysages et du site ;*
- *dès lors qu'existe à la date d'approbation du document un bâtiment à usage d'artisanat ou d'entrepôts en activité sur la même unité foncière ;*
- *que la construction soit uniquement et exclusivement liée à l'activité en place sur la même unité foncière.*

***De plus en secteur AL** :*

- *les constructions, installations et aménagements, si ils sont liés à une activité sportive ou de loisirs ;*
- *les terrains de camping et les constructions liées sous réserve de leur bonne insertion dans le paysage.*

*Dans les secteurs **Ah, Aa et AL**, les constructions, ouvrages ou travaux autorisés doivent être conçus pour prévenir toute incommodité pour le voisinage et éviter, en cas d'accident ou de dysfonctionnement, tout risque d'insalubrité ou de dommages graves aux personnes, aux biens et à l'environnement. Les nuisances doivent être traitées à la source, en particulier les nuisances sonores, olfactives, les émissions de poussières et de fumées, les nuisances causées à la circulation et au stationnement.*

***En zone Aa et Ah** : l'amélioration et l'agrandissement des activités commerciales existantes, dans la limite de **30 %** des surfaces de plancher et à condition de respecter un aspect extérieur en harmonie avec les constructions existantes.*

Section 2 : Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

Caractéristiques architecturales des constructions

3. Aspect extérieur

Les dispositions concernant les façades, toitures et clôtures ne s'appliquent pas aux bâtiments agricoles.

Façades

Harmonie des façades

- *L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.*
- *Pour des raisons de sécurité les éléments techniques en saillie sur l'espace public (conduits d'évacuations,…) devront être placés à 2 mètres de hauteur minimum sauf impératif technique.*
- *Les coffrets, compteurs et boîtes à lettres devront être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures.*
- *Le volume d'une extension doit être pensé en fonction du volume principal de la construction sur laquelle il se greffe. Afin d'assurer une bonne intégration architecturale, les extensions seront soit dans un style identique à la construction (volume, matériaux, ouvertures…), soit dans un style résolument contemporain.*
- *Les annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs à la construction principale (murs, toitures et couvertures, percements).*

Aspects et tonalités des façades

- *L'usage des couleurs criardes pour les teintes des façades est interdit.*
- *L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.*
- *Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés en Pays d'Auge pour les murs et les essentages.*
- *Les couleurs, tant des façades que des menuiseries et des ferronneries, doivent s'inspirer des coloris traditionnels de la région. Les teintes des menuiseries et ferronneries devront être choisies en harmonie avec l'ensemble du projet.*
- *Les parties de façade correspondant à une activité économique et nécessitant une insertion publicitaire peuvent recevoir un traitement différent, tant au niveau des matériaux que des couleurs, sous réserve d'un souci d'intégration dans la façade initiale et dans l'environnement immédiat.*

Toitures

Harmonie des toitures

- *Les toitures à deux pans symétriques seront réalisées avec un angle minimum de 30° compté par rapport à l'horizontale.*
- *Les toits courbes ou monopentes sont autorisés quand ils participent d'une architecture contemporaine.*
- *Les châssis de toit sont encastrés dans l'épaisseur du toit.*
- *Des pentes de toiture et l'orientation du faîtage par rapport à la voie peuvent être imposées selon la situation de la construction dans un ensemble ou un ordonnancement architectural.*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront recevoir des toitures architecturales spécifiques pour la forme ou l'aspect.*
- *Les toitures terrasses à très faible pente seront accompagnées d'un acrotère dépassant la hauteur du faîtage.*
- *La pente de couverture d'une extension pourra être abaissée jusqu'à 10° ou constituer un toit-terrasse, accessible ou non ;*
- *Les panneaux solaires implantés sur une partie de toiture visible depuis l'espace public sont autorisés à condition :*

- *de s'intégrer en adoptant la pente de la toiture ;*
- *concernant les toitures terrasses, ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en supprimant l'effet de superstructures surajoutées ; un accompagnement végétal est préconisé ;*
- *ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments de logements collectifs, aux constructions à usage d'activités et aux équipements collectifs, sous réserve de justifications au regard d'impératifs techniques et architecturaux.*

Aspects et tonalités des toitures

- *La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existantes dans l'environnement communal (matériaux d'aspect et de couleur similaires).*
- *Est interdit l'emploi des matériaux métalliques bruts (non laqués) et de tout matériaux de couleur claire, même pour les créations de dépôts, y compris temporaires.*
- *En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaires à la toiture existante, sauf si la toiture existante ne respecte pas les dispositions ci-dessus ou s'il s'agit d'un geste architectural contemporain volontairement différent.*
- *En cas de réfection totale de la couverture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.*

Clôtures

- *La hauteur maximale des clôtures sur voie est limitée à 2 mètres. La clôture sur voie doit être réalisée en harmonie de matériaux et de couleurs avec l'aspect général de la façade correspondante et son environnement.*
- *La hauteur maximale des clôtures en limite séparative ne doit pas dépasser à 1,50 m.*
- *Les clôtures sur voie peuvent être, en mur plein ou à claire-voie ou constituées d'un mur-bahut doublé ou non d'une haie vive, surmonté d'un barreaudage simple, ou de lisses peintes ou d'un grillage.*
- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.*
- *L'emploi pour les clôtures de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les clôtures sur rue en plaques de béton entre poteaux sont interdits.*
- *Les coloris des clôtures ne doivent pas être criards et doivent s'harmoniser avec le tissu urbain environnant.*

Bâtiments d'habitations et techniques

- *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.*

Bâtiments techniques uniquement :

- *Façades et pignons : les couleurs doivent permettre l'intégration du bâtiment dans l'environnement paysager.*
- *Pente de toiture : les toitures à faible pente sont admises.*

4. Performances énergétiques et environnementales des constructions

L'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50 % au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ».
De plus, en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Sont recommandés pour les constructions, hormis celles liées à l'exploitation agricole :

- *l'orientation nord-sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ;*
- *l'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ;*
- *le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ;*
- *l'utilisation des énergies renouvelables : solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois)… ;*
- *la préservation de la ressource en eau et de son traitement :*
  - *en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales ;*
  - *en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie.*

Traitement des eaux pluviales :

- *les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur ;*
- *l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.*

5. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural

Habitations faisant référence à un modèle traditionnel

Type 1 : Maison ou dépendance augeronne à colombages

- *Les constructions réalisées en référence à ce modèle traditionnel (la réalisation de colombages ou d'aspect colombage n'étant pas obligatoire) respecteront les principes suivants :*
  - *les volumes seront étroits et plus longs que larges (dans un rapport au moins égal à 3 longueurs pour 2 largeurs) ;*
  - *les fenêtres seront plus hautes que larges ;*
  - *les toitures seront principalement composées de deux pans symétriques d'une pente supérieure à 45° ; les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30°.*
- *Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales :*
  - *respect de la volumétrie générale (rapport bâti/toiture, etc...) ;*
  - *les matériaux utilisés seront ceux qui sont utilisés traditionnellement, ils le seront à la façon traditionnelle ; en particulier, les pans de bois et huisseries pourront être colorés ;*
  - *les percements respecteront les proportions traditionnelles et le mode d'implantation des ouvertures dans la façade ; les structures de colombages pourront néanmoins être vitrées.*

Type 2 : Maison bourgeoise du XIX$_{e}$ siècle

- *La réalisation de constructions neuves suivant ce modèle traditionnel respectera les principes suivants :*
  - *elles présenteront un rez-de-chaussée et un étage plein ;*
  - *les façades seront ordonnées (composition des ouvertures suivant un axe) ; elles présenteront des toitures à pans*

symétriques : à 4 pans ou à 2 pans (s'ils ont une pente au moins égale à 35°) ;

- *les extensions (dont les vérandas) ou les appentis pourront avoir une couverture d'un seul pan dès lors que celle-ci sera au moins égale à 30° ;*
- *les encadrements de fenêtre seront soulignés par des appareillages de couleur brique ou pierre ou par un enduit qui contraste avec celui de la façade ;*
- *les allèges de fenêtres seront basses et surmontées de garde-corps.*

- *Les constructions traditionnelles seront restaurées ou agrandies dans le respect strict de leurs caractéristiques architecturales (définies ci-dessus).*
- *Un soin particulier sera apporté à la réalisation des extensions afin qu'elles ne dénaturent pas la composition symétrique de la construction principale, lorsqu'elle existe.*

Caractéristiques urbaines

6. Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives

6.1 Par rapport aux voies et emprises publiques :

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa et AL)

- *Les bâtiments agricoles doivent être implantés à au moins 10 mètres de la limite d'emprise des voies.*
- *Les autres constructions devront être implantées à un minimum de 5 mètres.*

Dans les secteurs Ah, Aa et AL

Les constructions seront implantées conformément à ~~la limite séparative~~ l'alignement de fait des constructions situées de part et d'autre. En l'absence d'alignement de fait, elles seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 mètres.

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A
Une implantation autre est admise :

- *en cas de reconstruction à l'identique ;*
- *en cas de changement de destination ;*
- *lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment de la règle définie ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;*
- *pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

6.2 Par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone A (hors Ah, Aa et AL) :

- *toute construction nouvelle peut être implantée en limite séparative si celle-ci ne délimite pas une zone urbaine ou à urbaniser. Sinon, elle doit être implantée à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction sans pouvoir être inférieure à 5 m ;*
- *si une habitation se trouve à moins de 50 m des limites parcellaires du projet, la construction devra respecter une distance minimale de 15 m par rapport à ses limites séparatives.*

Dans les secteurs Ah, Aa et AL : *Une nouvelle construction, ou l'extension d'une construction existante est implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de propriétés au moins égale à 5 m. Cette distance est comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative.*

Dispositions particulières dans l'ensemble de la zone A :

Une implantation autre est admise :

- *en cas de reconstruction à l'identique ;*
- *en cas de changement de destination ;*
- *lorsqu'il s'agit de travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU implantée différemment des règles définies ci-dessus, les travaux peuvent être réalisés dans le prolongement des murs de la construction existante sans toutefois aggraver l'écart à la règle ;*
- *pour permettre l'implantation d'annexes d'une superficie inférieure à 20 m² d'emprise au sol, la distance peut être réduite à 2 m ;*
- *pour les équipements d'infrastructure ou ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

6.3 Les unes par rapport aux autres

Dispositions générales

7. Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A
Pour les bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole, les extensions et annexes ne peuvent avoir pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20 % de l'unité foncière.

Dans les secteurs Ah et Aa :

- *L'enveloppe des projections au sol de la construction y compris ses annexes ne doit pas excéder **20 %** de la superficie du terrain pour du logement. Par exception, l'emprise au sol est portée à **30 %** si le rez-de-chaussée de la construction ou la construction elle-même est affecté à l'artisanat et/ou au bureau.*
- *La superficie des constructions enterrées ou semi-enterrées n'est pas prise en compte pour l'application du présent article, à condition que leur dalle de couverture soit aménagée en espace vert.*

Dans le secteur AL :

- *L'enveloppe des projections au sol de la construction ne doit pas excéder 10 % de la superficie du terrain.*

8. Hauteur des constructions

Règles générales

- *La hauteur des annexes des bâtiments d'habitation existants non liés à l'activité agricole ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture et 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.*
- *Pour les constructions à usage agricole, la hauteur ne devra pas excéder 15 m hors tout.*
- *Pour les autres constructions et installations autorisées la hauteur ne devra pas excéder 10 m hors tout.*

Dans le secteur AL :

- *pour les équipements sportifs et de loisirs, pour les constructions liées aux aires de camping la hauteur ne devra pas excéder 6 m hors tout.*

Dispositions particulières :

- *Une hauteur différente est autorisée :*
  - *en cas de reconstruction à l'identique ;*
  - *en cas de changement de destination ;*
  - *pour des raisons d'homogénéité ;*
  - *pour des travaux de surélévation, d'extension ou d'aménagement d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et dépassant la hauteur ci-dessus admise ; dans ce cas, les hauteurs maximales autorisées pour les travaux ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante ;*
  - *pour les édicules techniques (ascenseurs, tête de cheminée…), un dépassement de 10% de la hauteur*

maximale est autorisé sous réserve d'une bonne intégration visuelle et architecturale ;

- *pour les constructions à usage agricole de moins de 20m² d'emprise au sol.*

- *Pour les terrains de très faible pente, le niveau supérieur du plancher du rez-de-chaussée ne peut excéder le niveau du terrain naturel de plus de 0,60 mètre (dans la partie la plus haute du terrain naturel recouverte par ce plancher).*

9. Protection, mise en valeur et requalification du patrimoine urbain

Pas de prescription.

Caractéristiques écologiques

10. Préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11. Espaces verts et plantations

Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité.

Section 3 : Équipement de la zone

12. Accès et voirie

Dispositions générales.

13. Desserte par les réseaux (eau, assainissement, électricité, communications électroniques)

Dispositions générales.

14. Stationnement

Dispositions générales. »

2.3.2. *Le règlement graphique*

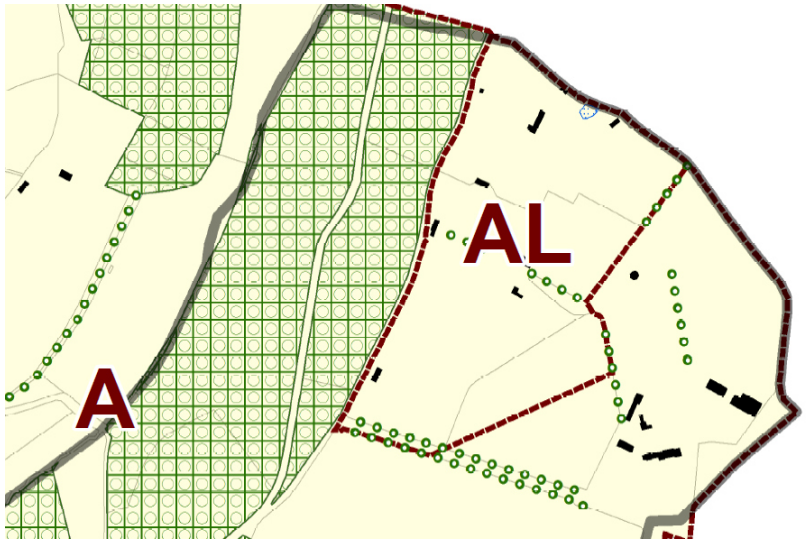
La création d'un STECAL AL implique la mise à jour de la légende du plan d'assemblage du PLUI (ajout de la mention AL dans la légende).

La planche n°5 modifiée du règlement graphique intègre quant à elle le STECAL AL d'une surface de 7,5 ha.

Figure 8 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie avant modification



Figure 9 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie après modification



3. INCIDENCES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

L'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement porte sur les répercussions futures de l'application du projet de modification du PLUI. Elle porte sur différentes thématiques de la notion d'environnement : consommation d'espace, paysage, biodiversité, risques naturels et technologiques, qualité de l'air, etc.
L'analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement s'attarde uniquement sur le secteur Agricole de Loisirs (Al).

3.1. Volet écologique et patrimonial

3.1.1. L'espace

Le PLUI s'inscrit dans une logique de réduction de la consommation des terres agricoles et espaces naturels.
Ainsi, le secteur Agricole de Loisirs (AL) a été délimité en tenant compte de l'emprise actuelle du camping. La surface d'extension du camping envisagée au Nord-Est (1 ha) n'engendre pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels. En effet, ces sites, non exploités pour l'hébergement touristique, étaient déjà compris dans l'enceinte du camping et pouvaient être ponctuellement utilisés comme espaces de loisirs.

La présente modification ne remet donc pas en cause les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et ne réduit pas l'espace nécessaire aux activités agricoles et forestières de Moyaux.

3.1.2. Le paysage

La préservation du paysage augeron est une des priorités du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La préservation du paysage de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge – Normandie se concrétise notamment par l'identification des éléments identitaires du paysage augeron, préservés au titre de l'article L.151-23 ou des articles L.113-1 et 113-2 du Code de l'Urbanisme.

La présente modification ne remet pas en cause l'identification ou le classement de ces éléments. L'espace boisé à l'Ouest du secteur Agricole de Loisirs (AL) était, avant modification, reporté sur le plan de zonage comme Espace Boisés Classé (EBC) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.
Le périmètre de l'EBC n'a pas évolué dans le cadre de la présente modification. De même, les alignements boisés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, en limite et au sein du camping, ne sont pas remis en cause. Le projet de développement du camping devra tenir compte de ces éléments à préserver.

3.1.3. La faune et la flore

La Communauté de Communes LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge – Normandie abrite quelques mesures de protection du patrimoine naturel (ZNIEFF, etc.). Toutefois, le secteur Agricole de Loisirs (AL) n'est pas concerné par ces mesures de protection.
Le développement du camping n'aura donc aucun impact sur le patrimoine naturel concerné par ces inventaires. IL s'agira toutefois d'être vigilant au maintien du caractère bucolique du site en cas d'extension dans la partie Nord-Est du site, actuellement plantée de pommiers.

3.1.4. Les risques naturels

Les risques naturels sont relativement faibles sur le secteur du camping :

- Retrait-gonflement des argiles : le camping est concerné par l'aléa moyen et l'aléa faible du retrait-gonflement des argiles ;
- Remontées de nappes : le camping est concerné par l'aléa fort, l'aléa moyen et l'aléa faible de remontée de nappes.

Une grande partie du Pays d'Auge est concerné par ces deux types de risques, qui ne remettent pas en cause la constructibilité des terrains. Des prescriptions particulières seront imposées aux futures constructions dans ces secteurs (cf. Dispositions Générales – Chapitre 3).

Le terrain du camping est également prédisposé à la présence de marnière, d'après les données de la DREAL. Toutefois, aucune cavité souterraine n'a été recensée sur le secteur Agricole de Loisirs (AL).

Le développement du camping n'a donc pas de conséquence sur les risques naturels.

3.1.5. Les risques technologiques

La modification du PLU n'engendre aucun risque technologique supplémentaire sur le territoire de Moyaux et de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie.

3.2. Volets équipements et déplacements

Etant donné que la modification du PLUI intègre le besoin potentiel de développement du camping, des vacanciers supplémentaires seront attendus sur le secteur. Une légère augmentation du trafic routier sur les voies d'accès au camping pourrait être constatée compte-tenu de la capacité augmentée du site (+ 40 voitures, sur la base d'un véhicule par emplacement).

Toutefois, le camping est une structure saisonnière, fermée environ la moitié de l'année. Les effets sur la qualité de l'air ne devraient pas être perceptibles localement.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Schéma de la procédure de modification simplifiée du PLUi 6
Figure 2 : Le camping Le Colombier - Normandie 7
Figure 3 : Les équipements du camping Le Colombier - Normandie 7
Figure 4 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie avant modification 8
Figure 5 : Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de Moyaux 8
Figure 6 : Les différents espaces du camping 11
Figure 7 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie après modification 12
Figure 8 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie avant modification 23
Figure 9 : Extrait du plan de zonage du PLUI de LINTERCOM Lisieux - Pays d'Auge - Normandie après modification 23

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE
LINTERCOM
LISIEUX·PAYS D'AUGE·NORMANDIE

AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

Référence du document - Étude 1420 bis

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

LINTERCOM LISIEUX PAYS D'AUGE NORMANDIE

Pièce n°1

APPROBATION

RAPPORT DE PRÉSENTATION



APPROBATION
Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du 21 décembre 2016

SOMMAIRE

Partie 0

Résumé non technique

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ANALYSE 13
1. Territoire et situation administrative 13
2. Évolutions sociodémographique 13
3. Profil social 13
4. Un territoire attractif et accessible 13

2. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EMPLOIS 14
1. L'emploi 14
2. Un bassin d'emplois attractif 14
3. Les services et les filières industrielles 14
4. La place de Lisieux dans l'économie régionale 14
5. L'offre commerciale 15
6. Le positionnement touristique 16

3 L'HABITAT 17
1. Les principales caractéristiques du parc de logements 17
2. Les évolutions en cours 17
3. Le marché du logement 18
4. Le parc locatif social 19
5. Les catégories de populations spécifiques 19

4. TRANSPORTS ET MOBILITÉS 20
1. Mobilité et dynamiques territoriales 20
2. Les infrastructures 21
3. Les services 22
4. Trafic et circulation automobile 23
5. Le stationnement 23
6. Une altermodalité à susciter ou à accompagner 23

5. FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION SPATIALE 24
1. Les espaces urbanisés 24
2. Les paysages bâtis 24
3. Entrées de ville routière et ferroviaire 25
4. Le fonctionnement urbain 26
5. La consommation foncière 27
6. Étude des capacités de densification 27
7. Pour une organisation intercommunale 28

6. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 29
1. Reliefs, sols et risques associés 29
2. Hydrographie 29
3. Agriculture 29
4. Patrimoine bâti 30
5. Nuisances 30
6. Paysages 30
7. Milieux naturels et biodiversité 31
8. Risques d'inondation 32
9. Gestion de l'eau 32
10. Résumé des enjeux 32

7. JUSTIFICATION DES CHOIX 34
1. Les choix retenus pour établir le projet communautaire 34
2. Enjeux et ambitions du projet 34
3. Les choix de mise en œuvre du projet dans le plan de zonage 41
4. Les 44 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 45

8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE 46
1. Méthodologie de l'évaluation environnementale 46
2. Evaluation des incidences Natura 2000 47
3. Evaluation des incidences sur l'environnement et mesures associées 47
4. Mesures pour éviter réduire et compenser 48
5. Indicateurs de suivi 60

Partie 1
Eléments de contexte et analyse

1. TERRITOIRE ET SITUATION ADMINISTRATIVE 65

2. EVOLUTIONS SOCIODEMOGRAPHIQUES 67
1. Un vieillissement important dans l'espace urbain 70
2. Des jeunes ménages et des enfants en périphérie de Lintercom 70

3. PROFIL SOCIAL 72
Synthèse et enjeux 73

4. UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET ACCESSIBLE 74
1. Equipements et services : une attractivité qui dépasse Lintercom 74
2. Les équipements et services publics 76
Synthèse et enjeux 79

Partie 2
Activités économiques et emplois

1. ACTIVITES ECONOMIQUES ET EMPLOIS 83
1. L'emploi : population active et lieu de travail 83
2. Un bassin d'emplois attractif 85
3. Les services prennent le pas sur les filières industrielles historiques 86
Synthèse et enjeux 88
4. L'agriculture 89
5. La place de Lisieux dans l'économie régionale 90
6. L'offre commerciale : l'attractivité du territoire lexovien 95
Synthèse et enjeux 99
7. Un positionnement touristique historiquement basé sur le tourisme spirituel, qui cherche à se diversifier 100

Partie 3
Habitat

1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE 105
1. Un parc de logements dominé par la maison individuelle 105
2. Une répartition spatiale très inégale du parc locatif social dans le territoire 106

2. LES EVOLUTIONS EN COURS : LA HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET LA DIMINUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES 107
1. Une vacance qui se développe, signe d'une détente du marché du logement .. 107
2. Le changement de destination d'une partie du parc des résidences secondaires 108
3. Un vieillissement de la population et une diminution du nombre de personnes par logement…. qui se traduisent par des situations de sous-occupation dans le parc 109
4. Une poursuite de l'augmentation du nombre de ménages entraînant des besoins de logements supplémentaires 110
5. Une structure socio-professionnelle en mutation : la croissance des retraités .. 111
6. Combien de logements pour demain 112

3. LE MARCHE DU LOGEMENT 114
1. Le marché du logement neuf 114
2. Le SCoT Sud Pays d'Auge : une nouvelle donne dans la construction neuve 116
3. Le marché du logement d'occasion 117
4. Le marché locatif privé : une offre abondante dans un contexte de demande faible 118
5. Des primo-accédants aux moyens limités 119

4. LE PARC LOCATIF SOCIAL : LA FRAGILITE SOCIO-ECONOMIQUE DES LOCATAIRES ; UNE FAIBLE PRESSION DE LA DEMANDE 120
1. Un parc de 4 500 logements dont 5 % sont vacants 120
2. L'occupation sociale : deux tiers de petits ménages ; de très faibles niveaux de ressources 120
3. La demande en instance : 1,6 demande pour une attribution 121

5. LES CATEGORIES DE POPULATIONS SPECIFIQUES 122
1. Les personnes âgées : des besoins d'hébergement qui devraient augmenter à moyen terme ; un besoin d'adaptation du parc 122
2. Les étudiants : une offre d'hébergement adaptée aux besoins 122
3. Les gens du voyage : des besoins partiellement satisfaits 123
Synthèse et enjeux 124

Partie 4
Transports & Mobilités

PREAMBULE 127

1. MOBILITE ET DYNAMIQUES TERRITORIALES 129
1. Un positionnement et une accessibilité internationale à la marge ou à l'écart des grands réseaux 129
2. Au cœur de la Normandie, d'un positionnement charnière à un positionnement en creux 130
3. Une problématique d'adéquation des échelles et des périmètres de réflexion, de planification et d'action qui peut devenir un frein à une gestion cohérente de la mobilité sur le territoire 130
4. Un système de mobilité à appréhender dans sa double dimension d'échanges à l'intérieur et avec l'extérieur 131
5. Une offre de mobilité inégale entre le centre du territoire et sa périphérie .133
6. Une géographie particulière et un environnement naturel fragile pesant sur l'organisation urbaine et des réseaux de circulation 134
7. Passer du territoire de « l'automobilité » à celui de la « mobilité durable », un défi mais de vraies marges de manœuvre 134
8. Des projets qui vont modifier le paysage de la mobilité et du territoire 137
9. Des orientations stratégiques inscrites au SCoT Sud Pays d'Auge qui s'inscrivent dans la perspective d'une mobilité plus durable 138
Synthèse et enjeux 140

2. LES INFRASTRUCTURES 141
1. Un système routier à la recherche d'une cohérence inachevée 141
2. Un système ferroviaire intéressant mais à l'attractivité contrainte 146
3. Des développements de zones d'activités qui s'appuient davantage sur la route que le rail 147
4. Les infrastructures douces, des aménagements ponctuels qui restent à valoriser dans une vision globale 148
Synthèse et enjeux 150

3. LES SERVICES 151
1. Un service de transports collectifs à repositionner dans une dynamique de projet de développement territorial et de mobilité durable 151
2. Un service ferroviaire déjà relativement performant dont l'attractivité doit être préservée et améliorée 153
3. Intermodalité et accessibilité, des réflexions à approfondir 155
4. Trafic et circulation automobile : une réelle pression mais sans réelle saturation, quelles routes et quelles rues pour demain ? 157
5. Le stationnement : un levier essentiel de la gestion de la mobilité, un outil délicat de gestion de la ville et de son centre 159
6. Une altermodalité à susciter ou à accompagner 163
Synthèse et enjeux 164

Partie 5
Fonctionnement et organisation spatiale

1. LES ESPACES URBANISÉS DE LINTERCOM 167

LES GRANDES UNITES PAYSAGERES

1 Les fonds de vallees 167
2 Les têtes de vallons 169
3 Les coteaux des vallees 169
4 Les lignes de crete 171
5 Le plateau 171
6 Les rebords de plateau 171

2. LES PAYSAGES BATIS 172

1. Les tissus urbains 174
2. Parcours des paysages bâtis 177

3. ENTREES DE VILLE ROUTIERE ET FERROVIAIRE 191

1. Les entrées de villes routières 191
2. Les entrées de villes ferroviaires 193

4. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LINTERCOM 194

1 Lisieux centre-ville du Pays d'Auge 194
2 La gare et les coteaux est de la basilique et de Hauteville 194
3 La gare et les faubourgs sud 195
4 Le fond de vallée 196

5. LA CONSOMMATION FONCIERE 198

1. La consommation passée 199
2. La consommation projetée à partir des documents en vigueur et consommations observées 201
3. La montée sur les coteaux et l'urbanisation linéaire 204

6. ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION 205

1. Etape 1 : identification théorique du foncier mutable et des friches 205
2. Etape 2 : analyse de la densification observée et des conditions d'évolution du foncier 208

7. POUR UNE ORGANISATION INTERCOMMUNALE : 210

1. La prise en compte des risques 211
2. La trame verte et bleue : un élément de structuration pour le territoire 213
3. Une organisation du territoire fondée sur ses capacités d'accueil 215

Partie 6
État initial de l'environnement

1. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE 221

1. Situation géographique et relief 221
2. Contexte géomorphologique 223
3. Un territoire prédisposé aux mouvements de terrain 227
4. La nappe d'eau souterraine 257
5. Le contexte climatique 258
6. Bassin versant et milieu récepteur 259
7. Un contexte géomorphologique qui a favorisé l'agriculture 263

Synthèse et enjeux 265

2. L'ORGANISATION URBAINE 266

1. Patrimoine bâti 266
2. La gestion des nuisances liées à la vie urbaine 285

Synthèse et enjeux 301

3. UN PAYS AGRICOLE A HAUTE VALEUR NATURELLE 303

1. Agriculture et paysages 303
2. Agriculture et éléments naturels 307
3. ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2 318

Synthèse et enjeux 325

4. EAU RESSOURCE NATURELLE ET MILIEUX AQUATIQUES 327
1. Milieux aquatiques 327
2. ZNIEFF de type 1 333
3. SDAGE 335
4. Trame Verte et Bleue 335
5. Les risques liés à l'eau 343
6. Les eaux destinées à la consommation 349
7. Traitement des eaux usées et pluviales 359
Synthèse et enjeux 367

5. DIAGNOSTIC AGRICOLE DE TERRITOIRE 369
1. Introduction 372
2. Analyse paysagère de Lintercom 373
3. Etat des lieux de l'agriculture sur le territoire de Lintercom 378
4. Points de vigilance et recommandations 391
5. Orientations stratégiques 392
Synthèse des enjeux de développement relatifs à l'activité agricole 394
Liste des cartographies 395

Partie 7
Justification des choix

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAUTAIRE. 404
1. Le PADD : projet du territoire 404
2. Enjeux et ambitions du projet 406

2. LES CHOIX DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE PLAN DE ZONAGE 424
1. Les caractéristiques principales du règlement pour chaque zone : 424
2. Les objectifs retenus pour les secteurs de projets présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation : 432

3. Dispositions réglementaires spécifiques induites par des surcharges graphiques 439
3.1 Mettre en valeur la qualité des paysages 439
3.2 Mettre en valeur le patrimoine bâti de Lintercom 439
3.3 Promouvoir la mixité sociale (L123-1-5-°5 du Code de l'Urbanisme) 439
3.4 Promouvoir le maintien de l'appareil commercial des centres (L123-1-5-II°5 du Code de l'Urbanisme) 440
3.5 Les emplacements réservés 440

4. Tableau des surfaces 442
4.1 Surfaces des zones présentées aux plans 442
4.2 Evolution des surfaces présentées aux plans 442
4.3 Zones dédiées au développement de l'habitat 443
4.4 Potentiel de construction théorique 446

Partie 8
Évaluation environnementale

1. CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE 450
1. L'examen au cas par cas 450
2. L'autorité environnementale 450
3. La demande d'examen au cas par cas 451
4. L'instruction de la demande 451
5. Le contenu de l'évaluation environnementale 451

2. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS 453
1. Rappel règlementaire 453
2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 454
3. Directive Territoriale D'aménagement de l'Estuaire de la Seine 461
4. Plan de prévention des Risques inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet 465
5. Compatibilité du PLUi avec le SCoT Sud Pays d'Auge 466
6. Schéma Régional de Cohérence Ecologique 475
7. Shéma Régional climat air énergie de Basse-Normandie 480
87. Schéma Départemental des carrières 482

3. METHODOLOGIE DE L'EVALUATIONENVIRONNEMENTALE 483
1. La démarche itérative de l'évaluation environnementale 484
2. Deux moments phares de l'évaluation environnementale 486
3. Les limites de l'évaluation environnementale 489

4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 PREAMBULE 490
1. Description du projet 490
2. Situation du projet et sites natura 2000 494
3. Descriptif des sites natura 2000 496
4. Analyse des incidences du projet 507
5. Conclusion 514

5. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT 515
1. Consommation d'espace 515
2. Préservation des milieux naturels et prise en compte de la biodiversité 519
3. Préservation de la ressource en eau 577
4. Protection des paysages naturels et urbains 578
5. Préservation de la qualité de l'air 583
6. Les risques naturels 585
7. Indicateurs de suivi 587

Partie 9
Extraits cartographiques de l'étude de capacité de mutation des espaces boisés

PARTIE 0

RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

1. ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ANAYSE

1. Territoire et situation administrative

Lintercom Lisieux-Pays d'Auge-Normandie est une intercommunalité créée le 1er janvier 2013 et située à la limite Est du département du Calvados. Elle regroupe 33 communes sur 313,6 km² et compte 40 536 habitants en 2010. C'est est un territoire à dominante rurale mais dont la ville centre, la sous-préfecture de Lisieux, s'affiche comme le pôle urbain central du Pays d'Auge.

2. Évolutions sociodémographique

Lisieux perd de la population depuis 1975, mais avec 21 640 habitants en 2010 regroupe près de 53 % de la population du territoire. Ce sont les gains de population dans les communes rurales du territoire qui maintiennent une dynamique démographique positive sur Lintercom.

Sur Lintercom, la part des personnes âgées de plus de 60 ans représente 25 % de la population. Celle-ci est plus importante à Lisieux et dans ses communes périphériques. Le nombre de plus de 75 ans progresse rapidement et 90 % d'entre eux vivent dans le pôle urbain Lexovien (Lisieux, Glos, Beuvillers, Ouilly-le-Vicomte et Saint-Martin-de-la-Lieue). La population est nettement plus jeune sur les limites de Lintercom.

La composition des ménages a évolué. Le nombre de ménages de personnes seules a augmenté durant cette période, pour représenter 36 % de la totalité des ménages en 2010 et Lintercom a ainsi perdu en moyenne 1 habitant par résidence principale en l'espace de 40 ans. w

3. Profil social

Le niveau de diplôme de la population de Lintercom a progressé depuis 1999 mais la proportion de titulaires du bac ou d'un brevet professionnel reste inférieure à celle du département.

Le revenu médian par unité de consommation en 2010 est d'environ 17 300 euros. Le revenu médian par unité de consommation le plus faible de Lintercom est celui de Lisieux.

4. Un territoire attractif et accessible

Lisieux rayonne à l'échelle de tout le Pays d'Auge particulier par son hôpital (premier employeur de la ville) et ses équipements scolaires et universitaires. L'aire urbaine montre également l'influence de Lisieux dans son territoire, son périmètre étant proche de celui de Lintercom.

2. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EMPLOIS

1. L'emploi

La part d'actifs ayant un emploi a progressé pour atteindre 61,4 % en 2010. Sur la décennie, on note une progression des parts de cadres et de professions intermédiaires, et une diminution de la part des agriculteurs exploitants Il y a aussi une nette régression du taux de personnes sans activité. Ce chômage frappe particulièrement les jeunes Lexoviens.

2. Un bassin d'emplois attractif

Le territoire de Lintercom compte 18 000 d'emplois et plus de 3 actifs sur 4 habitent et travaillent sur le territoire. Lisieux concentre 76 % de l'emploi de Lintercom, la présence de la gare mais surtout la concentration des emplois attirent des actifs habitant hors du territoire. C'est dans le centre-ville qu'il se concentre (25 % de l'emploi de Lintercom) notamment avec l'hôpital mais aussi grâce aux emplois de services, d'enseignement et de commerces.

3. Les services et les filières industrielles

Emplois selon le secteur d'activité

	2010		1999	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	18375	100	17073	100
Agriculture	500	2,7	492	2,9
Industrie	3344	18,2	3984	23,3
Construction	1122	6,1	815	4,8
Commerce, transports, services divers	7736	42,1	6551	38,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5674	30,9	5231	30,6

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations complémentaire lieu de travail

Le territoire est marqué par le poids important du secteur tertiaire. Mais l'industrie représente encore un emploi sur cinq même si sa part a fortement baissé. L'agriculture est aussi un secteur d'activité important pour les petites communes rurales en périphérie de Lisieux.

4. La place de Lisieux dans l'économie régionale

4.1. Une région en développement

La proximité de Caen exerce une attractivité non négligeable sur Lintercom. Par ailleurs, le développement du port du Havre offre aussi des perspectives de croissance pour le secteur de Lisieux. Lisieux sera relativement peu concernée par les développements liés à la logistique mais la ville peut être appréciée comme potentiel de main d'œuvre et bénéficier des retombées notamment par la commercialisation des surfaces restantes dans les zones d'activités existantes.

Lisieux est le pôle économique et commercial de toute une microrégion qui s'étend sur une quinzaine de kilomètres autour de la ville, représentant une aire urbaine de 50 000 habitants environ.

4.2. Les activités économiques et commerciales

De par son histoire et sa géographie, les domaines d'activités sont multiples. Ils sont cependant dominés par :

- les activités artisanales et industrielles ;
- l'agroalimentaire ;
- le tourisme ;
- le commerce et les services.

Des filières particulières et des domaines de compétence se sont développés dans la métallurgie, l'agroalimentaire, la filière bois et la filière équine.

4.3. Les activités industrielles et artisanales

➢ L'échelle du Pays d'Auge et de l'ensemble de l'Estuaire de la Seine

Le secteur de l'industrie était, au 1er janvier 2012, le second employeur de la région de l'estuaire (44 000 emplois). En rive droite, se concentre la majorité des grands établissements avec des secteurs traditionnels de l'industrie (automobile, pétrochimie etc.), tandis qu'en rive sud, les industries sont davantage diversifiées et les entreprises de taille moins importante.

➢ L'échelle de l'aire urbaine

L'activité industrielle est très présente dans l'aire urbaine de Lisieux. Après un relatif déclin l'industrie connaît un certain redressement ces toutes dernières années avec 3 700 emplois salariés dans ce secteur.

Les activités industrielles sont diversifiées avec quelques dominantes dans les domaines de l'industrie des biens intermédiaires et de l'agroalimentaire.

➢ L'échelle de l'agglomération et de la ville

C'est sur la ville-centre qu'est concentré l'essentiel des établissements industriels et artisanaux de l'aire urbaine, ils se concentrent dans la zone d'activités de la vallée, et la zone d'activités de l'Espérance et de Glatigny,

Beaucoup des anciens sites industriels de la ville basse sont en déclin, certains constituant à présent des friches industrielles au cœur du tissu aggloméré de la ville.

5. L'offre commerciale

5.1. L'échelle régionale

Le commerce est le 3e secteur d'emploi de la région avec plus de 22 000 emplois. Deux grands pôles commerciaux ont un rayonnement régional et interfèrent avec les pôles commerciaux secondaires tels celui de Lisieux : les centres commerciaux, d'Honfleur et Deauville-Trouville, le pôle de Caen-Mondeville.

5.2. L'échelle de l'unité urbaine

Compte tenu de la ruralité des communes de la couronne urbaine autour de Lisieux, la quasi-totalité de l'offre commerciale de l'aire urbaine est localisée dans la ville-centre. Lisieux assure, du point de vue du commerce et des équipements, une fonction de pôle presque exclusif pour une aire de chalandise estimée à 50 000 habitants

5.3. L'échelle de la ville

La structure commerciale de Lisieux est fondée sur une offre bipolaire et complémentaire :

- un ensemble de boutiques et petits magasins, essentiellement concentrés dans le centre-ville
- des magasins de moyenne et de grande surface en périphérie.

Si l'offre en hyper-centre est dense et attractive, la structure commerciale est faible dans les faubourgs nord et sud de la ville. Et bien que diversifié, le commerce lexovien ne présente pas un éventail complet d'offres.

6. Le positionnement touristique

6.1. Une offre touristique dominée par le site de Lisieux et le zoo de Cerza

L'offre touristique de Lintercom s'est appuyée historiquement sur l'accueil de pèlerins dans sa ville centre, grâce à la basilique Sainte Thérèse. En 1986, la création du parc zoologique de Cerza à Hermival-les-Vaux a permis de développer une offre touristique « de loisirs ».

Ces deux pôles touristiques s'ajoutent quelques milliers de touristes venant sur des sites patrimoniaux, pour la gastronomie du « Pays d'Auge » ou encore pour la beauté paysagère de ce territoire (bocage, littoral).

6.2. Les potentiels pour la création d'une destination touristique

Le Pays d'Auge en tant que destination touristique ne peut se départir de ses deux valeurs principales : stations balnéaires de la Côte Fleurie et l'authenticité du terroir augeron. L'enjeu réside donc dans la mise en complémentarité des offres touristiques de l'ensemble du Pays d'Auge.

L'un des éléments de cet enjeu réside dans la mise en réseau de ces espaces et leur connexion sur de grands itinéraires de randonnée.

6.3. Un développement touristique : prendre en compte les différentes échelles

Le développement touristique de Lintercom doit s'inscrire dans des différentes échelles pour recomposer son offre touristique et bénéficier de l'attrait des territoires voisins :

- A l'échelle de la ville de Lisieux et son territoire communautaire
- A l'échelle du Pays d'Auge
- A l'échelle de l'Estuaire et du département

3. L'HABITAT

1. Les principales caractéristiques du parc de logements

Le parc immobilier possède trois caractéristiques :

- une relative ancienneté
- une part conséquente de maisons individuelles,
- une représentativité élevée des grands logements.

Sur Lintercom, le parc est quantitativement équilibré entre les logements occupés par des propriétaires et ceux occupés par des locataires, cependant sa répartition géographique dans le territoire est très inégale.

La répartition spatiale du parc locatif social est très inégale et se concentre en grande majorité sur Lisieux. Ceci ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des ménages.

2. Les évolutions en cours

2.1. Une vacance qui se développe

Le taux de vacance progresse de façon permanente depuis 1990. Près de 75 % de ces logements sont situés à Lisieux où la vacance touche 10 % du parc total. Dans les autres communes du territoire, le taux de vacance est réduit (5 %) et surtout stable dans la durée. Cette vacance serait liée au contexte de stagnation démographique et à une production trop importante de logements neufs.

2.2. Les résidences secondaires

Le parc des résidences secondaires représente moins de 5 % des logements du territoire en 2010. Ce parc a diminué depuis les années 90 de 17 % pour deux raisons : des reventes et l'installation durable de détenteurs de résidences secondaires une fois retraités.

2.3. Un vieillissement de la population

Depuis 1999, la population du territoire a sensiblement vieilli. Ce vieillissement d'une réduction de la taille moyenne des ménages à Lisieux mais également dans les communes hors Lisieux. Malgré l'accueil permanent de nouveaux ménages, le phénomène de vieillissement est consécutif au départ des enfants du domicile familial. Le vieillissement s'observe également en regard de la progression du nombre de personnes. Ainsi on note une situation de sous-occupation dans le parc. Celle-ci est plus prononcée dans les communes hors Lisieux.

2.4. Une poursuite de l'augmentation du nombre de ménages

Alors que la population du territoire a évolué faiblement, le nombre de ménages a parallèlement continué de croître. Cette croissance du nombre de ménages a pour conséquence de générer un besoin de logements supplémentaires.

2.5. Une structure socio-professionnelle en mutation

Le territoire a enregistré une importante l'augmentation de la catégorie des retraités en 10 ans. Il faut noter également la hausse significative des Cadres supérieurs/Professions intellectuelles supérieures, alors que les agriculteurs ont continué de diminuer.

Lisieux accueille proportionnellement plus de catégories employés et ouvriers, de retraités et de personnes sans activité professionnelle tandis que les communes se caractérisent par des proportions plus importantes de catégories moyennes/supérieures. Ces différences sont aussi à mettre en relation avec la structure sociale et le statut d'occupation des logements.

2.6. Combien de logements pour demain

Le SCoT Sud Pays d'Auge propose la construction de 2 225 logements pour une décennie pour Lintercom. En parallèle, à trois facteurs permettent d'estimer les besoins en logements sans évolution de la population :

- La variation du nombre moyen d'occupants par logement,
- La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires,
- Le remplacement des logements désaffectés.

L'addition des besoins en logements pour maintenir la population de 2012 en 2025 aboutit à un objectif de 250 logements à construire chaque année. En plus de ces besoins, pour 2025, les besoins en logements pour accueillir une population nouvelle s'élèveraient à 10 logements supplémentaires environ. Au total, l'objectif de construction annuel atteint 260 logements.

Par ailleurs, le SCoT propose pour Lintercom un accroissement de 5,15 % de la population à échéance 2020. Il propose de construire environ 220 logements par an sur le même périmètre. Le volume de construction proposé s'inscrit entre la valeur annoncée par le SCoT et celle résultant des calculs théoriques de projection, soit 250 logements par an.

3. Le marché du logement

3.1. Le marché du logement neuf

Au cours des 10 dernières le taux de construction a été trop élevé au regard de la dynamique démographique du territoire, ayant pour effet un délaissement des logements les moins attractifs.

Le marché du logement neuf est toujours orienté sur l'individuel en accession à la propriété mais on note un net ralentissement depuis 2008 et une diversification de l'offre avec les opérations investisseurs.

3.2. Le SCoT Sud Pays d'Auge

Le SCoT Sud Pays d'Auge propose l'armature urbaine et les densités minimum de construction associées suivantes :

- Le pôle urbain : Lisieux, Saint Désir et Beuvillers ; 25 logements/ha.
- Les couronnes périurbaines : Ouilly-le-Vicomte, Hermival-les-Vaux, Glos, Saint-Martin-de-la-Lieue, Rocques, la plus grande partie du territoire communal de Saint Désir ; 15 logements/ha.
- Les pôles de proximité / pôles relais : Moyaux, Marolles, La Boissière/ Le Pré d'Auge, Coquainvilliers, Le Mesnil Guillaume ; 12 logements/ha
- Les autres communes de l'espace rural : 8 logements/ha

Un net décalage quantitatif (220 logements par an pour le SCoT contre 330 pour la tendance du fil de l'eau) et spatial (recentrage de la construction sur le pôle Lexovien pour le SCoT) apparaît entre la

construction prévue par le SCoT et celle qu'autoriseraient les documents d'urbanisme et les communes en RNU avec le prolongement de la tendance observée ces 10 dernières années.

3.3. Le marché du logement d'occasion

Le marché du logement d'occasion est dominé par les maisons individuelles. Le marché des appartements est exclusivement localisé sur Lisieux. La très grande majorité des biens vendus sont des grands logements, mais le marché de la maison individuelle est difficilement accessible aux primo-accédant.

3.4. Le marché locatif privé

Sur Lisieux, ce marché est actuellement en situation de sur-offre, alors que la demande est faible, le prix moyen de location dans le parc privé reste élevé. Le centre-ville reste une localisation recherchée mais une grande partie des locations restent à rénover.

4. Le parc locatif social

Le parc locatif social est localisé à 93,5 % sur Lisieux. La vacance de ces logements est concentrée dans le parc de logements collectifs. Ce sont les personnes seules et les petits ménages qui occupent la majorité des logements du parc social. Les niveaux de ressources des locataires sont particulièrement faibles et les locataires de plus de 50 ans sont majoritaires.

Les demandeurs sont majoritairement des habitants du territoire et en particulier de Lisieux. Le niveau de pression de la demande sur le parc dans le territoire est relativement faible.

5. Les catégories de populations spécifiques

5.1. Les personnes âgées

Le maintien à domicile est un souhait largement partagé par les personnes âgées. Le recours aux institutions reste minoritaire. Le territoire de Lintercom possède une offre d'hébergement pour personnes âgées répartie sur Lisieux, Saint-Désir, Rocques et le Mesnil-Guillaume.A moyen terme les besoins en hébergement des personnes âgées dépendantes vont croître.

5.2. Les étudiants

Lisieux accueille un peu plus de 600 étudiants. En matière d'hébergement, plusieurs options s'offrent à eux : FJT logements locatifs sociaux, un foyer, le parc locatif privé et le logement chez l'habitant. Ces offres semblent répondre aux attentes des étudiants au plan quantitatif comme en termes de montants de loyers.

5.3. Les gens du voyage

Le diagnostic du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a établi les besoins en matière de places et d'aires d'accueil. Lisieux avait l'obligation de réaliser une aire permanente d'accueil de 30 places et une aire de grand passage de 100 places.

4. TRANSPORTS ET MOBILITÉS

1. Mobilité et dynamiques territoriales

1.1. Positionnement et accessibilité

Le territoire ne bénéficie pas d'un positionnement très favorable dans l'insertion aux grandes dynamiques nationales et internationales d'échanges. Il est situé à l'écart des accès directs au réseau autoroutier et la qualité des liaisons du territoire vers ces accès reste très insuffisante.

Le territoire bénéficie d'une desserte ferroviaire par la liaison Paris-Caen-Cherbourg à partir de la gare de Lisieux et d'une antenne vers le littoral entre Lisieux et Deauville-Trouville.

1.2. Au cœur de la Normandie

Le territoire se situe à l'interface de deux grands systèmes, celui de la dynamique littorale et métropolitaine (de Caen à Rouen par la Côte Fleurie, l'Estuaire puis la Vallée de la Seine du Havre à Rouen), et celui de la Normandie terrestre et rurale du Pays d'Auge. Il se situe aussi dans l'aire d'attraction des agglomérations de Caen, du Havre et dans une moindre mesure de Rouen.

1.3. Une problématique d'échelles

Ni le périmètre de planification du SCoT, ni celui de Lintercom ni celui du Périmètre de Transport Urbains de Lisieux, ne correspondent à la réalité du bassin de déplacements de l'agglomération lexovienne. Ce manque d'adéquation des échelles peut devenir un frein à une gestion cohérente de la mobilité sur le territoire.

1.4. Une double dimension d'échanges

Le territoire possède plus d'emplois que d'actifs. Ainsi la mobilité domicile-travail est dominée par des flux internes d'actifs qui habitent et travaillent sur le territoire. Les flux d'actifs entrant, en provenance de tous les territoires limitrophes de Lintercom sont homogènes (répartition et volumes), mais il existe une prépondérance des flux sortant en direction du nord du territoire avec une forte relation avec l'agglomération caennaise

1.5. Une offre de mobilité inégale

Il existe une forte inégalité entre le centre du territoire et sa périphérie, en effet, la pression de la demande en mobilité s'exerce de manière considérable sur l'hypercentre urbain du territoire que ce soit à l'échelle du Pays d'Auge, de Lintercom ou de la ville de Lisieux.

1.6. Passer à la « mobilité durable »

Sur Lintercom, en 2006, 80% des ménages disposaient d'une voiture. Le taux de motorisation est nettement plus élevé dans les communes périphériques qu'à Lisieux. Le développement de systèmes alternatifs est une nécessité mais la géographie du territoire présente à la fois des avantages et des inconvénients : un fond de vallée plat facilitant la marche à pied et le vélo mais des coteaux à forte pentes et des cours d'eau parfois

difficiles à franchir, une zone périphérique rurale diffuse ne rendent pas pertinents les offres de transport collectif.

1.7. Des projets

Trois éléments marquant vont contribuer à faire évoluer le paysage de la mobilité à l'échelle du territoire et de la ville de Lisieux en particulier : l'arrivée de la Ligne ferroviaire Nouvelle Paris-Normandie (LNPN) qui desservira la gare de Lisieux, le réaménagement du pôle et du quartier gare et le projet de redynamisation du centre-ville.

1.8. Des orientations inscrites au SCoT

Le SCoT propose d'ores et déjà un cadre pour les évolutions du territoire et de sa mobilité par un positionnement sur les grandes infrastructures et par l'affirmation de développer des mobilités autres que la mobilité automobile.

2. Les infrastructures

2.1. Un système routier encore peu multimodal

La maîtrise d'ouvrage du système routier de Lintercom est partagée essentiellement entre le département et les communes. La configuration actuelle du réseau routier est marquée par plusieurs éléments.

- Une hétérogénéité de configuration des voies de liaisons avec le réseau autoroutier,
- Un maillage radial-rocade incomplet,
- Un système d'échanges entre réseaux et d'accès à la rocade différencié au nord et au sud,
- En centre-ville de Lisieux, un environnement très routier facilitant les accès et la circulation sauf autour de la gare,
- Dans communes rurales, des situations ponctuelles de voiries inadaptées aux trafics à leur environnement

2.2. Un système ferroviaire à l'attractivité contrainte

Deux lignes du réseau ferroviaire national parcourent le territoire. Lintercom dispose ainsi d'un ancrage régional de qualité, sauf avec Le Havre. Le sud du territoire n'est desservi par le ferroviaire. La qui accueille les trains nationaux et régionaux et la halte locale Grand Jardin se situent à Lisieux, mais bien que proches du centre-ville leurs accès sont peu évidents.

2.3. Des développements de zones d'activités qui s'appuient sur la route

La localisation des principales zones d'activités du territoire traduit une évolution nette de leur repositionnement à proximité des infrastructures routières. Cette problématique est aujourd'hui à réinterroger au regard du rôle que pourrait jouer le territoire entre l'Estuaire et la zone portuaire et la plateforme multimodale fret de Mézidon-Canon à l'ouest d'autre part.

2.4. Les infrastructures douces

- A l'échelle de l'agglomération

La topographie et le franchissement de coupures urbaines naturelles ou artificielles rendent compliqué le marquage d'un réseau cyclable sur la voirie et plus globalement l'usage de la marche et du vélo.

- A l'échelle des bourgs et des villages :

L'extension et la diffusion de l'habitat et des activités créent des parcours longs peu propices à l'usage quotidien du vélo. Les voiries principales sont plus souvent calibrées par défaut pour la voiture. Bien que depuis quelques années, des aménagements ont été engagés ou sont prévus progressivement, ceux-ci restent ponctuelles et ne permettent pas d'assurer la cohérence avec les schémas d'autres collectivités (Schéma départemental vélo par exemple).

3. Les services

3.1. Le service de transports collectifs

Le système de desserte actuel par les transports collectifs est assuré par :

- le réseau urbain Lexobus sur Lisieux, Beuvillers et Saint-Désir.
- le réseau départemental interurbain et scolaire (Bus verts du Calvados), complété par un service de transport à la demande (Taxibus) assuré par des taxis sur réservation préalable.

On constate plusieurs contraintes d'organisation et d'évolution de ce système :

- contraintes financières pour le développement et le fonctionnement du réseau
- le cadre institutionnel : le périmètre de desserte du transport urbain s'arrêtant aux limites des 3 communes centrales,
- le cadre technique : la structure du réseau se trouve confronté à la réalité géographique du site et de la voirie

Le système de transports collectifs doit faire face à plusieurs défis :

- se repositionner dans le champ de la mobilité globale à l'échelle du territoire et de l'agglomération
- s'articuler avec les projets de développements du territoire,
- renforcer l'intermodalité entre les réseaux et en priorité avec le système ferroviaire,
- s'insérer franchement dans la voirie et l'espace public,
- promouvoir le développement de systèmes de transport collectif adaptés à la desserte des zones périurbaines et rurales peu denses.

3.2. Un service ferroviaire déjà relativement performant

Les relations avec Paris sont relativement performantes. La qualité de l'offre ferroviaire à destination des pôles bas-normands conduit à une attractivité très significative du train en termes de part de marché entre Lisieux et ces pôles. La seule faiblesse relative à l'échelle interrégionale comparée aux autres destinations concerne la relation avec Rouen.

3.3. Intermodalité et accessibilité

La dimension intermodale de la mobilité sur le territoire reste essentiellement concentrée sur la problématique des points de connexion des différents réseaux entre eux et de leur accessibilité urbaine. Le rabattement automobile pose lui le problème de l'adéquation de l'offre en stationnement à la demande réelle. Le projet d'un pôle d'échanges multimodal intègre ces problématiques en proposant une requalification urbaine et multimodale du secteur gare

4. Trafic et circulation automobile

A l'échelle du territoire on peut identifier quatre grandes catégories d'axes routiers :

- ceux à fort trafic avec une part de poids lourds significative (RD 613 et Rd 519 entre Lisieux et Pont l'Evêque)
- la route de Lisieux à Orbec,
- des routes à trafic intermédiaire (Rd 510, Rd 45, Rd 64),
- le reste du réseau à vocation de desserte locale

On note l'absence d'un maillage viaire intermédiaire entre la rocade et les boulevards du centre permettant des échanges inter-quartiers sans passer par l'hypercentre. De fait, il y a une forte pression du trafic jusqu'aux portes de l'hyper-centre et un trafic de transit qui reste présent dans le centre malgré la rocade.

A l'échelle du territoire il faut pérenniser le maillage secondaire local dense et envisager des aménagements sur le réseau principal pour l'adapter aux exigences de ses fonctions et usages mais aussi pour diminuer les nuisances liées aux traversées des bourgs et villages

5. Le stationnement

L'attractivité du centre-ville de Lisieux apparaît aujourd'hui indissociablement liée à sa facilité d'accès en voiture et aux capacités disponibles pour y stationner sans. Elle reste toutefois relative au regard des facilités et capacités encore plus grandes offertes dans les zones commerciales périphériques.

Le secteur commerçant de la ville de Lisieux est celui qui connaît les taux d'occupation et congestion les plus élevés tout au long de la journée. L'offre publique de stationnement va être complétée par trois nouveaux parkings.

La question du stationnement doit être pensée dans trois registres de réflexion :

- optimiser le système actuel en réduisant le stationnement sans rapport avec l'activité du centre-ville,
- réduire l'emprise du stationnement en surface, en visant la possibilité d'un parc public souterrain,
- élargir le centre-ville afin d'étendre son attractivité et la répartir au-delà de la ceinture des boulevards.

6. Une altermodalité à susciter ou à accompagner

La pratique du co-voiturage reste encore relativement limitée sur le territoire. Trois éléments sont cependant à prendre en considération :

- une pratique réelle comme l'atteste l'existence de deux aires spontanées.
- la mise en œuvre, à l'initiative du Conseil Général, d'aires de covoiturage « labélisées » sur le réseau routier;
- l'identification de deux points de ralliement à Lisieux venant en appui au site de covoiturage en ligne de la Région Basse Normandie.

5. FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION SPATIALE

1. Les espaces urbanisés

1.1. Les grandes unités paysagères

Le Pays d'Auge est un territoire marqué par la présence de nombreuses vallées Trois unités paysagères se recoupent sur le territoire :

- Les grandes vallées augeronnes de la Touques et de l'Orbiquet.
- Le Pays d'Auge tabulaire à l'est du territoire
- Le Pays d'Auge septentrional

2. Les paysages bâtis

2.1. Les tissus urbains

L'organisation de la trame urbaine de Lisieux résulte de ses origines romaines et médiévales. L'industrie le long des cours d'eau et les faubourgs ouvriers au nord et au sud de la ville sont apparus au XIXème siècle. Le XXème siècle sera marqué par les bombardements et la reconstruction de la ville.

Le tissu urbain issu des processus récents de planification a conduit à une partition de l'espace. Les espaces de production se dégagent progressivement des lieux habités en se trouvant mis à l'écart de la ville. Cette logique est néanmoins limitée notamment grâce au poids de population que conserve Lisieux et la valeur ajoutée qu'apporte l'agriculture.

2.2. Parcours des paysages bâtis

➢ Le fonds de vallées de la Touques

Entre Prêtreville et Lisieux, alternent des séquences naturelles et plus urbaines. La première séquence urbaine, un chapelet de constructions ouvrières ou linéaires en rive gauche de la Touques annonce Saint-Martin-de-la-Lieue. Son entrée est annoncée par. En deuxième plan s'est constitué un ensemble résidentiel sur les deux rives.

La seconde séquence urbaine est Lisieux. Sa traversée le long de la Touques permet d'en faire un découpage, quartiers résidentiels à flanc de coteaux, espaces d'activités et secteur gare. Le centre-ville se distingue grâce à l'homogénéité des immeubles de la reconstruction où la brique et la pierre dominent. Plus au nord, un tissu à dominante pavillonnaire se déroule jusqu'à la sortie de la ville. La présence du fleuve confère une ambiance naturelle particulière. A la limite nord de Lisieux se trouve la zone d'activités de la vallée.

Au-delà, Ouilly-le-Vicomte est un bourg légèrement surélevé par rapport au lit majeur de la Touques composée essentiellement d'un bâti pavillonnaire récent. Coquainvilliers marque la limite nord du périmètre de Lintercom.

➢ La vallée du Cirieux

Saint-Pierre-des-Ifs, qui n'a pas de bourg constitué, s'étend sur le plateau. En aval, Saint-Désir étend son urbanisation par la construction de lotissements successifs situés. Peu d'espaces sont disponibles sur ce fond de vallée et les coteaux ont été urbanisés.

➢ La vallée de la Courtonne

Courtonne-les-deux-Eglises marque l'entrée dans la vallée de la Courtonne. Ce ruisseau naît à Cordebugle recouverte pour moitié par de boisement. Courtonne-la-Meurdrac et Courtonne-les-deux-Eglises disposent d'un bourg constitué situé hors de portée des débordements de la rivière.

➢ La vallée de l'Orbiquet

La vallée de l'Orbiquet présente un profil proche de celui de la Touques renforcée par la présence de nombreuses industries. Saint-Martin-de-Mailloc, première commune rencontrée sur le périmètre de Lintercom. est constitué d'un habitat dispersé. On trouve ensuite Le Mesnil-Guillaume, avec deux entités réparties de part et d'autre de l'Orbiquet. Vient ensuite la commune de Glos, à la confluence de la Courtonne et de l'Orbiquet, qui marque l'entrée dans un territoire plus urbain et la proximité de Lisieux. Enfin Beuvillers, qui a occupé les deux coteaux avec des lotissements d'habitation, compte plusieurs bâtiments anciens de l'industrie qui s'égrènent le long de l'Orbiquet.

➢ La vallée de la Paquine

Cette vallée parcourt le territoire d'ouest en est depuis Ouilly-du-Houley pour se confondre avec la Touques à hauteur d'Ouilly-le-Vicomte. A Hermival-les-Vaux, les constructions sont implantées le long de la voie qui monte sur le coteau en rive droite du cours d'eau. Rocques, dominée par un vaste boisement semi-circulaire, a vu se constituer un cœur villageois autour de son église.

➢ Les plateaux en éperon au sud du territoire

Entre les différents sillons tracés par les vallées se dégagent plusieurs plateaux. La marque urbaine la plus visible est le passage de routes sur les lignes de crête dont la majorité converge en direction de Lisieux. Le long de ces voies, l'habitat est moins présent que dans les routes de fonds de vallées.

Le bocage qui enserre les constructions constitue un liant, un relais entre paysages bâtis et zones cultivées. À cet habitat dispersé s'est substitué un mitage résidentiel qui trouve deux formes dans les vallées augeronnes : une conquête des coteaux et de plateaux ainsi qu'une urbanisation linéaire le long des voies de circulation principales.

➢ Le plateau à l'est de Lintercom : amorce du Lieuvin

A l'est de Lisieux s'étend un plateau tabulaire favorable aux grandes cultures. Les horizons s'ouvrent et les boisements qui dominent les vallées disparaissent. Les communes de Moyaux, Fumichon, Le Pin ou Fauguernon sont implantées sur des points hauts. L'habitat dispersé y est moins présent. L'organisation spatiale montre la centralité de Moyaux qui présente les équipements et services d'un pôle de proximité pour les communes rurales environnantes. Firfol, comme la plupart des communes présentes en tête de vallon, s'est étendue sur le bord du plateau en direction d'Hermival-les-Vaux.

3. Entrées de ville routière et ferroviaire

3.1. Les entrées de villes routières

Quatre axes routiers principaux distinguent :

- la RD579, depuis Pont-l'Évêque, dispose du caractère patrimonial le plus marqué ;
- l'entrée commerciale via la RD613, ne possède aucun élément singulier. Cependant depuis Caen, elle offre une vision lointaine de la partie agglomérée de Lintercom ;

- la RD519, annonce l'arrivée dans Lisieux par des ponctuations urbaines de plus en plus présentes, mais aucun effet de porte n'apparaît ;
- la rocade, est tour à tour voie de desserte traversant les zones d'activités et balcon sur le cœur de ville.

3.2. Les entrées de villes ferroviaires

L'axe ferré est la porte d'accès au territoire pour de nombreux visiteurs. Cette entrée doit permettre de révéler une identité forte et remarquable, et d'annoncer le potentiel touristique de la ville et de ses environs. La présence de la basilique créer un effet d'appel important.

4. Le fonctionnement urbain

4.1. Lisieux centre-ville du Pays d'Auge

Le cœur de Lisieux est un espace clé où plusieurs secteurs se distinguent :

- la gare et les coteaux est de la basilique et de Hauteville ;
- les faubourgs sud ;
- l'espace de fond de vallée de la gare aux faubourgs nord.

4.2. La gare et les coteaux est de la basilique et de Hauteville

La gare est isolée sur le plan viaire. Le défaut d'accessibilité routière n'a pas été pallié par un réseau de voies piétonnes. Cependant, elle dispose d'un emplacement intéressant quant à la desserte du centre-ville, de la basilique ou de Hauteville. Pour envisager son évolution il est nécessaire de renforcer les liens est-ouest et de créer un « quartier gare ».

4.3. La gare et les faubourgs sud

Cette partie du territoire ne comprend pas d'équipements ou de lieux d'attractivité pourtant la proximité de la Touques et des coteaux boisés apportent une grande qualité à ces lieux. De par sa localisation, ce secteur doit être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants.

4.4. Le fond de vallée

L'agglomération de Lisieux fonctionne sur deux modèles urbains distincts, deux entités disjointes et deux temporalités différentes :

- une urbanisation historique structurée autour de l'eau;
- une urbanisation plus étalée sur les plateaux le long des axes principaux.

Les zones d'extension et de reconquête doivent servir à alimenter le système urbain organisé autour des vallées de la Touques et de l'Orbiquet. Il convient également de remettre au cœur des préoccupations les sites urbains de fonds de vallées desservis par les voies SNCF et bénéficiant des services urbains de Lisieux. Aussi au-delà des possibilités d'accueil au cœur de Lisieux, il est pertinent d'envisager la structuration d'un axe d'Ouilly-le-Vicomte-Glos. Ainsi, les fonciers situés à proximité des voies ferrées et les sites délaissés deviennent essentiels dans une stratégie de développement à l'échelle de Lintercom. Saint-Désir et de Saint-Martin-de-la-Lieue peuvent venir compléter de cet axe.

5. La consommation foncière

5.1. La consommation foncière passée

Le territoire de Lintercom est marqué par une transformation de l'habitat dispersé traditionnel en un mitage du territoire. Depuis 1990, 855 hectares ont été consommés, dont une grande partie dans l'espace rural.

La réduction de la consommation foncière doit devenir une priorité et s'appliquer à toutes les politiques d'aménagement du territoire.

Le SCoT fixe comme objectif la réduction de la consommation foncière d'au moins 20 %. Soit, pour le territoire de Lintercom, une consommation annuelle moyenne pour les 10 prochaines années, inférieure à 35 hectares. Ceci passe par la reconquête des secteurs dégradés et la réhabilitation des parcs de logements inadaptés ou vétustes, mais il s'agit aussi de contenir le développement de l'urbanisation et de renoncer à l'urbanisation diffuse.

5.2. La consommation foncière projetée

Production sur la période 2009-2025

	Fil de l'eau (0,18 %/an)	Hypothèse SCoT (0,33 %/an)
Population en 2025	41 700	42 700
Besoin en logement par an (taille des ménages 2,1)	190	220
Besoin en logement par an (taille des ménages 2)	260	300

5.3. La montée sur les coteaux et l'urbanisation linéaire

L'étalement urbain montre plusieurs phénomènes :

- la montée sur les plateaux.
- la dispersion de l'habitat.
- l'affaiblissement des centres constitués.
- des constructions nées d'opportunités foncières
- la disparation des paysages traditionnels.
- l'impact des constructions sur l'agriculture.

Le SCoT propose une clé de répartition des logements sur le territoire. Le projet du PLUi réinterroge le SCoT autour d'une nouvelle armature basée sur des liens naturels (topographie, espaces de vie historique, réseaux viaire et ferré, etc.). Ainsi l'organisation du fond de vallée autour de la confluence lexovienne s'articule autour de plusieurs principes :

- s'appuyer sur des espaces déjà connectés par les réseaux viaires ;
- travailler les secteurs identifiés et proposer de nouveaux projets pour chacun : centres bourgs, centre-ville, zone d'activités ;
- proposer un nouveau schéma de mobilité dans le fond de vallée ;
- planifier l'organisation du fond de vallée et éviter une urbanisation continue à terme.

6. Étude des capacités de densification

Suite à un travail de terrain, une première étape a permis d'identifier dans le tissu urbain dense (à Lisieux essentiellement) 28,3 ha de friches et de sites mutables. Une seconde étape consistant à l'analyser plus fine du tissu urbain a permis de déterminer un potentiel de densification en dehors des grands sites mutables ou en friches, sur des parcelles ou parties de parcelles. Au total, 61,71 ha ont été identifiés sur 21 communes de Lintercom.

7. Pour une organisation intercommunale

Pour façonner une nouvelle organisation territoriale, déclinée dans le PADD, il est nécessaire d'apprécier autant les éléments de l'organisation spatiale que ceux que l'on peut qualifier de « ressources ». À ce titre, 3 éléments forts apparaissent :

- La prise en compte des risques.
- La maille naturelle comme élément de structuration pour le territoire.
- La capacité d'accueil des différents territoires de Lintercom.

6. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. Reliefs, sols et risques associés

Le territoire est composé d'un plateau d'une hauteur moyenne d'une centaine de mètres à dominante crayeuse et entravé de plusieurs vallées alluvionnaires creusées par de nombreux cours d'eau.

Le relief marqué et la composition particulière des sols soumettent le secteur, et principalement les coteaux, à des risques de mouvements de terrain et/ou de chutes de blocs. La prédisposition des coteaux à de tels risques est souvent proportionnelle à l'inclinaison de la pente. C'est également au niveau des coteaux que les risques de retrait-gonflement d'argile sont les plus présents.

Enfin, le sous-sol crayeux est à l'origine d'un risque important de présence de cavités, naturelles (bétoires) ou liées à l'exploitation de la craie (marnières).

2. Hydrographie

Le territoire est traversé par de nombreux cours d'eau appartenant à deux bassins versants, celui de la Dives et celui de la Touques. Le chevelu hydrographique totalise un linéaire de près de 140 km.

La Vie à l'ouest du territoire est un affluent de la Dives, alimentée notamment par l'Algot, le Mesnil Simon et le ruisseau du Chêne.

Le bassin versant de la Touques recouvre plus de 85 % du territoire. La Touques le traverse du sud vers le Nord, gonflées par la Paquine et l'Orbiquet, lui-même alimenté par la Courtonne.

L'ensemble du réseau est jugé de bonne qualité, les différents cours d'eau sont considérés comme étant en bon état chimique et écologique.

3. Agriculture

L'agriculture est une composante majeure de l'économie et du paysage augeron et a profité d'un contexte climatique et pédologique favorable pour se développer et prospérer. La Surface Agricole Utile (SAU) occupe près de 50% de du territoire.

Dans le Pays d'Auge les exploitations agricoles sont principalement de petites tailles et dédiées à l'élevage de bovins. Ainsi la majorité des parcelles est utilisée comme prairies permanentes pour les élevages, ou temporaires pour les fourrages. Les parcelles de prairies et les limites d'exploitations sont pour la plupart marquées par des haies. Plusieurs produits laitiers et cidricoles bénéficient d'AOC et d'AOP, preuve d'une agriculture de qualité.

Cette combinaison de prairies et de haies, façonnée par l'agriculture, fait non seulement partie de l'identité du Pays d'Auge mais participe au maintien de la biodiversité. Le Pays d'Auge a su conserver la symbiose qui associe le système productif agricole et ses espaces naturels.

Mais le secteur agricole fait face à des problèmes de rentabilité et est soumis à une forte pression foncière. Ces deux facteurs engendrent une diminution continuelle des surfaces agricoles mais également un changement des modes d'occupations des sols. Les petites exploitations d'élevage laissent peu à peu place à de grandes exploitations de labours souvent incompatibles avec la préservation des haies.

Au niveau du territoire, il apparait que la maille bocagère et les espaces boisés sont plus particulièrement denses au niveau des coteaux, là où l'exploitation mécanique des sols est plus ardue.

4. Patrimoine bâti

Le paysage augeron se compose d'un grand nombre de bâtiments plus ou moins isolés issus d'un habitat traditionnel dispersé. Ainsi les villages qui ne possèdent pas de centre-bourg développé sont monnaie courante.

Un patrimoine bâti traditionnel augeron est présent sur l'ensemble du territoire. Certains bâtiments d'exception ou possédant des éléments architecturaux remarquables bénéficient même de protections.

Le territoire compte ainsi 5 sites classés et 2 sites inscrits. Un grand nombre d'éléments sont également classés monuments historiques ou inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques. On en recense 75 sur l'ensemble de Lintercom.

L'architecture en pans de bois ainsi que les bâtiments de briques sont caractéristiques des constructions traditionnelles rurales et urbaines du Pays d'Auge.

5. Nuisances

La qualité de l'air sur Lintercom est globalement bonne, néanmoins on relève plusieurs jours dans l'année où la qualité de l'air est dégradée. Les principaux secteurs responsables des émissions polluantes sont les transports, le résidentiel tertiaire et l'agriculture. Les transports et le résidentiel tertiaire sont les principaux émetteurs des polluants responsables des journées où la qualité de l'air a été médiocre.

Les transports sont également responsables des nuisances sonores autour de la ville de Lisieux au niveau des principaux axes de circulation. Ainsi la voie ferrée Paris-Caen, la D613, la D579, la D519 et la D50 sont classées comme infrastructures bruyantes.

Le territoire reste relativement préservé des risques industriels Coquainvilliers, Lisieux et Ouilly-le-Vicomte sont concernés par le risque de transport de matières dangereuses dû à la présence d'une canalisation de gaz. Une partie du réseau routier (D613, D579, D45) est également concerné par ce risque.

Sur le territoire de Lintercom sont également répertoriés 42 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), en décembre 2015. Près de la moitié de ces structures se trouvent à Lisieux.

Les activités industrielles peuvent être à l'origine de pollutions des sols. Ainsi 3 sites ont été répertoriés par la base de données BASOL, deux sur la commune de Lisieux et un sur la commune de Saint-Germain-de-Livet.

6. Paysages

Les paysages du territoire sont fortement influencés par la dynamique agricole. Ils ont une valeur patrimoniale et identitaire élevées et offrent un cadre de vie privilégié qu'il convient de préserver. Le bocage normand fait partie des paysages français les plus facilement identifiables et est l'un des plus prisés.

Trois grandes entités paysagères ont été distinguées par l'Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, le paysage bocager, le paysage des vallées et enfin un paysage plus ouvert à l'est de Lisieux. En affinant cette analyse à l'échelle du territoire, on peut faire le lien entre ces grandes unités paysagères et le relief.

Le relief du territoire rend visible le bocage. Ce Pays d'Auge septentrional correspond à un plateau profondément disséqué par un réseau dense de vallons, couvert d'un bocage herbagé complanté de pommiers dans lequel

sont dispersés des bâtiments de colombages et de briques. On y trouve généralement une double structure d'habitat : de petits centres-bourgs et des fermes isolées.

Enfoncées profondément dans la craie du plateau augeron, les vallées de la Touques et de l'Orbiquet s'organisent du sud vers le nord comme des espaces en couloir. Le fond est plat et ouvert, sans haies, marqué seulement par la ripisylve de la rivière, tandis que les versants sont couronnés de bois. L'agglomération de Lisieux marque fortement la confluence entre les deux cours d'eau.

Situé à l'est de Lintercom et effectuant la transition avec la plaine du Lieuvin, le paysage ouvert contraste avec les zones bocagères denses du Pays d'Auge. Ce plateau, favorable par son sol et sa platitude à la culture céréalière, est devenu le support de grandes cultures où les haies se sont peu à peu effacées.

7. Milieux naturels et biodiversité

La bonne qualité des eaux du vaste réseau hydrographique a notamment permis le développement de nombreuses frayères à salmonidés. La présence de certains poissons amphihalins (espèce dont le cycle de vie alterne entre milieu marin et eau douce) rappelle que la Touques est lien direct avec la mer et que l'ensemble des rivières constitue une trame bleue à conserver.

Ces ruisseaux dépendent d'autres milieux naturels : la ripisylve et les prairies hygrophiles de fond de vallée, qui abritent un grand nombre d'espèces animales et végétales. Le réseau hydrographique est à la base d'un important réseau écologique.

Aucun espace naturel du territoire n'est protégé par un dispositif réglementaire à l'exception du Jardin de l'évêché à Lisieux, classé pour son histoire et son esthétisme, du Château de Saint-Méen et de son Parc au Pré d'Auge et du parc du manoir de Bray à Glos, classés afin de protéger certains arbres séculaires et le patrimoine bâti. Malgré tout une biodiversité riche est présente sur Lintercom, se composant d'une nature dite ordinaire c'est à dire composée d'une faune et d'une flore qui ne sont pas considérées comme vulnérables mais constituant néanmoins la base de tout écosystème. Lintercom se caractérise par une omniprésence de ces éléments de nature que l'on perçoit avant tout sur un plan visuel (haies, prairies, cours d'eau, boisements) avec une intensité forte dans les vallées et sur les coteaux. Cette richesse est reconnue par la délimitation de ZNIEFF (Zone Naturelle d'intérêt Faunistique et Floristique). La ZNIEFF est un outil de recensement des espèces, qui a permis de répertorier plusieurs espèces rares et protégées en Basse-Normandie.

L'intérêt patrimonial du territoire ne repose pas sur un ilot de nature ou quelques parcelles en particulier mais sur un vaste espace qui occupe une large part du territoire et qui associe le paysage naturel (faune et flore) au système agricole.

Si cette richesse biologique demeure sur le territoire sans dispositif règlementaire lourd c'est que le paysage a été façonné par l'homme dans une logique liée à un système productif agricole : la polyculture élevage. Elément clé de ce système, le bocage, en plus d'abriter de nombreuses espèces, permet une mise en réseau des très nombreux espaces boisés et des ripisylves, mais également la mise en relation des parcelles agricoles enherbées et des haies voisines. Elles facilitent donc la circulation des espèces entre tous ces milieux, ce sont des corridors biologiques.

Les prairies humides constituent la majorité des zones humides de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Ce sont des milieux remarquables sur le plan biologique. Leur cortège floristique varie selon l'hygrométrie du sol, la richesse en éléments nutritifs et la gestion pratiquée (fauche ou pâture). Ils se caractérisent par la présence d'un « fond prairial », regroupant un ensemble d'espèces inféodées à la gestion en prairie (milieu ouvert entretenu très régulièrement, indépendamment des conditions de sols ou d'hydromorphie), auquel s'ajoutent des espèces

typiquement hygrophiles témoignant du caractère humide. Les espèces hygrophiles accompagnant le fond prairial sont également sensibles à la gestion par fauche ou pâture.

8. Risques d'inondation

Les bassins versants réceptionnent les précipitations et les concentrent dans les réseaux hydrographiques de la Touques, de la Vie et de l'ensemble de leurs affluents. Quand les écoulements dépassent la capacité du cours d'eau, la rivière déborde et il se produit une inondation dans le lit majeur.

Sur le territoire de Lintercom, huit communes (Coquainvilliers, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir, Lisieux, Glos, Beuvillers, Saint-Martin-de-la-Lieue et le Mesnil-Guillaume) se situent dans le Périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet. Ce PPRI a été prescrit par arrêté préfectoral du 27 juin 2006 et approuvé le 5 mars 2010.

Le territoire est également soumis à des risques de remonté de nappe. Elles caractérisent particulièrement certains bassins soumis à un régime de crues lentes. Des inondations peuvent se produire du fait de la remontée lente du niveau des nappes souterraines au-dessus du niveau du fond de la vallée à la suite de mois voire d'années pluvieuses.

9. Gestion de l'eau

Dix structures se partagent la maitrise d'ouvrage de l'alimentation en eau potable sur le territoire. Elles ont en charge 30 ouvrages qui alimentent l'ensemble de la population du territoire.

24 forages et sources et 35 périmètres (éloignés ou rapprochés) pour tout ou partie sur se situent sur le territoire de Lintercom. Le bassin versant de la Dives a été inscrit en Zone de Répartition des eaux par arrêté préfectoral le 2 avril 2004 à cause d'une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins.

Les eaux usées des réseaux d'assainissement collectifs sont traitées par 8 stations de traitement situées sur 7 communes. Plusieurs communes ne disposent d'aucun réseau d'assainissement : Les Monceaux, Lessard-et-le-Chêne, Le Mesnil-Simon, Cordebugle, Fauguernon, Fumichon et le Mesnils-Eudes.

10. Résumé des enjeux

- La nécessité de maintenir une dynamique agricole et de l'adapter aux changements climatiques est tout aussi primordiale que le maintien du bocage. Il faut rappeler que les haies bocagères ont été façonnées par les sociétés agraires et que leur évolution est corrélée aux pratiques agricoles. On peut dès lors hiérarchiser le rôle écologique des haies, suivant leur localisation et leurs caractéristiques, identifier les secteurs dans lesquels leur conservation est prioritaire et ainsi permettre les transitions agricoles en tout en limitant les impacts sur la biodiversité.

- C'est principalement au niveau des coteaux, secteur où la maille bocagère est la plus dense que les attentions doivent se porter afin de maintenir la fonctionnalité de la trame verte.

- L'eau est une composante importante du Pays d'Auge. Les ruisseaux, les rivières et les nombreuses zones humides et mares constituent un maillage de milieux naturels au même titre que le réseau bocager. L'ensemble constitue la trame bleue du territoire.

- Bien que ce réseau écologique soit dé bonne qualité, certaines actions restent à mener afin de maintenir et d'améliorer la qualité physico-chimique et le fonctionnement écologique de ces milieux. La qualité des cours d'eau est principalement influencée par les rejets des eaux urbaines. Depuis l'inauguration de la nouvelle

station d'épuration de Lisieux en 2003, les niveaux de pollutions dans la Touques ont nettement diminué. Cependant le faible taux de conformité des installations d'assainissement non collectif, associé aux faibles aptitudes d'épuration naturelle des sols, est une source persistante de pollutions.

- L'omniprésence de la nature sur le territoire est un atout trop peu mis en valeur. Le réseau hydrographique qui traverse les différents centres urbains peut notamment servir de support au développement de voies de circulation douces.

- La pénétration de la nature dans les zones habitées et l'accès aux espaces verts demeurent un enjeu fort dans la construction des espaces urbanisés, autant dans le cœur de Lisieux que dans tous les bourgs.

- Le patrimoine bâti de Lintercom est étroitement lié à l'histoire agricole et industrielle du Pays d'Auge. Cette architecture est reconnue et participe activement au fort attrait touristique du territoire.

- La bonne gestion et la limitation des risques et des nuisances liées aux activités urbaines et agricoles sont indispensables au maintien d'une bonne qualité de vie sur le territoire de Lintercom.

7. JUSTIFICATION DES CHOIX

1. Les choix retenus pour établir le projet communautaire

1.1. Le PADD : projet du territoire

Le projet retenu par Lintercom est intégralement décliné dans le PADD. Quatre axes stratégiques forts ont été portés :

- Le positionnement de Lintercom dans l'Estuaire et la Normandie
- Lisieux : capitale du Pays d'Auge, cœur du Pays d'Auge
- Agriculture, paysage, environnement : un territoire emblématique de la Normandie
- Une pensée renouvelée de l'aménagement du territoire

2. Enjeux et ambitions du projet

2.1. Maintenir et développer l'attractivité du centre-ville de Lisieux

Le premier enjeu consiste à rendre plus désirable le cadre de vie urbain de la ville centre. Cette attractivité résidentielle passe par l'amélioration du parc de logements, du niveau de services offert à la population mais aussi en considérant l'environnement paysager de la ville.

Le deuxième enjeu réside dans le positionnement favorable qui peut être valorisé.

- Les orientations du PADD

L'amélioration de la capacité à rayonner sur le territoire et au-delà apparaît comme un défi à relever dans toutes ses composantes :

- Renforcer l'armature urbaine et simultanément les fonctions économiques et commerciales, y compris touristiques ;
- Des impératifs qui encadrent la réalisation de ce projet : considérer l'eau et les espaces naturels, proposer un nouveau schéma de déplacement, mobiliser en priorité les espaces délaissés, mettre en place un projet autour de la gare, renforcer les équipements, les services et commerces

- La traduction dans les OAP

Pour répondre aux enjeux, le volet habitat des OAP traite plusieurs points :

- Recentrer la production du logement neuf dans le pôle Lexovien et privilégier le renouvellement urbain
- Renouveler et amplifier les politiques d'intervention sur le parc existant et mettre en place une politique d'amélioration de la performance énergétique du logement.
- Prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population du territoire

- La traduction dans le règlement

Pour préserver intensité commerciale du centre-ville de Lisieux, le changement de destination de certains rez-de-chaussée commerciaux est limité afin de :

- Conserver des linéaires commerciaux et des parcours marchands,
- Offrir une possibilité d'évolution pour tenir compte des réalités économiques.

En UAr et en UA les règles de stationnement sont établies pour faciliter la production de logement.

2.2. Le quartier de la gare

Le Projet de Ligne Nouvelle Paris Normandie donne au territoire un nouveau rapport avec les villes qui l'entourent. Sans attendre la réalisation de ce projet, Lisieux et Lintercom bénéficient d'une desserte avantageuse qu'il convient de mettre à profit. Il s'agit de jalonner les espaces en constituant un quartier autour de la gare et de tisser un lien fort jusqu'au centre-ville.

- Les orientations du PADD

La conception d'un quartier gare doit répondre à plusieurs exigences pour renforcer le cœur de Lintercom :

- Produire des activités de commerces, de services et d'équipements spécifiques / complémentaires au centre-ville,
- Redéployer l'activité économique en centre-ville,
- Afficher une mixité fonctionnelle
- Faire du pôle Gare un pôle d'échange multimodal du centre-ville.

Pour accéder à ce nouveau statut, le quartier de la gare dispose d'un atout : la présence de plusieurs îlots et espaces délaissés et notamment deux espaces, faiblement impactés par le risque inondation dont l'aménagement sera prioritaire.

La zone humide au sud des voies ferrées. Compte tenu des capacités constructibles des espaces précédemment citées, cet espace ne sera pas bâti mais servira à la mise en scène de l'entrée de ville ferroviaire.

- La traduction dans les OAP

3 OAP spécifiques ont été élaborées :

- Pour le secteur dit de « l'ilôt Régina ». Plus de 100 logements y sont envisagés.
- Sur un terrain route d'Orbec où sera déployée une opération de logements et une esplanade de jeu prolongeant la circulation douce.
- une orientation plus générale sur l'entrée de ville ferroviaire afin de prendre en compte les fonctions résidentielles et économiques les espaces non bâtis et des traversant la gare.

- La traduction dans le règlement

Le secteur de la gare est en zone UA, zone urbaine centrale périphérique à l'hypercentre. Les principales règles applicables autorisent une évolution du bâti en place avec une limite portée par le risque inondation très présent.

2.3. Accueillir les entreprises sur le territoire

Le positionnement du territoire est favorable grâce à une proximité des axes autoroutiers et à sa desserte ferroviaire. Les surfaces existantes ou en projet sont suffisamment vastes pour répondre aux besoins identifiés.

Pour une meilleure distinction des zones en fonction de leur vocation, il sera important de cibler les zones en fonction de leur desserte routière.

- Les orientations du PADD

Trois objectifs ont été déclinés pour le foncier à usage économique :

- Favoriser l'investissement et les retombées économiques,
- Renforcer les zones existantes, sans proposer la création de nouvelles zones d'activités
- Replacer l'activité dans la ville particulièrement le pôle gare.

- La traduction dans les OAP

Les OAP présentent essentiellement des stratégies d'aménagement pour les zones AU qui restent à commercialiser.

- La traduction dans le règlement

Pour distinguer les différentes zones il est proposé de diviser en 2 catégories les destinations autorisées :

- Une zone principalement destinée au commerce où les activités industrielles sont interdites,
- Une zone principalement destinée à l'industrie où le commerce n'est possible que sous conditions.

2.4. La place de Lintercom dans le paysage touristique

Le parc animalier de Cerza et la Basilique Sainte Thérèse de Lisieux doivent être valorisés mais l'objectif du territoire est l'allongement des séjours et la définition d'une nouvelle offre touristique qui soit complémentaire à celle existante sur le littoral augeron.

Le positionnement doit donc être analysé à partir des offres existantes à l'échelle de Lintercom, du Pays d'Auge, de l'Estuaire et du département.

- Les orientations du PADD

Le PADD propose de développer des partenariats avec les collectivités voisines et les porteurs de projets afin de développer l'offre et la visibilité touristique, et d'associer la notion de tourisme à celle du cadre de vie. Plusieurs orientations peuvent être prises pour décliner ce projet.

- Replacer le territoire dans la perspective du lien vers la mer,
- Ouvrir les activités sportives et de loisirs liées à l'eau et au cheval,
- Constituer, renforcer, créer des itinéraires tous modes,
- Faire de la gare un nœud touristique,
- Compléter l'offre d'hébergement en centre-ville,

- La traduction dans le règlement

Une zone de loisirs a été retenue sur le plateau de Saint Désir (2AU).

2.5. Organiser le territoire et fixer des objectifs pour les différents secteurs

Trois enjeux forts permettent de distinguer la place des différentes entités territoriales du PLUi :

- La prise en compte des risques
- La maille naturelle comme élément de structuration pour le territoire
- La capacité d'accueil des différents territoires de Lintercom

- Les orientations du PADD

Les objectifs de production ont été ventilés pour chaque commune afin de restituer les objectifs du SCoT en s'appuyant sur des éléments complémentaires comme les équipements, les réseaux ou la sensibilité des milieux.

- La traduction dans les OAP

Chaque orientation d'aménagement fixe une densité de logements ou un volume de construction. De plus, chaque OAP visant un secteur urbain ou ouvert à l'urbanisation a fait l'objet d'une analyse urbaine et paysagère.

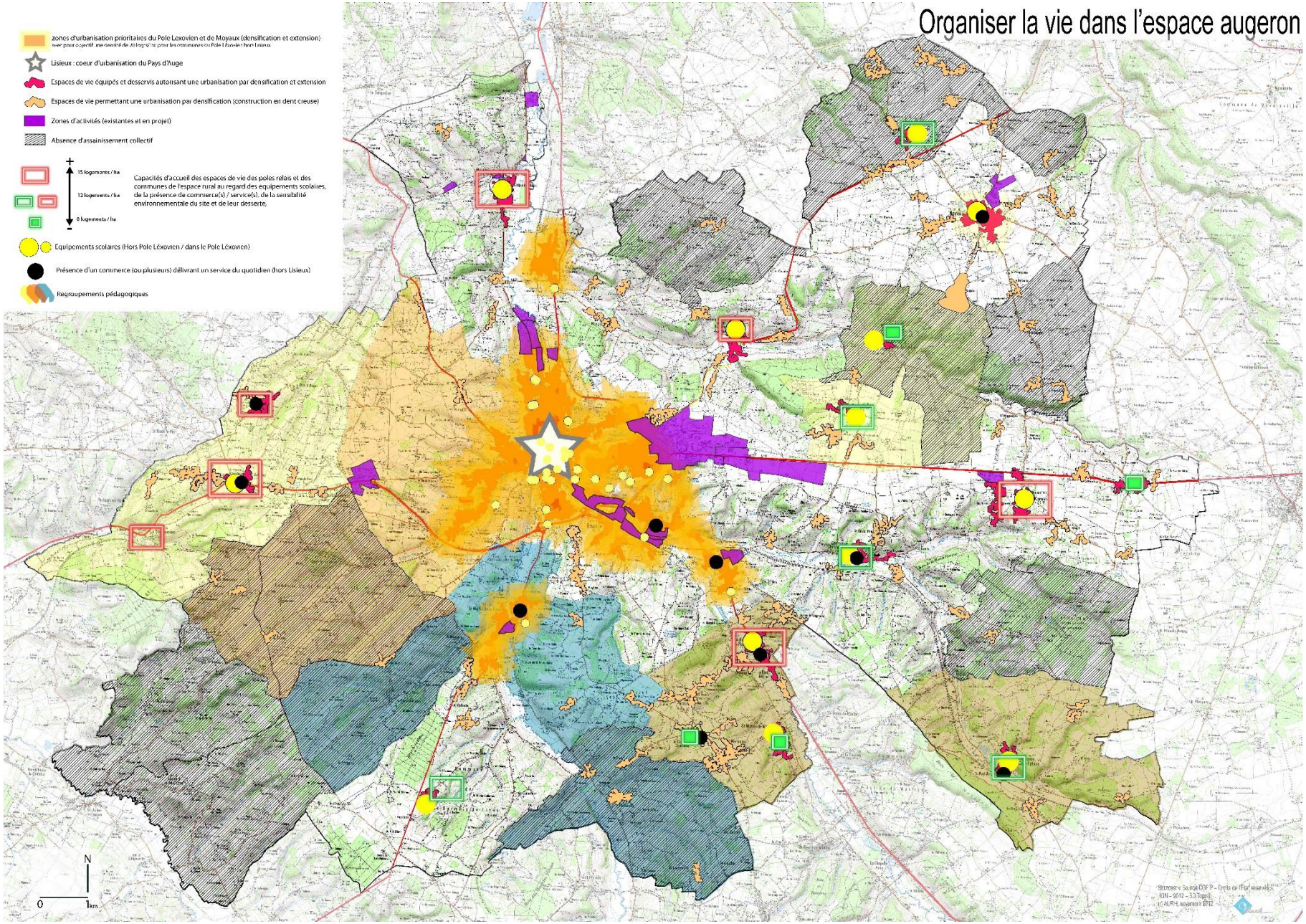
Les objectifs de diversification du parc de logements à vocation sociale ont été repris dans ce le volet politique de l'habitat.

- La traduction dans le règlement

Les zones urbaines sont déclinées selon la morphologie actuelle du bâti avec des volumes, des hauteurs et des implantations différenciées (du UA le plus dense, au UE présentant les traits du bâti pavillonnaire à maille lâche).

Les zones A et N sont, dominées par l'activité agricole et forestière. En conséquence, le règlement y favorise les activités considérées comme le prolongement de l'exploitation agricole.

257 bâtiments désaffectés dans la zone naturelle ou agricole dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et les paysages ont été identifiées.


Organiser la vie dans l'espace augeron
zones d'urbanisation prioritaires du Pole Lexovien et de Moyaux (densification et extension)
Lisieux : coeur d'urbanisation du Pays d'Auge
Espaces de vie équipés et desservis autorisant une urbanisation par densification et extension
Espaces de vie permettant une urbanisation par densification (construction en dent creuse)
Zones d'activités (existantes et en projet)
Absence d'assainissement collectif
15 logements / ha
12 logements / ha
8 logements / ha
Capacités d'accueil des espaces de vie des poles relais et des communes de l'espace rural au regard des equipements scolaires, de la présence de commerce(s) / service(s), de la sensibilité environnementale du site et de leur desserte.
Equipements scolaires (Hors Pole Lexovien / dans le Pole Lexovien)
Présence d'un commerce (ou plusieurs) délivrant un service du quotidien (hors Lisieux)
Regroupements pédagogiques
N
0
1km

2.6. Mettre en place une politique de l'habitat qui réponde aux besoins des habitants

Le SCoT envisage un accroissement de l'ordre de 4,5 % de la population de Lintercom à l'horizon 2025, nécessitant de produire 2 200 logements, soit 220 logements par an en moyenne. Les différentes hypothèses de travail montrent que le volume annuel de production se situera entre 220 logements et 260 logements par an.

- Les orientations du PADD

Compte tenu de son rôle majeur, le pôle Lexovien accueillera au moins 73 % de la production nouvelle de logements, soit 1 419 logements : 955 logements à réaliser sur Lisieux et 464 logements dans les 5 autres communes du pôle.

Pour le pôle d'équilibre de Moyaux et les 5 pôles relais de Lintercom (Coquainvilliers, Marolles, Le Mesnil-Guillaume et le groupement Le Pré-d'Auge / La Boissière / La Houblonnière / Hermival-les-Vaux), l'objectif est de conforter la fonction de centres de services et d'accompagner un accroissement des équipements et des services. Ces communes accueilleront 328 logements sur 10 ans, à localiser dans les espaces de vie.

Le volume de construction fixé par le SCoT pour les communes rurales du territoire correspond à environ 300 logements sur 10 ans. L'accueil des nouvelles constructions se fera dans les espaces de vie équipés et desservis, localisés sur la carte de structuration du territoire.

Dans les lieux d'habitations regroupées ne possédant ni commerce, ni équipement, ni services, le potentiel d'urbanisation se limitera aux seules dents creuses. En dehors des « espaces de vie » identifiés, les divisions parcellaires et l'extension des zones déjà urbanisées seront marginales.

Pour les communes de la zone rurale tout comme dans les communes qui ne comptent pas d'espace de vie les possibilités de constructions seront examinées au cas par cas.

Le PADD retient une hypothèse de réduction de la consommation de l'espace de -20%.

- La traduction dans les OAP

En matière d'habitat, les orientations d'aménagement reprennent la répartition du parc par commune du PADD.
Une orientation prévoit la requalification du parc ancien de la ville centre.
Les orientations prévues pour chacune des zones visées comprennent une estimation de la densité des opérations ou un objectif de production.

- La traduction dans le règlement

Le règlement, fait apparaître des dispositions favorisant la réalisation de logements dans les secteurs équipés et desservis.

La diversification du parc de logements est prévue en particulier dans les zones AU situées dans le Pole Lexovien et à Moyaux.

2.7. Faire de la trame verte et bleue une valeur ajoutée urbaine, agricole, touristique et paysagère

La qualité de l'environnement naturel augeron est étroitement liée aux pratiques agricoles qui s'y sont développées. Le Pays d'Auge dispose d'une image de marque puissante et valorisante. Ainsi, Lintercom peut se positionner sur le tourisme « vert » / de « nature ».
La richesse écologique du territoire est également en lien étroit avec l'important chevelu hydrographique à l'origine de la présence de nombreuses zones humides.

- Les orientations du PADD

Le PADD affirme le rôle structurant des vallées pour l'organisation spatiale du territoire. Ces axes naturels sont tout autant des corridors écologiques majeurs que des corridors de déplacement.

La prise en compte de l'environnement, et en particulier du bocage augeron, nécessite un travail sur le couple espaces naturels-espaces agricoles. Les objectifs d'identification et de protection qui sont à conduire visent essentiellement à maintenir des barrières face aux risques naturels et à la préservation de la ressource en eau.

La volonté de densifier les centres bourgs du pôle lexovien et des pôles relais a permis de préserver les zones naturelles (notamment humides), les zones agricoles et les paysages. Cependant sur plusieurs communes, les seules possibilités de nouvelles zones urbaines cohérentes avec le tissu urbain existant et la desserte par les réseaux se situent au niveau de prairies humides. Sur ces secteurs la démarche Eviter, Réduire, Compenser a été appliquée.

- La traduction dans les OAP

Au sein de chaque projet identifié dans les OAP, le réseau de haies ou les boisements existants ont été pris en compte pour renforcer leur présence ou constituer des continuités écologiques quand cela était possible.

A l'échelle du cœur Lexovien, une OAP spécifique dédiée à Hauteville et aux connections que ces quartiers entretiennent avec les coteaux et vallées voisines a été précisée.

- La traduction dans le règlement

Le rôle du règlement réside principalement dans l'identification et la protection des éléments du patrimoine naturel : haies, boisements, zones humides et vergers.

Un zonage Np strictement inconstructible a été opéré dans les fonds de vallée afin de protéger les zones humides qui s'y trouvent.

2.8. Accéder au cœur de ville et se déplacer dans une zone rurale

4 enjeux liés à l'accessibilité ont été identifiés pour Lintercom :

- organiser la centralité et son accessibilité multimodale entre le pôle gare et le centre-ville,
- se déplacer plus facilement dans le cœur du Pôle Lexovien,
- réduire le trafic automobile et ses nuisances
- se positionner à l'échelle du Pays d'Auge

- Les orientations du PADD
  - Renforcer les mobilités dans le fond de vallée Lexovien
  - Décloisonner les quartiers du cœur de ville.
  - Le développement des transports collectifs,
  - Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps.

- Les orientations dans les OAP

Les gabarits routiers des nouvelles zones à urbaniser sont déterminés par une OAP, et le secteur de Hauteville et celui de la Gare font l'objet d'OAP spécifiques mettant en exergue les problématiques de mobilités douces du fond de vallée. L'OAP entrée de ville ferroviaire prolonge cet état d'esprit en annonçant les circulations le long de l'Orbiquet et celles permettant de rejoindre la rive droite de la Touques.

- La traduction dans le règlement

Les dispositions générales du règlement font apparaître les règles à observer en matière de voirie.

3. Les choix de mise en œuvre du projet dans le plan de zonage

3.1. Les caractéristiques principales du règlement pour chaque zone

- Les zones urbaines

Zone UA et UAr	Liste des communes concernées : • Lisieux	
Centre-ville de Lisieux UAr : Centre-ville reconstruit		
Principales caractéristiques	En UAr	En UA
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	À l'alignement Dispositions autres pour intégration architecturale	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Différenciation suivant l'implantation et suivant les caractéristique du terrain : • Dans une bande de 15m : implantation sur les 2 limites séparatives latérales, si façade du terrain supérieure à 15m, implantation possible sur une seule limite • au-delà d'une bande de 15m : en retrait des limites séparatives	
Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur maximale des constructions	25 m hors tout	18 m hors tout

Zone UB et UBh	Liste des communes concernées : • Lisieux	
Faubourgs Lexovien UBh : Tissu urbain d'Hauteville		
Principales caractéristiques	En UB	En UBh
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	À l'alignement Dispositions autres pour intégration architecturale	À l'alignement Ou > à 3m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Différenciation suivant l'implantation et suivant les caractéristique du terrain : • Dans une bande de 15m : implantation sur les 2 limites séparatives latérales, si façade du terrain supérieure à 15m, implantation possible sur une seule limite • au-delà d'une bande de 15m : en retrait des limites séparatives	En limite séparative Ou > à 3m
Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur maximale des constructions	16 m	Non réglementée

Zone UC	Liste des communes concernées :
Centres villes du Pôle Lexovien, Centres bourgs des pôles relais, bourgs denses et extensions de Lisieux	• Lisieux • Ouilly-le-Vicomte • Moyaux • Hermival-les-Vaux • Coquainvilliers • Saint-Désir • Saint-Martin de la Lieue • Beuvillers • Glos • Mesnil-Guillaume • Saint-Martin de Mailloc • Marolles • L'Hôtellerie • La Boissière • Le Pré d'Auge • Firfol

Principales caractéristiques	En UC
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Alignement de fait ou > à 5m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou > 3m
Emprise au sol	60 % et non réglementée si RDC en commerces, bureaux ou artisanat
Hauteur maximale des constructions	12 m hors tout et 3m à l'égout du toit pour les annexes

Zone UD	Liste des communes concernées :
Centres-bourgs ruraux et extensions des pôles relais	• Lisieux • Saint Désir • Ouilly-le-Vicomte • Hermival-les-Vaux • Moyaux • Le Pin • Courtonne les Deux Eglises • Courtonne la Meurdrac • Saint Martin de la Lieue • La Boissière • Le Pré d'Auge • Coquainvilliers

Principales caractéristiques	En UD
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Entrepôt < 200m² Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les annexes aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m²
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Alignement de fait ou > à 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou > à 3 m et jamais < à H/2
Emprise au sol	40 % et 60% si RDC en commerces, bureaux ou artisanat
Hauteur maximale des constructions	12 m hors tout et 3m à l'égout du toit pour les annexes

Zone UE	Liste des communes concernées :
Pavillonnaire diffus	• Lisieux • Saint-Désir • Rocques • Hermival-les-Vaux • Ouilly-du-Houley • Fumichon • Marolles • Saint-Martin-de-Mailloc • Mesnil-Guillaume • Glos • Beuvillers • Saint Germain de Livet

Principales caractéristiques	En UE
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Artisanat Entrepôt < 200m² Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Alignement de fait ou > à 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou > à 4 m
Emprise au sol	20 % et 30% si RDC en bureaux ou artisanat
Hauteur maximale des constructions	10 m hors tout et 3m à l'égout du toit pour les annexes

Zone UXc et UXi		
Zone d'activités (PLU Lisieux)		
Principales caractéristiques	En UXc	En UXi
Ce qui est autorisé	Commerce Hébergement hôtelier Bureau Artisanat Entrepôt Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Habitations (en lien avec l'activité - gardien)	Industrie Artisanat Entrepôt Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Commerce et bureaux dans la limite de 20% des occupations autorisées Habitations (en lien avec l'activité)
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	> à 10 m : Industrie, entrepôt > à 5 m : Hébergement Hôtelier, bureau, commerces, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ou dispositions particulières suivant les RD	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 et minimum de 5 m	
Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur maximale des constructions	10 m pour habitation (tertiaire), bureau associé à un bâtiment d'activité 12 m pour commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier 25m pour les entrepôts 35m pour les installations techniques (ex : silos)	

Zone UZoo	Liste des communes concernées : • Hermival-les-Vaux
Parc zoologique de Cerza	
Principales caractéristiques	En UZoo
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Entrepôt Commerce < 300m² Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	> à 5 m Si non aggravation de la non-conformité, reculs différents autorisés
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	> à 5 m et jamais < à H/2
Emprise au sol	5 % (1,5% d'emprise des bâtiments en 2016)
Hauteur maximale des constructions	10m pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce, habitation et 15m pour les constructions à usage agricole ou d'entrepôt

La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle regroupe les terrains réservés à l'activité agricole.

- Les zones Naturelles

La zone N correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espaces naturels.

Les secteurs Nr correspondent aux projets routiers et les secteurs Np correspondent aux secteurs naturels sensibles et strictement protégés.

Zones A et N	Liste des secteurs concernés : • En A : Les plateaux • En N : Les fonds de vallées, les coteaux, les rebords boisés STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité Limités
Zones agricoles et naturelles	
Principales caractéristiques	En A et N
Ce qui est autorisé	En A et N : • Exploitation agricole ou forestière • Habitation liée à l'exploitation agricole • Changements de destination pour les bâtiments repérés ➢ Habitation ➢ Artisanat ➢ Hébergement hôtelier ➢ Bureau • Extension limitée à 50% si < à 100m² et 30% si > à 100m² des constructions à usage d'habitation existantes • Annexes autorisées à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal Ah et Nh : STECAL à destination d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier Aa et Na : STECAL à destination d'artisanat et d'entrepôt (activités déjà existante à l'approbation du PLU) NL : STECAL à destination d'activités de loisirs Nr : secteurs de projets routiers Np : secteurs naturels sensibles et protégés (habitations et construction de bâtiments à usage agricole interdits)
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	En N : > à 10 m pour les bâtiments agricoles En Nh, Na, NL, Nm : > à 5 m pour les autres constructions Si non aggravation de la non-conformité, reculs différents autorisés
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En N : En limite ou > à 5 m ou > à H/2 (H = égout de toiture) En Nh, Na, NL, Nm : En limite ou > à 5 m
Emprise au sol	N et A : construction, extensions et annexes limitée à 20% Ah et Aa : construction, extensions et annexes limitée à 20%. Si RDC en bureau ou artisanat, emprise au sol portée à 30%. Nh, Nm et Na : construction, extensions et annexes limitée à 15%. Si RDC en bureau ou artisanat, emprise au sol portée à 20%. NL : < à 10%
Hauteur maximale des constructions	En A, N, Nh, Na, Ah et Aa : 10 m au faitage pour les habitations et activités artisanales. Pour les annexes : 3m à l'égout ou 4m à l'acrotère En A : 15 m pour les constructions à usage agricole En N : 12 m pour les constructions à usage agricole Pas de limitation pour les constructions à usage agricole < à 20m² En NL : 6m pour les constructions à usage sportif ou de loisirs

- Les zones à Urbaniser

Zone 1AU : Espaces de développements futurs ouverts à l'urbanisation.

Ces zones ont vocation à se développer à court et moyen terme, dans le cadre de projets d'ensemble. Ce sont des zones naturelles ou agricoles destinées à être urbanisées. Elles doivent faire l'objet de projets d'ensemble afin de garantir une gestion optimale de la ressource foncière mobilisée. Elles ont toutes ont un objectif de densité ou un objectif de production de logements.

Zone 2AU : Espaces de développements futurs dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du document

Ces zones ont vocation à se développer à long terme, en respectant les délais accordés par la loi ALUR, soit 9 ans, dans le cadre de projets d'ensemble.

4. Les 44 orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les numéros correspondent aux numéros reportés sur le plan de zonage

1. Le secteur du Beau Site à Beuvillers
2. Le secteur du Centre-bourg à La Boissière
3. Le secteur Le Pré du Village à Coquainvilliers
4. Le secteur des Terrasses à Courtonne-la-Meurdrac
5. Le secteur des Vallons à Courtonne-la-Meurdrac
6. Le secteur de la sablonnière à Courtonne-les-Deux-Églises
7. Le secteur du Centre-bourg à Firfol
8. Le secteur du Centre-bourg à Glos
9. Le secteur du Lavoir à Glos
10. Le secteur les Hauts de Glos à Glos
11. Le secteur du Centre-bourg à Hermival-les-Vaux
12. Le secteur de la Mare au Tour à l'Hôtellerie Nord
13. Le secteur du Champ Carré à l'Hôtellerie Sud
14. Le secteur de la rue de la Vallée à Lisieux – Camping
15. Le secteur des Clos des Bosquets à Lisieux
16. Le secteur Entrée de Ville – Gare à Lisieux
17. Le secteur d'Hauteville à Lisieux
18. Le secteur Guillonneau à Lisieux
19. Le secteur Régina à Lisieux
20. Le secteur Pierre de Coubertin à Lisieux
21. Le secteur rue de Paris à Lisieux
22. Le secteur rue Fournet à Lisieux
23. Le secteur de la Route d'Orbec à Lisieux
24. Le secteur de la route du Mont Hérault à Marolles
25. Le secteur de la Croix au Mesnil-Eudes
26. Le secteur Nord du Centre-bourg au Mesnil-Guillaume
27. Le secteur rue de la Mairie aux Monceaux
28. Le secteur de la Ferronière à Moyaux
29. Le secteur du site Lebon à Moyaux
30. Le secteur de la Vierge à Moyaux
31. Le secteur Le Pouplin à Ouilly-du-Houley
32. Le secteur de La Traginière à Ouilly-du-Houley
33. Le secteur du Centre-ville Nord à Ouilly-le-Vicomte
34. Le secteur du Centre-ville Sud à Ouilly-le-Vicomte
35. Le secteur Centre au Pin
36. Le secteur de la route d'Assemont à Saint-Désir
37. Le secteur de l'ancienne Fromagerie à Saint-Désir Centre
38. Le secteur de la rue de la Cité Jardin à Saint-Désir Nord
39. Le secteur de la route de Caen à Saint-Désir Ouest
40. Le secteur du Centre-bourg à Saint Germain-de-Livet
41. Le secteur de la Mairie à Saint-Jean-de-Livet
42. Le secteur de l'école à Saint-Martin-de-la-Lieue
43. Le secteur des Monettes à Saint-Martin-de-la-Lieue
44. Le secteur du Chemin des Sables à Saint-Martin-de-la-Lieue

8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Une forte démarche de sensibilisation et de pédagogie auprès des élus sur les thématiques environnementales a été entreprise en amont de la décision au cas par cas de l'évaluation environnementale. Cette démarche s'est traduite notamment par une note d'enjeux multithématique, une sortie sur le territoire avec les élus, un atelier co-animé avec la Chambre d'Agriculture afin de mettre en avant « L'espace rural : garant de l'identité augeron ». Une journée de séminaire pour la construction des grandes orientations du PADD a également permis de rassemblée les élus autour de plusieurs tables rondes, dont une axée sur l'agriculture intitulée « Donner les meilleures conditions d'exercice à l'agriculture dans toutes ses dimensions : économiques, touristiques et de valorisation du territoire ».

Vu les enjeux multiples et importants liés à la thématiques bocagères un vaste travail auprès des élus et exploitants agricoles a été mené afin de concilier au mieux les objectifs de préservation et les contraintes d'exploitation.

Ainsi une conférence spécifique, à destination des élus, sur la problématique de la préservation et de la gestion du bocage a été tenue par deux spécialistes de cette thématique.

La concertation avec le monde agricole par l'organisation avec la Chambre d'Agriculture de 6 réunions auxquelles près de 250 exploitants ont été invitées a été un moment important du PLUi pour l'identification du patrimoine bocager et boisé à protéger.

Les élus ont également été directement impliqués dans la conservation du patrimoine naturel et paysager de leur commune (arbres remarquables, haies, mares). L'ensemble des remarques des exploitants agricoles leur a été retourné et un outil interactif de visualisation des mares de Lintercom (recensées par la DREAL Basse-Normandie) leur a été mis à disposition.

La richesse naturelle du territoire est étroitement liée à l'omniprésence de zones humides et notamment de prairies humides. Ces zones se situent majoritairement au niveau des fonds de vallées et des coteaux humides, là où les nappes affleurent.

Un travail fin d'identification et de délimitation de ces zones humides sur des zones de projet a été entrepris afin de pouvoir proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation cohérentes le cas échéant.

La préservation de l'ensemble des composantes naturelle du territoire, jouant un rôle clef dans le maintien d'un paysage identitaire, d'un cadre de vie privilégie et permettant de gérer certains risques naturels (inondations, ruissellements, mouvements de terrain) a été un des moteurs des projets pour l'ensemble des élus de Lintercom.

2. Evaluation des incidences Natura 2000

Le territoire de Lintercom ne comprend pas de site Natura 2000, cependant les communes du Pin et de Moyaux jouxtent les deux communes d'Asnières et Saint-Pierre-de-Cormeilles, comportant sur leur territoire une partie du site Natura 2000 du « Haut Bassin de la Calonne ». La zone de projet la plus proche de ce site Natura 2000, sur la commune de Moyaux, reste cependant distante de plus de deux kilomètres.

De plus par liaison hydrographique via la Touques, le territoire de Lintercom est connecté à deux autres sites Natura 2000, celui de la Baie de Seine Orientale et celui de l'Estuaire et marais de la Basse-Seine.

La distance séparant les zones de projets du PLUi des sites Natura 2000 les préserve de tout impact direct. Ainsi aucun des projets du PLUi n'engendrera de destruction directe d'espèces ou d'habitats.

Cependant par les réseaux hydrographiques les projets du PLUi sont susceptibles d'engendrer des nuisances indirectes par des pollutions des eaux de surfaces.

Le soin porté à prioriser les projets autour des réseaux d'assainissement, ainsi que l'attention portée par les syndicats en charge de la gestion des eaux usées à la conformité des réseaux et des capacités des différents systèmes de traitement, permettent de limiter les risques de surcharges des stations d'épuration et ainsi de réduire à un niveau très faible à nul les risques de pollution des eaux de surface.

En complément, la protection des éléments de végétations et particulièrement des ripisylves, permet d'assurer la filtration des eaux et ainsi de limiter des pollutions ponctuelles et diffuses.

Par conséquent, le projet de PLUi n'est pas susceptible d'atteindre l'état de conservation des espèces animales et végétales communautaires des sites Natura 2000.

3. Evaluation des incidences sur l'environnement et mesures associées

Tableau récapitulatif

THEMATIQUE	PLUI		
Consommation d'espace	PADD	✓	✓
	Zonage et règlement	✓	
	OAP	✓	
Sites Natura 2000	PADD	✓	✓
	Zonage et règlement	✓	
	OAP	✓	
Préservation des milieux naturels	PADD	✓	✓
	Zonage et règlement	✓ (cours d'eau, ripisylves, espaces boisés haies, mares) ✓/✗ (prairies humides)	
	OAP	✓	
Préservation de la ressource en eau	PADD	✓	=
	Zonage et règlement	=	
	OAP	=	
Protection des paysages naturels et urbains	PADD	✓	=
	Zonage et règlement	=	
	OAP	=	

THEMATIQUE	PLUI		
Préservation de la qualité de l'air	PADD	✓	✓
	Zonage et règlement	✓	
	OAP	✓	
Risques naturels	PADD	✓	✓
	Zonage et règlement	✓	
	OAP	✓	

✓ Problématique prise en compte et objectifs de nature à améliorer l'existant

= Problématique prise en compte, mais objectifs de nature à maintenir la situation existante, sans amélioration

✘ Problématique non prise en compte ou objectifs de nature à aggraver la situation existante

4. Mesures pour éviter réduire et compenser

Malgré l'attention portée à réduire la consommation foncière, à privilégier le renouvellement urbain, à protéger les milieux naturels et agricoles en limitant le nombre de zones à urbaniser et en les positionnant à proximité immédiate des espaces de vie déjà urbanisés, certaines zones humides sont impactées par zones AU. La démarche « éviter réduire compenser » a été appliquée.

4.1. Eviter

- Le PLUi a évité d'éventuels impacts négatifs sur un grand nombre de zones humides en déclassant des zones AU des précédents documents d'urbanisme pour qu'elles retrouvent un zonage A ou N dans le PLUi. En effet sur 123 ha de zones AU reclassées en zonage A ou N, 56 ha comprenaient des zones humides.

Commune	Surfaces AU des précédents documents d'urbanisme, non urbanisées, comprenant une zone humide et reclassée en zone A ou N dans le PLUi (en hectares)
Beuvillers	6,2
	1,6
La Boissière	2,9
Hermival-les-Vaux	2,9
	4
Lisieux	23,8
Saint-Désir	3,4
	4,4
Saint-Martin-de-la-Lieue	2,1
	7,9
TOTAL	**56,3**

- Suite à la délimitation précise des zones humides grâce aux études de terrain, il a été possible supprimer ou de remanier certaines zones AU afin d'éviter les impacts sur les zones humides.

Récapitulatif des mesures d'ajustement de zonage afin d'éviter les impacts sur les zones humides.

Commune	Surface de zone humide impactée avant la démarche « éviter »	Surface de zone humide encore incluse dans les zones AU ou U après la démarche « éviter »
Hermival-les-Vaux	2,3 ha	2,2 ha (en zones AU)
Beuvillers	1,4 Ha	0,2 ha (en zone AU)
Coquainvilliers	3,1 ha	3,1 ha (en zone AU)
Lisieux	0,6 ha	0 ha
Le Pré-d'Auge	3,1 ha	0,7 ha (en zone UXi)
Hermival-les-Vaux	0,3 ha	0 ha
Saint-Désir	0,1 ha	0,1 ha (en zone U)
Saint-Martin-de-Mailloc	0,2 ha	0 ha
TOTAL	**11,1 ha**	**6.3 ha**

Malgré la suppression ou l'ajustement de zones AU et de zones U plusieurs zones humides identifiées par la DREAL ou délimitées suite aux études de terrain restent incluses dans ces zonages.

Pour les zones humides encore incluses dans les zones U ou AU après les mesures d'évitement, des mesures de réduction ont été prises.

4.2. Réduire

- La bonne connaissance de la présence de zones humides est un élément clef dans les démarches d'évitement et de réduction des impacts négatifs. Il a ainsi été décidé de mettre en annexe un plan détaillé de l'ensemble des zones humides identifiées par la DREAL (pièce annexe 7 - 9).

- Les communes de Rocques et d'Hermival-les-Vaux, compte tenu de l'intérêt écologique que constitue la vallée de la Paquine, ont été requalifiées respectivement de commune rurale et de pôle relais afin que les aménagements qui y sont projetés soient compatibles avec les sensibilités environnementales des lieux (le SCoT Sud Pays considérait ces deux communes comme appartenant au pôle lexovien).

- Pour une meilleure prise en compte des zones humides lors des projets et des opérations d'aménagement, y compris dans des zones déjà urbanisées (zonage U), les zones humides identifiées suite aux études de terrain ainsi que celles qualifiées de fiables et de très fiables, identifiées par la DREAL, figurent au plan de zonage et sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. A cela peut s'ajouter 1 264 mares qui bénéficient de la même protection et qui figurent également au plan de zonage.

4.3. Compenser

Les projets en situés en zone U au niveau desquelles une zone humide a été identifiée devront suivre les mesures dictées par le chapitre 4 du règlement :

- « Dans les périmètres de zones humides identifiées aux plans.
  - **Dans les zones urbaines et à urbaniser :**
    - les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,
    - pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE».

Pour les zones AU, après les mesures d'évitement et de réduction, trois zones humides restent encore impactées.

Commune	Surface de zone humide encore incluse dans les AU ou U après la démarche « éviter »
Hermival-les-Vaux	2,2 ha (en zones AU)
Beuvillers	0,2 ha (en zone AU)
Coquainvilliers	3,1 ha (en zone AU)
TOTAL	**5.5 ha**

Les OAP de chacune de ces zones précisent que la mise en œuvre de mesures compensatoires devront être conformes aux dispositions du SDAGE. Le SDAGE précise que les **mesures compensatoires doivent se faire "en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée. Dans les autres cas, la surface de compensation est à minima de 150 % par rapport à la surface impactée."** Ce terme "masse d'eau" renvoie aux unités hydrographiques cohérentes présentant des caractéristiques assez homogènes et pour lesquelles le SDAGE définit des objectifs en lien avec la directive cadre sur l'eau.

Ainsi pour les communes évoquées, les masses d'eau correspondantes sont les suivantes :

- Hermival-les-Vaux : "La Paquine "
- Beuvillers : "L'Orbiquet "
- Coquainvilliers : "Le pré d'Auge"

Les mesures compensatoires pour les projets situés sur ces communes devront être envisagées en priorité sur le bassin versant de ces cours d'eau.

Les cartographies ci-après présentent des terrains humides ou a potentialité humide pour les 3 masses d'eau (la Paquine l'Orbiquet, et le Pré d'Auge) dont la maitrise foncière est assurée par les collectivités (en 2012) et qui peuvent faire l'objet de mesures compensatoires. Ces terrains, peuvent être privilégiés pour la mise en œuvre des compensations s'ils présentent les mêmes fonctionnalités que celles détériorées**. Ils ne constituent pas un inventaire exhaustif et sont présentés à titre indicatif afin de faciliter la mise en œuvre des mesures compensatoires.**

Pour chacun des trois bassins versants les cartographies ci-après présentent :

- L'ensemble du bassin versant
- Les parcelles de ce bassin versant pouvant accueillir des mesures compensatoires

Pour le bassin versant de la Paquine 3 secteurs potentiels représentant une surface totale de 2,7 hectares sont proposés.

Pour le bassin versant de l'Orbiquet le secteur jouxtant la zone AU, initialement envisagée comme zone AU, peut accueillir des mesures de compensation. Cela représente environ 2 ha dont 1,2 ha de zone humide.

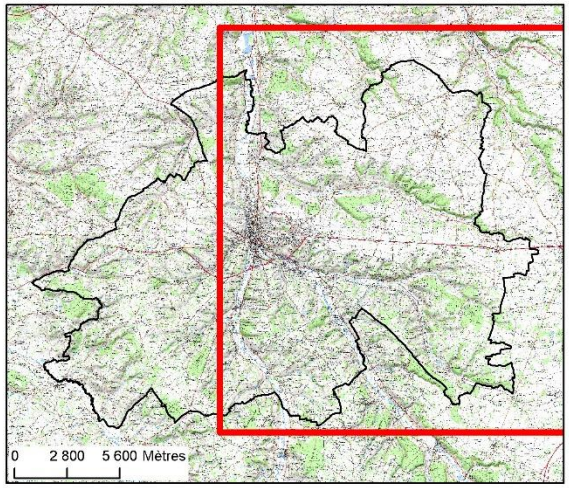
Pour le bassin versant du Pré d'Auge 2 secteurs potentiels représentant une surface totale de 3,5 hectares sont proposés.

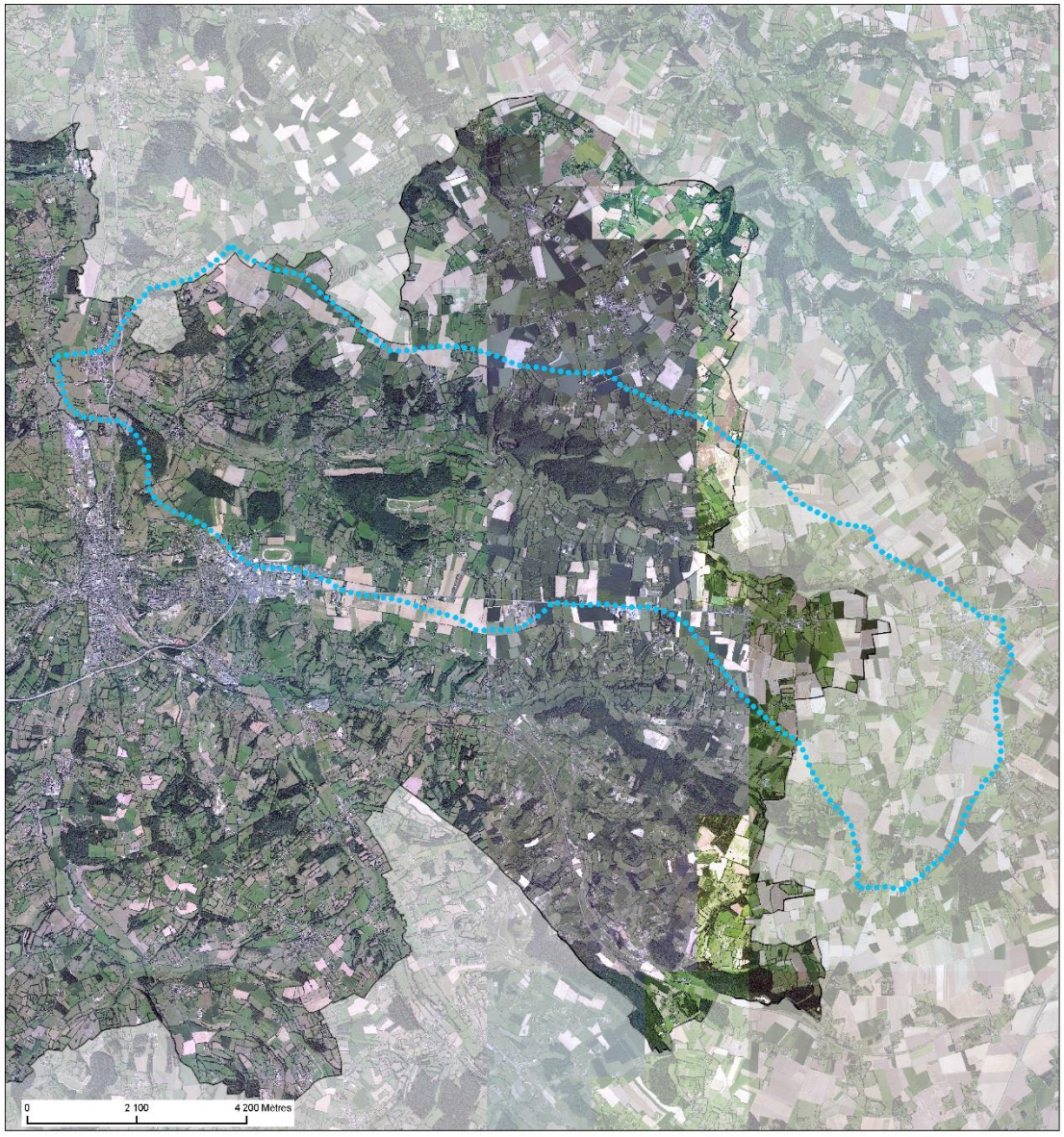
BASSIN VERSANT DE LA PAQUINE

C'est sur ce bassin versant que devront être envisagées en priorité les mesures compensatoires de la zone AU d'Hermival-les-Vaux

Limites du bassin versant de la Paquine

Lintercom





AURH

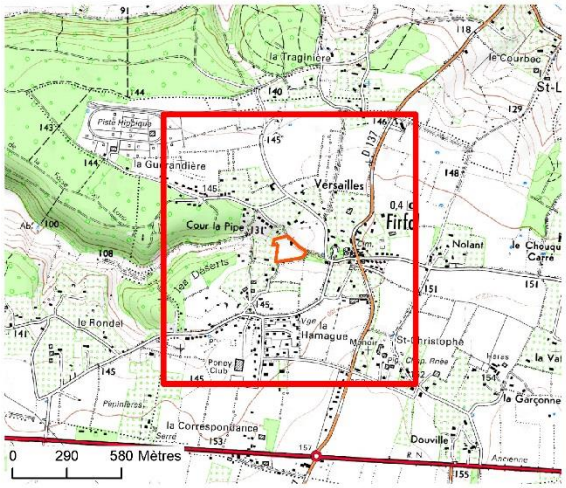
N

Sources: BD Carthage
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de la Paquine

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 1,5 ha



AURH

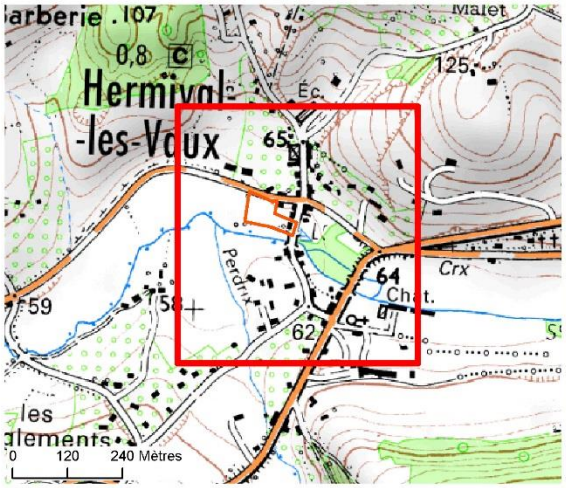
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de la Paquine

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL
Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 0,5 ha



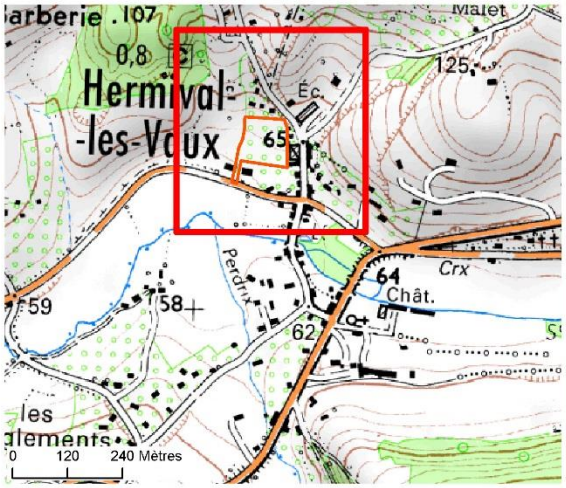
AURH

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de la Paquine

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL
Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 0,7 ha



AURH

N

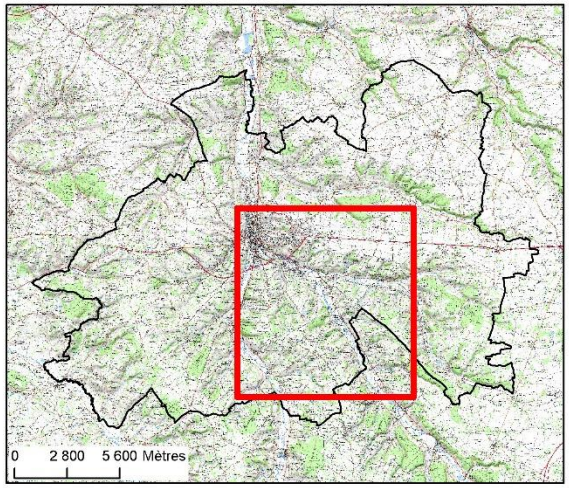
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

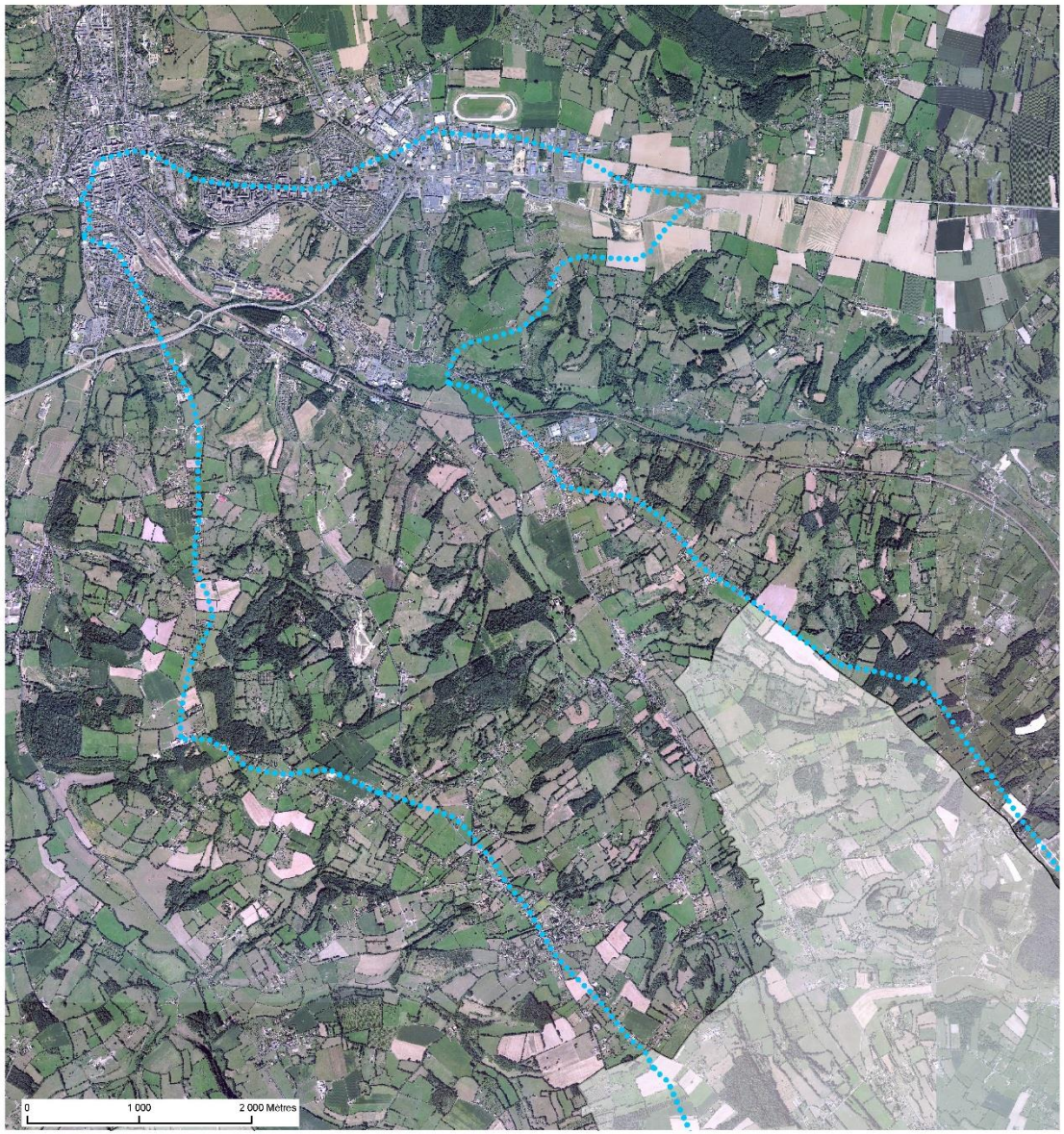
BASSIN VERSANT DE L'ORBIQUET

C'est sur ce bassin versant que devront être envisagées en priorité les mesures compensatoires de la zone AU de Beuvillers

Limites du bassin versant de l'Orbiquet

Lintercom





AURH

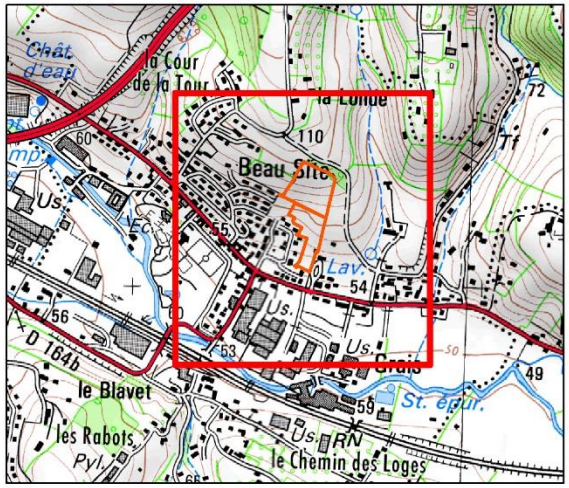
N

Sources: BD Carthage
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de l'Orbiquet

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL
Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 2 ha (dont 1,2 ha de zone humide identifiée suite à l'étude de terrain)



AURH

N

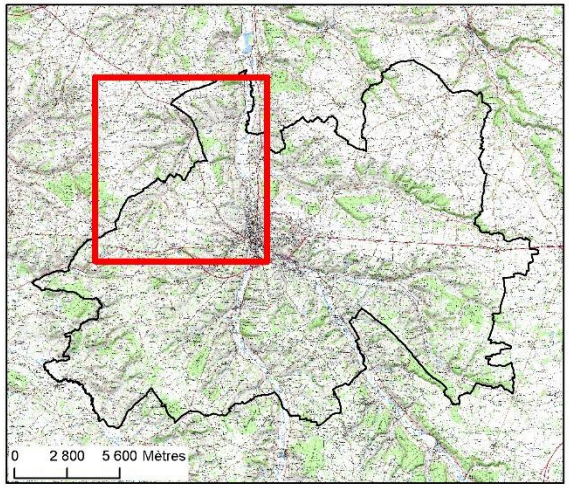
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

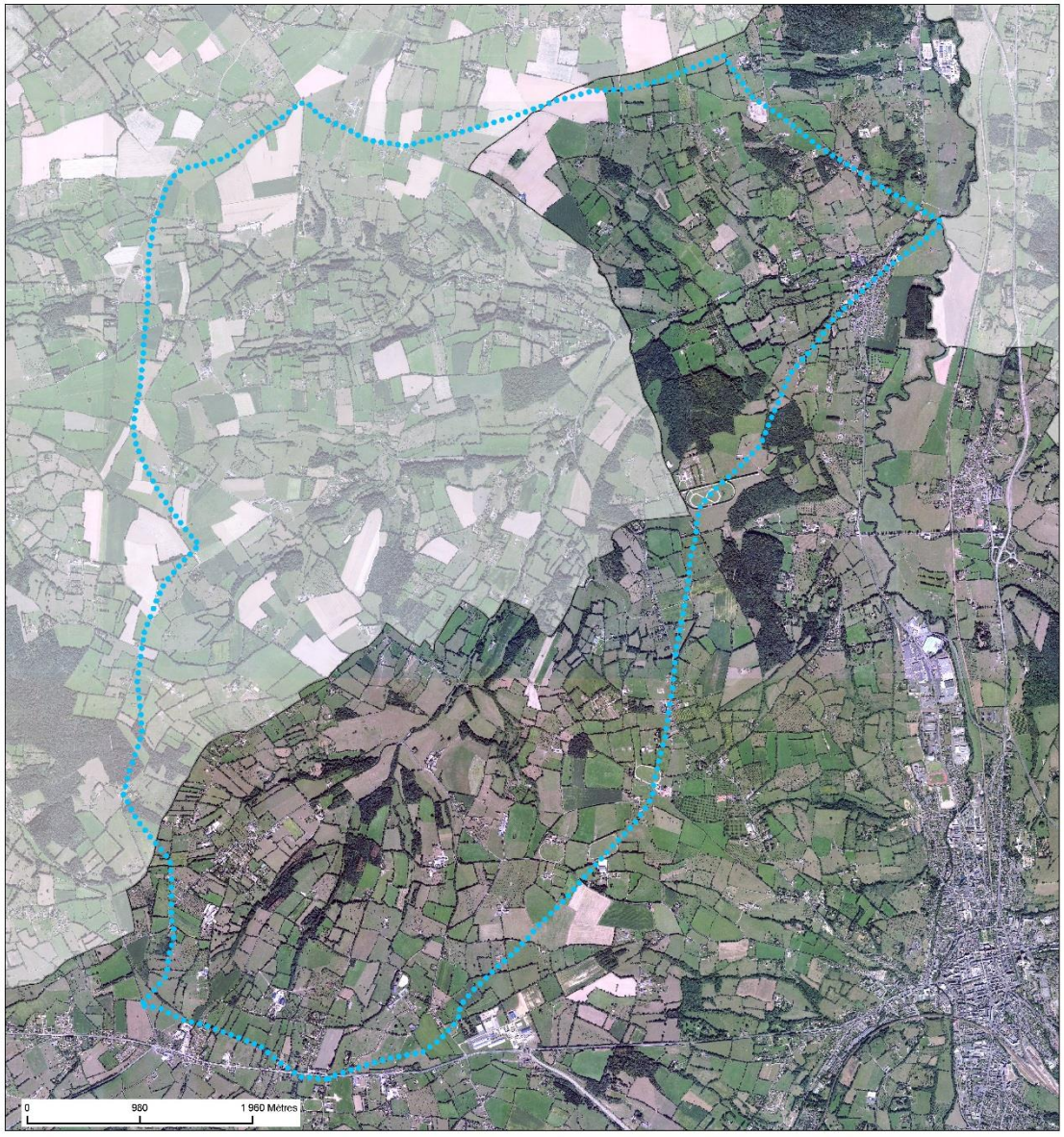
BASSIN VERSANT DU PRE D'AUGE

C'est sur ce bassin versant que devront être envisagées en priorité les mesures compensatoires de la zone AU du Pré d'Auge

Limites du bassin versant de l'Orbiquet

Lintercom





AURH

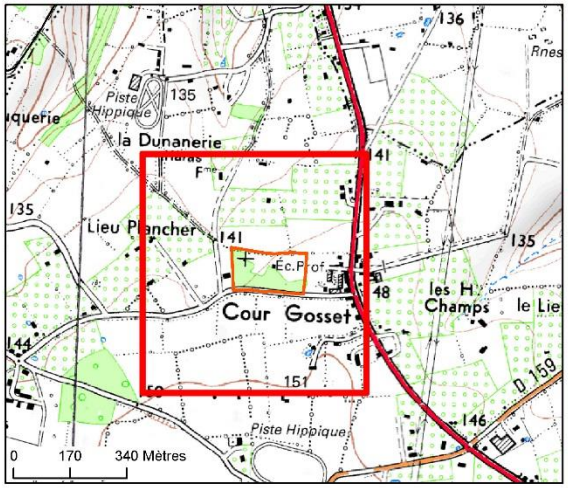
N

Sources: BD Carthage
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

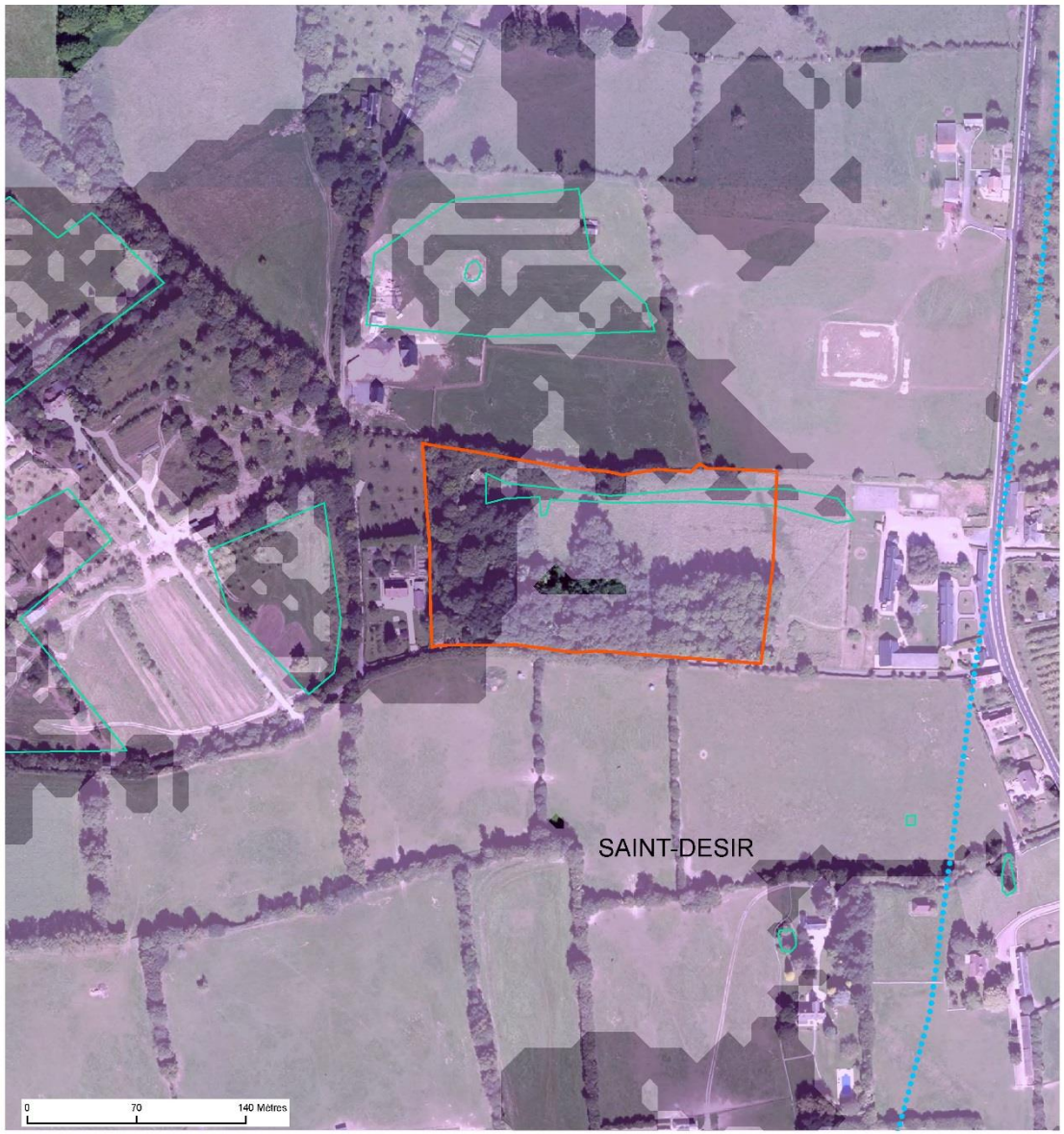
Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant du Pré d'Auge

Limites du bassin versant du Pré d'Auge
Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 2,6 ha



AURH

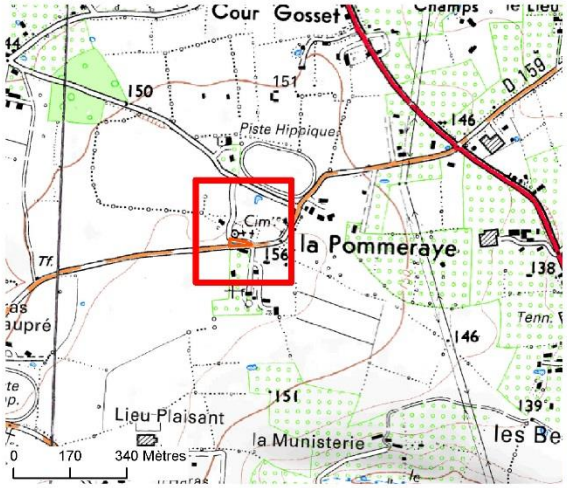
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant du Pré d'Auge

Limites du bassin versant du Pré d'Auge
Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 0,9 ha



AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

5. Indicateurs de suivi

THEMATIQUE	INDICATEUR	ETAT	SOURCE DE LA DONNEE
Population	Nombre d'habitants	40 197 (en 2012)	INSEE
Occupation du sol	Tissu urbain discontinu	994 Ha (en 2012)	DREAL Basse-Normandie - Corine Land cover
	Zones industrielles et commerciales	311 Ha (en 2012)	
	Equipements sportifs et de loisirs	52 Ha (en 2012)	
	Terres arables hors périmètres d'irrigation	5 028 Ha (en 2012)	
	Prairies	21 514 Ha (en 2012)	
	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	471 Ha (en 2012)	
	Surfaces essentiellement agricoles	731 Ha (en 2012)	
	Forêts de feuillus	2 007 Ha (en 2012)	
	Forêts de conifères	228 Ha (en 2012)	
	Forêts mélangées	231 Ha (en 2012)	
	Forêts de végétation arbustive en mutation	29 Ha (en 2012)	
	Surface urbanisée (zones U dans le plan de zonage)	1 671 Ha	LINTERCOM
	Superficie à urbaniser (zones AU dans le plan de zonage)	238 Ha	
	Surface moyenne consommée par an	23,8 Ha/an	
Biodiversité	Total des surfaces inscrites en zone N	14 747 Ha	LINTERCOM
	Surfaces inscrites en Np (secteurs naturels sensibles et strictement protégés)	1 133 Ha	
	Linéaire total de haies protégées	1 552 Km	
	Linéaire de haies protégées par une protection EBC	134 km	
	Linéaire de haies protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 418 km	
	Total des surfaces boisées protégées	3 046 Ha	
	Surfaces boisées protégées par une protection EBC	2 064 Ha	
	Surfaces boisées protégées par l'articleL151-23 du Code de l'Urbanisme	1 028 Ha	
	Surface de vergers protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	982 Ha	

THEMATIQUE	INDICATEUR	ETAT	SOURCE DE LA DONNEE
	Nombre de mares protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 264	
	Nombre d'arbres remarquables protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	55	LINTERCOM
	Part des ZNIEFF de type 2 incluse en zone N :	90 % (soit 10 927 Ha)	
	Part des ZNIEFF de type 1 incluse en zone N	86,5 % (soit 421 Ha)	
	Surface de zones humides protégées :	1 255 Ha	
Agriculture	Surface agricole (zone A dans le plan de zonage)	14 930 Ha	LINTERCOM
	Nombre de sièges d'exploitation présents sur le territoire	302 (donnée 2012)	Chambre d'Agriculture
Ressource en eau	Linéaire de cours d'eau permanent	140 km	IGN - BD Topo
	Nombre de stations d'épuration	8	Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux ; SIVU Le Pré D'Auge La Houblonnière La Boissière
	Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	72% (environ 28 940 habitants) (données 2012)	Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux (SITE) ; SIVU Le Pré D'Auge La Houblonnière La Boissière EauFrance - Observatoire national des services d'eau et d'assainissement
	Nombre d'unités d'assainissement non collectif estimé	4 730 (données 2014)	SITE EauFrance - Observatoire national des services d'eau et d'assainissement
	Part de la population en assainissement non collectif	28 % (environ 10 465 habitants) (données 2012)	
	Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	5 066 144 m^3 (données 2012)	EauFrance - données sur les prélèvements en eau
Paysage	Nombre total de sites classés et inscrits	7	DREAL Basse-Normandie – BD Carmen
	Nombre de monuments inscrits sur la liste de Monuments Historiques	75	Ministère de la Culture et de la Communication - Base Mérimée
	Surface de vergers protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 135 Ha	LINTERCOM
	Linéaire total de haies protégées	1 552 Km	
	Linéaire de haies protégées par une protection EBC	134 km	

THEMATIQUE	INDICATEUR	ETAT	SOURCE DE LA DONNEE
	Linéaire de haies protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 418 km	
Qualité de l'air	Répartition de l'indice de qualité de l'air dans l'agglomération lexovienne - Très bon - Bon+ - Bon – - Moyen - Médiocre + - Médiocre – - Mauvais	(données 2010) 22 jours 147 jours 123 jours 32 jours 9 jours 7 jours 0 jour	Air C.O.M
	Emission des polluants atmosphériques : - Dioxyde de carbone - PM10 - Composés organiques volatiles non méthaniques - Méthane - Oxydes d'azote - Oxydes nitreux	(inventaire 2008) : 241 572,3 t/an 238 t/an 839,7 t/an 1 599,5 t/an 684 t/an 124,2t/an	Air C.O.M
Risques naturels	Surface bâtie en située en zone inondable	62,4 Ha (donnée 2012)	DREAL Basse-Normandie – BD Carmen IGN - BDTopo

PARTIE 1

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE ET ANALYSE

1. TERRITOIRE ET SITUATION ADMINISTRATIVE

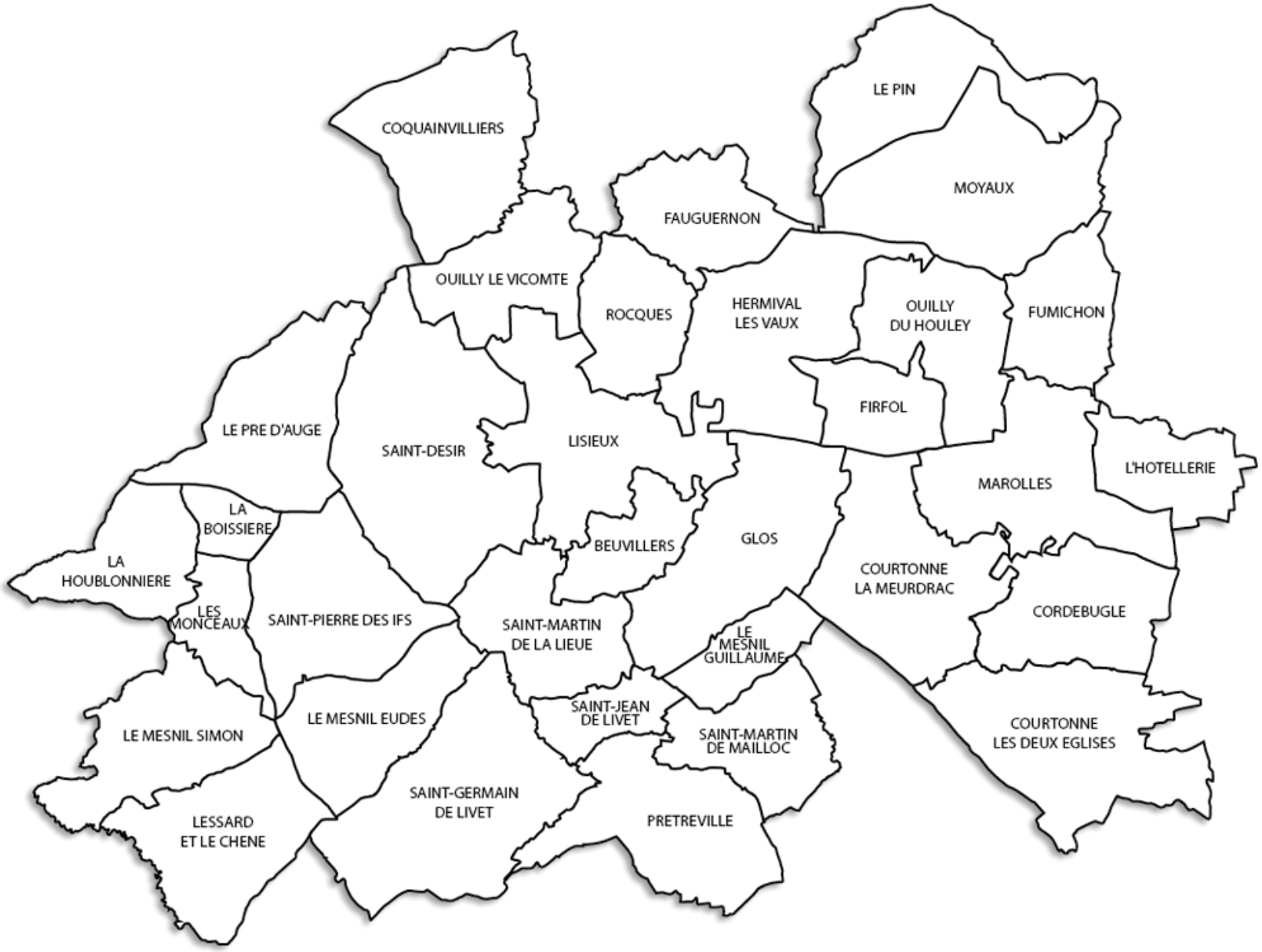
Lintercom Lisieux-Pays d'Auge-Normandie est un Établissement Public de Coopération Intercommunale situé en Basse-Normandie, à la limite est du département du Calvados, à une trentaine de kilomètres au sud de Honfleur, à 50 km de la préfecture de Caen.

Lintercom Lisieux-Pays d'Auge-Normandie, créé le 1er janvier 2013, est né de la fusion entre la communauté de communes Lisieux Pays d'Auge et la communauté de communes Moyaux Porte du Pays d'Auge. Lintercom regroupe 33 communes sur 313,6 km² et compte 40 536 habitants en 2010.

Lintercom est un territoire à dominante rurale mais dont la ville centre, la sous-préfecture de Lisieux, s'affiche comme le pôle urbain central du Pays d'Auge. Ce statut en fait un élément clé de l'organisation territoriale de l'est du territoire du Calvados avec des équipements de premier ordre : hôpital, établissements universitaires, mais aussi avec un statut de sous-préfecture puisque Lisieux dispose de sa propre circonscription judiciaire avec un tribunal d'instance, de grande instance, de commerce et un conseil des prud'hommes.

Concernant l'aménagement du territoire, Lintercom fait partie des territoires couverts par la DTA de l'Estuaire de la Seine (approuvée en conseil d'État en juillet 2006) et à une échelle locale par le SCoT sud Pays d'Auge (approuvé par le comité syndical en avril 2011).

Le territoire de Lintercom



2. EVOLUTIONS SOCIODÉMOGRAPHIQUES

L'INSEE recensait 683 105 habitants dans le Calvados en 2010, Lintercom avec 40 536 habitants représente 5,9 % de la population du département.

Évolution de la population depuis 1968

	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Population Lintercom	36232	38651	39476	39678	39792	40536
Densité moyenne (hab/km²)	115,5	123,2	125,8	126,5	126,8	129,9
Évolution		+6,7%	+2,1%	+0,5%	+0,3%	+1,9%

Source : Insee, RP1968 à 1990 – RP1999 et RP2009 exploitations principales

Depuis 1968, la population de Lintercom a augmenté de près de 12 %. Cette évolution est plus faible que celle qu'a connu le département dont la population a augmenté de 31 % sur cette même période.

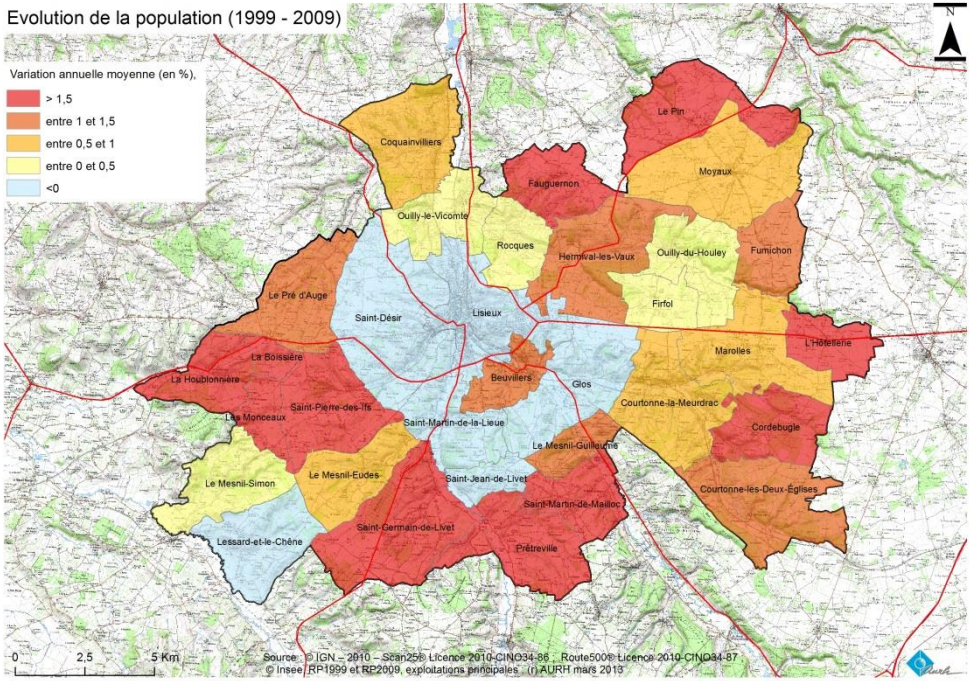
Entre 1999 et 2010, le nombre d'habitants sur le territoire n'augmente que faiblement. Cette augmentation est plus faible que celle enregistrée sur l'ensemble du département (5,4 %).

Les gains de population ont été enregistrés sur les communes rurales du territoire, ce qui s'explique en grande partie par la petite taille de ces communes pour lesquelles l'arrivée ou le départ de quelques habitants influence fortement les chiffres de l'évolution démographique.

Avec 21 640 habitants en 2010, Lisieux regroupe près de 53 % de l'ensemble de la population du territoire. La dynamique démographique de Lisieux n'est pas à l'image de celle de Lintercom puisque Lisieux perd des habitants depuis 1975. C'est grâce à la dynamique positive générale des autres communes que le territoire voit son nombre d'habitants orienté à la hausse. Cette dynamique positive est cependant au ralenti depuis 1990. La difficulté démographique de Lisieux n'est pas un cas isolé ; jusqu'en 1999, c'est l'ensemble du sud Pays d'Auge qui s'est révélé moins attractif que la partie Nord du territoire. La période suivante voit le phénomène se circonscrire à la proximité de Lisieux : Glos, Saint-Martin-de-La-Lieue, Saint-Désir et Saint-Jean-de-Livet. À l'inverse, les communes au caractère plus rural ont majoritairement vu leur population augmenter. Celles ayant enregistré les plus fortes augmentations sur la décennie 1999 – 2010 sont l'Hôtellerie (4,9 % de variation annuelle moyenne) et Le Pin (3,9 %). C'est Lisieux qui enregistre la plus forte baisse avec - 0,6 % de variation annuelle moyenne entre 1999 et 2010.

Avec son poids de population, la dynamique du territoire reste fortement sous l'influence de Lisieux.

Le solde naturel (nombre de naissances moins nombre de décès) annuel moyen de Lintercom entre 1999 et 2009 compense le solde migratoire (nombre d'arrivées moins nombre de départs) annuel moyen négatif sur cette même période.



Ces variations annuelles moyennes sont plus faibles que celles du Calvados qui enregistre une augmentation moyenne annuelle de 0,4 % due au solde naturel (contre 0,3 % pour Lintercom) et une augmentation moyenne de 0,1 % par an grâce au solde migratoire (contre - 0,1 % pour Lintercom).

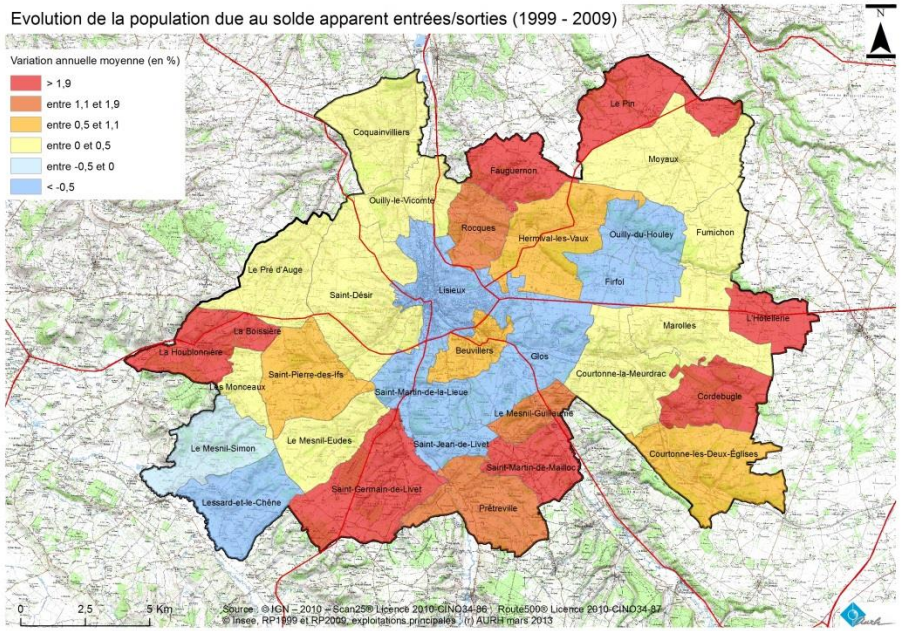
Le solde migratoire négatif global est principalement dû au solde négatif de Lisieux (- 0,8 % en moyenne annuelle) puisque sur les 33 communes de Lintercom seulement 10 ont un solde apparent entrées/sorties négatif (Fumichon, Le Mesnil-Eudes, Le Mesnil-Simon, Lessard-et-le-Chêne, Saint-Martin-de-la-Lieue, Saint-Jean-de-Livet, Lisieux, Glos, Ouilly-du-Houley et Firfol). Sur les 33 communes de Lintercom seules 4 communes ont un solde naturel annuel moyen négatif entre 1999 et 2010 (Saint-Désir, Lessard-et-le-Chêne, Le Mesnil-Guillaume et Rocques).

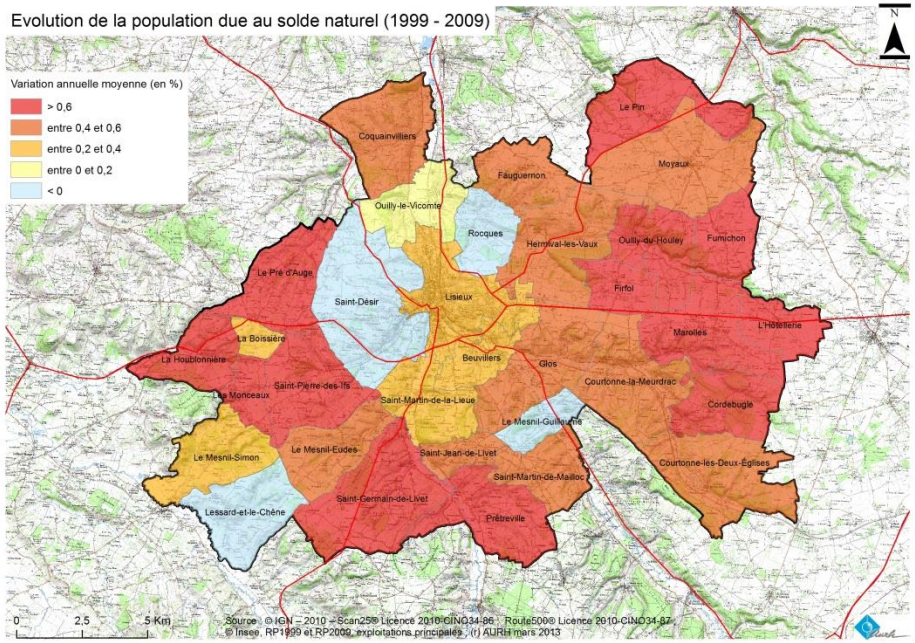
Le solde migratoire négatif du pôle urbain et positif de la plupart des communes rurales avoisinantes sont le reflet de l'étalement urbain qui a lieu sur le territoire.

Variation annuelle moyenne de la population en % entre 1999 et 2010

Communes	Au solde naturel	Au solde migratoire
Beuvillers	0,3	1,7
La Boissière	0,6	4,2
Coquainvilliers	0,5	0,5
Cordebugle	1,5	2,5
Courtonne-la-Meurdrac	0,5	0,1
Courtonne-les-Deux-Eglises	05	1,1
Fauguernon	0,5	2,5
Firfol	0,9	-0,6
Fumichon	1,1	-0,1
Glos	0,6	-0,8
Hermival-les-Vaux	0,5	0,4
L'Hôtellerie	1,5	3,4
La Houblonnière	0,8	2,8
Lessard-et-le-Chêne	-0,1	-0,2
Lisieux	0,2	-0,8
Marolles	0,6	0,3
Le Mesnil-Eudes	0,5	-0,1
Le Mesnil-Guillaume	-0,4	2,0
Le Mesnil-Simon	0,4	-0,4
Les Monceaux	1,6	0,2
Moyaux	0,4	0,4
Ouilly-du-Houley	1,0	-0,4
Ouilly-le-Vicomte	0,2	0,7
Le Pré-d'Auge	0,9	0,3
Le Pin	0,8	3,1
Prêtreville	0,8	1,6
Rocques	-0,8	1,0
Saint-Désir	-0,6	0,5
Saint-Germain-de-Livet	0,9	1,9
Saint-Jean-de-Livet	0,4	-1,8
Saint-Martin-de-la-Lieue	0,2	-0,8
Saint-Martin-de-Mailloc	0,4	2,3
Saint-Pierre-des-Ifs	0,9	0,9
Lintercom	0,3	-0,1

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales – Etat Civil





Structuration par âge en 2010

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	18 942	100	21 594	100
0 à 14 ans	3 735	19,7	3 768	17,4
15 à 29 ans	3 524	18,6	3 627	16,8
30 à 44 ans	3 683	19,4	3 729	17,3
45 à 59 ans	3 934	20,8	4 399	20,4
60 à 74 ans	2 730	14,4	3 226	15,0
75 à 89 ans	1 249	6,6	2 539	11,7
90 ans ou plus	88	0,5	304	1,4
0 à 19 ans	5 072	26,7	5 131	23,8
20 à 64 ans	10 982	58,0	11 738	54,3
65 ans ou plus	2 888	15,3	4 724	21,9

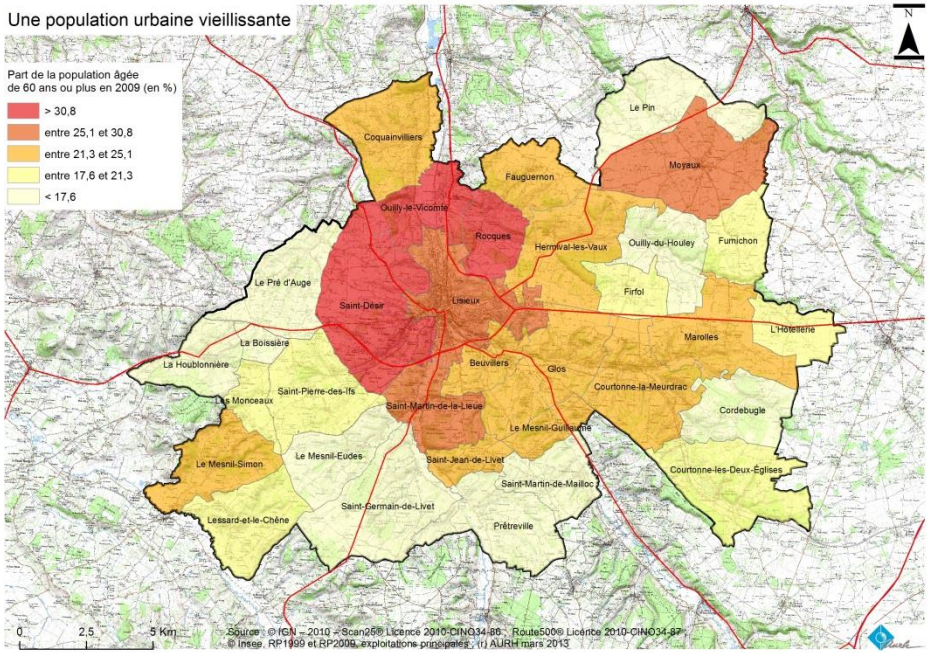
Source : Insee, RP2010 exploitations principales

Dans le Calvados, la part des moins de 20 ans lors du recensement de 2010 était de 25 %, tandis que celle des personnes âgées de 60 ans et plus était de 23,3 %. La part des personnes âgées a augmenté depuis 1999 où elle était alors de 19,6 %.

Sur Lintercom, la part des moins de 20 ans est comparable à celle observée sur le département tandis que la part des personnes âgées de plus de 60 ans est plus importante que sur le reste du Calvados puisqu'elle représente 25,0 % de la population.

1. Un vieillissement important dans l'espace urbain

Le territoire est dans l'ensemble attractif pour les familles avec enfants mais n'arrive pas à maintenir les jeunes.



La part des personnes âgées de plus de 60 ans est plus importante à Lisieux et dans ses communes périphériques, ce qui traduit un retour des personnes âgées à proximité des commerces et des services, mais également le départ de ménages constitués des centres urbains vers des communes plus rurales.

Le nombre de plus de 75 ans progresse rapidement ; il est passé de 7,6 % à 10,3 % de la population entre 1999 et 2010. Cela représente près de 4 200 personnes en 2010. En 1999, elles étaient seulement 3 000.

Spatialement, la présence des plus de 75 ans est très claire : 90 % vivent dans le pôle urbain lexovien soit : Lisieux, Glos, Beuvillers, Ouilly-le-Vicomte et Saint-Martin-de-la-Lieue.

2. Des jeunes ménages et des enfants en périphérie de Lintercom

Si la population vieillit aussi dans les communes périphériques, elle reste de manière générale nettement plus jeune. Cette population se trouve essentiellement sur les limites de Lintercom avec une prédominance des familles nombreuses à l'Ouest et au Sud de Lintercom.

Ménages selon la structure familiale

	Nombre de ménages		Population des ménages	
	2010	**1999**	**2010**	**1999**
Ensemble	17983	16138	39512	38697
Ménage d'une personne	6571	5111	6571	5111
• **Homme seul**	2443	1739	2443	1739
• **Femme seule**	4128	3372	4125	3372
Autre ménage sans famille	295	172	719	384
Ménages avec famille dont la famille principale est	11116	10855	32222	33202
• **un couple sans enfant**	4771	4086	9733	8356
• **Un couple avec enfant(s)**	4614	5166	17974	20505
• **Une famille monoparentale**	1732	1603	4516	4341

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations complémentaires

Le rythme d'augmentation du nombre de ménages est plus soutenu que celui de l'augmentation de la population, ce qui est en lien avec le vieillissement de la population et l'évolution des modes de vie.

La composition des ménages a évolué durant la décennie 1999 – 2010. Si le nombre de ménages a augmenté durant cette période, c'est principalement par une hausse des ménages de personnes seules (augmentation de 1 845 ménages dont 1 460 ménages d'une seule personne). Ainsi les ménages d'une seule personne représentent environ 36 % de la totalité des ménages en 2010 contre 32 % en 1999. Ce taux est plus important que celui observé dans le département où la part des ménages constitués d'une seule personne représente 33,5 % des ménages. Ce taux est en constante augmentation : la part des ménages d'une seule personne était de 21,8 % en 1990 puis de 30 % en 1999.

Évolution des ménages

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2010
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,3	3,05	2,9	2,75	2,55	2,20

Source : Insee, RP1968 à 1990 dénombrement – RP1999 et RP2010 exploitations principales

Cette évolution de la composition des ménages a une influence sur le nombre moyen d'occupants par résidence principale. Lintercom a perdu en moyenne 1 habitant par résidence principale en l'espace de 40 ans.

Cette tendance est le reflet de ce qui se passe sur le département où le nombre moyen de personnes par ménage est passé de 2,65 personnes en 1990 à 2,26 personnes en 2010, en lien avec le desserrement des ménages.

Familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans

	2010	% de Lintercom	% département	1999	%
Ensemble	11170	100		10916	100
Aucun enfant	5380	48,1	48,5	4816	44,1
1 enfant	2453	22	21,2	2377	21,7
2 enfants	2212	19,8	20,4	2235	20,5
3 enfants	870	7,8	7,8	1113	10,2
4 enfants ou plus	255	2,3	2,1	375	3,4

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations complémentaires

La diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale s'explique aussi par une baisse du taux des familles avec 3 enfants ou plus et une augmentation de la part des familles n'ayant aucun enfant. La part des familles sans enfants de Lintercom est inférieure à celle du département tandis que celles des familles avec 1 enfant est plus élevée.

Cette tendance est due essentiellement au vieillissement de la population, et à l'évolution des modes de vies (divorces, décohabitation, monoparentalité, etc.).

3. PROFIL SOCIAL

Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus selon le sexe en 2010

	Ensemble (2010)	Hommes (2010)	Femmes (2010)	Ensemble (1999)
Population non scolarisée de 15 ans ou plus	29950	13745	16205	28781
Part des titulaires en %				
• **D'aucun diplôme**	20,0	20,0	19,9	23,0
• **Du certificat d'études primaires**	14,6	10,9	17,8	20,8
• **Du BEPC, brevet des collèges**	6,9	5,6	7,9	8,3
• **D'un CAP ou d'un BEP**	28,3	35,4	22,3	26,5
• **D'un baccalauréat ou d'un brevet professionnel**	13,1	12,1	14,0	9,6
• **D'un diplôme de l'enseignement supérieur court**	10,1	8,0	11,8	6,8
• **D'un diplôme de l'enseignement supérieur long**	6,9	7,8	6,1	4,9

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

Le niveau de diplôme de la population de Lintercom a progressé depuis 1999. La proportion de titulaires du bac ou d'un brevet professionnel reste inférieure à celle du département (15 %). À l'inverse la proportion de titulaires d'un CAP ou d'un BEP est supérieure à celle du département (17 %).

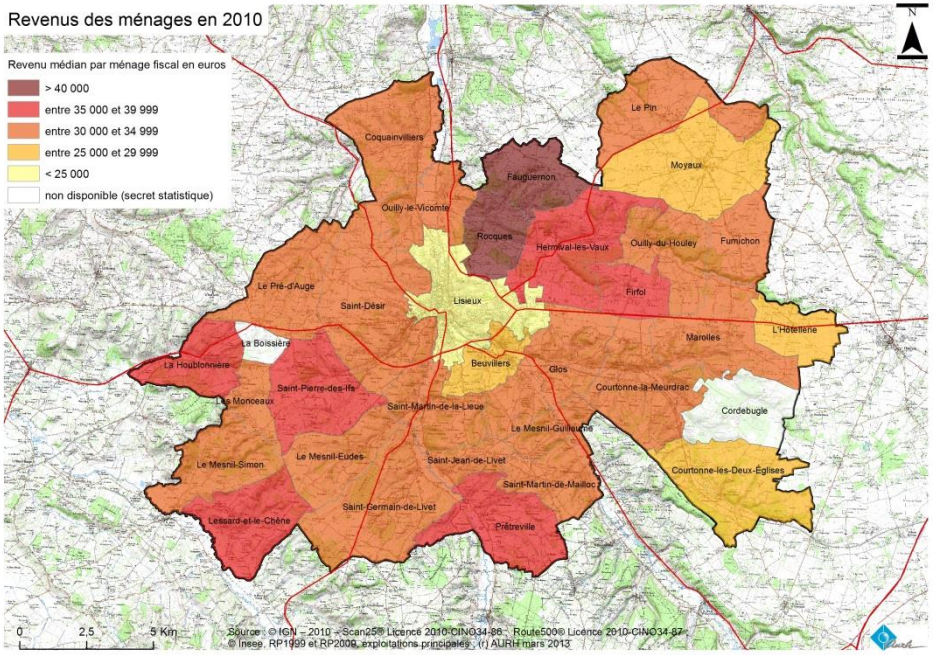
Cependant, il est important de considérer qu'en matière d'enseignement supérieur le territoire de Lintercom affiche des ratios équivalents à ceux du département pour les cycles courts : environ 10 %, ce qui correspond à peu de chose près à la moyenne départementale (10,7 %).

Le revenu fiscal médian est le revenu qui divise la population en deux parties : la moitié de la population a un revenu fiscal inférieur au revenu fiscal médian et la moitié a un revenu supérieur. Pour comparer les niveaux de vie de ménages de taille ou de composition différente, on utilise une mesure du revenu corrigé par unité de consommation (UC) à l'aide d'une échelle d'équivalence. L'échelle actuellement la plus utilisée retient la pondération suivante :

- 1UC pour le premier adulte du ménage ;
- 0,5 UC pour les autres personnes de 14 ans ou plus ;
- 0,3 UC pour les enfants de moins de 14 ans.

Le revenu médian par unité de consommation de Lintercom en 2010 est d'environ 17 300 euros, ce qui est plus faible que celui du département qui s'élève à 18 300 euros. Il existe de grands écarts entre les communes de Lintercom : le revenu médian par unité de consommation le plus faible de Lintercom est celui de Lisieux avec 14 800 euros tandis que le plus élevé est celui de Fauguernon avec 23 700 euros.

Si les chiffres de Lintercom sont plus bas que ceux du département, cela renvoie à des interrogations sur l'adéquation de l'offre de formation aux besoins du territoire et à la performance de la formation (initiale ou continue).



SYNTHESE ET ENJEUX

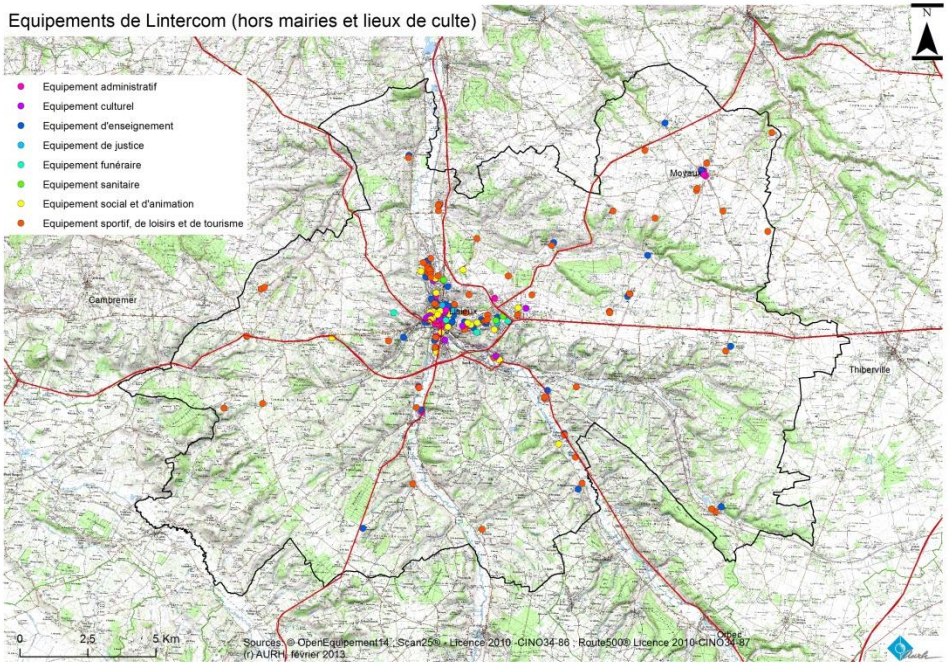
Le territoire de Lintercom est largement orienté par le profil des habitants de Lisieux. Avec son statut de ville centre du Pays d'Auge, Lisieux attire des ménages âgés au-delà du seul périmètre de Lintercom. Les statistiques récentes montrent l'ampleur du phénomène : + 40 % de 65 ans et plus entre le recensement de 1999 et celui de 2009.

Au total les plus de 65 ans représentent 4 182 habitants (10,3 % de la population contre 9 % à l'échelle du Calvados). Cette problématique du vieillissement emporte avec elle de nombreuses considérations en matière de logement, d'équipements (sanitaires et hospitaliers) mais aussi de mobilité ou de commerces.

Concernant les niveaux de revenus, les communes membres de Lintercom hors Lisieux présentent des moyennes comparables à celles du département. Il en est de même concernant le niveau des diplômes obtenus (même si la part des habitants ayant obtenu un diplôme de 2ème ou 3ème cycle reste inférieure).

4. UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET ACCESSIBLE

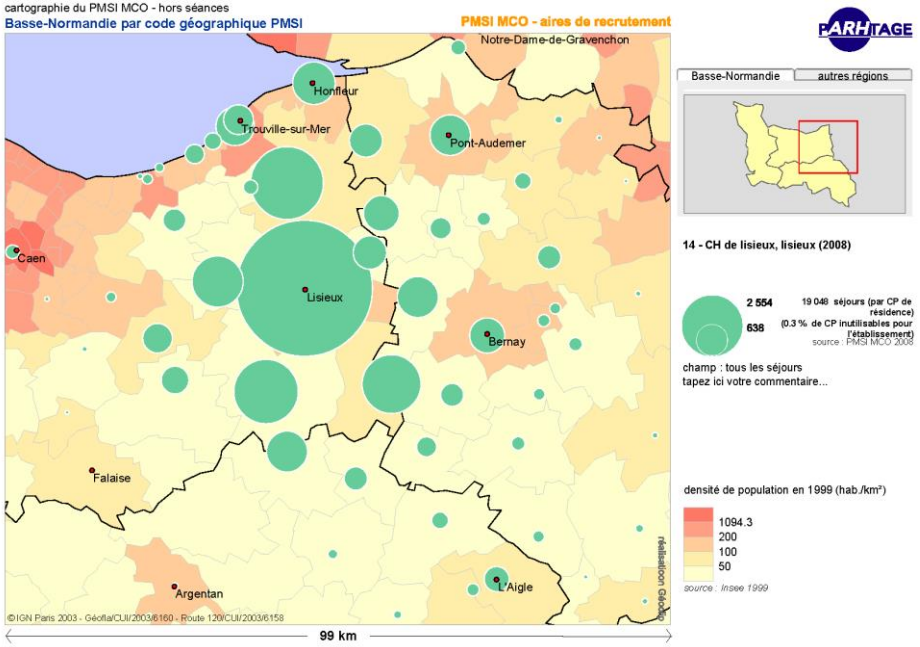
1. Équipements et services : une attractivité qui dépasse Lintercom



Les équipements représentés sur la carte sont :

- les écoles, collèges et lycées ;
- les équipements publics hospitaliers ;
- les services administratifs hors mairies ;
- les équipements culturels ;
- les équipements sportifs.

C'est à l'échelle de tout le Pays d'Auge que rayonne Lisieux, en particulier par son hôpital et ses équipements scolaires et universitaires.

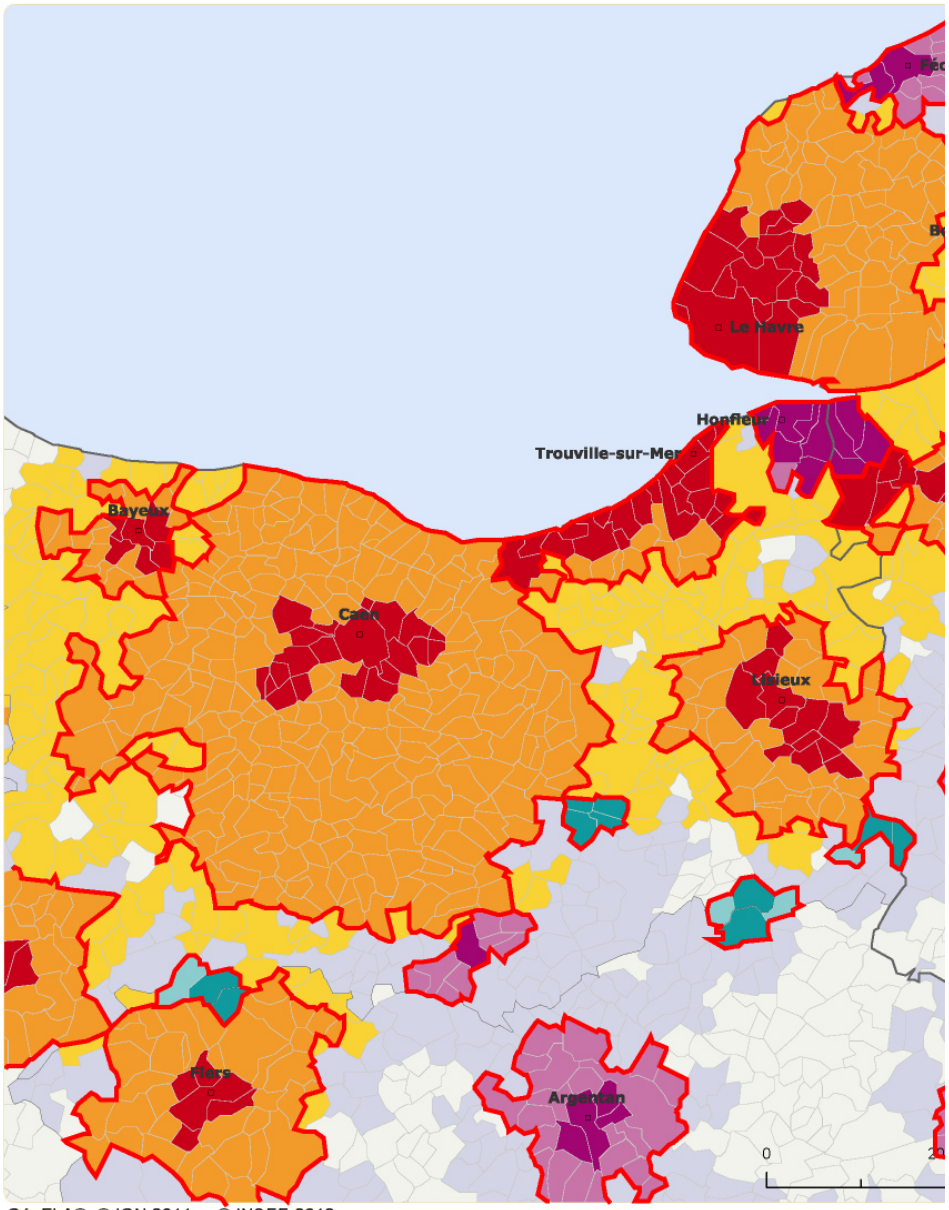


L'aire de recrutement (origine des patients) du centre hospitalier de Lisieux illustre l'influence des équipements lexoviens sur le terrioire du Pays d'Auge et les franges des départements de l'Eure et du Calvados.

L'aire urbaine montre également l'influence de Lisieux dans son territoire.
Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Le périmètre de l'aire urbaine de Lisieux est proche de celle de Lintercom. Il est intéressant de noter que sur les franges Nord-Est de Lintercom, les communes de Moyaux et du Pin sont qualifiées de multipolarisées ce qui atteste de l'influence des pôles voisins que sont Pont-Audemer, Bernay, Honfleur et Trouville-sur-Mer.

Les aires urbaines



GéoFLA® © IGN 2011 - © INSEE 2012

2. Les équipements et services publics

➢ *Les équipements de l'enfance et de la jeunesse*

Il existe plusieurs écoles sur le territoire de Lintercom. Ce type d'équipements est particulièrement important pour les ménages actifs et l'attractivité des territoires.

- La ville de Lisieux accueille de nombreux établissements d'enseignement public : 3 lycées, dont un lycée technique, 3 collèges, 10 écoles primaires et 10 écoles maternelles. Cette offre est complétée par des établissements privés : 3 écoles maternelles et primaires, 2 collèges, et 3 autres établissements d'enseignement secondaire.

	Nombre de classes	Nombre d'élèves
Maternelles publiques	37	859
Primaires publiques	61	1347
Maternelles et primaires privées	25	617
Établissements secondaires publics	164	2830
Établissements secondaires privés	77	1808
Établissements supérieurs	19	605

- 3 regroupements scolaires de fait (RPI) :

  - La Boissière, La Houblonnière et le Pré-d'Auge : 7 classes
  - Saint-Désir, les Monceaux et Saint-Pierre-des-Ifs : 7 classes
  - Ouilly-du-Houley (maternelle : 1 classe) et Firfol (élémentaire : 2 classes) avec un service de transport entre les deux communes.
  - Saint-Martin-de-Mailloc, Courtonne-les-Deux-Églises et le Mesnil-Guillaume :
    - 2 classes maternelle à Courtonne-les-Deux-Églises
    - CP, CE1, CE2 au Mesnil-Guillaume
    - CE2, CM1, CM2 à Saint-Martin-de-la-Lieue

- 1 accord entre Saint-Martin-de-la-Lieue et :

  - Saint-Jean-de-Livet
  - Le Mesnil-Eudes
  - Prêtreville
  - Coquainvilliers : 4 classes
  - Ouilly-le-Vicomte : 4 classes
  - Courtonne-la-Meurdrac : 4 classes
  - Glos : 5 classes
  - Saint-Germain-de-Livet : 5 classes
  - Marolles : 5 classes
  - Moyaux : 8 classes
  - Le Pin : 5 classes

La maison familiale et rurale de La Pommeraye installée à Saint-Désir compte 134 élèves.

Commune	Nombre d'élèves
La Boissière – Houblonnière- Pré-d'Auge	107 rectorat-170 commune
Saint-Désir	178
Saint-Martin-de-Mailloc	120
Courtonne-les-Deux-Églises	64
Mesnil-Guillaume	45
Saint-Martin-de-la-Lieue	186 rectorat – 131 commune
Coquainvilliers	58
Ouilly-le-Vicomte	34
Courtonne-la-Meurdrac	85
Glos	212 rectorat – 100 commune
Saint-Germain-de-Livet	190 rectorat – 97 commune
Marolles	129
Moyaux	313
Le Pin	33
Ouilly-du-Houley	25
Firfol	76

➢ *Les équipements de santé*

Lisieux dispose de nombreux équipements publics : la ville centre est également dotée d'un grand complexe hospitalier (premier employeur de la ville) et de quatre foyers spécialisés pour personnes âgées.

Moyaux dispose aussi d'une structure pour le 3ème âge : la résidence mixte intercommunale du Lavoir. Composée de T2 au T4, elle accueille 25 personnes à l'âge de la retraite.

Malgré l'accroissement du nombre de personnes âgées, la demande sur les établissements n'apparaît pas plus forte ces dernières années.

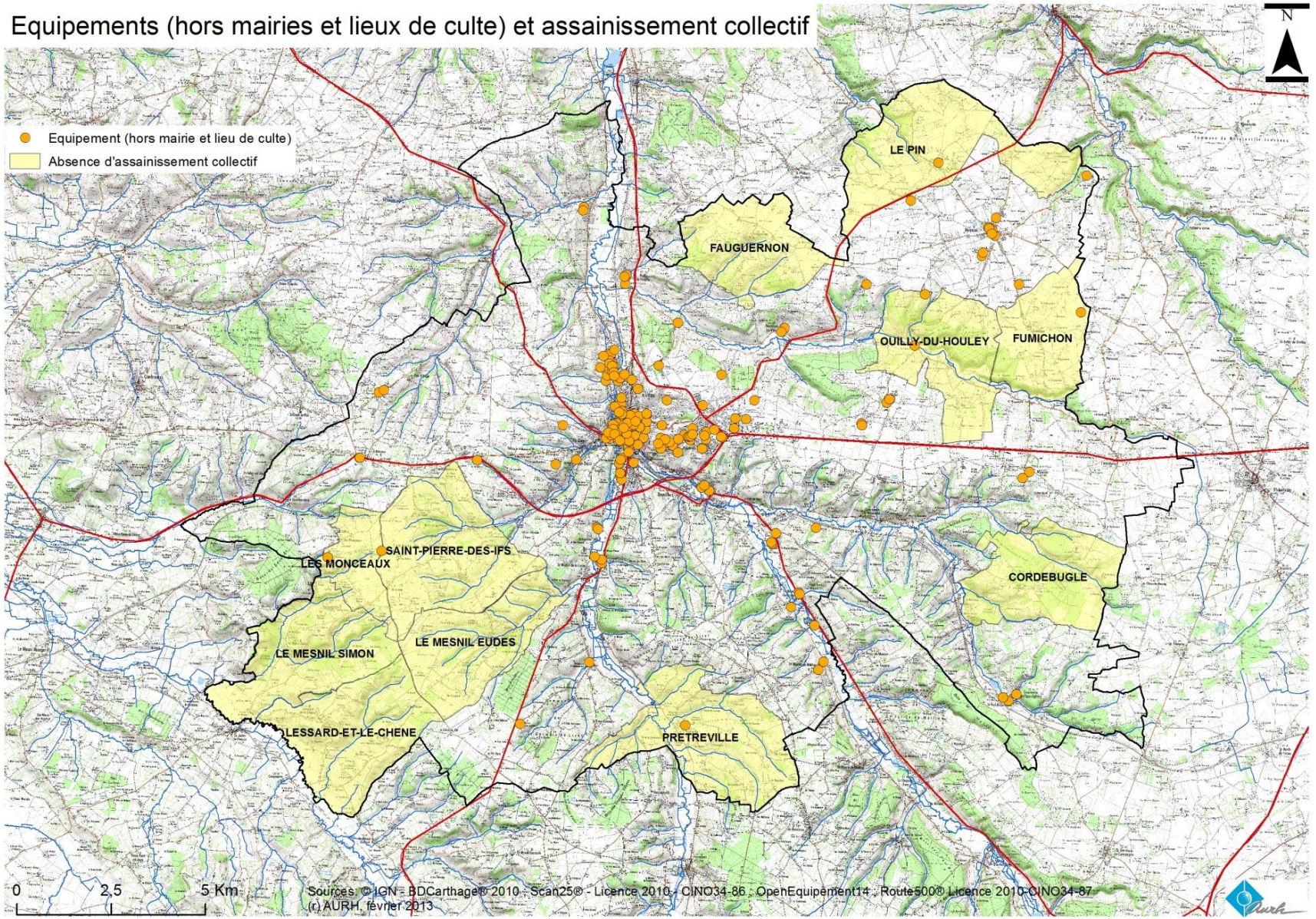
➢ *Les équipements culturels, de loisirs et de sport*

En plus des nombreux chemins de randonnées et des centres équestres (privés), le territoire dispose de plusieurs équipements sportifs répartis sur de nombreuses communes en dehors de Lisieux :

- Saint-Martin-de-Mailloc : 2 terrains de football
- Saint-Germain-de-Livet : 1 terrain de football
- Saint-Martin-de-la-Lieue : 1 terrain de football, 1 terrain de tennis et 1 terrain d'évolution
- Firfol : un tennis
- Le Pin : deux terrains de jeu
- Marolles : un terrain de football, deux terrains de jeux, un tennis, une salle polyvalente et un karting (privé)
- Moyaux : trois terrains de football, un terrain de jeu, un tennis et une salle de sports intercommunale.

Les équipements culturels, quant à eux, se limitent souvent à une salle des fêtes (Cordebugle, Firfol, Le Pin, Marolles et Moyaux). Il existe aussi deux bibliothèques sur Marolles et Moyaux et enfin un théâtre-scène équipé à Moyaux.

Equipements (hors mairies et lieux de culte) et assainissement collectif



SYNTHESE ET ENJEUX

Lisieux, pole d'emploi et lieu de vie pout tout le sud du Pays d'Auge.

Son pôle d'équipements rend son aire de chalandise attractive sur l'ensemble du Pays d'Auge. Les établissements scolaires, les équipements publics et sportifs font de Lisieux la réelle capitale du Pays d'Auge. Son positionnement par rapport aux liaisons ferrées vers Caen et Trouville participe à son attractivité au-delà des simples trajets domicile-travail ou domicile–lieu d'études.

À l'intérieur des frontières de Lintercom, ce phénomène est plus marqué. Lisieux est la commune centre en termes de population et d'emploi (voir partie suivante) mais aussi en terme de diversité d'équipements publics.

PARTIE 2

ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EMPLOI

1. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EMPLOIS

1. L'emploi : population active et lieu de travail

Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2010	1999
Ensemble	25421	24911
Actifs en %	71,3	70,3
Dont	61,4	59,3
• **Actifs ayant un emploi en %**		
• **Chômeurs en %**	9,9	10,8
Inactifs* en %	28,7	29,6
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9,4	11,1
Retraités ou préretraités en %	10,4	7,7
Autres inactifs en %	8,9	10,9

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

La part d'actifs ayant un emploi a progressé de 1999 à 2010, tout comme la part des retraités ou des préretraités, ce qui s'explique par le vieillissement de la population. Au 4ème trimestre 2012, le taux de chômage de la zone d'emploi était de 10,5 %.

Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge en 2010

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	25421	18131	71,3	15609	61,4
15 à 24 ans	4983	2396	48,1	1695	34,0
25 à 54 ans	15129	13602	89,9	11987	79,2
55 à 64 ans	5309	2133	40,2	1926	36,3
Hommes	12320	9371	76,1	8154	66,2
15 à 24 ans	2490	1339	53,8	985	39,6
25 à 54 ans	7338	6958	94,8	6194	84,4
55 à 64 ans	2491	1074	43,1	977	39,2
Femmes	13101	8761	66,9	7454	56,9
15 à 24 ans	2493	1057	42,4	711	28,5
25 à 54 ans	7791	6645	85,3	5894	74,4
55 à 64 ans	2818	1059	37,6	949	33,7

Source : Insee, RP2010 exploitations principales

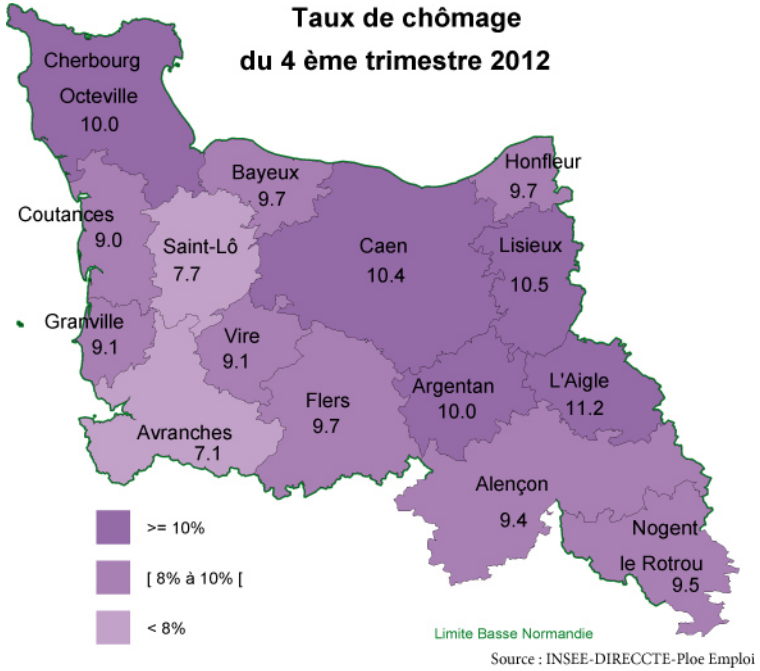
Population active de 15 ans et plus selon la catégorie socioprofessionnelle

	2010	% dans Lintercom	% dans le département	1999	% dans Lintercom
Agriculteurs exploitants	294	0,9	1,0	352	1,1
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1092	3,3	3,5	1153	3,7
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1541	4,7	6,7	1184	3,8
Professions intermédiaires	3774	11,4	13,5	3210	10,2
Employés	5790	17,5	17,0	5410	17,2
Ouvriers	5396	16,4	14,5	5720	18,2
Retraités	10012	30,3	27,9	7667	24,4
Sans activité	5099	15,5	15,8	6686	21,3
Ensemble	32998	100	100	31382	100

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales

Sur la décennie, on remarque une progression des parts de cadres et de professions intermédiaires même si elles restent inférieures à celles du département. On peut noter une diminution de la part des agriculteurs exploitants qui est passée en dessous de celle du Calvados et une augmentation conséquente de la part des retraités qui est maintenant supérieure à celle du département.

Il convient de souligner la nette régression du taux de personnes sans activité.



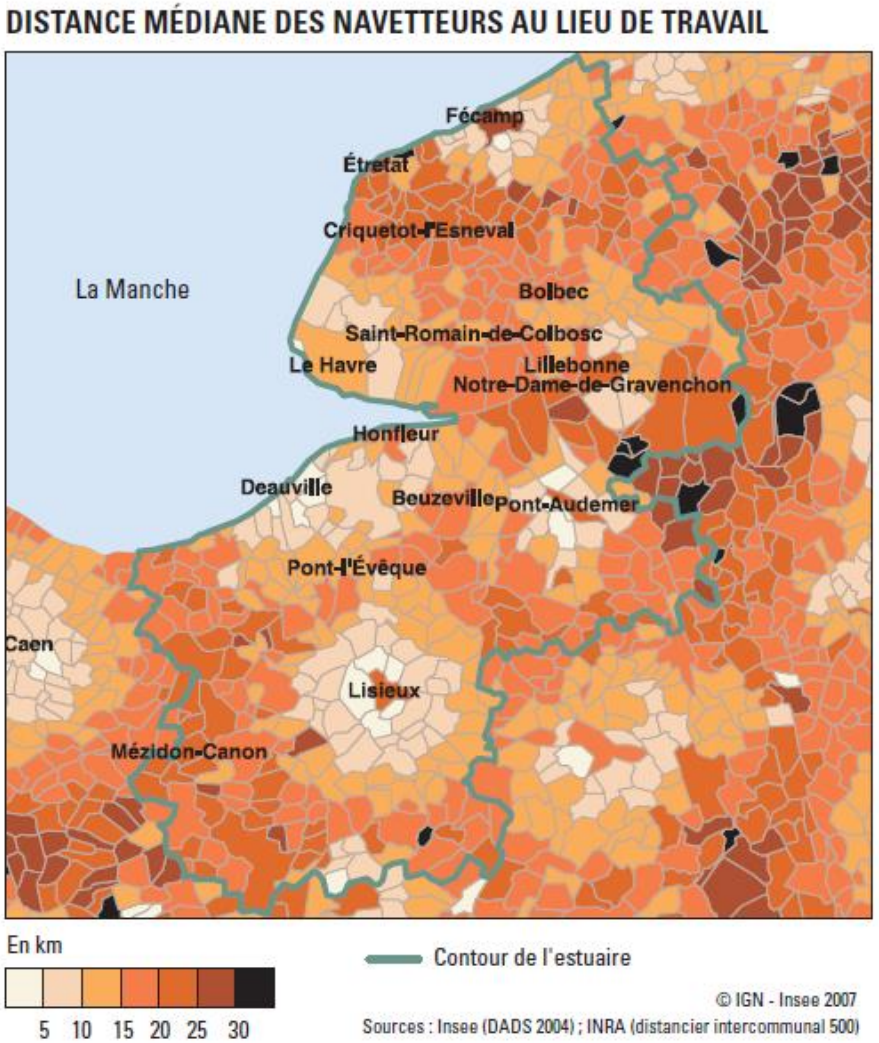
Part calculée sur la catégorie A+B+C

Emploi et activité

	2010	1999
Nombre d'emplois dans la zone	18733	17275
Actifs ayant un emploi dans la zone	15723	14827

Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations principales : Lieu de résidence et lieu de travail

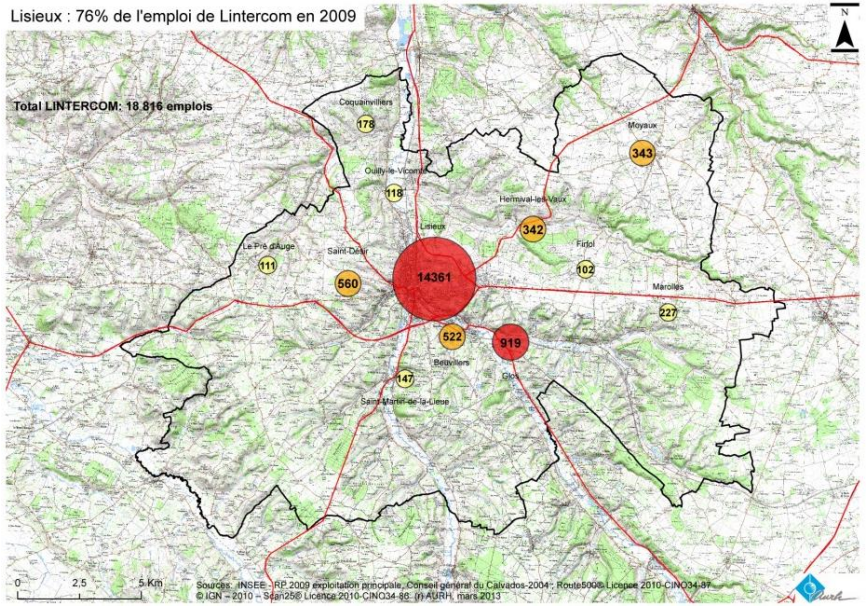
Le taux de chômage de l'aire urbaine de Lisieux dépasse la moyenne régionale. Il s'inscrit cependant dans un niveau comparable à celui des zones urbaines de Basse-Normandie que sont Cherbourg, Octeville et Caen. Ce chômage frappe particulièrement les jeunes lexoviens. À noter également que le chômage de longue durée s'installe et touche 35 % des sans-emploi du périmètre de l'ancienne communauté de communes Lisieux Pays d'Auge.

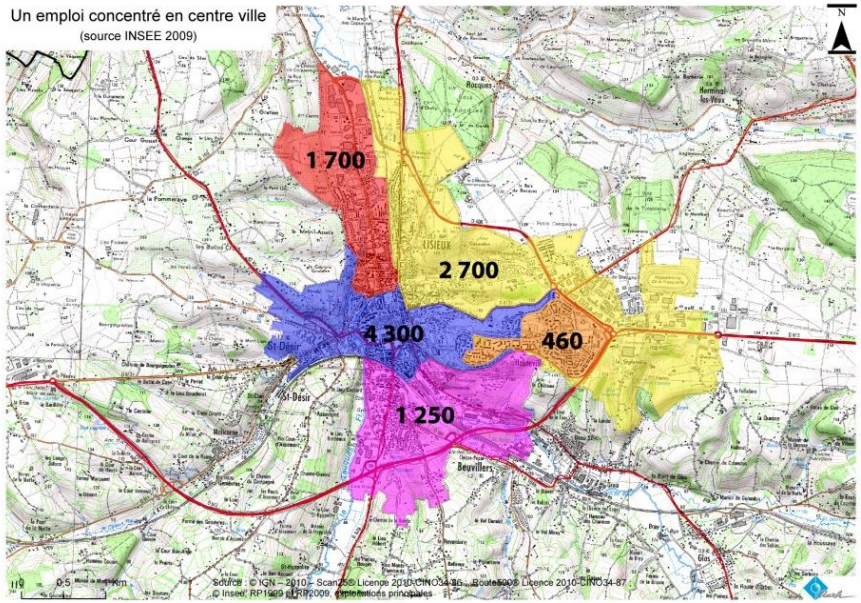


2. Un bassin d'emplois attractif

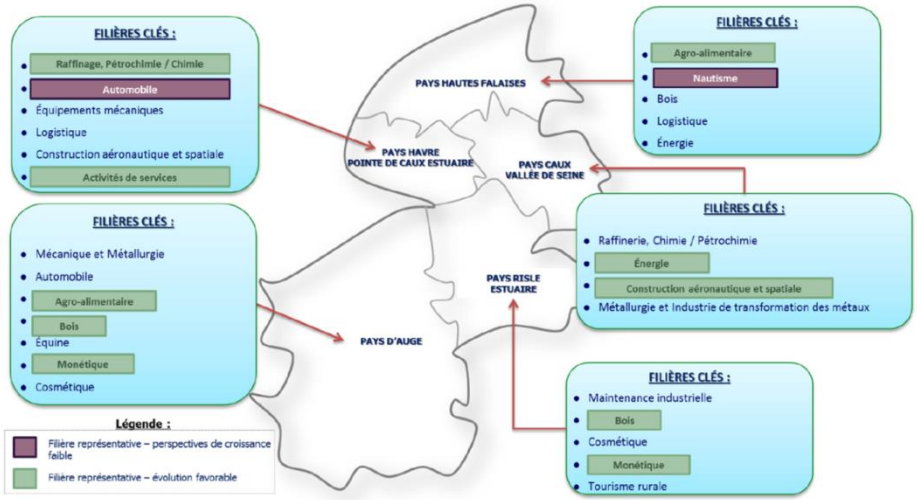
- **Un territoire attractif :** plus d'emplois (18 000) que d'actifs (15 000).
- **Un territoire autonome :** un peu plus de 3 actifs sur 4 habitent et travaillent sur le territoire (11 000 sur 15 000).
- **Un territoire d'échanges :** 4 000 actifs travaillent à l'extérieur mais 7 000 viennent de l'extérieur pour travailler sur le territoire.
- **Le territoire de la proximité :** la moitié des actifs travaillant sur la communauté hors Lisieux parcourt en moyenne entre 5 et 10 km maximum pour se rendre sur son lieu de travail.
- **Le territoire de la distance :** pour Lisieux, la présence de la gare mais surtout la concentration des emplois génèrent, pour la moitié des actifs y travaillant, des déplacements dont la distance moyenne est comprise entre 20 et 25 km.
- **C'est le centre-ville qui concentre l'emploi** notamment avec l'hôpital (1er employeur) avec près de 1 000 équivalents temps plein mais aussi grâce aux emplois de services, d'enseignement et de commerces. Au total le centre-ville représente environ 25 % de l'emploi de Lintercom, devant les zones activités périphériques.

Lisieux : 76 % de l'emploi de Lintercom – Le Centre-ville : 1er pôle d'emploi de Lintercom





3. Les services prennent le pas sur les filières industrielles historiques



Emplois par catégorie socioprofessionnelle

	Nombre sur Lintercom en 2010	% sur L'intercom en 2010	% sur le département en 2010
Ensemble	18375	100	100
Agriculteurs exploitants	284	1,5	2,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1104	6,0	6,6
Cadres et professions intellectuelles sup.	1858	10,1	12,2
Professions intermédiaires	4482	24,4	24,6
Employés	5365	29,2	29,5
Ouvriers	5284	28,8	25,0

Source : Insee, RP2010 exploitations complémentaires lieu de travail

Ouvriers et employés représentent chacun près de 30 % des emplois. Les fonctions urbaines du territoire par la présence de Lisieux font qu'un actif sur quatre est cadre moyen, et un sur dix cadre supérieur.

Emplois selon le secteur d'activité

	2010				1999	
	Nombre	%	Dont femmes en %*	Dont salariés en %*	Nombre	%
Ensemble	18375	100	47,8	90,0	17073	100
Agriculture	500	2,7	37,4	46,8	492	2,9
Industrie	3344	18,2	25,6	95,7	3984	23,3
Construction	1122	6,1	12,0	78,9	815	4,8
Commerce, transports, services divers	7736	42,1	45,4	88,1	6551	38,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	5674	30,9	71,1	95,2	5231	30,6

** données 2009 - Source : Insee, RP1999 et RP2010 exploitations complémentaire lieu de travail*

Évolution de l'emploi dans les différents secteurs:

- Agriculture : + 1,6 %
- Industrie : - 16 %
- Construction : - 37,7 %
- Commerce, transports, service divers : + 18,1%
- Administration publique, enseignement, santé, action sociale : + 8,5 %

Parmi les principaux employeurs du secteur privé on trouve (nombre de salariés)

- Knorr-Bremse : 399
- Centre Leclerc : 300
- Atos : 297
- SCA Normande : 215
- Axe Métal : 197
- Sanofi Winthrop : 180
- Lactalis Nestlé Ultra Frais : 171
- Mc Bride : 102

Source : annuaire des entrepris CCI Pays d'Auge

Le territoire est marqué par le poids important du secteur tertiaire. Il ne faut cependant pas négliger la place de l'industrie qui représente près d'un emploi sur cinq même si sa part a fortement baissé dans la décennie. L'agriculture est aussi un secteur d'activité important pour les petites communes rurales en périphérie de Lisieux. La part des emplois dans l'agriculture y est comprise entre 7,9 % (Marolles) et 75 % (Fumichon).

Lisieux et ses communes périphériques concentrent une grande part des emplois. Leur importance dans l'économie de Lintercom rayonne sur les autres communes de l'intercommunalité et même au-delà.

Créations d'entreprises par secteur d'activité en 2011

	Ensemble	*%*
Ensemble	266	100
Industrie	11	4,1
Construction	57	21,4
Commerce, transports, services divers	179	67,3
Dont commerce et réparation auto	64	24,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	19	7,4

Source : Insee, REE (Sirène)

Le poids du secteur tertiaire et son dynamisme est souligné par la part très importante qu'il représente dans les créations d'entreprises. Lisieux et sa couronne concentrent une grande partie des entreprises du territoire. Ces entreprises sont pour la plupart de petites entreprises.

Créations d'entreprises individuelles par secteur d'activité en 2011

			Part en % dans l'ensemble des créations	
	Entreprises individuelles créées	Dont auto-entrepreneurs	Des entreprises individuelles	Des auto-entrepreneurs
Ensemble	215	160		
Industrie	10	8		
Construction	49	37		
Commerce, transports, services divers	138	106		
Dont commerce et réparation auto	52	36		
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	18	8		

Source : Insee, REE (Sirene)

Nombre d'entreprises par secteur d'activité au 1er janvier 2011

	Nombre	**%**
Ensemble	2014	100
Industrie	156	7,7
Construction	282	14,0
Commerce, transports, services divers	1323	65,7
Dont commerce et réparation auto	477	23,7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	253	12,6

Source : Insee, REE (Sirène)

Nombre d'établissements par secteur d'activité au 1er janvier 2011

	Nombre	**%**
Ensemble	2406	100
Industrie	188	7,8
Construction	304	12,6
Commerce, transports, services divers	1638	68,1
Dont commerce et réparation auto	619	25,7
Administration publique, enseignement, santé action sociale	276	11,5

Source : Insee, REE (Sirène)

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2009

	Total	**%**	**0 salarié**	**1à 9 salarié(s)**	**10 à 19 salariés**	**20 à 49 salariés**	**50 salariés ou plus**
Ensemble	3373	100	2034	1058	146	75	60
Agriculture, sylviculture et pêche	503	14,9	449	52	2		0
Industrie	210	6,2	81	80	20	16	13
Construction	305		168	109	19	7	2
Commerces, transports et services divers	1888	9,0	1085	676	72	33	21
Dont commerce, réparation auto	658	19,5	335	265	33	17	8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	467	13,8	251	141	33	18	24

Source : Insee, CLAP

SYNTHESE ET ENJEUX

➢ *Lintercom est un pôle économique de poids en Basse-Normandie*

En 2010, 15 723 actifs ayant un emploi habitent Lintercom tandis que ce territoire offre plus de 18 000 emplois. **En 10 ans, ce territoire a gagné près de1 500 emplois, soit une progression de 8,5 %.**

L'activité économique de Lintercom est très largement dominée par le **secteur tertiaire qui concentre plus de 70 % des emplois**. Au sein de ce domaine, les secteurs les plus représentés sont ceux liés aux fonctions urbaines administratives, commerce et services aux entreprises.

Le poids de l'industrie, malgré une baisse certaine, demeure important et concerne plus de 18 % des emplois contre 14 % à l'échelle départementale. C'est cependant un secteur en difficulté comme le montre la récente fermeture de l'usine Plysorol.

Le tissu économique du territoire de Lintercom est constitué de près de 3 000 établissements, majoritairement de taille petite ou moyenne et relevant d'activités très diverses.

➢ *Le poids prépondérant de la ville centre*

En 2010, 78 % des emplois existant dans Lintercom sont concentrés dans la seule ville de Lisieux, c'est même le cas de 90 % des emplois tertiaires. Ainsi, Lisieux apparaît comme un îlot tertiaire dans un environnement agricole.

Trois quarts des actifs de Lintercom y travaillent et le territoire attire bon nombre d'actifs des intercommunalités voisines.

➢ *Le rôle de Lintercom dans l'Estuaire de la Seine*

Lintercom doit savoir mettre en avant ses spécificités (desserte, situation géographique, savoir-faire industriel et agricole), dans les orientations de développement.

Les territoires de l'Estuaire de la Seine travaillent autour de la question de la cohérence et de la complémentarité des zones d'activités.

Lisieux est une ville à caractère industriel bien que la structure de l'emploi évolue vers le tertiaire. Se pose alors la question du maintien de sites industriels dans un fond de vallée qui s'est urbanisé et de possibles conflits d'usage. À l'inverse, un développement industriel sur le plateau est-il soutenable en ne laissant d'autre choix que le transport par la route là où les activités de fond de vallée disposent d'une voie ferrée ? Des capacités de développement en lien avec le fer seront à trouver pour satisfaire les besoins de certaines entreprises.

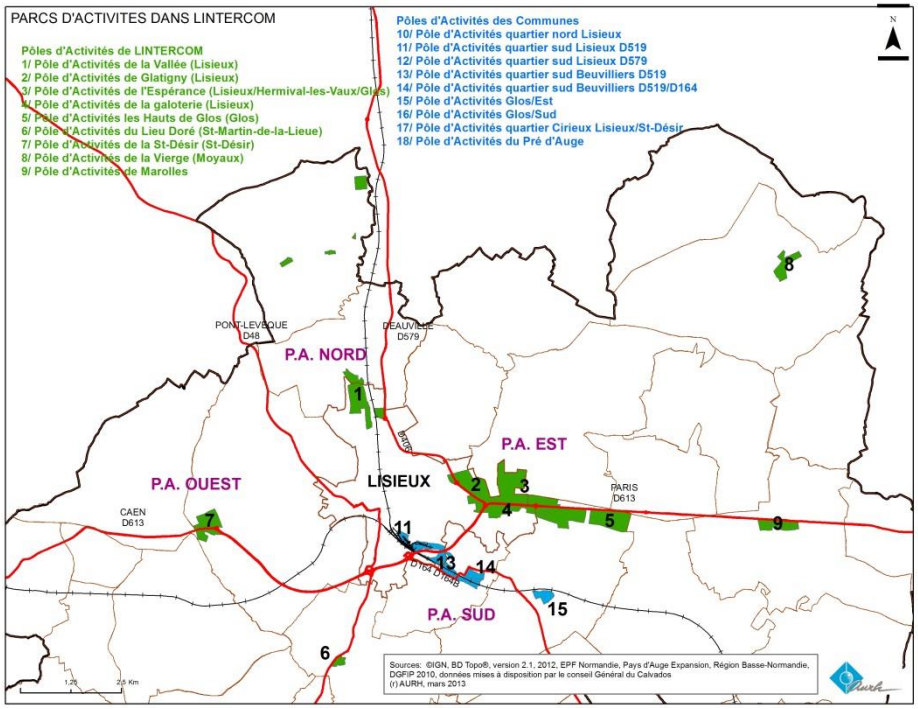
Sur quelles mutations économiques en référence au passé industriel et agricole, Lisieux crée son avenir ? Quels nouveaux emplois ?

- Les secteurs d'activités historiques de Lisieux tels que la mécanique de précision, la métallurgie et l'agencement de magasins, doivent trouver leur complémentarité dans la structure industrielle de l'Estuaire de la Seine
- La question de la formation est centrale sur le territoire à la fois pour la population présente mais aussi pour retenir sur le territoire des jeunes diplômés. À ce titre, il faut retenir que le niveau de formation est globalement inférieur aux moyennes départementales à Lisieux. À l'échelle communautaire il se caractérise surtout par une dominance de cycles courts : CAP, BEP et diplômes de l'enseignement supérieur court.
- La zone des Hauts de Glos peut prétendre à une vocation industrielle et artisanale. Elle constitue pour le territoire une réserve stratégique à moyen et long termes. Cependant, l'absence de desserte ferroviaire sur le plateau impose une réflexion sur la typologie d'activités à accueillir sur ce site.

4. L’agriculture

Un diagnostic agricole a été réalisé par la chambre d’agriculture du Calvados. Ce document constitue, sur la forme, une pièce distincte du rapport de présentation. Les conclusions et enjeux qu’il présente ont imprégné la rédaction du présent rapport et sont déclinés dans le PADD.

5. La place de Lisieux dans l'économie régionale



Du point de vue de l'activité économique et de l'emploi, Lintercom ne peut être appréhendée seulement à l'échelle de la ville mais à des échelles multiples : le Pays d'Auge, l'aire urbaine, l'agglomération et la commune de Lisieux qui porte largement la dynamique de l'emploi dans le Pays d'Auge.

5.1. Une région en développement

➢ Un secteur sous une double influence

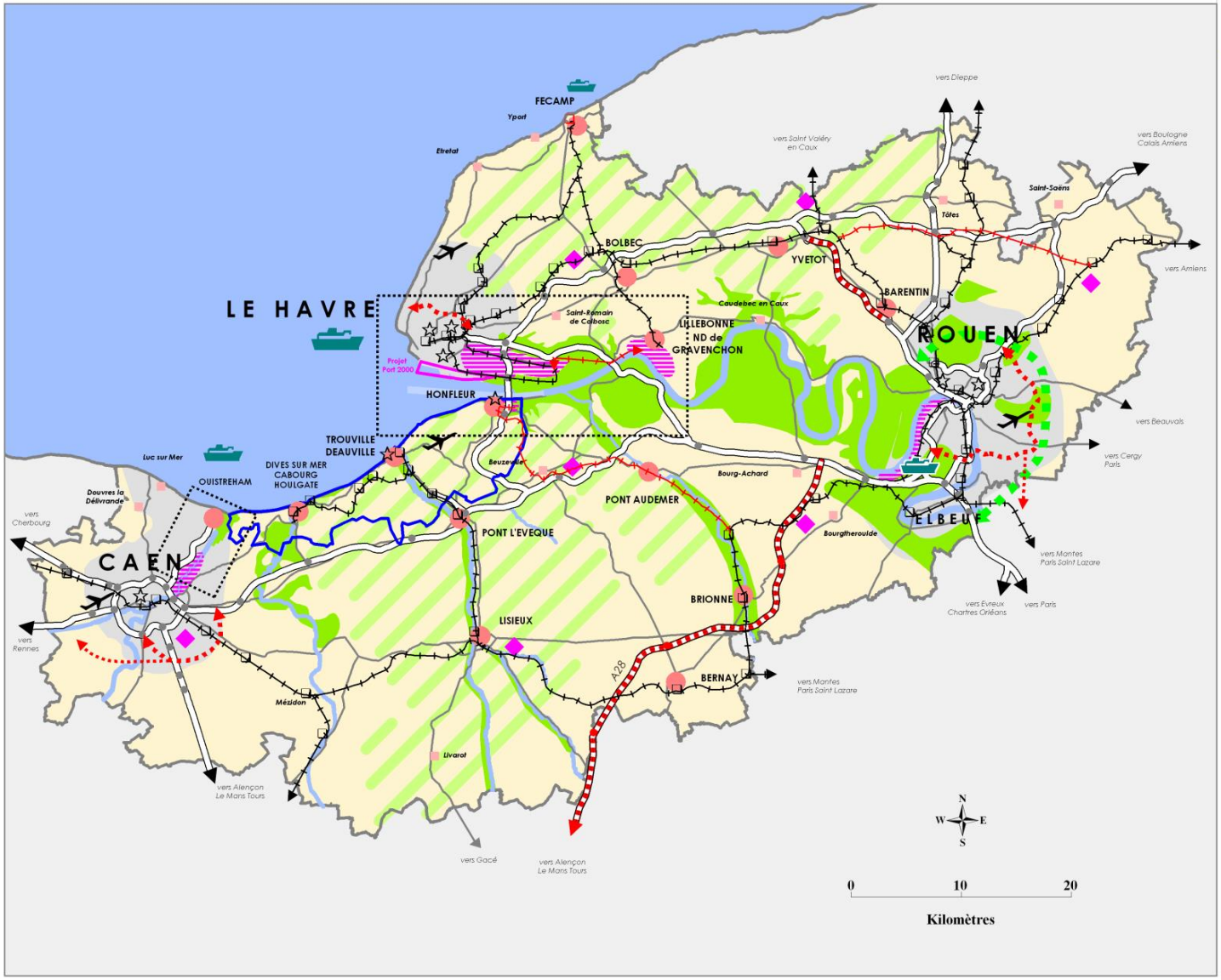
La proximité de Caen exerce une attractivité non négligeable sur Lintercom du fait de l'emploi que représente l'agglomération, des services qui y sont liés (université en particulier) et de la desserte ferroviaire de bon niveau (fréquences élevées et temps de parcours limité). Par ailleurs, le développement du port du Havre lié au chantier Port 2000 offre des perspectives de croissance pour toute la région dans un rayon de 50 km au moins.

Le secteur de Lisieux peut en bénéficier grâce à sa proximité avec Le Havre par le Pont de Normandie. Toutefois, restant à l'écart des grands réseaux d'infrastructure routière, la ville sera relativement peu concernée par les développements liés à la logistique. En revanche, appréciée comme potentiel de main d'œuvre grâce à sa démographie importante, la ville de Lisieux doit pouvoir bénéficier des retombées liées à ce développement par l'implantation d'entreprises diversifiées.

Des surfaces restent à commercialiser dans les zones d'activités existantes :

- ZAC "les Hauts de Glos" : la 1ère tranche est réalisée soit environ 25 hectares cessibles sur 57 en totalité (la zone fait 86 hectares en tout, 1ère et 2ème tranches). Des promesses de vente ont été signées pour environ 4 hectares (1ère bande) et pour l'ensemble du pôle commercial soit 10 hectares (il s'agit des surfaces cessibles).
- Pôle de Saint-Désir : reste 3,2 hectares (sans permis d'aménager).
- Pôle de L'Espérance en terrains communautaires : deux terrains restaient à commercialiser l'un de 4 345 m², l'autre de 6 404 m². Ils sont réservés.
- Pôle de Saint-Martin-de-la-Lieue (terrains pour lesquels des promesses sont signées) : 2 657 m² et 3 469 m².
- Moyaux : 3,3 hectares sur la zone de la Vierge avec une extension possible.
- Marolles : 7 hectares.

Les orientations générales d'aménagement



Légende

périmètre de la DTA

espaces stratégiques précisés dans une carte spécifique

Délimitation de l'espace arrière littoral du Calvados

ESPACES À PROTÉGER

Espaces naturels majeurs

NB: certains espaces remarquables ne sont pas figurés à cette échelle. Se reporter à la carte littoral.

Espaces naturels et paysagers significatifs

Ceinture verte de l'agglomération Rouennaise

ARMATURE URBAINE

Grandes agglomérations (aires des pôles urbains de Caen, Rouen et Le Havre)

Villes moyennes

Autres pôles locaux

Secteurs stratégiques de recomposition urbaines

LES GRANDS ESPACES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Principaux secteurs de développement d'activités industrialo-portuaires

Secteur stratégique d'activités fortes consommatrices d'espace (logistique, industrie)

LES INFRASTRUCTURES DE DÉPLACEMENT

grandes liaisons routières (2X2 voies) et points d'échange

en projet

réseau routier principal

contournement d'agglo

voies ferrées et gares voyageurs

voies ferrées à créer ou à renforcer

ports

voies navigables (Seine, Orne)

aéroports

DRE-04-104

Avril 2004

Sources : DDE 76 / DRE Haute-Normandie
Fond de carte : IGN - BdCarto ®

Carte réalisée par la DRE de Haute-Normandie

5.2. Le pôle économique et commercial

➢ Lisieux est le pôle économique et commercial d'une aire urbaine de 50 000 habitants environ

Lisieux est le pôle économique et commercial de toute une microrégion qui s'étend sur une quinzaine de kilomètres autour de la ville.

Au-delà, son attractivité se réduit et tend à disparaître à mesure de l'éloignement. Elle se trouve alors en concurrence avec d'autres villes ou agglomérations :

- Caen vers l'ouest ;
- Les villes de la Côte Fleurie vers le nord ;
- Bernay vers l'est.

En revanche, vers le sud, l'attractivité concurrentielle est moindre. Les villes qui y interfèrent avec Lisieux sont petites (Livarot et Orbec) et ne présentent pas une offre concurrentielle de même niveau tant du point de vue quantitatif que qualitatif.

Cette aire d'attractivité correspond, de façon schématique, à l'aire urbaine définie par l'INSEE où 40 % au moins des actifs se rendent quotidiennement à Lisieux ou dans son immédiate périphérie pour y travailler.

Cette polarité de Lisieux se trouve renforcée par le fait que les communes de cette couronne péri-urbaine sont rurales et peu densément peuplées.

5.3. Les activités économiques et commerciales

L'activité à Lisieux est particulièrement complexe, en lien avec les nombreux paramètres dont elle est issue.

Elle est née de l'histoire et de la géographie avec en particulier :

- sa localisation historique en vallée et l'utilisation de la force hydraulique des rivières de la Touques et de l'Orbiquet qui avait favorisé l'industrialisation ;
- sa situation au cœur d'un pays agricole très productif dans le domaine de l'agroalimentaire (cidre, fromages…) ;
- sa proximité avec la mer et les ports, historiquement Honfleur avec notamment le trafic du bois, et à présent le Havre avec le développement de Port 2000 ;
- sa situation de pôle de services et de commerces pour les territoires environnants ;
- sa situation de ville de pèlerinage qui amène fréquentation et notoriété à la ville.

➢ Des domaines d'activités multiples

De ce fait, les domaines d'activités sont multiples à Lisieux. Ils sont cependant dominés par les grands domaines :

- des activités artisanales et industrielles ;
- l'agroalimentaire ;
- le tourisme ;
- le commerce et les services.

➢ Des filières particulières ou pôles de compétence

En outre, et de façon plus précise, se sont développés et se développent encore des domaines de compétence dans :

- la filière métallurgique ;
- la filière bois ;
- la filière agroalimentaire ;
- la filière équine.

5.4. Les activités industrielles et artisanales

➢ L'échelle du Pays d'Auge et de l'ensemble de l'Estuaire de la Seine

Le secteur de l'industrie, second employeur de la région avec plus du tiers des emplois salariés

Le secteur de l'industrie était, au 1er janvier 2012, le second employeur de la région de l'Estuaire après les activités de services.

Il représentait un peu plus de 44 000 salariés sur un total de 111 000 environ, soit un peu plus du tiers des emplois salariés (35,4 % alors qu'ils représentent 30 % en moyenne en France).

La part des grands établissements est importante ; 35 % des employés de l'industrie travaillent dans des unités de 500 salariés ou plus et ils sont, pour la plupart, concentrés dans le secteur du Havre (24 600 des 44 000 emplois salariés de l'industrie sont concentrés sur la seule commune du Havre.)

Des domaines d'activités contrastés selon les deux rives de l'Estuaire

Appréciées à l'échelle régionale, les activités industrielles se présentent de façon très différente selon les deux rives de l'Estuaire :

- rive droite, où se concentre la majorité des grands établissements avec des secteurs traditionnels de l'industrie tels que la mécanique, l'automobile, la chimie et la pétrochimie ;
- rive sud, les industries sont davantage diversifiées avec une spécificité de l'agroalimentaire, de la métallurgie, de la transformation des métaux et de l'industrie du bois.

Les entreprises y sont de taille moins importante en moyenne, avec un grand nombre de PME-PMI ; la plupart d'entre elles étant localisées dans les aires urbaines d'Honfleur et de Lisieux.

➢ L'échelle de l'aire urbaine

Une activité industrielle très présente dans l'aire urbaine de Lisieux, malgré des périodes de grandes difficultés

À l'échelle de l'aire urbaine de Lisieux, le secteur de l'industrie a connu un relatif déclin entre 1990 et 1999 (les emplois salariés de ce secteur étant passés de 4 000 à 3 300 environ). Mais il connaît un certain redressement ces toutes dernières années puisque les emplois salariés de ce secteur sont remontés à 3 700 environ.

Malgré ces difficultés, l'industrie reste le secteur phare de l'activité dans l'aire urbaine puisqu'il représente 40 % des emplois salariés environ.

Des activités industrielles diversifiées avec quelques dominantes dans les domaines de l'industrie des biens intermédiaires et de l'agroalimentaire

Les activités industrielles du secteur sont caractérisées par :

- quelques gros établissements dans les industries des biens intermédiaires ; les plus importants étant Plysorol (ancien Isoroy) à Lisieux et Atos à Glos ;
- une absence de grands secteurs traditionnels de l'industrie, si ce n'est l'industrie de l'automobile avec les établissements Knorr Bremse ;
- un secteur de la construction en relatif déclin qui ne représentait plus que 6 % des emplois en 2010 ;
- un secteur de l'agroalimentaire très présent avec en premier lieu Nestlé devenue Lactalis sur Beuvillers, mais aussi Charal, la Compagnie des Fromages et, d'une manière générale, de nombreux établissements artisanaux de fromagerie ou/et de cidrerie.

➢ *L'échelle de l'agglomération et de la ville*

C'est sur la ville centre qu'est concentré l'essentiel des établissements industriels de l'aire urbaine.

➢ *Les secteurs d'activités*

Des filières et des savoir-faire

L'activité industrielle lexovienne est dominée par :

- l'agroalimentaire avec Nestlé sur la commune de Beuvillers, en limite communale de Lisieux ;
- les établissements Knorr Bremse (fabrication de plaquettes de frein pour l'automobile) en entrée de ville sur le plateau est ;
- un réseau d'entreprises spécialisées dans le travail des métaux (filerie) qui maintient et poursuit la tradition industrielle ancienne de Lisieux.

➢ *Les sites d'activités*

Deux grandes zones d'activités très accessibles en entrées de ville

La plupart des activités industrielles et artisanales sont concentrées dans les deux grands pôles d'activités de la commune :

- la zone d'activités de la vallée, 40 Ha environ, au nord de la ville près de la route de Pont-l'Évêque ;
- la zone d'activités de l'Espérance et de Glatigny, 100 Ha environ, en sortie est de Lisieux près de la RD 613.

De grands établissements dans la vallée de l'Orbiquet

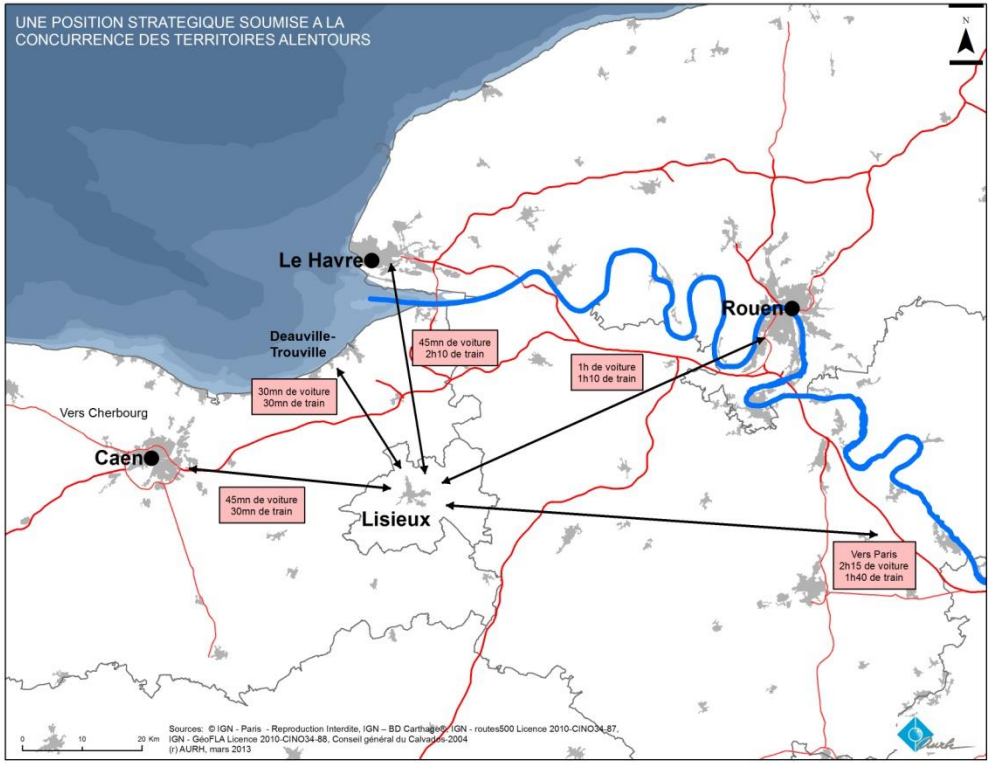
Deux des plus grands établissements lexoviens sont localisés dans la vallée de l'Orbiquet : Plysorol et Nestlé qui constituent chacun, par leur étendue, un grand site d'activités de la ville.

Des anciens sites et des friches industrielles dans les villes

Beaucoup d'anciens sites industriels de la ville basse sont en déclin, certains constituant à présent des friches industrielles au cœur du tissu aggloméré de la ville.

Implantées à proximité de la Touques pour tirer parti de l'énergie hydraulique, ou à proximité du réseau ferroviaire, plusieurs de ces anciennes usines constituent à présent un des éléments majeurs du patrimoine bâti lexovien (Wonder, etc).

6. L'offre commerciale : l'attractivité du territoire lexovien



6.1. L'échelle régionale

➢ *Le commerce représente le 3ème secteur d'emploi de la région*

Le commerce est un des principaux secteurs d'emploi de la région.

Il représente plus de 22 000 emplois salariés de la région de l'Estuaire de la Seine (territoire des CCI du Havre et du Pays d'Auge), soit 18 % environ des effectifs totaux.

➢ *Des pôles commerciaux d'ampleur régionale complètent l'offre locale lexovienne, mais entrent également en concurrence avec elle*

Deux grands pôles commerciaux ont un rayonnement régional et interfèrent pour les achats d'équipement de la maison et/ou de la personne avec les pôles commerciaux secondaires tels celui de Lisieux.

Ces grands pôles sont :

- les centres commerciaux des villes de l'Estuaire, Honfleur et Deauville-Trouville qui, bénéficiant d'une clientèle du tourisme balnéaire, présentent une diversité importante dans les gammes des produits d'équipement ;
- le pôle de Caen-Mondeville où une très vaste zone commerciale d'ampleur régionale a été développée autour de l'hypermarché. Ce pôle a pour avantage de concentrer une offre diversifiée et assez complète de magasins de moyenne surface et, de ce fait, est attractive pour les achats importants des Lexoviens ;
- de plus, située en entrée est de Caen, cette zone commerciale leur est aisément et rapidement accessible.

6.2. L'échelle de l'unité urbaine

➢ *Une absence presque totale de commerces dans les communes rurales autour de Lisieux*

Compte tenu de la ruralité des communes de la couronne urbaine autour de Lisieux, la quasi-totalité de l'offre commerciale de l'aire urbaine est localisée dans la ville centre.

Lisieux se trouve ainsi peu relayée au sein de son aire urbaine pour les achats quotidiens et les services les plus courants. Seules les communes toutes proches de Lisieux, Breuil-en-Auge au nord et Saint-Martin-de-la-Lieue offrent les services quotidiens du boulanger, du médecin ou du bureau de poste.

➢ *Lisieux, unique pôle commercial de son aire urbaine*

Lisieux assure, du point de vue du commerce et des équipements, une fonction de pôle presque exclusif pour une aire de chalandise estimée à 50 000 habitants environ.

6.3. L'échelle de la ville

La structure commerciale de Lisieux, typique des centres économiques de ville moyenne, est fondée sur une offre bipolaire et complémentaire :

- un ensemble de boutiques et petits magasins, essentiellement concentrés dans le centre-ville ;
- des magasins de moyenne et de grande surfaces en périphérie.

6.4. Le commerce traditionnel

➢ *Un grand nombre de petits commerces*

Après avoir subi une crise importante à la fin des années 1970 (perte de 76 commerces entre 1978 et 1983), le commerce lexovien a connu une reprise importante.

L'étude Cap Terre recense 614 commerces et services sur le périmètre du centre-ville élargi. Dans l'hyper centre, ce chiffre s'élève à 361.

	Nombre	Part
Service	135	22%
Café hôtel restaurant	104	17%
Hygiène santé beauté	79	13%
Équipement de la personne	79	13%
Alimentaire	60	10%
Vacant	57	9%
Équipement de la maison	50	8%
Culture loisirs	29	5%
Auto cycle	21	3%
TOTAL	614	100%

Source : Cap Terre juin 2011

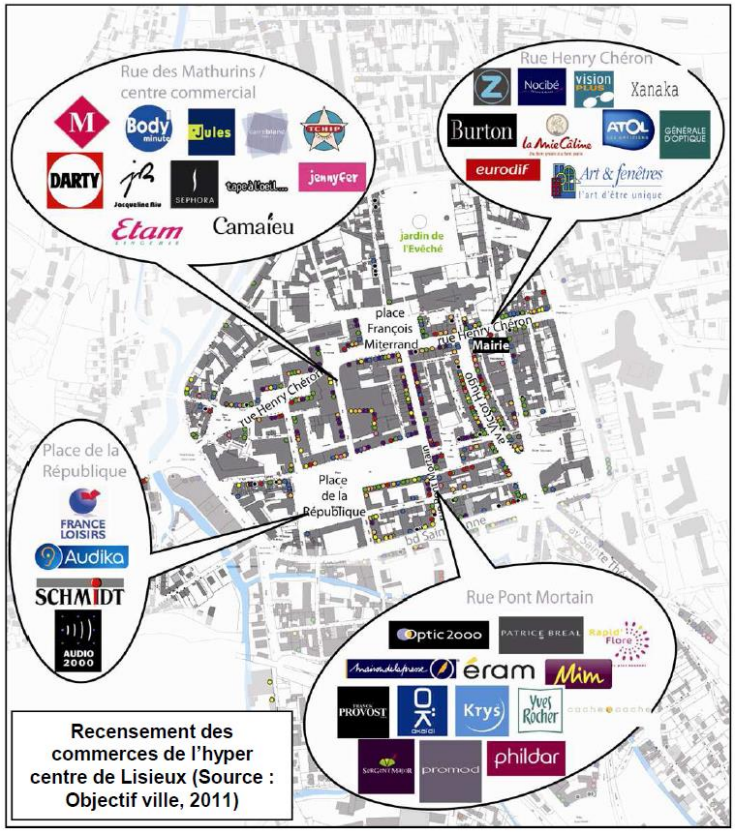
➢ *Une structure commerciale limitée dans les faubourgs*

Si le centre-ville est assez richement doté en petits commerces, en revanche, la structure commerciale est faible dans les faubourgs nord et sud de la ville. Seules la rue du Général Leclerc et la rue Fournet comprennent quelques cafés et commerces.

➢ *Un commerce qui, bien que diversifié, ne présente pas un éventail complet d'offre*

4 commerces sur 5 sont non alimentaires. Toutefois, l'offre en commerce de luxe est très faible sur Lisieux. Elle se trouve en fait drainée par les grands pôles régionaux des villes de la Côte Fleurie et du centre commercial de Mondeville à Caen.

En dehors de l'hyper centre, l'offre immobilière est relativement ancienne et peu modulable. Les coûts liés à la rénovation des cellules peuvent faire fuir les investisseurs.



Recensement des commerces de l'hyper centre de Lisieux (Source : Objectif ville, 2011)

➢ *Un commerce religieux déclinant*

Si autrefois le commerce religieux faisait l'animation de l'avenue Sainte-Thérèse et de la rue de la Gare, il a totalement décliné depuis. Il est à noter qu'à présent une grande partie des ventes d'objets et ouvrages religieux se fait à l'intérieur des lieux de pèlerinage à la basilique et au Carmel.

6.5. Un hyper centre commercial dense et attractif

- 361 commerces et services recensés.
- Un taux de vacance d'usage de 6 % (soit 22 locaux vacants) permettant une rotation normale de l'offre.
- 3 typologies dominantes dans l'hyper centre :
  - 84 services (23 % de l'offre).
  - 74 équipements de la personne (20 % de l'offre).
  - 61 hygiène-santé-beauté (17 % de l'offre).
- Une concentration de l'offre de l'hyper centre sur 3 axes :
  - Rue Henry Chéron (91 commerces soit 25 % de l'offre).
  - Avenue Victor Hugo (57 commerces soit 16 % de l'offre).
  - Rue Pont Mortain (55 commerces soit 15 % de l'offre).
- Un taux d'enseignes nationales moyen à 11 % (soit 41 enseignes) :
  - 18 enseignes en équipement de la personne.
  - 13 enseignes en hygiène-santé-beauté.
  - 6 enseignes en équipement de la maison.
  - 2 enseignes alimentaires.
  - 2 enseignes culture-loisirs.

Le cœur commerçant de Lisieux joue un rôle central pour l'ensemble du sud Pays d'Auge. Pour préserver l'attractivité de ce centre, voire la renforcer, il sera nécessaire de consolider le centre piéton avant de considérer son extension. L'attractivité commerciale repose sur l'agrégation de commerces et sur la capacité à multiplier les motifs de fréquentation d'un lieu (commerce mais aussi animation, qualité de l'environnement d'achat, services publics…).

La manne que représentent les pèlerins ne doit pas être écartée. Si l'aire de chalandise restera circonscrite à un périmètre bien identifié (difficile de gagner des parts de marchés sur les aires d'influences des 3 métropoles qui encerclent Lintercom) il faut considérer les apports extérieurs. Le tourisme, qu'il soit spirituel ou non, offre à ce territoire un levier puissant pour accroître son dynamisme commercial et créer une animation dans le centre-ville.

En ce sens il est impératif d'énoncer quelques points qui font défaut à ce centre-ville :

- La place du piéton, reléguée au second plan au profit de l'automobile (ce qui est en réalité un trait commun aux villes de la reconstruction).
- Un environnement qui laisse peu de place à la déambulation et aux aménités. Ce sont principalement les cours d'eau et la végétation qui sont remarquablement absents alors qu'ils constituent une caractéristique propre au Pays d'Auge. Ce point pourrait être abordé plus largement au travers d'une question : qu'est-ce que l'identité urbaine augeronne ?

SYNTHESE ET ENJEUX

➢ *Attractivité et animation du centre-ville dans un environnement concurrentiel*

Le centre-ville de Lisieux est une priorité pour le territoire. Outre son rôle en matière d'emplois, il assure l'animation commerciale à dimension urbaine pour l'ensemble du Pays d'Auge. Il demeure un des leviers clés pour le développement économique lié à l'activité touristique ou aux opportunités données par la présence d'une desserte ferroviaire de qualité.

La montée en gamme des commerces et services de périphérie nécessite un mouvement identique dans le centre-ville. La problématique du commerce ne concerne pas seulement le rapport entre le centre-ville de Lisieux et la zone commerciale périphérique de la route de Paris, il faut également prendre en compte les petits ensembles commerciaux et les commerces de quartiers ou des centres bourgs (Hauteville ou secteur de la caserne rue Bouffay pour Lisieux, Saint-Martin-de-la-Lieue, Beuvillers…). Ils sont en effet des relais de proximité pour les habitants.

L'enjeu du projet de gare joue en faveur du centre-ville puisqu'il permet d'étendre son périmètre d'influence et l'éventail d'offre de commerces et de services. En termes urbains, c'est par une circulation piétonne lisible et aisée que les deux espaces pourront se lier. Pour le commerce, il apparaît important que les commerces et les services offerts à proximité immédiate du centre-ville répondent aux besoins du public spécifique qui traverse les lieux : les navetteurs et les touristes. La desserte de la gare devra être améliorée y compris pour les automobilistes. La gare étant un nœud de communication, il est possible d'y implanter les services dédiés à la population de la communauté de communes avec une forte accessibilité.

L'îlot Régina, formé par les rues de Verdun et de la Gare, semble à cet égard prioritaire. La suppression des friches et la valorisation du foncier est une opportunité pour le territoire.

La qualité des espaces publics est un facteur déterminant pour l'attractivité du centre-ville. Ce critère est d'autant plus important dans un secteur touristique pour séduire des visiteurs de passage. Au plan urbain, Lisieux dispose de plusieurs atouts en centre-ville mais qui ne sont pas mis en valeur. Il s'agit en premier lieu du patrimoine bâti, qu'il soit ancien ou datant de la reconstruction. Par ailleurs, la présence de l'eau et la proximité immédiate d'espaces naturels sur les coteaux donnent à la ville la possibilité de dessiner des quartiers péricentraux où les activités de commerces et de services peuvent être plus spécialisées (restauration, animation nocturne).

➢ *L'accessibilité au centre-ville*

Les zones de stationnement représentent 4 hectares dans l'hyper-centre en comptant également les espaces situés à la gare. Le projet de restructuration des espaces de stationnement au sud de la gare renouvelle les capacités d'accueil sur des espaces gratuits. La priorité est donnée au parking de la gare pour libérer le stationnement en centre-ville ce qui permet de repenser de façon globale la politique de stationnement.

L'accessibilité est un enjeu d'attractivité pour l'automobiliste mais aussi pour le piéton qui doit pouvoir circuler au sein du centre-ville. De ce point de vue, Lisieux souffre de ses boulevards périphériques (boulevard Sainte-Anne / boulevard Jeanne d'Arc) qui ferment l'hyper-centre sans proposer de pénétrantes pour le piéton en particulier depuis les deux gares (Lisieux ville et Le Grand Jardin).

7. Un positionnement touristique historiquement basé sur le tourisme spirituel, qui cherche à se diversifier

7.1. Une offre touristique dominée par le site de Lisieux et le zoo de Cerza

Située au cœur du Pays d'Auge, l'offre touristique de Lintercom s'est appuyée historiquement sur l'accueil de pèlerins dans sa ville centre, grâce à la basilique Sainte-Thérèse avec 675 000 visiteurs en 2013 (source CRT). En 1986, la création du parc zoologique de Cerza à la périphérie de Lisieux a permis de développer une offre touristique « de loisirs ». Le parc animalier a attiré 255 000 visiteurs en 2013 (source CRT).

Ces deux pôles touristiques représentent à eux seuls pour Lintercom la venue de près de 1 million de visiteurs chaque année, auxquels s'ajoutent quelques milliers de touristes venant sur des sites patrimoniaux, pour la gastronomie du « Pays d'Auge » ou encore pour la beauté paysagère de ce territoire (bocage, littoral).

Les pèlerins, comme les visiteurs du parc zoologique, n'adoptent pas le comportement de touristes qui séjournent dans le territoire ; l'hôtellerie et la restauration sont prises en charge par le diocèse pour une grande partie des pèlerins. La visite du parc zoologique, quant à elle, ne génère pas une économie particulière pour le territoire au-delà de son activité propre.

Si ces deux sites, très fréquentés, peuvent être identifiés comme des points clés de la stratégie touristique et de l'animation, il est important de **construire une destination touristique complète qui orienterait le visiteur sur un séjour prolongé en cœur du Pays d'Auge.**

7.2. Les potentiels pour la création d'une destination touristique

Le Pays d'Auge en tant que destination touristique ne peut se départir de ses deux valeurs principales : les lumières de la Côte Fleurie autour de ses stations mondialement connues et l'authenticité du terroir augeron, identité même du territoire de Lintercom**. L'enjeu réside donc dans la mise en complémentarité des offres touristiques de l'ensemble du Pays d'Auge.**

L'un des éléments de cet enjeu réside dans la mobilité au sein du territoire augeron. Les grands itinéraires de randonnée (qu'ils soient pédestres, équestres ou cyclistes) sont nécessaires pour permettre aux visiteurs de découvrir les différentes facettes du territoire. Lintercom bénéficie déjà de parcours nombreux et bien identifiés. **La mise en réseau de ces espaces et leur connexion sur de grands itinéraires** serait une étape supplémentaire vers la mer et un circuit de découvertes au cœur du Pays d'Auge…

Lintercom peut légitimement, avec ses qualités paysagères, **se positionner sur le tourisme « vert », de « nature » et « patrimonial »** très prisées depuis quelques années, d'autant plus qu'elle attire dans sa grande majorité des touristes issus des régions voisines et notamment des Franciliens. Les potentiels de développement sont déjà présents sur ce territoire, que ce soit le cheval, l'eau, le patrimoine bâti ou bien la randonnée sous toutes ses formes (vélo, pédestre, équestre). Les structurer, en développer leur aspect d'animation et de création d'évènements apparaît comme une des pistes à cultiver.

Le Pays d'Auge dispose d'une image de marque puissante et valorisante. Celle-ci repose en particulier sur le bocage, une construction de l'homme répondant aux impératifs d'un système productif agricole. Dès lors, il est pertinent de s'interroger sur les moyens à mettre en œuvre pour conserver cette trame paysagère et donc au-delà sur **les moyens mis en avant pour donner aux exploitants la possibilité de pérenniser leurs exploitations.**

7.3. Un développement touristique qui doit prendre en compte les différentes échelles territoriales et leurs enjeux respectifs

Le développement touristique de Lintercom doit s'inscrire dans des différentes échelles pour recomposer son offre touristique et bénéficier de l'attrait des territoires voisins :

- **À l'échelle de la ville de Lisieux et son territoire communautaire**

  - **l'animation de la ville** diurne (mais aussi nocturne) pour motiver la venue en centre-ville des touristes et qui donnerait « envie » de prolonger le séjour,
  - **le maintien des paysages** en considérant la nécessité de les associer aux systèmes productifs agricoles auxquels ils sont liés,
  - **l'entretien et la mise en valeur du patrimoine**, et révéler certains potentiels inexploités comme l'eau (activités liées aux cours d'eau),
  - **la qualité de l'hébergement de plein air** (camping, résidence de tourisme) qui permette de prolonger le séjour en lien avec les espaces proches du centre-ville et en accord avec l'image traditionnelle du territoire,
  - **la qualité de l'accueil,**
  - **un travail sur l'image que le territoire souhaite promouvoir.**

- **À l'échelle du Pays d'Auge**

  - identifier les parcours de découverte, s'inscrire dans des circuits touristiques avec les stations balnéaires du territoire,
  - travailler en complémentarité sur l'offre touristique non disponible sur le littoral,
  - mettre en réseau des acteurs et des territoires qui associent les potentialités de chaque territoire pour une offre élargie et complémentaire.

- **À l'échelle de l'Estuaire et du département**

  - **s'inscrire dans le positionnement de l'Estuaire** : la « Destination Estuaire », les déplacements entre les lieux hautement touristiques de l'Estuaire, les propositions à promouvoir auprès des touristes « captifs » comme les croisiéristes,
  - **donner la capacité aux visiteurs venus par le train de circuler dans le territoire (offre de mobilité, d'hébergement)** en lien avec la Côte Fleurie.

PARTIE 3

L'HABITAT

1. LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS DU TERRITOIRE

1. Un parc de logements dominé par la maison individuelle

Le parc immobilier de la communauté de communes possède 3 caractéristiques :

- **une relative ancienneté** sachant que plus des deux tiers des logements ont été construits avant 1974, et plus particulièrement avant 1949, dans la période de l'immédiate après-guerre puisque la ville de Lisieux a été détruite à plus de 95 % lors de la deuxième guerre mondiale ;
- **une part conséquente de maisons individuelles** (58 % des logements du territoire, dont 32 % des logements à Lisieux et 96 % dans les communes hors Lisieux) ;
- **une représentativité élevée de logements de taille moyenne ou importante** du fait en partie de l'existence de ce parc individuel : 82 % des logements du territoire sont constitués au minimum de 3 pièces. Ce parc de logements, en capacité d'accueillir des ménages avec enfants, représente un véritable atout dans une période où la construction neuve tend à produire du petit logement, en nombre de pièces et avec des surfaces de plus en plus réduites alors que le besoin d'espace est une constante de la demande des ménages.

Dates de construction du parc de logements (2008)*

Périodes de construction	Nbre logements	%
Avant 1949	5 698	29,4
1949/1974	7 457	38,4
1975/1989	3 762	19,4
1990/1999	1 333	6,9
Après 1999	1 139	5,9
Total	19 389	100,0

Source : INSEE 2008

Taille des résidences principales en fonction du statut d'occupation (%)

	RP propriétaires	RP locatif privé	RP locatif social	Ensemble Résid. Princip.
1 et 2 pièces	5,1	43,1	21,6	18,5
3 et 4 pièces	40,6	42,1	70,1	47,5
5 pièces et +	54,3	14,8	10,3	34,0
Total	100,0	100,0	100,0	100,0
Nombre de RP	**9 182**	**4 485**	**4 302**	**17 971**

Source : INSEE 2010

* Les dates de construction du parc ne sont plus disponibles depuis 2008

	Ville de Lisieux 2007	Ville de Lisieux 2012	Lintercom 2012
1 pièce	8,1	**7,7**	**4,8**
2 pièces	17,2	**20,6**	**13,9**
3 pièces	30,7	**30,8**	**23,5**
4 pièces	24,2	**22,8**	**25,1**
5 pièces	19,9	**18,1**	**32,6**

Un parc de petits logements très présent dans la ville avec 60 % de 3 pièces et moins, à comparer à la ville de Caen qui dispose de 65 % de ce même type de logements. Cette part est en progression entre les 2 recensements, plus 4 points, ce qui représente 260 logements supplémentaires. Ce sont les 2 et 3 pièces qui représentent l'essentiel de ce parc (85 %). On note donc une adaptation du parc à la demande, au moins sur le plan quantitatif.

2. Une répartition spatiale très inégale du parc locatif social dans le territoire

Si à l'échelle de l'ensemble de la communauté de communes le parc est quantitativement équilibré entre les logements occupés par des propriétaires (51 %) et ceux occupés par des locataires, moitié locatif privé (22 % des logements) moitié locatif social (24 %), sa répartition géographique dans le territoire apparaît très inégale.

Le tableau ci-dessous met en évidence **le poids très important de propriétaires dans les communes en dehors de Lisieux** (81 %) et la faiblesse du logement locatif social (3,4 % du parc). Pour sa part, **la ville de Lisieux concentre la majorité de l'offre locative et notamment sociale,** puisque 94 % du parc locatif social y est localisé, représentant 38 % des logements de la ville. Elle concentre également **une grande partie du parc locatif privé** (76 % du parc de Lintercom).

Cette faible diversité spatiale de l'offre ne permet pas de répondre à l'ensemble des besoins des ménages, qu'il s'agisse des jeunes qui souhaitent décohabiter, et qui n'ont pas nécessairement la volonté de changer de commune, des personnes âgées à la recherche d'un logement locatif plus petit ou des ménages qui n'ont pas l'envie ou les moyens financiers d'accéder à la propriété.

	RP Propriétaires		RP Locatif privé		RP Locatif social		RP Logé gratuit		Total RP
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Lisieux ville	3 262	30,5	3 033	28,4	4 057	38,0	327	3,1	10 679
Communes hors Lisieux	5 920	81,2	949	13,0	245	3,4	176	2,4	7 290
Total LINTERCOM	**9 182**	**51,1**	**3 982**	**22,2**	**4 302**	**23,9**	**503**	**2,8**	**17 969**

Source : INSEE 2010

2. LES EVOLUTIONS EN COURS : LA HAUSSE DU NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ET LA DIMINUTION DU NOMBRE DE RESIDENCES SECONDAIRES

1. Une vacance qui se développe, signe d'une détente du marché du logement

En 2009, l'INSEE dénombrait **1640 logements vacants** dans le territoire, soit un taux de vacance de 8 %, taux supérieur aux moyennes départementale (5 %) et régionale (6 %). Il est généralement admis qu'un taux de 5 % suffise pour assurer une bonne fluidité du marché. Ce taux élevé de logements vacants qui progresse de façon permanente depuis 1990 (+ 72 %), laisse supposer, **une situation de faibles tensions** sur le marché du logement et par conséquent beaucoup de choix de logements pour les ménages.

Structure du parc de logements en 2010

	Résidences principales		Résidences secondaires		Logements vacants		TOTAL
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	
Lisieux ville	10 681	88,8	136	1,1	1 218	10,1	12 034
Communes hors Lisieux	7 290	85,8	780	9,2	422	5,0	8 493
Total LINTERCOM	17 971	87,5	916	4,5	1 640	8,0	20 527

Source : INSEE 2010

Près de **75 % des logements vacants sont situés à Lisieux** où la vacance touche 10 % du parc total. Dans les autres communes du territoire, le taux de vacance (5 %) est réduit et surtout stable dans la durée. Comme le montre le graphique page suivante, la vacance à Lisieux affecte plus particulièrement **les quartiers du centre-ville Est et Ouest** où les taux de vacance atteignent respectivement près de 16 % et 12 % des logements en 2009*

Evolution du parc de logements

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	Δ 90/99 (%)	Δ 99/10 (%)
Résidences principales	10 735	12 431	14 035	14 927	16 172	17 971	+ 8,3	+ 11,1
Résid. second./logts occasionnels	388	677	912	1 105	967	916	- 12,5	- 5,3
Logements vacants	632	673	1 060	953	1 260	1 640	+ 32,2	+ 30,1
Total logements	**11 755**	**13 781**	**16 007**	**16 985**	**18 399**	**20 527**	**+ 8,3**	**+ 11,6**

Source : INSEE

Les professionnels locaux de l'immobilier imputent d'abord cette vacance au **contexte de stagnation démographique** du territoire et son impact sur la demande, mais également à une **production trop importante de logements neufs,** et récemment de résidences locatives privées, dont la mise sur le marché aurait accéléré le déclassement des biens les plus anciens.

Le parc reconstruit du centre-ville serait ainsi devenu moins demandé du fait de l'absence d'entretien ou de rénovation d'un certain nombre de logements. Malgré les opérations successives de réhabilitation menées par la collectivité, l'absence d'ascenseurs d'une grande partie des logements (seuls 28 % des appartements en sont équipés), l'importance des charges collectives liée au chauffage au fuel, semblent fortement freiner la demande.

Au-delà de l'importante demande potentielle qu'il serait à même de satisfaire du fait de sa localisation attractive, la requalification de ce parc représente également un enjeu majeur pour l'image du centre-ville et de la ville dans son ensemble.

* Résultats infra-communaux non disponibles en 2010

Outre le parc ancien, la vacance toucherait également le parc récent « investisseurs », dont les difficultés de location s'expliqueraient par des niveaux de loyers trop élevés par rapport aux revenus des ménages du territoire, et en particulier ceux des jeunes ménages. Certains professionnels mettent également en avant le manque de qualité de construction de ces résidences et des localisations parfois excentrées.
Ces difficultés de location ou de relocation incitent les bailleurs ou les organismes gestionnaires de ces ensembles à revoir parfois les loyers à la baisse, mettant de fait en cause l'équilibre financier de ces opérations d'investissement. Il conviendra, par conséquent, d'être vigilant sur les évolutions à venir dans ce parc.
La vacance affecte également certains ensembles du parc social, en particulier dans le quartier de Hauteville (Jean de la Fontaine et Jean Moulin), où la vacance concerne entre 7 et 9 % des logements en 2009.

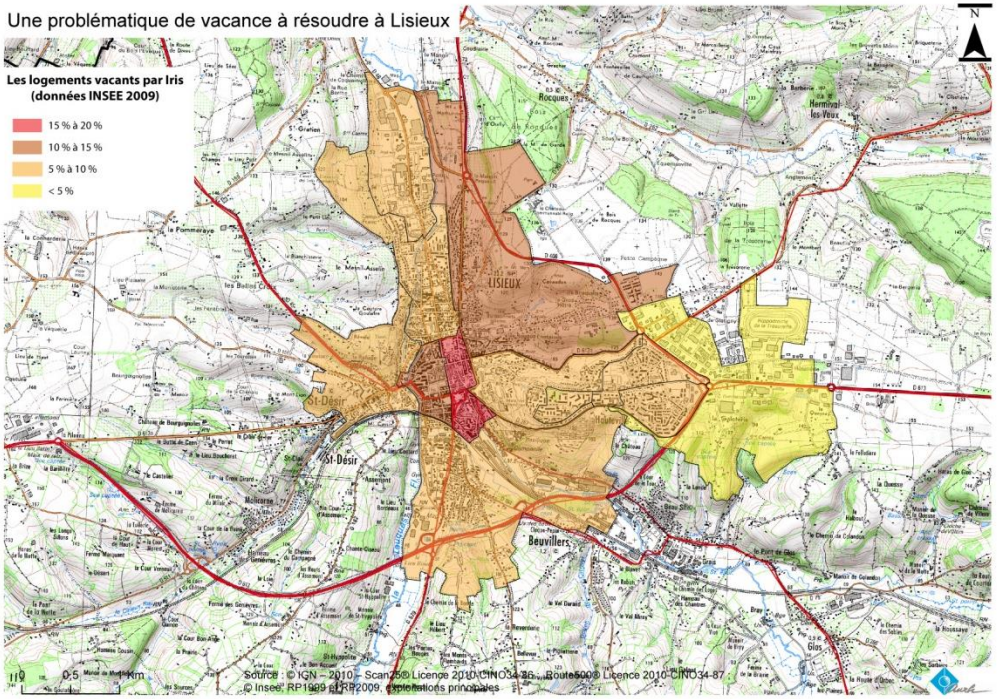
2. Le changement de destination d'une partie du parc des résidences secondaires

Contrairement au Nord Pays d'Auge desservi par l'autoroute et bénéficiant d'un littoral renommé, le sud ne possède pas les mêmes atouts et se présente d'abord comme un territoire de productions agricole et industrielle. En conséquence, le parc des résidences secondaires qui atteint 40 % des logements dans l'ensemble du Pays d'Auge et jusqu'à 70 % dans les EPCI de la Côte Fleurie, représente moins de **5 % des logements** dans le territoire de Lintercom en 2010.

Après avoir progressé au cours des années 75 à 90, dans un contexte économique favorable qui avait vu l'installation de parisiens et de britanniques, le parc de résidences secondaires a depuis diminué de 17 % pour deux raisons :

- **des reventes** effectuées par ces mêmes ménages alors que le contexte économique est devenu plus difficile. Les résidences secondaires vendues ont souvent été rachetées par des ménages du territoire pour en faire leur résidence principale, contribuant à accroître une offre déjà abondante ;
- le choix, pour un certain nombre de détenteurs de résidences secondaires, de **s'y installer durablement** une fois retraités.

Une problématique de vacance à résoudre à Lisieux



3. Un vieillissement de la population et une diminution du nombre de personnes par logement….

Depuis 1999, la population du territoire a sensiblement vieilli ; ce vieillissement est perceptible au travers de la structure par âge de la population qui montre **une diminution des classes d'âge des enfants, des jeunes adultes et des adultes, et une augmentation des classes au-delà de 45 ans.**

Le rapprochement de la structure par âge du territoire avec celle du département du Calvados ne montre pas de différences particulièrement significatives, à ceci près que le territoire a un peu moins de jeunes (15/29 ans) et d'adultes (30/44 ans) que la moyenne départementale et un peu plus de personnes âgées (plus de 60 ans).

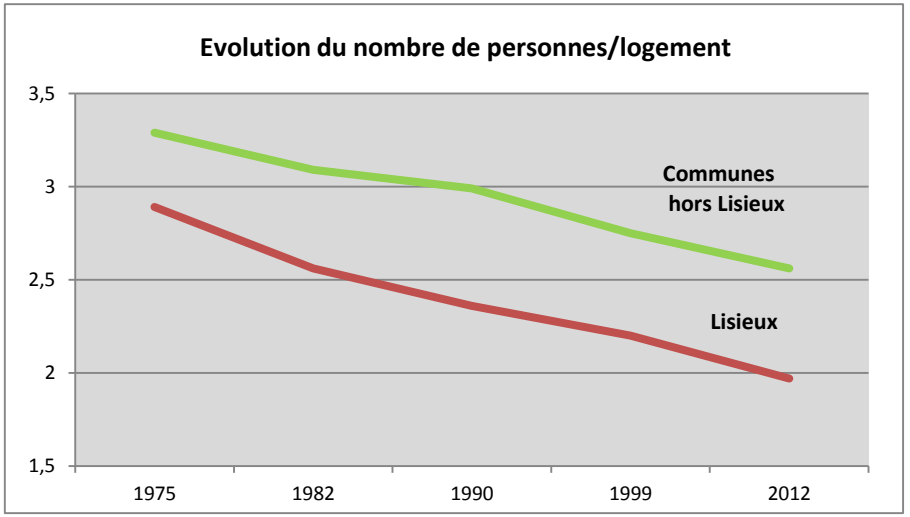
Evolution de la structure par âge de LINTERCOM

Classes d'âge	2010	Δ 1999/2012		Structure en 2012 (%)	Département Calvados (%)
		nombre	%		
0 – 14 ans	7 220	-1 041	-12,6	18	18,3
15 – 29 ans	7 185	-599	-7,7	17,9	19,0
30 – 44 ans	7 033	-1 288	-15,5	17,5	19,0
45 – 59 ans	8 077	1 061	15,1	20,1	20,4
60 – 74 ans	6 365	987	18,4	15,8	14,2
75 ans et plus	4 317	1 285	42,4	10,7	9,1
TOTAL	**40 197**		**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : INSEE

Ce vieillissement de la population s'accompagne logiquement d'une **réduction de la taille moyenne des ménages** (nombre moyen d'occupants par logement) qui décroît régulièrement à Lisieux, mais également dans les communes hors Lisieux.

En 2012, la **taille moyenne des ménages** sur la ville de Lisieux était inférieure à 2 (1,97) ; elle était supérieure dans les communes en dehors de Lisieux (2,56 personnes par logement) en raison du type de ménage accueilli dans ces communes : les familles avec enfants. Cependant, la diminution régulière de la taille des ménages qui y est constatée indique que, malgré l'accueil permanent de nouveaux ménages, il existe un phénomène de vieillissement sur place consécutif au départ des enfants du domicile familial.



Evolution de la taille moyenne des ménages

	1975	1982	1990	1999	2012
Lisieux ville	2,89	2,56	2,36	2,20	1,97
Communes hors Lisieux	3,29	3,09	2,99	2,75	2,56
Total LINTERCOM	**3,01**	**2,74**	**2,58**	**2,37**	**2,20**

Source : INSEE

Le vieillissement s'observe également en regard de la **progression du nombre de personnes seules** qui représente plus du tiers des ménages en 2012 (37 %), et dont la part a augmenté de plus de 4 points entre 1999 et 2012. Sur la ville de Lisieux, près d'un logement sur 2 est occupé par une personne seule (48,9 %) en 2012 ; ils n'étaient que 39 % dans ce cas en 1999.

… qui se traduisent par des situations de sous-occupation dans le parc

	1 pers.	2 pers.	3 pers.	4 pers.	5 pers.	6 pers. et +	TOTAL
1 pièce	799	65	3	1	0	0	868
2 pièces	1 954	441	39	19	5	0	2 457
3 pièces	1 808	1 480	513	205	31	8	4 045
4 pièces	1 091	1 675	814	685	190	47	4 501
5 pièces	549	1 195	647	612	277	85	3 365
6 pièces et +	367	1 015	417	531	295	110	2 736
TOTAL	6 567	5 872	2 432	2 052	798	250	17 971

Source : INSEE 2010

** Un logement est considéré en sous-occupation ou en sur-occupation lorsque le nombre de pièces principales est supérieur ou inférieur de 2 par rapport au nombre de personnes composant le ménage.*

9 295 résidences principales sous-occupées (52 %) ; 689 résidences principales sur-occupées (4 %).

Le parc immobilier du territoire est constitué de logements de taille relativement importante, puisque **81 % des logements disposent d'au moins 3 pièces principales et jusqu'à 6 pièces et plus**. Cette proportion de logements de taille moyenne ou importante est, en partie, liée à la part de maisons individuelles dans le territoire (58 % des logements).

Le vieillissement sur place des habitants se traduit par une diminution du nombre d'occupants par logement et, par conséquent, une sous-occupation de ces logements : dans le territoire, 52 % des logements sont sous-occupés tandis que seulement 4 % se trouvent en situation de sur-occupation.

Le constat diffère quelque peu entre la ville de Lisieux et les communes en dehors de Lisieux. La sous-occupation dans les logements est, en effet, plus prononcée dans les communes (64 % des logements sont sous-occupés, contre 43 % à Lisieux) dans la mesure où le parc immobilier y est surtout composé de grandes maisons individuelles occupées par des propriétaires qui vieillissent sur place (83 % de logements d'au moins 4 pièces jusqu'à 8 pièces principales alors que 57 % des ménages sont constitués de 1 et 2 personnes). À Lisieux, le parc est plus diversifié en tailles et en statuts d'occupation (logements locatifs), d'où une mobilité plus forte et une meilleure adaptation en fonction du cycle de vie.

4. Une poursuite de l'augmentation du nombre de ménages entraînant des besoins de logements supplémentaires

Alors que la population du territoire a évolué faiblement entre 1999 et 2010 (+ 1,9 %), le nombre de ménages (et donc de logements occupés) a parallèlement continué de croître à un rythme soutenu, puisqu'il a augmenté de **1 800 ménages, soit 11 % en 11 ans**. À Lisieux, où la population a diminué de près de 6 %, le nombre de ménages a néanmoins augmenté de 5 %.

Il faut cependant remarquer que l'évolution du nombre de ménages, tout en restant positive, s'est ralentie à Lisieux entre 90/99 et 99/2010, à la différence des communes en dehors de Lisieux, où l'augmentation du nombre de ménages s'est amplifiée au cours de la période 99/2010, puisqu'elle a atteint près de 22 % (13 % entre 90 et 99).

Cette croissance du nombre de ménages, liée aux phénomènes dits de **desserrement des ménages,** qu'il s'agisse de la décohabitation des jeunes, de la diminution du nombre de personnes dans les logements liés au vieillissement ou à l'augmentation des séparations, a pour conséquence de générer **un besoin de logements supplémentaires**, y compris dans un contexte de stabilité, voire de diminution de la population.

Toutefois, ce phénomène de desserrement des ménages trouve sa limite lorsque la taille moyenne des ménages est proche ou inférieure à 2 personnes par logement, ce qui est le cas de Lisieux en 2010, avec un nombre moyen de personnes par logement de 1,94.

Evolution du nombre de ménages

	1968	1975	1982	1990	1999	2010	Δ 90/99 (%)	Δ 99/10 (%)
Lisieux ville	7 187	8 484	9 378	9 630	10 687	10 681	+ 5,8	+ 4,8
Communes hors Lisieux	3 548	3 947	4 657	5 297	5 985	7 290	+ 13,0	+ 21,8
Total LINTERCOM	10 735	12 431	14 035	14 927	16 172	17 971	**+ 8,3**	**+ 11,1**

5. Une structure socio-professionnelle en mutation : la croissance des retraités

Au cours des années récentes, le territoire a enregistré un certain nombre d'évolutions de sa structure socio-professionnelle, dont la plus marquante est l'importance et **l'augmentation de la catégorie des retraités,** qui représente, en 2010, 30 % de la population de plus de 15 ans, soit une progression de près de 7 points depuis 1999.

Il faut noter également **la hausse significative** (+ 30 % ; 4,7% en 2010) **des Cadres supérieurs/Professions intellectuelles supérieures**, hausse qui permet de combler une partie du retard du territoire par rapport aux moyennes départementale (6,6 %) et bas-normande (5,3 %) et celle des cadres moyens/professions intermédiaires de 17,5 %.

Alors que les agriculteurs ont continué de diminuer et représentent moins de 1 % des personnes en âge de travailler en 2010, comme les artisans/commerçants (3 % en 2010 ; - 5,3 %), le territoire se caractérise toujours par **une majorité de catégories « employés et ouvriers »** qui représentent ensemble 34 % des personnes en âge de travailler.

Au sein du territoire, la ville de Lisieux accueille proportionnellement plus de catégories employés et ouvriers, de retraités et de personnes sans activité professionnelle tandis que les communes périphériques se caractérisent par des proportions plus importantes de catégories moyennes / supérieures, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires et d'artisans / commerçants, et moins d'employés / ouvriers et de de retraités.

Structure socio-professionnelle et évolution 1999/2010

	CC LINTERCOM		STRUCTURE EN 2010 (%)		
	2010	**Δ 1999/2010 (%)**	**LINTERCOM**	**Lisieux**	**Communes hors Lisieux**
Agriculteurs	294	- 16,5	0,9	0	1,9
Artisans/commerçants…	1 092	- 5,3	3,3	2,4	4,4
Professions intellect. Sup.	1 541	+ 30,1	4,7	3,7	5,8
Professions interméd.	3 774	+ 17,5	11,4	10,0	13,3
Employés	5 790	+ 7,0	17,5	18,3	16,6
Ouvriers	5 390	- 5,7	16,3	17,2	15,4
Retraités	10 012	+ 30,6	30,3	31,3	29,2
Aut. Sans activité prof.	5 099	- 24,2	15,4	17,1	13,4
TOTAL + de 15 ans	**32 998**	**+ 5,0**	**100,0**	**100,0**	**100,0**

Source : INSEE 2010

➢ *Des disparités fortes de revenus entre la ville de Lisieux et les autres communes du territoire*

La carte des revenus médians par ménage fiscal en 2010 met en évidence **des écarts de revenus relativement importants** entre la ville de Lisieux, et dans une moindre mesure, Moyaux et les autres communes du territoire. Si Lisieux affiche le revenu médian le plus faible des 33 communes, avec moins de 20 000 €, celui des autres communes oscille entre 27 000 € et plus de 40 000 €, et est fréquemment supérieur à 30 000 €. Ces différences de revenu médian sont à mettre en relation avec **la structure sociale et le statut d'occupation des logements** dans les territoires ; Lisieux accueillant une majorité de locataires, qui plus est du parc social, tandis que les autres communes possèdent un parc presqu'exclusivement constitué de ménages propriétaires de leur logement, appartenant aux catégories moyennes / supérieures.

6. Combien de logements pour demain

Le SCoT Sud Pays d'Auge propose une répartition de l'offre de logements pour une décennie. Pour Lintercom, ce chiffre s'élève à 2 225 logements (1970 logements pour l'entité Communauté de Communes Lisieux Pays d'Auge et 255 logements pour la Communauté de Communes de Moyaux Porte du Pays d'Auge).

A partir de ces hypothèses, il est possible d'estimer de manière théorique les besoins en logements de Lintercom pour une période donnée. Nos calculs sont rapportés à l'année, mais pour plus de lisibilité, nous les projetons à échéance 2025.

Trois facteurs peuvent générer des besoins en logements sans évolution de la population :

- La variation du nombre moyen d'occupants par logement ;
- La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires ;
- Le remplacement des logements désaffectés.

➢ *La baisse du nombre d'occupants par logement*

C'est le facteur majeur en matière de besoins en logement. La baisse continue du nombre moyen d'occupants par logement génère un besoin de logements supplémentaires pour continuer à loger le même nombre d'habitants.

L'origine de cette baisse est d'ordre sociologique et médical. L'évolution des mœurs, des habitudes et les progrès de la médecine aboutissent directement ou indirectement à diminuer le nombre moyen d'occupants par logement. En effet, celui-ci est passé de 2,39 en 1999 à 2,15 en 2012.

La prévision proposée par l'INSEE et la DREAL est de 2.1 à échéance 2017. (cf. « Projections de ménages et besoins en logements 5 000 logements par an pour les nouveaux ménages bas-normands d'ici à 2017 » mars 2012). En revanche, l**a baisse linéaire (-0,63 % par an) de cette taille moyenne des ménages nous amène à un chiffre de 1,98 en 2025**.

Ainsi, pour continuer à loger la population de 2012, le seul desserrement des ménages génère un besoin de plus de 2 500 logements à l'horizon 2025, soit 195 logements par an. Cela représente plus de logements que le volume de constructions prescrit par le SCoT.
Il est entendu que ce chiffre reste basé sur des calculs théoriques. La baisse linéaire de la taille moyenne des ménages est une hypothèse défavorable pour le territoire mais qui permet une valeur « plafond » aux objectifs de production de logements. Il démontre cependant le net vieillissement de la population du territoire et la nécessaire adaptation de la politique de l'habitat qui en découle.

➢ *La variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires*

La transformation d'une résidence principale en résidence secondaire ou en logement vacant va diminuer d'autant le parc de résidences principales et il faudra, par conséquent, construire autant de logements neufs pour compenser ces « disparitions » de résidences principales.

Mais le mouvement peut aussi être inverse. Ainsi, la réhabilitation d'un logement vacant, dans le cadre d'une OPAH par exemple, pour être loué à l'année, permettra d'accroître le parc de résidences principales. Dans ce cas, la variation du parc vacant sera négative et ce seront donc autant de logements neufs en moins à construire.

Dans notre hypothèse, il a été considéré que le taux de logements vacants et celui des résidences secondaires restent stables. Pour ce qui concerne les logements vacants le taux est passé de 6,8 % en 1999, à 8,6 % en 2012. La progression linéaire de ce taux nous amènerait à un taux voisinant les 10,7 % en 2025. Maintenir ce taux à 8.6% implique de sortir de la vacance environ 150 logements. Compte tenu des opérations déjà engagées (OPAH succesives), l'objectif qui peut être retenu serait de 100 logements. La possible démolition de logements sur le secteur

de Hauteville, non compensée par une reconstruction au même nombre (pas de « 1 pour 1 »), pourrait réduire mécaniquement ce taux de vacance.
Avec ces hypothèses, il faudrait réaliser environ 20 logements de plus sur Lintercom chaque année, pour la période 2012-2025.

➢ *Le remplacement des logements désaffectés*

Le changement d'affectation d'un logement en bureau, ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul, ou encore la démolition d'une résidence principale, vont générer, là encore, un besoin de construction de logements neufs pour compenser ceux qui auront disparu.

Comme pour la variation du parc de logements vacants et de résidences secondaires, le phénomène peut être inverse si un grand logement est divisé en plusieurs petits, comme on peut parfois l'observer dans les OPAH. Dans ce cas, la variation sera négative et ce sera autant de logements en moins à construire.

Pour estimer cette évolution du parc, nous utiliserons le ratio communément admis de 0,19 % du parc de logements.

Sur la période 2009-2025, le besoin annuel en logements lié au remplacement du parc désaffecté serait de 45 unités environ.

➢ *Bilan : le point d'équilibre à atteindre pour le maintien de la population*

L'addition des besoins en logements pour maintenir la population de 2012 en 2025 aboutit à un objectif de 250 logements à construire chaque année, dont 195 pour prendre en compte le desserrement des ménages, soit 78% de la production.

En plus de ces besoins, il nous faut considérer les constructions nécessaires à l'accueil d'une population nouvelle. Si l'on suit l'évolution de la population sur une durée longue (1999-2012), on observe une très légère progression de 0,046 % par an (taux de croissance annuel moyen). Sur cette base, et si nous prolongeons la tendance à 2025, les besoins en logements pour accueillir une population nouvelle s'élèveraient à 10 logements supplémentaires environ. **Au total et selon ces hypothèses, l'objectif de construction annuel atteint 260 logements.**

L'importance de ce chiffre n'est pas en adéquation avec la réalité de la situation du marché de l'habitat sur le territoire. En revanche, il donne un signal clair sur la nature des politiques publiques en matière d'habitat. La majorité des besoins répond à la problématique de desserrement des ménages, largement due au vieillissement de la population de Lintercom. La construction de petits logements pourrait être une réponse qualitative adaptée à ces besoins. Il faut cependant considérer que 60 % des logements à Lisieux sont constitués de 3 pièces au plus, ce chiffre était de 56% en 2007. À titre de comparaison, ce taux est de 65 % à Caen en 2012. La gamme de logements offerte sur la ville centre est donc déjà largement diversifiée. La réduction du parc vacant de centre ville, qui présente les caractéristiques attendues en terme de localisation (et majoritairement de surface), peut donc être, en parallèle du maintien d'une offre nouvelle, un axe fort de l'action publique en matière d'habitat.

Par ailleurs, le SCoT propose une augmentation de 4,5 % de la population sur le territoire de la Communauté de Communes Lisieux Pays d'Auge et de 11 % pour la Communauté de Communes de Moyaux Porte du Pays d'Auge. Pour Lintercom, cela correspond à un accroissement de 5,15 % à échéance 2020, soit un taux de croissance annuel moyen retenu de 0,36 %.

Le SCoT propose, avec des objectifs différents, mais établis selon les mêmes modalités, de construire environ 220 logements par an sur le même périmètre.

Pour dessiner les contours des besoins en logements, en tenant compte de l'hypothèse de maintien de la population, considérant le desserrement attendu pour être retenu, **le volume de construction proposé s'inscrit donc entre la valeur annoncée par le SCoT, soit 220 logements par an, et celle résultant des calculs théoriques de projection, soit 250 logements par an.**

3. LE MARCHE DU LOGEMENT

1. Le marché du logement neuf

Un rythme de construction neuve élevé en regard du poids de population et de son évolution.

Au cours des 10 dernières années, 2 812 logements, soit **255 logements neufs,** ont été, en moyenne, construits chaque année dans le territoire représentant un taux de construction de **6,3 logements pour 1 000 habitants** (5,5 sur la ville de Lisieux ; 7,2 dans les communes hors Lisieux). Ce taux est généralement observé dans les villes qui connaissent une croissance démographique soutenue générant d'importants besoins en logements.

Dans l'actuel contexte de faible croissance démographique et de déficit migratoire du territoire, cette importante offre nouvelle a notamment eu pour effet un délaissement des logements les moins attractifs.

➢ *Un marché du logement neuf toujours orienté sur l'individuel en accession à la propriété mais un net ralentissement depuis 2008 ; une diversification de l'offre avec les opérations investisseurs*

Entre 2001 et 2011, plus de **6 logements sur 10 construits dans le territoire (1 725) ont été des logements individuels,** en majorité en accession à la propriété, hormis les quelques petits programmes de logements locatifs sociaux dans les communes en dehors de Lisieux. Le logement collectif (1 087 logements) a été réalisé à plus de 95 % sur la ville de Lisieux en logement locatif social, mais également dans le cadre de petits ensembles acquis par des investisseurs et destinés à la location privée.

Cette offre nouvelle a l'intérêt de contribuer à diversifier une offre par trop monolithique et qui cible les seuls candidats à l'accession à la propriété. Néanmoins, il semblerait, comme il a été dit précédemment, que ces opérations nouvelles aient des difficultés à trouver leur place dans un marché local peu porteur.

Depuis la crise de 2008, la construction de logements individuels dans les communes périurbaines et rurales du territoire a **fortement ralenti**, diminuant de près de moitié par rapport au rythme des années précédentes.

Evolution de la construction entre 2001 et 2013

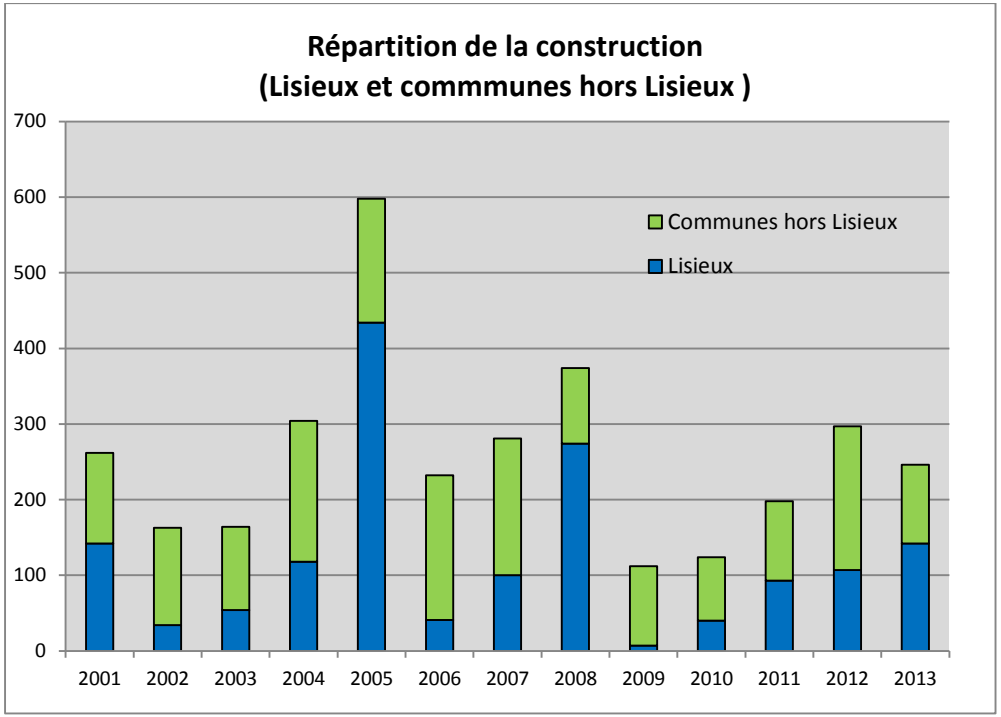
ANNEES	LISIEUX VILLE		AUTRES COMMUNES HORS LISIEUX		TOTAL LINTERCOM
	TOTAL	Dont logement collectif	**TOTAL**	Dont logement collectif	
2001	**142**	129	**120**	0	262
2002	**34**	0	**129**	0	163
2003	**54**	21	**110**	8	164
2004	**118**	67	**186**	8	304
2005	**434**	378	**164**	4	598
2006	**41**	31	**191**	3	232
2007	**100**	73	**181**	0	281
2008	**274**	259	**100**	3	374
2009	**7**	0	**105**	0	112
2010	**40**	7	**84**	3	124
2011	**93**	85	**105**	8	198
2012	**107**	92	**190**	0	297
2013	**142**	0	**104**	46	246
TOTAL	**1 586**	**1 142**	**1 579**	**83**	**3 165**
Nombre/an	**122**	**95**	**134**	**6**	**243**

Source : SITADEL2/DREAL Basse Normandie

La construction neuve (mises en chantier)

Commune	Total construits 2001/2013	Moyenne annuelle
Beuvillers	160	14
La Boissière	31	3
Coquainvilliers	107	8
Cordebugle	21	2
Courtonne la Meudrac	35	3
Courtonne les deux Eglises	61	5
Fauguernon	32	3
Firfol	22	2
Fumichon	23	2
Glos	63	5
Hermival les Vaux	72	6
L'Hôtellerie	45	4
La Houblonnière	34	3
Lessard et Le Chêne	4	-
Lisieux	**1 586**	**121**
Marolles	68	6
Le Mesnil Eudes	21	2
Le Mesnil Guillaume	57	5
Le Mesnil Simon	9	-
Monceaux	13	1
Moyaux	101	9
Ouilly du Houley	33	2
Ouilly le Vicomte	66	6
Le Pin	110	8
Le Pré d'Auge	66	5
Prêtreville	27	2
Rocques	19	2
Saint-Désir	115	9
Saint-Germain de Livet	56	5
Saint-Jean de Livet	60	4
Saint-Martin de la Lieue	30	2
Saint-Martin de Mailloc	67	5
Saint-Pierre des Ifs	31	3
TOTAL LINTERCOM	**2 812**	**255**

Source : SITADEL2/DREAL Basse Normandie



2. Le SCoT Sud Pays d'Auge : une nouvelle donne dans la construction neuve

Le SCoT Sud Pays d'Auge propose de conforter l'armature urbaine du territoire. Ce principe doit :

- Favoriser un développement plus équilibré ;
- Limiter l'atteinte à l'espace agricole ;
- Réduire les besoins de déplacements en voiture.

Les orientations du DOG définissent à l'échelle des différents territoires de Lintercom les capacités constructives.

Communauté de Communes	PÔLE URBAIN et sa couronne	POLES DE PROXIMITE POLES-RELAIS	ESPACE RURAL	OBJECTIFS DE PRODUCTION PAR DECENNIE :
LISIEUX PAYS D'AUGE	≥83%	Environ 7%	≤10%	1970 logements par décennie
	Au moins 1630	*Environ140*	*Au plus 200*	
MOYAUX PORTE DU PAYS D'AUGE	-	MOYAUX ≥40% Environ 15%	≤45%	255 logements par décennie
	-	*Au moins 100 + Environ 50*	*Au plus 105*	
PAYS DE L'ORBIQUET	≥45%	Environ 30%	≤25%	290 logements par décennie
	Au moins 130	*Environ 90*	*Au plus 70*	
PAYS DE LIVAROT	≥40%	Environ 25%	≤35%	280 logements par décennie
	Au moins 110	*Environ 70*	*Au plus 100*	
TROIS RIVIÈRES	≥70%	Environ 8%	≤22%	325 logements par décennie
	Au moins 230	*Environ 20*	*Au plus 75*	
VALLÉE D'AUGE	≥45%	Environ 35%	≤20%	530 logements par décennie
	Au moins 240	*Environ 180*	*Au plus 110*	
SUD PAYS D'AUGE	≥65%	Environ 18%	≤17%	3650 par décennie

Extrait du SCoT Sud Pays d'Auge, DOG page 12

L'armature urbaine proposée par le SCoT est la suivante :

- Les pôles urbains : La ville de Lisieux dont les limites physiques débordent de ses limites communales sur Saint-Désir et Beuvillers.
- Les couronnes périurbaines : Ouilly-le-Vicomte, Hermival-les-Vaux, Glos, Saint-Martin-de-la-Lieue, Rocques, la plus grande partie du territoire communal de Saint-Désir.
- Les pôles de proximité / pôles relais : Moyaux, Marolles, La Boissière/ Le Pré d'Auge, Coquainvilliers, Le Mesnil Guillaume.

A partir des éléments posés par le SCoT, il est possible de définir les capacités de construction des différentes entités pour la décennie à venir.

A ces chiffres, le SCoT propose d'encadrer la construction des nouveaux quartiers d'habitat en fixant des densités minimum, à savoir :

- Pôle Urbain Lexovien (Lisieux-Saint-Désir-Beuvillers) : 25 logements/ha ;
- Communes de la couronne périurbaine de Lisieux : 15 logements/ha ;
- Pôles relais / de proximité : 12 logements/ha ;
- Autres communes de l'espace rural : 8 logements/ha.

Au regard de ces prescriptions, il est possible de dresser une carte des capacités d'accueil des différents territoires de Lintercom. Par ailleurs, il est également possible de comparer ces chiffres à ce que proposent les documents d'urbanisme actuellement en vigueur.

Un net décalage apparaît entre la construction prévue par le SCoT et celle qu'autoriseraient les documents d'urbanisme (et pour les communes en RNU le prolongement de la tendance observée ces 10 dernières années.).

Ce décalage est avant tout quantitatif ; le SCoT propose de construire environ 220 logements par an, quand la tendance du fil de l'eau amènerait quelques 330 logements par an.

Par ailleurs, la répartition spatiale projetée à partir des tendances et des documents d'urbanisme ne répond pas non plus à la proposition faite dans le SCoT. On constate ainsi que le scénario du SCoT propose de recentrer la construction et l'accueil sur le pôle Lexovien.

	Part dans la construction scénario SCoT (en %)	Part dans la construction scénario fil de l'eau (en %)
Pôle Léxovien	75	60
Pôles relais/ de proximité	12	21
Communes rurales	13	19

➢ *Un marché du terrain à bâtir très dispersé dans le territoire et peu en phase avec l'évolution de la demande*

L'analyse du marché du terrain à bâtir au cours de l'année 2011 met en évidence **une grande dispersion de l'offre dans le territoire,** puisque les ventes sont réparties dans 20 communes en dehors de Lisieux, soit une offre d'environ 3 lots par commune.

Le prix de la parcelle de terrain à bâtir est, en moyenne, de **43 500 € hors taxes pour une superficie de 2 853 m², soit un prix de 15 € le m²**. Au sein du territoire, les prix du lot sont relativement proches entre Lisieux et les autres communes, à la différence que les surfaces offertes dans les communes périphériques sont presque trois fois plus importantes qu'à Lisieux, ce qui fait un prix au m² de 14 € en moyenne, et plus de 40 € à Lisieux.

Selon les professionnels locaux, la demande de foncier à bâtir a évolué ces dernières années ; les ménages ne sont plus autant demandeurs de grandes parcelles et souhaitent avant tout ne plus s'éloigner de Lisieux, par souci de limiter les coûts des déplacements ; la demande se concentre désormais dans un rayon de 4 à 5 kms, autour de Lisieux et pas au-delà.

Les ventes de terrains à bâtir en 2011

	Prix moyen parcelle HT	Surface (m²)	Prix/m² HT	Nombre de lots vendus
Lisieux	46 368	1 136	40,8	9
Communes hors Lisieux	43 179	3 094	13,9	64
TOTAL LINTERCOM	**43 572**	**2 853**	**15,3**	**73**

Source : MinNot 2011

3. Le marché du logement d'occasion

Près de **300 biens** ont fait l'objet d'une transaction en 2011 dans le territoire, dont les deux tiers sont des maisons individuelles (188 biens, dont 50 sur Lisieux et 138 dans les communes hors Lisieux). Le marché des appartements (101 biens/35 %) est exclusivement localisé sur Lisieux.

➢ *Un potentiel d'offre de logement collectif à valoriser*

Le prix moyen des appartements négociés **(1 566 € le m²)** fluctue assez sensiblement en fonction du nombre de pièces : les T2/T3, vraisemblablement les plus demandés, sur la ville de Lisieux (les seniors/personnes âgées recherchant la proximité des services) affichent les prix les plus élevés.

A l'inverse, les prix des petits logements (T1) et des grands logements (T5 et plus à 1 153 € le m²) sont nettement plus faibles. Les agences immobilières indiquent que l'offre de T1 est de fait souvent réservée aux étudiants. En revanche, pour les grands logements, l'importance des charges constitue souvent une difficulté à la location comme à la vente.

Les professionnels indiquent que les prix en 2012 auraient subi **une baisse significative** ; cette correction étant, selon eux, nécessaire à la re-solvabilisation des candidats à l'achat et à la relance du marché, actuellement peu dynamique.

Les professionnels observent que le marché du logement collectif sur Lisieux, sous réserve d'être rénové, ou « remis au goût du jour », et d'être équipé d'ascenseurs, bénéficierait d'une réelle attractivité, non seulement pour les ménages du territoire, mais également pour un certain nombre de ménages originaires des communes du Sud Pays d'Auge, dont la préoccupation est de se rapprocher des équipements et des services offerts en ville.

L'analyse de l'origine géographique des ménages acquéreurs d'un appartement sur Lisieux en 2011 montre, en effet, que si 48 % des acquéreurs résident dans le territoire et principalement sur Lisieux, **31 % sont**

originaires d'une autre commune du Calvados, et 20 % d'un autre département ou de la région parisienne.

Les transactions d'appartements en 2011

	Prix moyen	Surface habitable	Prix/m²	Nbre de biens
1 pièce	33 285	22	1 513	11
2 pièces	67 050	40	1 675	32
3 pièces	101 220	58	1 745	30
4 pièces	116 210	78	1 490	19
5/6 pièces	116 510	101	1 153	9
TOTAL	**87 735**	**56**	**1 566**	**101**

Source : MinNot 2011

➢ *Un marché de la maison individuelle difficilement accessible aux primo-accédants*

Comme cela a été constaté précédemment, le parc dans le territoire est composé d'une proportion importante de grands logements. Cela se traduit dans les transactions, puisque 88 % des biens vendus en 2011 concernent des grands logements, du 4 pièces au 8 pièces (les 7-8 pièces et plus représentant 17 % du nombre de biens vendus).

Tous types de biens confondus, **le prix moyen est de 169 000 €** ; la fourchette de prix moyen s'échelonnant, d'un peu plus de 100 000 €, à près de 225 000 €.

Près de 3 maisons vendues sur 4 sont localisées dans les communes en dehors de Lisieux ; les prix dans les communes périurbaines et rurales sont, en moyenne, supérieurs de 20 % à ceux de Lisieux (177 300 €, contre 147 000 € à Lisieux) pour des surfaces habitables équivalentes (un peu plus de 100 m²) ; le parc de maisons de ville sur Lisieux est probablement d'un niveau de qualité plus homogène que celui des communes extérieures, constitué d'une gamme de biens plus diversifiée, comme le montrent les importants écarts de prix.

Les transactions de maisons individuelles réalisées sur Lisieux bénéficient principalement aux Lexoviens ou aux habitants du territoire (72 %) ; en revanche, dans les autres communes, seule la moitié des transactions est réalisée au profit des habitants ; 51 % des biens sont acquis par des ménages originaires, moitié de la région parisienne, et moitié d'autres départements dont le reste du département du Calvados.

Cette « pression » de la demande sur l'offre de maisons individuelles dans le territoire et ses conséquences sur les niveaux de prix pratiqués rend une partie de ce parc difficilement accessible aux candidats à l'accession à la propriété du territoire, et notamment aux jeunes primo accédants, dont le budget moyen est compris entre 125 000 € et 150 000 € (cf. marché de la primo accession de la page suivante).

Les transactions de maisons individuelles en 2011

	Prix moyen	Surface habitable	Prix/m²	Nbre de biens
2 pièces	75 800	66	1 148	5
3 pièces	105 235	65	1 619	17
4 pièces	125 860	87	1 446	41
5pièces	172 805	103	1 677	51
6 pièces	200 510	122	1 643	41
7 – 8 pièces et +	224 370	149	1 506	33
TOTAL	**168 970**	**107**	**1 580**	**188**

Source : MinNot 2011

4. Le marché locatif privé : une offre abondante dans un contexte de demande faible

Le territoire compte actuellement **4 463 logements locatifs privés,** dont 76 % (3 395 logements) sont localisés sur Lisieux, où ils représentent le tiers du parc total (source FILOCOM mise à jour annuellement).

Le parc locatif privé dans le territoire a une fonction de **parc social de fait,** puisque 80 % des occupants ont des ressources inférieures au plafond HLM, dont 18 % sont démunis (ressources inférieures à 30 % du plafond).

Composé de constructions anciennes, le parc locatif privé du centre-ville de Lisieux a fait l'objet de 4 OPAH successives, la dernière s'étant achevée en

avril 2013 sur un bilan mitigé, contrairement aux précédentes qui avaient bien fonctionné.

Les raisons de ces difficultés tiennent autant aux changements de la réglementation de l'ANAH, qui intervient désormais de façon ciblée (propriétaires occupants modestes, logements indignes, précarité énergétique), qu'à la conjoncture, qui rend la prise en charge des travaux plus difficile pour les propriétaires bailleurs.

Le centre-ville reste une localisation recherchée ; les logements proposés offrent de beaux volumes, mais une grande partie d'entre eux restent à rénover or la demande des locataires est de s'installer dans des logements sans travaux. En outre, la location des étages élevés est rendue difficile par l'absence d'ascenseur.

Les agences immobilières indiquent que le marché locatif privé sur Lisieux est actuellement en **situation de sur-offre alors que la demande est faible**, d'où des loyers parfois revus à la baisse, plutôt que de maintenir le logement inoccupé. Le loyer moyen, proche de 9 € le m² en 2010, serait actuellement d'environ **8 € le m² (2013/2014).**

Ce prix moyen de location dans le parc privé reste cependant élevé, notamment lorsqu'il est comparé avec les ressources d'une majorité de locataires de ce parc, et avec le loyer moyen pratiqué dans le parc locatif social (4,85 € le m²).

Les loyers de relocation sur Lisieux

Taille des logements	Loyer moyen	Surface habitable	Prix/m²
T1	295	26	11,40
T2	423	45	9,40
T3	518	60	8,63
T4	628	85	7,38
TOTAL	**475**	**55**	**8,65**

(Source : internet 2012 & CLAMEUR)

5. Des primo-accédants aux moyens limités

L'analyse du fichier des PTZ de la DREAL Basse Normandie renseigne sur le montant et la destination du prêt et fournit des éléments sur le profil des ménages emprunteurs.

Dans la communauté de communes Lisieux Pays d'Auge, 731 PTZ ont été distribués entre 2007 et 2011, soit une moyenne d'environ **150 prêts par an**. Considérant une offre privée de l'ordre de 500 logements par an (sur la base des 300 transactions de 2011 et d'une construction neuve privée d'environ 220 logements), la part de la primo-accession peut être estimée à environ 30 % du marché du logement privé.

Près des deux tiers des prêts accordés sont destinés à l'acquisition **d'un logement existant (63 %) ;** un peu moins d'un tiers à **l'acquisition d'un logement neuf (37 %).**

Le montant moyen du prêt accordé dans le territoire d'un montant de **136 200** €, est inférieur de 7 % au montant moyen du département (147 000 €) ; il varie sensiblement en fonction du type d'acquisition : **127 700 € pour l'acquisition d'un logement dans l'ancien, 150 500 € pour l'acquisition d'un logement neuf.**

Plus de 3 bénéficiaires sur 4 (77 %) ont moins de 40 ans et sont locataires du parc privé ; les ménages originaires du parc locatif social ne représentant que 4 % des acquéreurs.

La majorité des ménages sont habitants du territoire : plus des deux tiers n'ont pas changé de code postal.

4. LE PARC LOCATIF SOCIAL : LA FRAGILITE SOCIO-ECONOMIQUE DES LOCATAIRES ; UNE FAIBLE PRESSION DE LA DEMANDE

1. Un parc de 4 500 logements dont 5 % sont vacants

Constitué de **4 542 logements**, le parc locatif social de Lintercom est localisé à 93,5 % sur Lisieux (4 207 logements) ; les communes en dehors de Lisieux n'accueillant qu'un peu moins de 300 logements sociaux.

6 bailleurs sont présents dans le territoire, mais deux d'entre eux (Calvados Habitat et Partélios Habitat) détiennent ensemble 85 % du parc.

Début 2012, le fichier OPS dénombrait **233 logements vacants** (5,1 % du parc), concentrés dans le parc de logements collectifs de Lisieux ; la vacance dans les communes où le parc social est essentiellement constitué de maisons individuelles, est anecdotique. Le taux de mobilité à la même date était de 9,7 %.

Le parc locatif de Lintercom est de construction relativement ancienne, puisque **75 % des logements ont été construits dans la période d'après-guerre jusqu'aux années 70/75** ; le parc récent (après 2000) ne représente que 9 % du parc.

Les T3 et T4 constituent la majorité des logements du parc social (71 %) ; les T1 ne représentent que 3 % des logements.

2. L'occupation sociale : deux tiers de petits ménages ; de très faibles niveaux de ressources

Dans un parc composé essentiellement de logements destinés à accueillir des familles avec enfants, **les personnes seules** occupent **43 % des logements** du parc social du territoire.

Si l'on ajoute les couples sans enfant (20 % des ménages), ce sont **près de 2 logements sociaux sur 3 qui sont occupés par des petits ménages**. Les grandes familles (3 enfants et plus) ne représentent que 7 % des occupants du parc social.

Les **locataires de plus de 50 ans** sont majoritaires ; les 50/64 ans (31 %) et les plus de 65 ans (27 %) représentent 58 % des occupants.

Plus de la moitié des locataires sont particulièrement **stables** dans leur logement, puisque 39 % sont présents depuis plus de 10 ans, et 14 % entre 6 et 10 ans, d'où le vieillissement constaté précédemment.

En matière **d'activité professionnelle**, seuls 32 % des locataires ont un emploi stable, considérant que 48 % sont sans emploi, 12 % sont demandeurs d'emploi et 8 % ont un emploi précaire.

Les **niveaux de ressources** des locataires sont **particulièrement faibles,** puisque 60 % d'entre eux ont un revenu inférieur à 60 % du plafond HLM ; le tiers de ces ménages est sans ressources ou démuni (ressources inférieures à 20 % du plafond HLM).

Le revenu net mensuel des locataires est, en moyenne, de 1 257 € ; les emménagés récents (entrés depuis moins de 2 ans) se trouvent dans une situation économique encore plus précaire, avec un revenu net mensuel de 1 115 €.

Le **loyer moyen** dans le territoire (4,85 € par m² de surface habitable) est inférieur à la moyenne départementale (5,03 €).

Loyers moyens par taille

Taille	Loyer moyen (€)
T1	214
T2	262
T3	322
T4	386
T5 et +	433

3. La demande en instance : 1,6 demande pour une attribution

L'analyse du fichier partagé de la demande, réalisée par l'Association Régionale (ARHS de Basse Normandie), fait état de **923 demandes** enregistrées par les bailleurs sociaux depuis moins d'un an (avril 2012/avril 2013). Le fichier contient, en outre, un nombre important de demandes, considérées comme actives, mais qui n'ont pas fait l'objet d'un renouvellement de la part du demandeur ; ces demandes sont actuellement en cours de traitement.

Parmi ces 923 demandes, 641 sont des demandes nouvelles (70 %) et 282 correspondent à des demandes de mutation (30 %), provenant de ménages actuellement logés dans le parc, et qui souhaitent changer de logement au sein du parc social.

Les demandeurs sont majoritairement habitants du territoire e, en particulier de Lisieux, mais plus du tiers d'entre eux sont originaires du reste du département du Calvados ou d'autres départements.

Si l'on rapproche le nombre de demandes en instance du nombre d'attributions réalisées au cours de la même période, on peut estimer le niveau de pression de la demande sur le parc : dans le territoire, elle serait ainsi relativement faible, avec une moyenne de **1,6 demande pour une attribution.**

Les bailleurs présents dans le territoire confirment cette faiblesse de la demande les plaçant dans un rapport de concurrence les uns vis-à-vis des autres.

Origine des demandeurs	Nombre de demandeurs	%
Lisieux ville	494	53,5
Lintercom hors Lisieux	106	11,5
Total Lintercom	**600**	**65,0**
Reste département 14	195	21,1
Hors département	128	13,9
TOTAL	**923**	**100,0**

La situation de grande fragilité sociale et économique d'une majorité des occupants du parc social, comme celle d'une partie des locataires du parc locatif privé, montre la nécessité de disposer, dans le territoire, d'une offre locative à loyers accessibles pour les ménages modestes. L'enjeu pour le territoire est probablement moins de développer un nouveau parc social plus onéreux pour les locataires, que de concentrer les efforts sur la requalification du parc existant. À cet égard, le quartier de Hauteville, qui compte près des deux tiers des logements locatifs sociaux présents sur Lisieux, devrait faire l'objet d'un projet urbain d'envergure, destiné à en faire un quartier de ville à part entière, offrant une réelle qualité de vie à ses habitants.

L'objectif dans les communes en dehors de Lisieux devrait être, avant tout, de diversifier le parc, en développant une offre de logement locatif, social et/ou privé, afin d'être en capacité de satisfaire les demandes des ménages sur place, qu'il s'agisse des jeunes décohabitants, des personnes âgées ou des ménages à faibles ressources.

5. LES CATEGORIES DE POPULATIONS SPECIFIQUES

1. Les personnes âgées : des besoins d'hébergement qui devraient augmenter à moyen terme ; un besoin d'adaptation du parc

Les études menées au niveau national sur les besoins en hébergement des personnes âgées montrent que le maintien à domicile est un souhait largement partagé, puisque 95 % des personnes âgées disent vouloir rester à domicile le plus longtemps possible. Le recours aux institutions reste minoritaire, puisque celles-ci n'accueillent que 5 % des plus de 60 ans, 10 % des 80/90 ans et 30 % des plus de 90 ans. L'entrée en résidence est repoussée à un âge de plus en plus élevé, en moyenne 83 ans.

Le territoire de Lintercom possède une offre d'hébergement pour personnes âgées comprenant :

- **3 foyers-logement** d'une capacité totale de **160 appartements**, localisés sur Lisieux. Ces établissements accueillent des personnes âgées valides dans des appartements T1 et T2, dont le coût moyen mensuel est compris entre 500 € et 680 €. Ce type d'hébergement est devenu nettement moins demandé au fil des années avec la généralisation du maintien à domicile permis par le développement des services apportés aux personnes âgées. Les gestionnaires des établissements parviennent tout juste à remplir leurs établissements (13 appartements sont actuellement inoccupés).

- **5 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD), représentant 238 chambres,** dont 2 établissements sur Lisieux (105 chambres), 1 établissement sur Saint-Désir (88 chambres), 1 sur Rocques (24 chambres) et 1 sur Le Mesnil Guillaume de 21 chambres. Les listes d'attente pour entrer en EHPAD ne sont pas importantes ; les personnes âgées y entrent lorsqu'elles n'ont plus le choix, d'autant que les prix d'hébergement en établissement médicalisé sont élevés et difficiled'accès pour des personnes à revenus modestes.
  A moyen terme, compte tenu du vieillissement d'ores et déjà constaté dans le territoire, les besoins en hébergement des personnes âgées dépendantes vont croître de façon inéluctable.

En parallèle, des politiques d'adaptation et d'amélioration de l'accessibilité des logements du parc locatif social et du parc ancien privé devront être développées pour permettre le maintien à domicile des personnes âgées.

2. Les étudiants : une offre d'hébergement adaptée aux besoins

Quatre établissements sur Lisieux accueillent un peu plus de **600 étudiants,** dont l'IUT de Caen, qui possède une antenne sur Lisieux (190 étudiants), l'Institut de Formation de Soins Infirmiers (IFSI : 225 étudiants), 31 étudiants de l'université hors IUT, et les sections de BTS du lycée Paul Cornu et du lycée professionnel privé Les Rosiers.

En matière d'hébergement, plusieurs options s'offrent aux étudiants sur Lisieux :

- le FJT qui offre une partie de ses capacités d'accueil aux étudiants de l'IUT (25 %, soit une trentaine de chambres pour une capacité totale de 137 chambres) ;
- 10 logements locatifs sociaux dans une résidence sociale qui comporte 40 logements ;
- un foyer d'une trentaine de places, mis à disposition des étudiants de l'IFSI par le Groupe Hospitalier ;

- le parc locatif privé, dont on a vu que les T1 étaient, en quelque sorte, dédiés aux étudiants ;
- le logement chez l'habitant favorisé par de nombreuses situations de sous-occupation dans les grands logements.

Ces divers types d'offres d'hébergement semblent, aux dires des établissements, répondre aux attentes des étudiants au plan quantitatif comme en termes de montants de loyers.

3. Les gens du voyage : des besoins partiellement satisfaits

La révision du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage a été approuvée le 30 mai 2011 et modifiée fin 2012. Le diagnostic réalisé a montré que les besoins en matière de places et d'aires d'accueil restaient identiques à ceux identifiés dans le précédent schéma. Dans ces conditions, Lisieux avait l'obligation de réaliser une aire permanente d'accueil de 30 places et une aire de grand passage de 100 places.

A ce jour, l'aire permanente de 30 places rénovée en 2009, est en service et une aire de grand passage a été réalisée, d'une capacité de 50 places. Pour être conforme, il conviendrait, soit de trouver un autre emplacement destiné à accueillir les 50 places manquantes, soit un seul emplacement de 100 places.

SYNTHESE ET ENJEUX

Deux marchés du logement coexistent sur Lintercom : Lisieux qui connaît toutes les tendances d'une ville moyenne (parc locatif, formes urbaines variées et apparition de logements investisseurs). Ce marché ne transpire pas sur les autres communes dont le profil, bien qu'il ne soit pas homogène, reste principalement orienté sur le marché de l'accession à propriété en maison individuelle.

Par ailleurs, l'entrée en vigueur du SCoT Sud Pays d'Auge réoriente la répartition du logement sur le Pôle Lexovien et, dans une moindre mesure, sur les pôles relais/pôles de proximité, limitant ainsi la consommation foncière dans les zones rurales du territoire.

Mettre en œuvre une politique :

- D'aménagement du territoire pour définir les capacités d'accueil.
- De maîtrise du foncier pour conserver des capacités de développement.
- De lutte contre la vacance pour répondre à la demande en logements (équilibre entre construction neuve et parc ancien vacant).

Réduire la vacance dans le parc privé ancien de la reconstruction à Lisieux.

Définir des périmètres d'intervention autour de la gare de Lisieux et des faubourgs (amélioration du parc, mobilisation des friches,…).

Le parc social :

- Requalifier le parc de Hauteville, valoriser la situation du parc dans la ville.
- Maintenir l'offre sociale pour répondre à la demande.

Ménages modestes en accession :

- Améliorer la qualité du parc privé ancien pour les propriétaires occupants.
- Aider à la solvabilisation des opérations.

Répondre aux besoins liés au vieillissement :

- Adapter l'habitat personnel pour un maintien à domicile.
- Mobiliser le parc ancien du centre-ville de Lisieux, définir des capacités d'accueil dans le pôle urbain de Lisieux, pour les communes équipées de commerces et de services, et à Moyaux.

La performance énergétique : un chantier transversal.

PARTIE 4

TRANSPORTS ET MOBILITÉS

PREAMBULE

➢ *Le volet « Déplacements / Transports » du PLUi*

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), et plus récemment les textes de loi issus du Grenelle de l'Environnement I puis II, ont affirmé à la fois les corrélations existantes entre l'aménagement et la gestion du territoire et la préservation de l'environnement et des ressources naturelles. Cette corrélation s'exprime d'abord à travers les questions de la mobilité, de l'organisation et de la gestion des systèmes de déplacements et de transport (infrastructures, réseaux, services) et enfin de leur rapport à l'organisation urbaine et à son développement par la voirie et l'espace public.

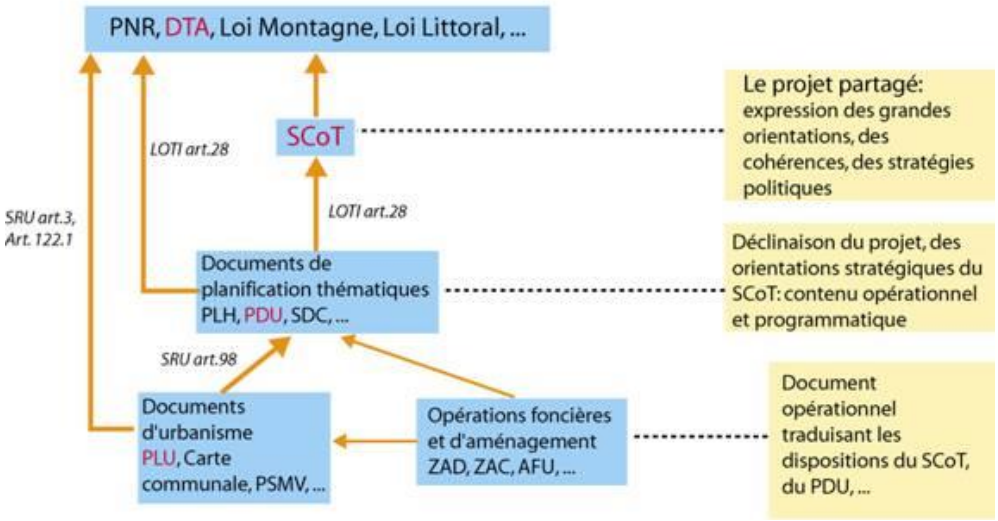
Ces éléments sont d'ores et déjà présents dans les documents de planification préexistants concernant le territoire qui, bien que portant sur d'autres périmètres, annoncent des perspectives de profonde modification du paysage, des déplacements et de la mobilité.

Conscient néanmoins de la nécessité de confirmer cette stratégie et surtout de l'engager dans une nouvelle étape de réflexion puis de concrétisation, Lintercom a décidé d'élaborer un volet « Déplacements / Transports », dont les éléments, les analyses et préconisations alimenteront ceux du PLUi dans toutes ses dimensions. Au-delà, il s'agira également d'un document de référence de la politique de déplacements poursuivie à l'échelle de Lintercom.

Le volet « mobilité » du PLUi est l'une des composantes d'une réflexion globale sur le devenir du territoire. Pour Lintercom, il ne se substitue pas à un Plan de Déplacements Urbains qui ne relève pas de la même logique de compétence et ne s'applique pas sur le même périmètre mais dont la compatibilité, le cas échéant, doit être assurée.

La loi SRU précise que dans la perspective d'un développement plus durable, les orientations stratégiques des PLUi, comme celles des SCoT, doivent répondre à deux exigences : la maîtrise de l'étalement urbain et la réduction du trafic automobile.

L'articulation (schéma de compatibilité) entre les principaux outils de planification



Le diagnostic du volet « déplacements / transports » comprend trois parties

1 – La mobilité et les dynamiques territoriales

Ce premier volet a pour objectif de dresser le portrait le plus actualisé possible de la mobilité du territoire de Lintercom, replacé dans son contexte de dynamiques territoriales. Il vise à identifier les enjeux du volet déplacements/transports et l'organisation des flux de déplacements de personnes ou de marchandises concernant le territoire. Cette approche reste toutefois tributaire des données disponibles qui ne permettent qu'à de rares exceptions d'avoir une vision globale de la mobilité. Les dernières données issues de l'INSEE ont cependant pu être exploitées.

2 – Le système des déplacements face aux enjeux du PLUi abordé sous l'angle des infrastructures

Le deuxième objectif du volet mobilité cherche à établir une photographie en mode « dynamique » du système de déplacements abordé sous l'angle des infrastructures. Cette analyse vise en premier lieu à repositionner le système de déplacements comme élément contributif aux conditions de mobilité sur et vers le territoire de Lintercom. Elle sert également à positionner les réflexions à venir en matière de planification urbaine, au regard du positionnement de ces infrastructures et des potentiels qu'elles peuvent représenter, dans la recherche d'un projet urbain s'inscrivant dans une perspective de développement durable.

3 - Le système de déplacements face aux enjeux du PLUi abordé sous l'angle des services

Cette troisième et dernière partie du diagnostic aborde la question du système de déplacements sous l'angle des services. En effet, un système de déplacements ne se réduit pas simplement à la notion d'infrastructures, même si celle-ci est prégnante dans la traduction graphique du PLUi. Il doit s'inscrire dans une vision élargie à celle de l'organisation de la mobilité. Dans ce cadre, la question de l'offre de services en mobilité est le facteur décisif de la réussite d'une politique de déplacements. Par ailleurs, cette offre est aujourd'hui à analyser dans une vision globale et transversale associant la cohérence et la coordination de l'ensemble des modes de déplacements. Ce troisième aspect constitue le socle possible d'un Plan de Déplacements Urbains.

1. MOBILITE ET DYNAMIQUES TERRITORIALES

Les éléments de connaissance de la mobilité concernant le territoire de Lintercom et les facteurs susceptibles de la faire évoluer conduisent aux constats suivants :

1. Un positionnement et une accessibilité internationale à la marge où à l'écart des grands réseaux



Carte : Michelin 2012

Le territoire ne bénéficie pas d'un positionnement très favorable dans l'insertion aux grandes dynamiques nationales et internationales d'échanges. Il est en effet situé à l'écart des accès directs au réseau autoroutier majeur. Celui-ci passe, soit plus au nord, pour les liaisons vers l'Ile de France, l'Estuaire de la Seine et le reste de la Basse Normandie, soit plus à l'est, pour les liaisons vers le nord ou le sud de la Haute Normandie et du reste du pays. De plus, la qualité des liaisons du territoire vers ces accès, et depuis ces accès eux-mêmes (en particulier celui avec l'A13), reste très insuffisante.

En ce qui concerne le réseau ferroviaire, le territoire bénéficie d'une desserte par la liaison Paris - Caen – Cherbourg, à partir de la gare de Lisieux, et d'une antenne vers le littoral entre Lisieux et Deauville-Trouville. Mais ce bénéfice reste relatif au regard des performances du système actuel et de son absence de connexion avec le réseau à grande vitesse national et international. Ce potentiel se trouve également peu valorisé par la qualité des accès à la gare de Lisieux.



Carte : RFF 2012

Du point de vue aérien et international, l'offre régulière mais réduite de l'aéroport de Deauville tout proche, ne peut se substituer aux besoins d'accéder aux aéroports parisiens d'Orly et Roissy Charles de Gaulle.

2. Au cœur de la Normandie : d'un positionnement charnière à un positionnement en creux

Le territoire de Lintercom se situe à l'interface de deux grands systèmes :

- celui de la dynamique littorale et métropolitaine qui s'étend de Caen à Rouen par la Côte Fleurie, l'Estuaire, puis la Vallée de la Seine, du Havre à Rouen ;
- celui de la Normandie terrestre et rurale du Pays d'Auge jusqu'aux franges de la Sarthe.



Par ailleurs, il se situe également dans l'aire d'attraction d'un réseau de pôles urbains majeurs constitué des agglomérations de Caen, du Havre et dans une moindre mesure de Rouen. Les relations avec le pôle havrais sont cependant soumises au problème du franchissement de l'Estuaire.

3. Une problématique d'adéquation des échelles et des périmètres de réflexion, de planification et d'action qui peut devenir un frein à une gestion cohérente de la mobilité sur le territoire

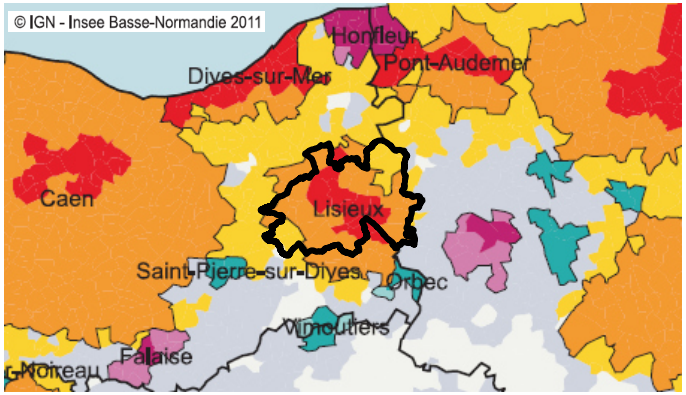
En effet, ni le périmètre de planification du SCoT, ni celui de Lintercom (pour le PLUi) et encore moins celui du Périmètre de Transport Urbains de Lisieux (dont l'Autorité Organisatrice est la ville de Lisieux), ne correspondent à la réalité du bassin de déplacements de l'agglomération lexovienne. Si le périmètre du PLUi recouvre approximativement celui de l'aire d'influence réelle du pôle urbain de Lisieux, celui de l'organisation des transports reste limité aux trois communes de l'agglomération centrale.

Périmètre du SCOT Sud Pays d'Auge
(établi avant la fusion entre la CCLPA et la CCMPA)



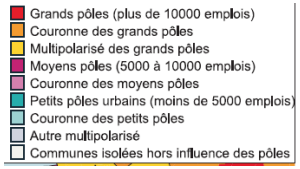
Cartes : Iter / Insee / LINTERCOM-2012

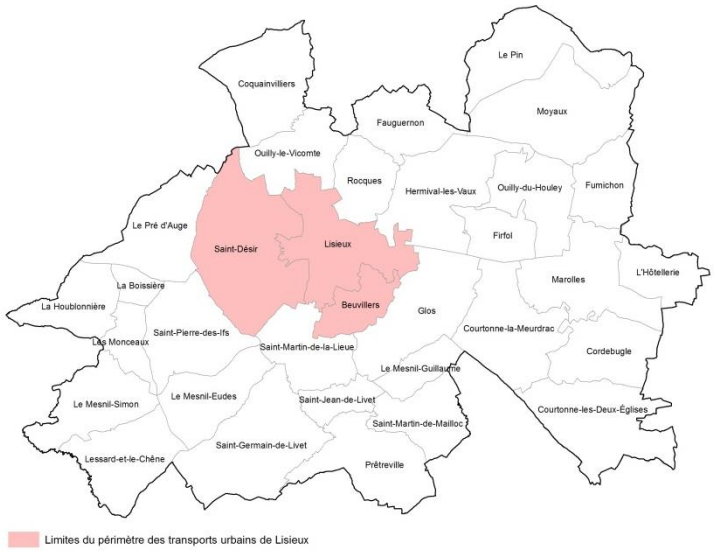
LINTERCOM et l'aire d'influence du pôle d'emplois de Lisieux (en 2010)





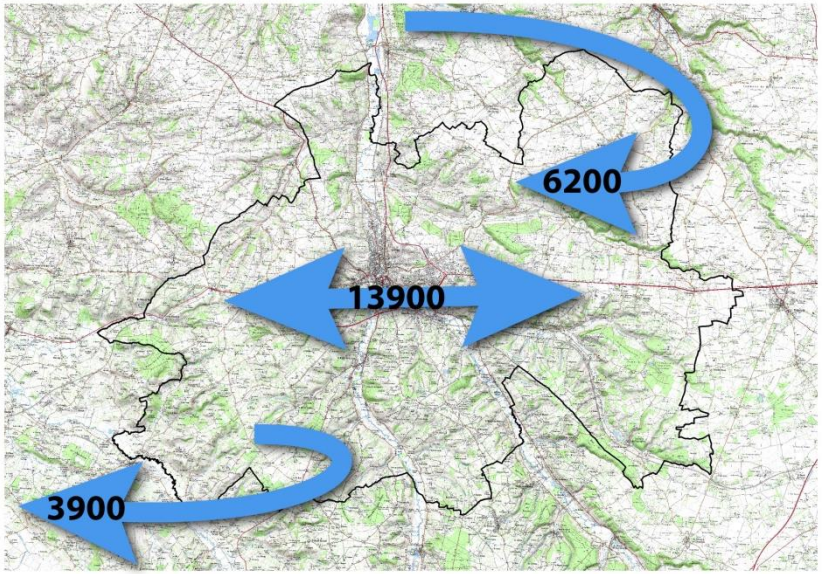
Contours de LINTERCOM





4. Un système de mobilité à appréhender dans sa double dimension d'échanges à l'intérieur et avec l'extérieur

Si la mobilité domicile-travail ne représente plus aujourd'hui qu'environ un quart de l'ensemble des déplacements, elle reste structurante dans l'analyse et dans l'organisation de la mobilité globale. Elle impacte en effet la gestion des infrastructures et des services pour la massification des flux dans le temps et dans l'espace. De ce point de vue, la mobilité est marquée par plusieurs spécificités du territoire communautaire :



Carte : Les migrations pour le travail sur le territoire de Lintercom - Iter – 2012

- c'est un territoire attractif, avec plus d'emplois (18 000) que d'actifs (15 000) ;
- c'est un territoire relativement autonome, où un peu plus de 3 actifs sur 4 habitent et travaillent sur le territoire (11 000 sur 15 000) ;
- mais c'est aussi un territoire d'échanges, où 4 000 actifs résidant dans Lintercom travaillent à l'extérieur, mais 7 000 viennent de l'extérieur pour travailler sur le territoire communautaire.

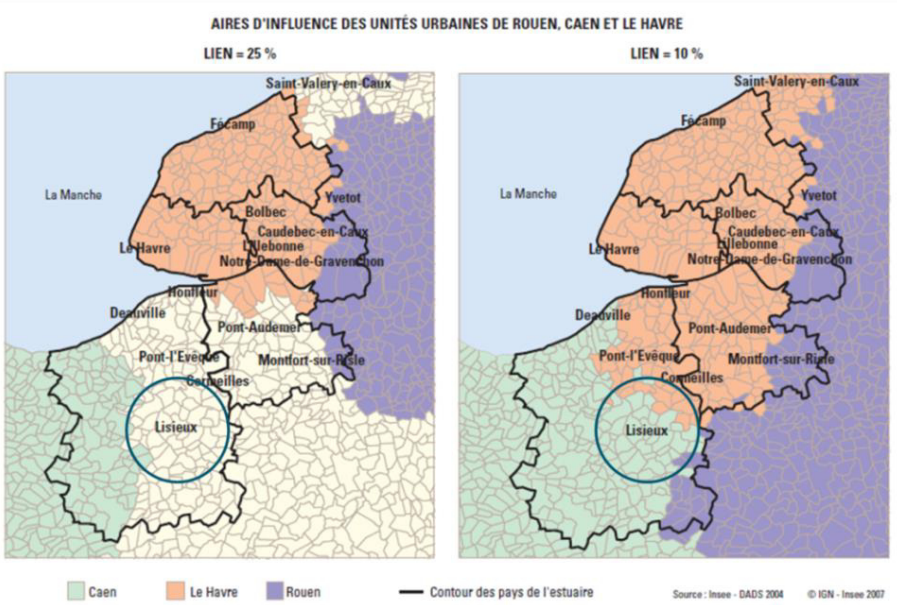
En termes de distribution géographique, on notera la dissymétrie existante entre les flux entrant et les flux sortant :

- avec une relative homogénéité des flux entrant, en provenance de tous les territoires limitrophes de Lintercom (répartition et volumes) ;
- et une prépondérance des flux sortant, en direction du nord du territoire (Pont l'Evêque, Deauville/Trouville) et dans une moindre mesure vers le sud (Orbec, Livarot).

On observe également une forte relation avec l'agglomération caennaise avec des échanges soutenus et relativement équilibrés en volume.

Si la relation particulière avec l'agglomération caennaise apparaît nettement, l'influence des autres pôles urbains régionaux que sont Rouen et Le Havre tend également à se faire ressentir de manière significative aux franges du territoire.

(Lien = part des actifs de la commune travaillant sur le pôle)



5. Une offre de mobilité inégale entre le centre du territoire et sa périphérie

L'ensemble de Lintercom représente environ 42 000 habitants. La ville centre Lisieux compte 24 000 habitants, Saint-Désir, la seconde commune la plus importante, en compte 1700, la troisième, Moyaux, en compte 1350, et enfin Beuvillers, la quatrième, en compte un peu plus de 1200. Les trois communes de Lisieux, Saint-Désir et Beuvillers forment le cœur aggloméré du territoire. Les 29 autres communes présentent un caractère rural marqué, avec une population moyenne de l'ordre de 500 habitants.

La ville de Lisieux concentre à elle seule plus de 60% de la population et près de 80% des emplois de Lintercom sur 13,07 km² (soit une densité d'habitant de l'ordre de 1850 hab/km² et 10 710 emplois/km²). L'hypercentre concentre, quant à lui, environ 40% de ses emplois sur moins d'1 km².

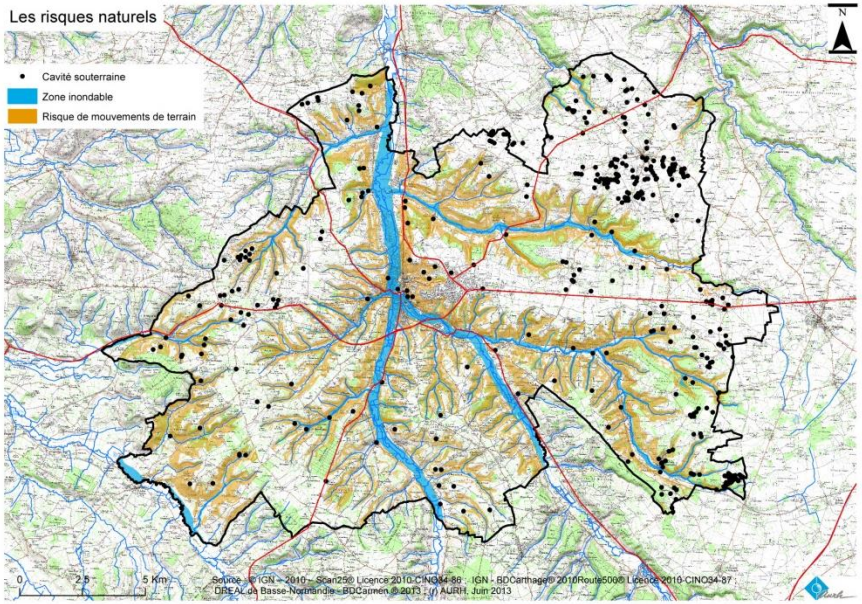
	Superficie (en km²)	Population	Hab/km²	Emplois	Emplois/km²
LINTERCOM	265,40	42 000	158	19 000	72
Lisieux	13,07	24 000	1 836	14 000	1071
LINTERCOM sans Lisieux	252,33	18 000	71	5 000	20

Sources : Iter INSEE - 2012

Au-delà des emplois, le centre-ville de Lisieux concentre également l'essentiel des services et équipements générateurs de déplacements sur l'agglomération (commerces, équipements administratifs, établissements de formation, hôpital), dont le rayonnement s'étend sur l'ensemble du Pays d'Auge. (Cf cartes Partie 2 ; 1.1 L'emploi : population active et lieu de travail, p.21)

Même si sont apparues ces dernières années des zones d'activités économiques et commerciales importantes, notamment aux entrées nord et est de l'agglomération, la pression de la demande en mobilité s'exerce de manière considérable sur l'hypercentre urbain du territoire, que ce soit à l'échelle du Pays d'Auge, de l'agglomération ou de la ville de Lisieux (Cf. Recensements des commerces de l'hypercentre de Lisieux Partie 2 ; 5.5 Un hypercentre commercial dense et attractif p.34)

6. Une géographie particulière et un environnement naturel fragile pesant sur l'organisation urbaine et les réseaux de circulation



Le territoire de Lintercom présente des caractéristiques géographiques, physiques et humaines spécifiques, très déterminantes dans l'organisation de l'espace et de la mobilité, à savoir :

- la forte présence du réseau hydrographique (Touques et Orbiquet) et des zones humides inondables ;
- un modèle de développement urbain relativement compact et dense en fond de vallée ;
- des développements urbains récents sur les hauteurs ;
- à l'exception de la rocade, des axes de circulation convergents vers le cœur de la zone agglomérée.

7. Passer du territoire de « l'automobilité » à celui de la « mobilité durable », un défi mais de vraies marges de manœuvre

Le recoupement d'informations issues du recensement de l'INSEE, des données d'analyse sur les déplacements domicile-travail et de fréquentation des transports collectifs, issues du SCoT Sud pays d'Auge et de l'enquête ménage déplacements Calvados, réalisée en 2010-2011, à l'échelle du périmètre SCoT, permet de situer le contexte local de la mobilité.

Motorisation	Population (hab.)	Ménages	Véhicules particuliers	Nbre moyen de véhicules/ménage
LINTERCOM	42 000	22 000	26 000	1,18
Lisieux	24 000	12 900	15 000	1,16
LINTERCOM sans Lisieux	18 000	9100	11 000	1,21

Iter : Base RGP INSEE 2006 et 2009 - EMD Calvados 2010-2011

A l'échelle de Lintercom, en 2006, 80 % des ménages disposaient d'une voiture et 40 % de deux voitures.

Même si la tendance est moins forte sur la ville de Lisieux, on peut observer qu'il y a plus de voitures sur le territoire de Lintercom que d'habitants à Lisieux (sans compter les véhicules professionnels, camions et véhicules de passage des non-résidents). Assez logiquement, le taux de motorisation est nettement plus élevé dans les communes périphériques qu'à Lisieux.

Estimation de la répartition modale Déplacements domicile-travail (habitants)			
	Voiture	Transport collectif	Marche
Sud Pays d'Auge	75 à 80%	Moins de 5%	20 à 25 %
CCLPA	↘	→	→
Lisieux	↘	5 à 10%	→

Iter : Base RGP INSEE 2006 et 2009 - EMD Calvados 2010-2011

Moyennant des marges d'incertitude, la répartition modale des déplacements est rendue incertaine par l'absence d'enquête ménage à l'échelle de la ville. On observera cependant que l'essentiel de la mobilité s'inscrit dans un dialogue quasi-exclusif entre la voiture et la marche à pied.

Bien évidemment, cette approche globale doit être nuancée et pondérée selon le type de déplacements, de trajets ou d'usagers. Placé dans le contexte du coût croissant de la mobilité automobile et de son impact sur la qualité urbaine, et l'accessibilité du centre-ville, le développement de systèmes alternatifs apparaît comme une nécessité incontournable. Les transports en commun en sont une possibilité mais pas seulement.

De ce point de vue, la géographie du territoire présente à la fois des avantages et des inconvénients :

- avec une zone agglomérée pour laquelle l'accès au centre pourrait se faire, en théorie, en moins d'une demi-heure à pied depuis les secteurs les plus éloignés. Cependant, elle se trouve confrontée à des contraintes de topographie ou de franchissements et traversées rendant ces parcours plus complexes et moins confortables ;
- avec une zone périphérique plutôt rurale, diffuse et peu dense, pour laquelle les offres traditionnelles de transport collectif, par exemple, ne sont pas pertinentes pour l'accès au centre-ville, au regard des possibilités offertes par la voiture.

COMMENT ET POURQUOI SE DEPLACENT-ILS ?

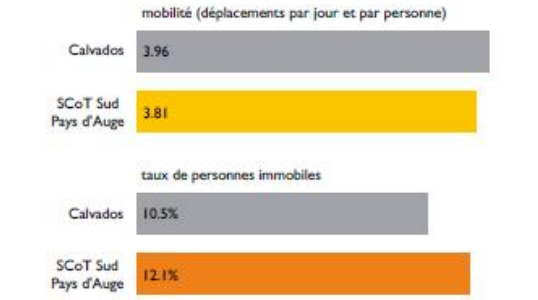
Les habitants du SCoT Sud Pays d'Auge font en moyenne 3,81 déplacements quotidiens. 12,1% des habitants ne se déplacent pas un jour de semaine.

Les parts modales

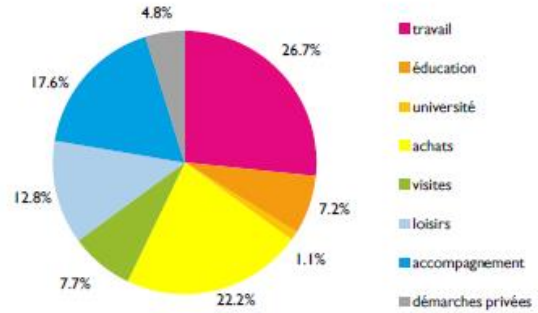
La part des déplacements en voiture est de 67,6%. Le deuxième mode est la marche à pied. 25,8% des déplacements se font à pied, sans aucune utilisation de modes mécanisés. Les transports en commun sont utilisés pour 3,7% des déplacements.

Les motifs de déplacements

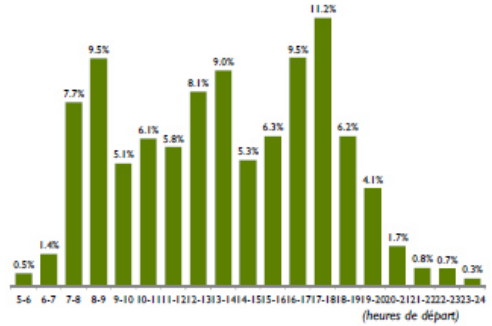
Les motifs de déplacement les plus importants sont le travail et les achats avec 26.7% et 22.2% respectivement.

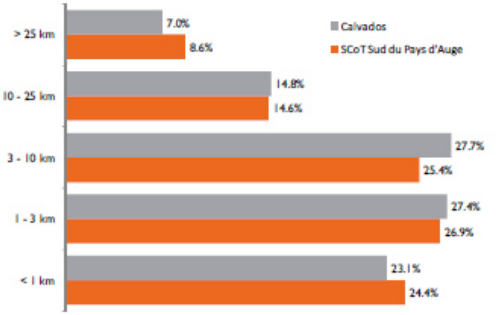






QUAND SE DEPLACENT-ILS ET SUR QUELLE DISTANCE ?





	distance moyenne par déplacement [km]	distance moyenne journalière [km]
SCoT Sud Pays d'Auge	8.5	32.3
Calvados	7.6	30.2

	durée moyenne d'un déplacement [min]	temps journalierdans les transports [min]
SCoT Sud Pays d'Auge	20	77
Calvados	19	74

Les heures de pointe

Les habitants du SCoT Sud Pays d'Auge se déplacent le plus souvent entre 8h et 9h et entre 16h et 18h. La tranche horaire la plus importante est celle de 17h à 18h (11,2%). Le volume de déplacements entre midi et deux heures est un peu moins important.

Les distances

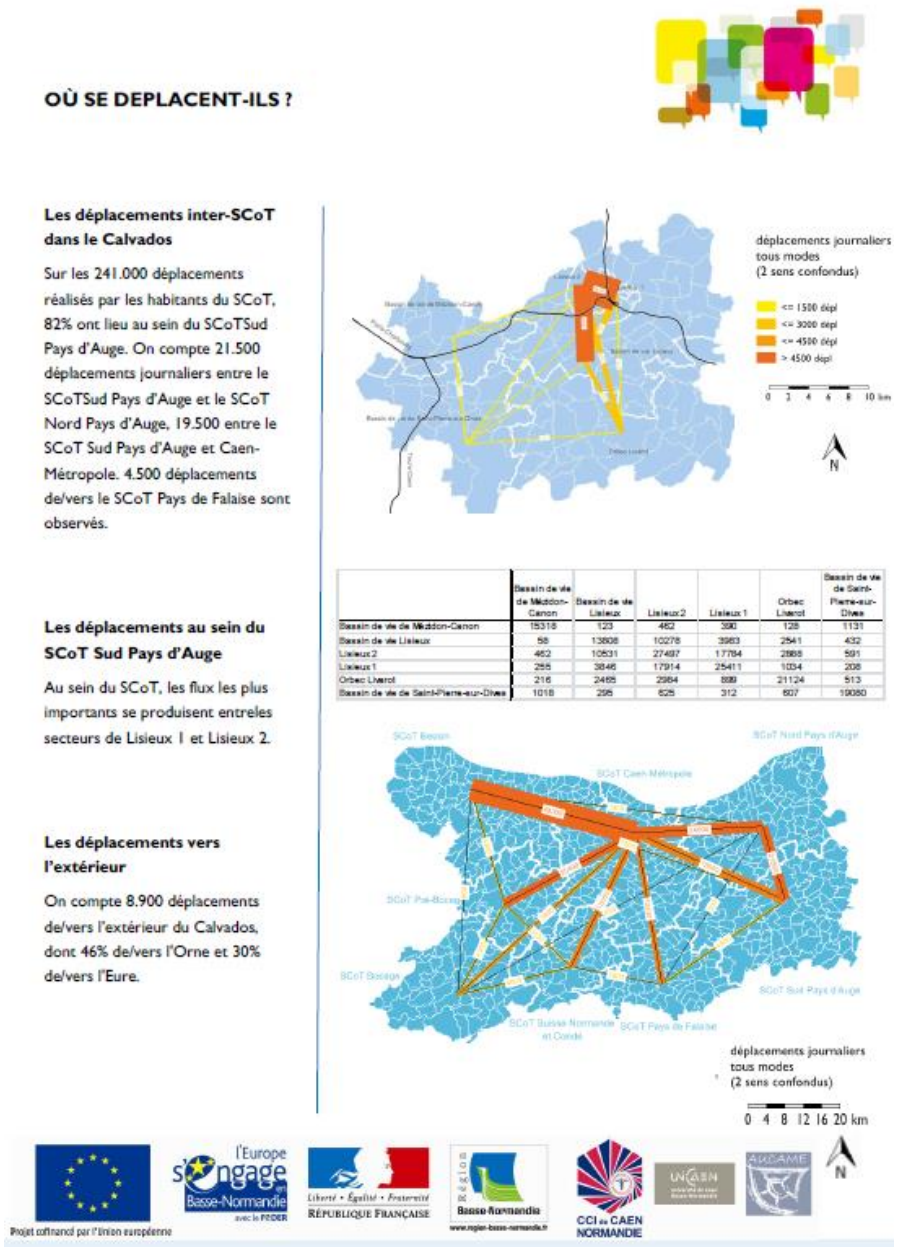
Les habitants du SCoT Sud Pays d'Auge parcourent 32,3 km par jour en moyenne.

Par déplacement, ils parcourent en moyenne 8,5 km, plus que la moyenne départementale. 8,6% des déplacements dépassent une distance de 25 km. 24,4% des déplacements font moins d'un kilomètre.

Les durées

La durée moyenne d'un déplacement est de 20 minutes.Ainsi, le temps journalier passé dans les transports est de 72 minutes.

Enquête Ménages Déplacements 2010-2011 dans le Calvados

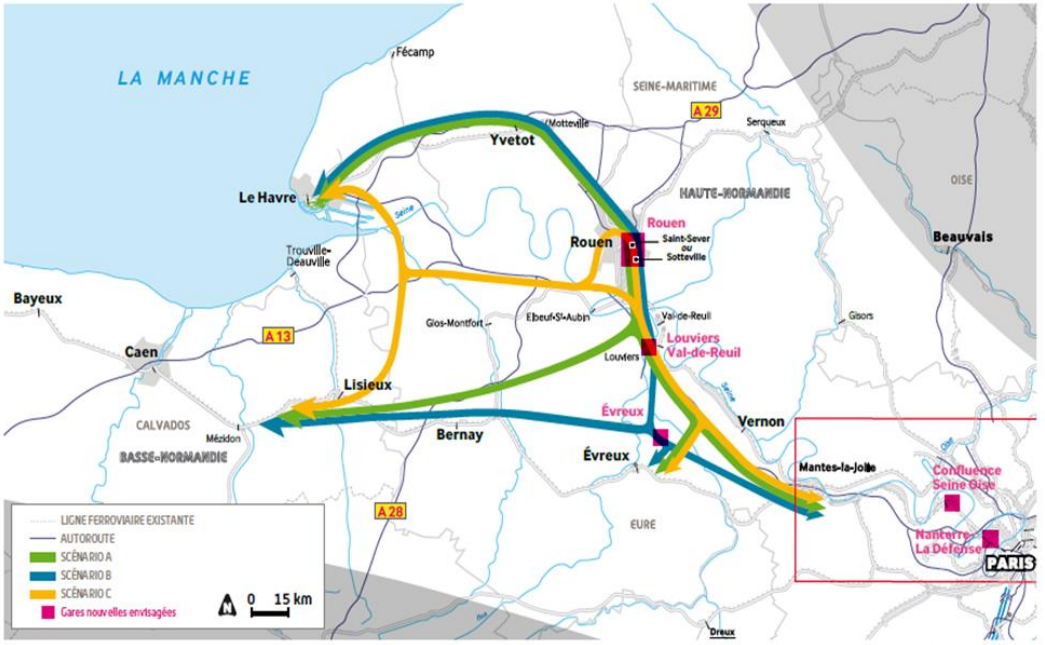


	Bassin de vie de Méddon-Cenon	Bassin de vie de Lisieux	Lisieux 2	Lisieux 1	Orbec Livarot	Bassin de vie de Saint-Pierre-sur-Dives
Bassin de vie de Méddon-Cenon	15316	123	462	390	128	1131
Bassin de vie Lisieux	58	13808	10278	3983	2541	432
Lisieux 2	462	10531	27497	17764	2888	591
Lisieux 1	255	3846	17914	25411	1034	208
Orbec Livarot	216	2495	2964	889	21124	513
Bassin de vie de Saint-Pierre-sur-Dives	1018	295	625	312	607	19080

8. Des projets qui vont modifier le paysage de la mobilité et du territoire

La réflexion du PLUi, et plus particulièrement celle concernant la mobilité, s'inscrit dans une vision dynamique du territoire et de ses acteurs. De ce point de vue, trois éléments marquants, en lien les uns avec les autres, sont à prendre en compte, et vont contribuer à faire évoluer le paysage de la mobilité à l'échelle du territoire, et de la ville de Lisieux en particulier :

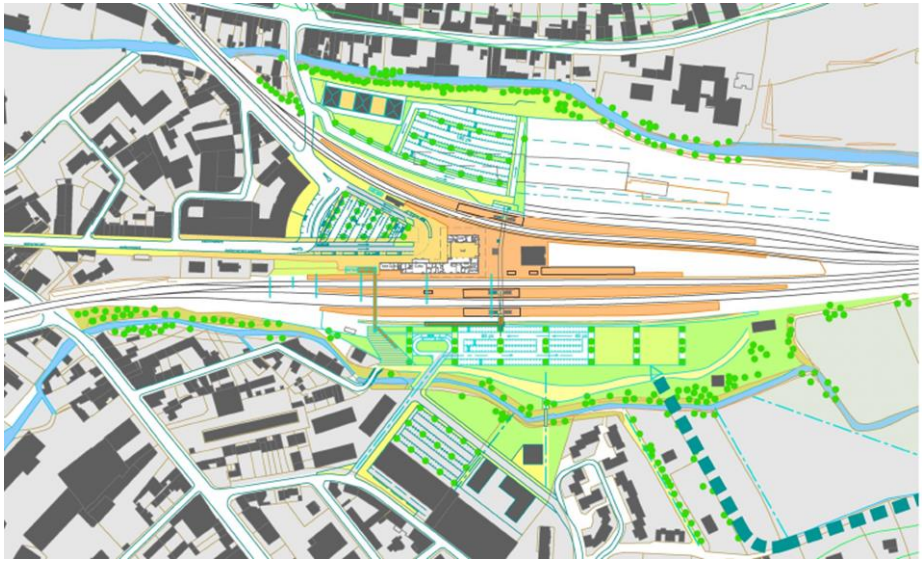
- l'arrivée de la Ligne ferroviaire Nouvelle Paris-Normandie (LNPN) qui desservira la gare de Lisieux ;
- le réaménagement du pôle gare et du quartier gare, en lien avec l'arrivée de la LNPN ;
- le projet de redynamisation du centre-ville.



Carte : LNPN Scénarios - Commission particulière du Débat Public - 2012



Plaquette de présentation du projet centre-ville - Ville de Lisieux 2012

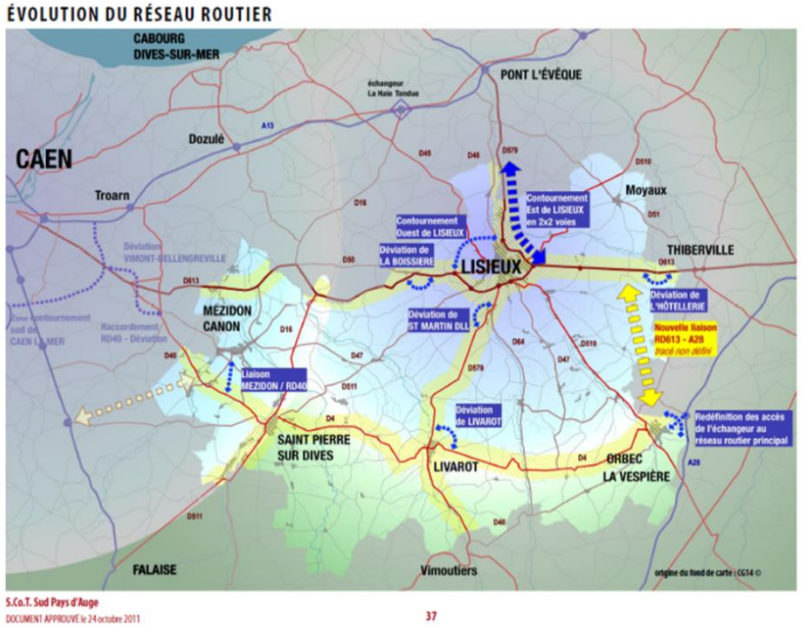


Carte : Projet de Pôle d'échanges de la gare de Lisieux - AREP – 2012

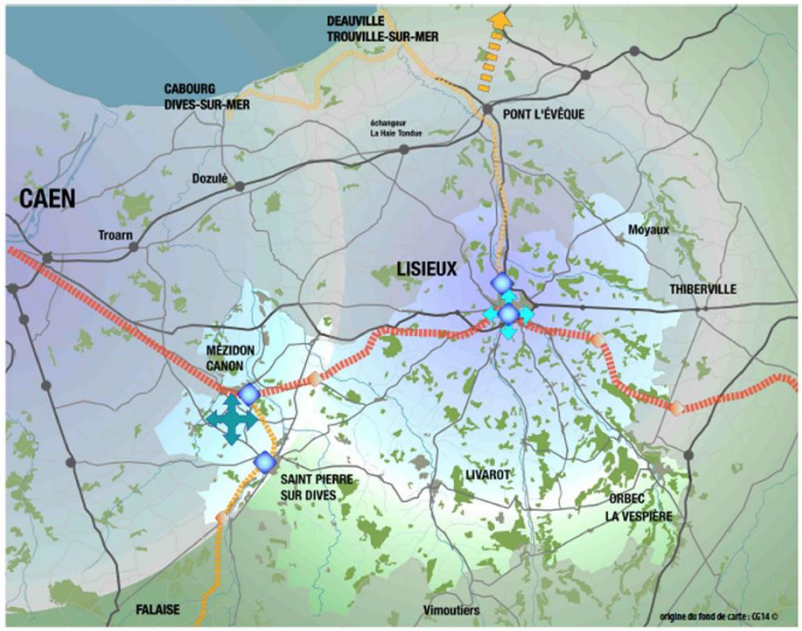
9. Des orientations stratégiques inscrites au SCoT Sud Pays d'Auge : perspective d'une mobilité plus durable

Le SCoT Sud Pays d'Auge, qui couvre le territoire de Lintercom et dont les orientations s'imposent au PLUi, propose d'ores et déjà un cadre pour les évolutions du territoire et de sa mobilité :

- par un positionnement sur les grandes infrastructures souhaitables et souhaitées ;
- par l'affirmation d'une volonté de changement dans les conditions et les pratiques de déplacements futures, au profit des mobilités autres que la mobilité automobile, qui a façonné le territoire depuis plusieurs décennies.



ÉVOLUTION DU RÉSEAU FERROVIAIRE



S.Co.T. Sud Pays d'Auge

SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE SUD PAYS D'AUGE

Extraits du Document d'orientations générales (Octobre 2011)

Attractivité du territoire	
Les grands projets d'infrastructures nécessaires à la mise en œuvre du SCoT	
L'amélioration de l'accessibilité routière	Prendre en compte les projets d'améliorations du réseau routier principal
	Hiérarchiser les voies dans l'espace urbanisé et adapter leur profil au contexte
le développement ferroviaire	Préserver des capacités d'aménagement aux abords des infrastructures ferroviaires
Technologie de l'information et des télécommunications	Développer l'aménagement numérique du territoire

Nouvelles politiques d'urbanisation, nouveaux équilibres	
Des choix en faveur des déplacements sans voiture	
Améliorer l'intermodalité à partir des gares	Développement de l'intermodalité au niveau des pôles d'échanges principaux que sont les gares
	Urbanisation préférentielle des quartiers autour des gares et haltes ferroviaires
	Mise en cohérence de l'évolution des dessertes avec l'évolution de l'urbanisation
Reconsidérer les politiques de stationnement	Réduction du stationnement résidentiel dans les secteurs desservis par les transports en commun
	Développement des aires de covoiturage et parc-relais
	Développer les possibilités de stationnement public et privé des vélos
	Favoriser le stationnement automobile en dehors des espaces piétons dans les nouvelles opérations d'aménagement
Aménager les espaces urbains et périurbains pour favoriser les déplacements sans voiture	Mise en place d'itinéraires adaptés aux piétons et aux vélos
	Réservation des espaces nécessaires aux transports en commun
Développer l'accès aux espaces naturesl et ruraux	Développer les réseaux cyclables et pédestres

SYNTHESE ET ENJEUX

	Mobilité et dynamiques territoriales			
	Thématiques	**Atouts / Potentialités**	**Handicaps / Contraintes**	**Enjeux**
1	**Echelle nationale et internationale**	Une attractivité dont le rayonnement dépasse largement le périmètre de la Communauté (Basilique, Pays d'Auge)	1) Une accessibilité aux grands réseaux nationaux et internationaux trop faible (pas d'accès rapide et facile au réseau autoroutier, au réseau ferré à grande vitesse, aux aéroports) 2) Une partie des champs d'amélioration se situe en dehors du registre et du périmètre d'intervention de la Communauté	Allier un positionnement de promotion des systèmes de transport collectifs, notamment ferroviaire et de l'intermodalité sur le territoire de la Communauté et de Lisieux en particulier avec une stratégie de lobbying auprès de l'Etat, de la Région et du Département
2	**Echelle régionale/interrégionale et départementale**	Une attractivité dont le rayonnement dépasse également le périmètre de la Communauté avec des composantes de niveau régional/interrégional et départemental concernant le champs de la formation (des collèges/lycées/formation supérieure), de l'emploi et de l'accès aux services et équipements	Une évolution territoirale et un environnement de mobilité sur ces échelles de déplacements qui favorise ou privilégie la voiture particulière à l'exception de certaines liaisons ou relations ferroviaires (Caen, Deauville/Trouville) et draîne donc des trafics importants à destination de l'agglomération et de son centre.	Au même titre que pour le poistionnement national, allier un positionnement de promotion des systèmes de transport collectifs, notamment ferroviaire et de l'intermodalité sur le territoire de la Communauté et de Lisieux en particulier avec une stratégie de lobbying aurpès de l'Etat, de la Région et du Département
3	**Echelle Communautaire**	1) La présence d'un système d'infrastructures ferroviaires et routières qui font de Lisieux un carrefour à fort potentiel 2) Un centre urbain à forte identité et visibilité	1) Des contraintes fortes sur l'usage des sols et le développement urbain qui surdéterminent également la mobilité et les possibilités d'infrastructures nouvelles (bouclage de la rocade, voies nouvelles à Lisieux ?) 2) Une concentration forte (excessive ?) des fonctions urbaines et des flux sur le coeur de l'agglomération 3) Une dualité forte de système entre le coeur agglomérée et la périphérie rurale	1) Préparer les perspectives de développement urbain en intégrant la question du maillage viaire et des liens entre ces secteurs, le cœur d'agglomération et les points d'entrée sur les différents réseaux de transports collectifs 2) Envisager dès maintenant la question de la vocation de la rocade comme axe de développement territorial et de ses conséquences sur le système de mobilité
4	**Echelle Intracommunautaire**	1) La présence d'un système d'infrastructures ferroviaires et routières qui font de Lisieux un carrefour à fort potentiel 2) Un centre urbain à forte identité et visibilité	1) Des enjeux sectoriels très différenciés entre le coeur d'agglomération et la périphérie rurale appelant des réponses adaptées à chaque contexte 2) Un positionnement par rapport aux systèmes d'infrastructure également différenciée (potentiel ferroviaire en coeur d'agglomération et routierr en périphérie rurale) 3) Des problématiques géographiques à traiter : topographie, courpures, franchissements	Définir une stratégie de mobilité qui répondent à une double vision qui peut s'avérer localement contradictoire : une partie applicable à l'ensemble du territoire de la Communuauté et une partie variable adaptée au système agglomération ou rurale. Cette définition est à décliner dans le champs de l'usage de la voirie/espace public (circulation et stationnement) et de la cohérence du système de transport collectif.

2. LES INFRASTRUCTURES

L'analyse du système d'infrastructures concernant le territoire de Lintercom impose une double lecture :

- d'une part, celle du lien entre infrastructures, mobilité et aménagement, et développement du territoire ;
- d'autre part, celle de la différenciation territoriale entre la zone agglomérée dense, et celle qui s'inscrit dans un environnement peu dense entre le périurbain et le rural.

Cette double lecture est à croiser avec les logiques des infrastructures supports de la mobilité que sont les routes, les voies ferrées et celles support de mobilité douce.

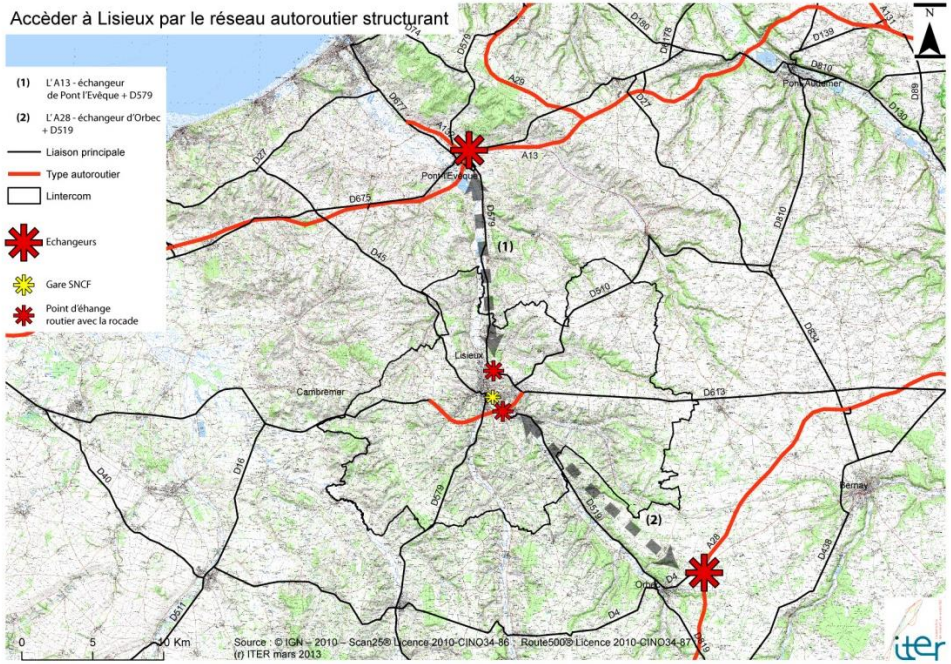
1. Un système routier encore peu multimodal à la recherche d'une cohérence inachevée

La maîtrise d'ouvrage du système routier de Lintercom est aujourd'hui partagée essentiellement entre le département (réseau départemental du Conseil général du Calvados) et les communes. Lintercom n'intervient directement qu'à la marge dans l'aménagement et l'entretien des voies de desserte des zones d'activités communautaires.

La configuration actuelle du réseau routier est marquée par plusieurs éléments.

1.1 L'hétérogénéité de configuration des voies de liaisons avec le réseau autoroutier

- vers le nord et l'A13, par la RD 579, qui bien qu'ayant connu plusieurs aménagements de confort et sécurité ces dernières années, ne s'inscrit pas dans une logique de continuité de voie rapide ou express. Elle renforce de ce fait la discontinuité d'itinéraire occasionnée par l'organisation de l'échangeur de l'A13 à Pont l'Evêque ;
- vers le sud et l'A28, par la RD 519, qui supporte des trafics qui ne sont pas toujours adaptés aux bourgs qu'elle traverse (nature et vitesses).

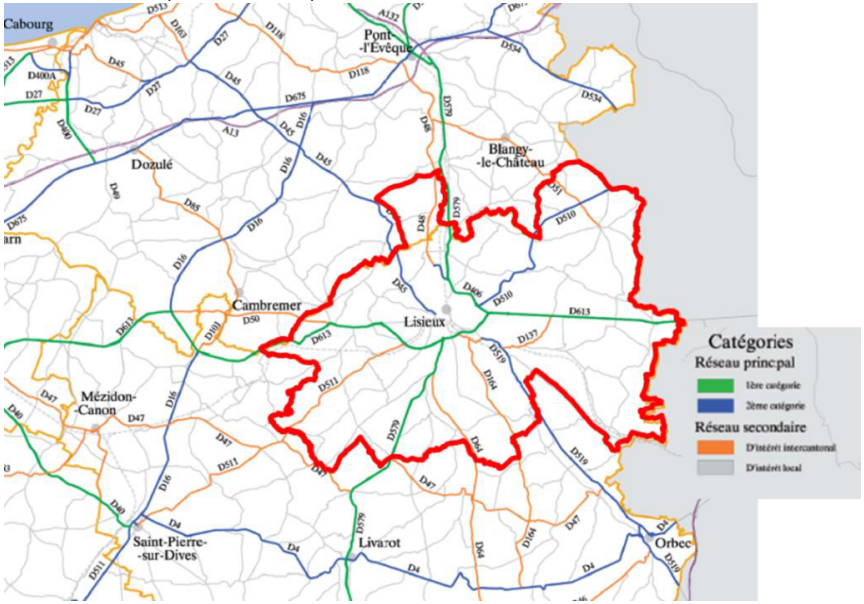


1.2 Un maillage radial-rocade incomplet

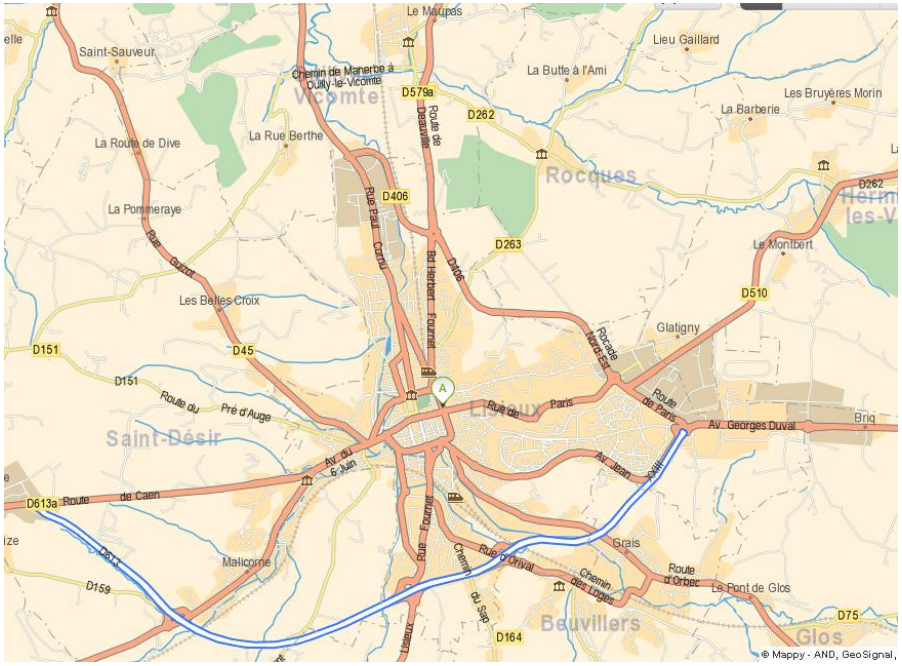
Celui-ci s'inscrit en effet dans un système à deux niveaux :

- à l'échelle urbaine : un système complet de boulevards qui ceinturent le centre-ville de Lisieux et sur lesquels convergent plus d'une dizaine d'axes radiaux provenant de l'extérieur des deux axes majeurs historiques qui traversent le centre-ville : l'ancienne N13 d'est en ouest (Paris-Caen-Cherbourg) et la RD 579 du nord au sud (axe Pont l'Evêque-Livarot) ;
- à l'échelle interurbaine : le système incomplet de la rocade assurant le contournement de l'agglomération par l'est et le sud (RD406 et 613), mais dont la continuité entre le nord et l'ouest n'a pas été réalisée.

De fait, les échanges entre le nord et l'ouest de l'agglomération et du territoire communautaire se reportent. D'une part, en dérivation par la rocade est et sud, d'autre part, par les boulevards nord-ouest qui ceinturent le centre-ville (Av. Pasteur).



Iter : Conseil général du Calvados 2011



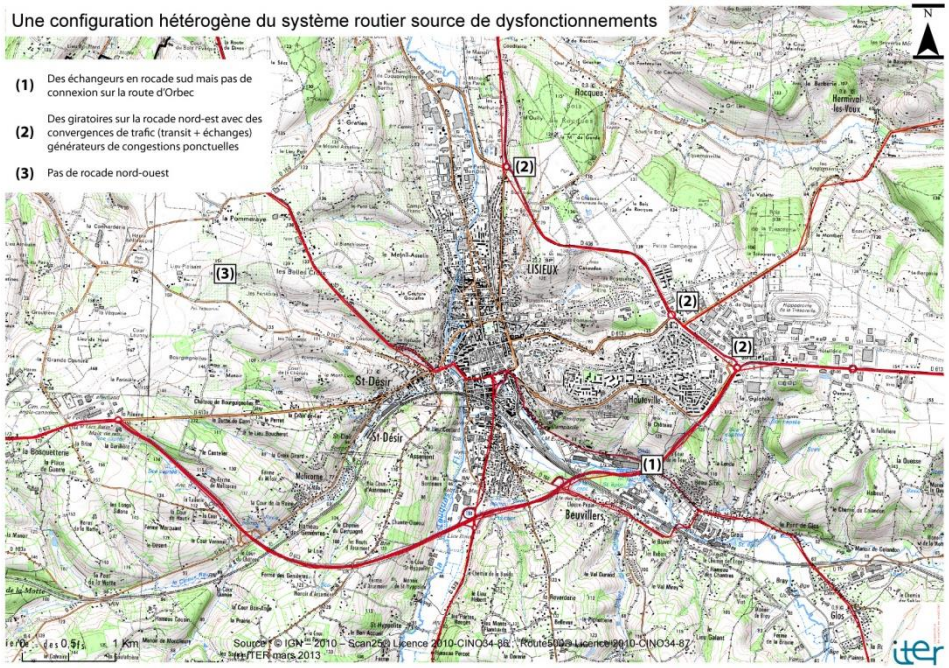
Source : Iter - Mappy 2012

1.3 Un système d'échanges entre réseaux et d'accès à la rocade différenciée au nord et au sud

La rocade elle-même présente deux configurations distinctes :

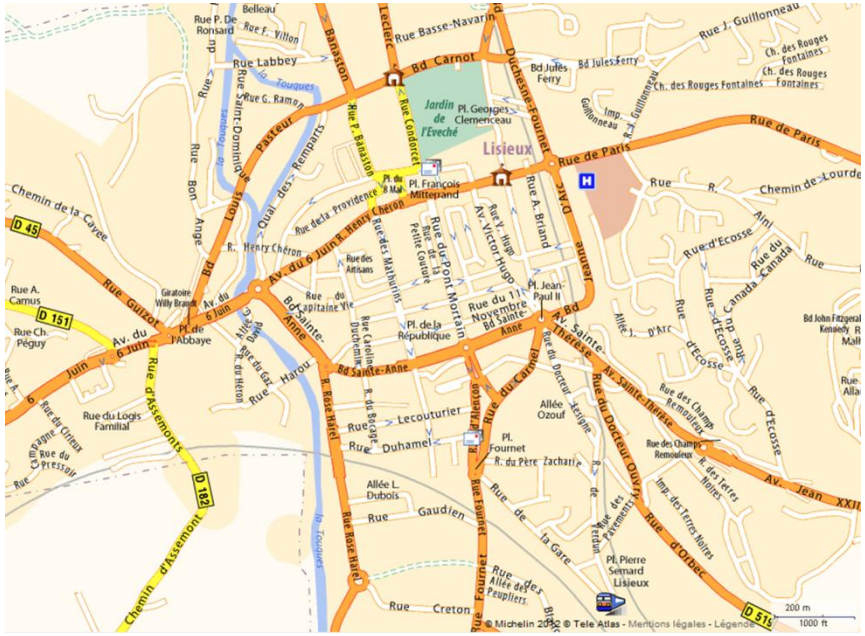
- traitée en 2 ou 3 voies, sans séparateur au nord, avec des débouchés réalisés sous forme de ronds-points à niveaux ;
- traitée au format voie express au sud, avec 2 x 2 voies, séparateurs et échangeurs avec la voirie urbaine.

On notera également que, sur sa section sud, seul l'échange avec la route d'Orbec n'est pas assuré par un diffuseur. Cet accès est reporté plus à l'ouest au niveau de la rue d'Orival.



1.4 En centre-ville, un environnement très routier facilitant les accès et la circulation sauf autour de la gare

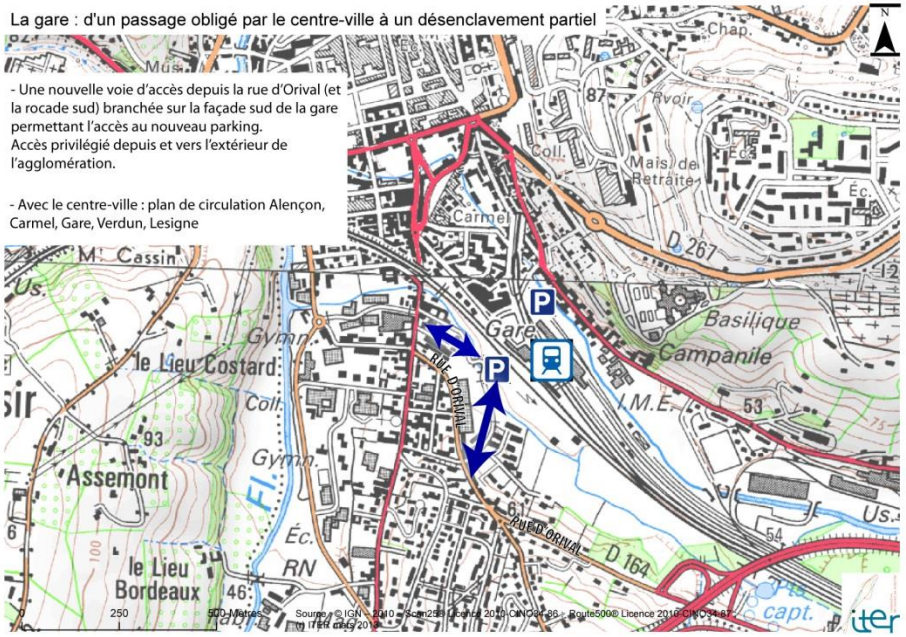
Les accès au centre-ville, compte tenu de leur configuration (voies larges, boulevards, ronds-points) présentent des conditions de circulation relativement favorables à l'automobiliste. Compte tenu de la structure du réseau interurbain et de rocade, il est parfois plus facile, et même plus rapide, de traverser le centre-ville que de le contourner selon les trajets.

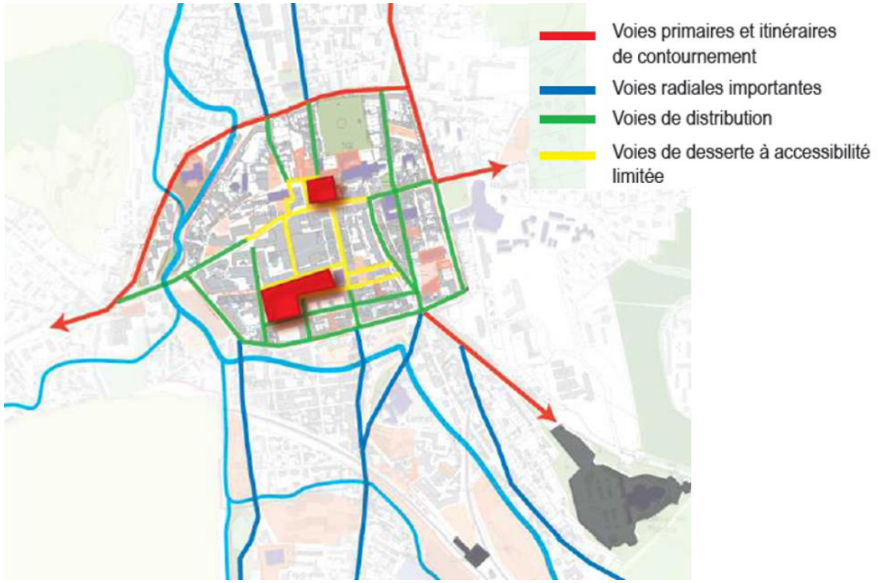


Source : Iter - Mappy 2012

Cet avantage peut également être considéré comme un inconvénient, dans la mesure où le centre-ville attire, par l'ensemble des services qu'il offre, un trafic automobile important qui s'ajoute au précédent.

Le seul point noir relatif est celui de l'accès à la gare qui nécessite, aujourd'hui, un passage quasi-obligatoire par le centre-ville, quelle que soit l'origine ou la destination du trajet à effectuer. Dans le cadre du projet de réaménagement du quartier de la gare, il était envisagé d'ouvrir un nouvel accès, par le sud, à partir de la rue d'Orival. Cette option n'est pas retenue, l'écoulement du trafic pouvant se faire par cette même rue.





Source : Lintercom « Etude Commerces centre-ville de Lisieux 2011 »

1.5 Dans les bourgs et les villages, des situations ponctuelles et localisées d'inadaptation de la voirie et des trafics à leur environnement

Dans l'espace périurbain et rural de Lintercom, le maillage viaire est assuré par le réseau départemental dont les niveaux de services sont déterminés en fonction d'une hiérarchisation fonctionnelle et d'usage établie à l'échelle du département.

Localement, à l'échelle des bourgs et villages de Lintercom, les problématiques rencontrées, et habituellement évoquées, renvoient à l'adaptation des voies qui peuvent les traverser compte tenu des trafics. Ces problématiques ramènent à une logique de sécurisation et de réduction des nuisances se rapportant aux vitesses excessives de certains

véhicules, et/ou de leur catégorie (trafic poids lourds), conjuguées parfois à des utilisations en itinéraires alternatifs de voies plus adaptées.

De tels contextes ont été évoqués pour Saint-Martin-de-la-Lieue (RD579), la Boissière (RD613) Le Mesnil-Guillaume (RD573), Saint-Pierre-des-Ifs (RD511), Saint-Martin-de-Mailloc (RD149), Courtonne-la-Meurdrac et Courtonne-les-Deux-Eglises (RD49 et 266).

2. Un système ferroviaire intéressant mais à l'attractivité contrainte

L'analyse du système ferroviaire, hors notions de services et de dessertes, c'est-à-dire dans sa dimension uniquement infrastructurelle rapportée à l'espace et au territoire, peut être présentée selon deux registres :

- celui du réseau ;
- celui des gares ou haltes.

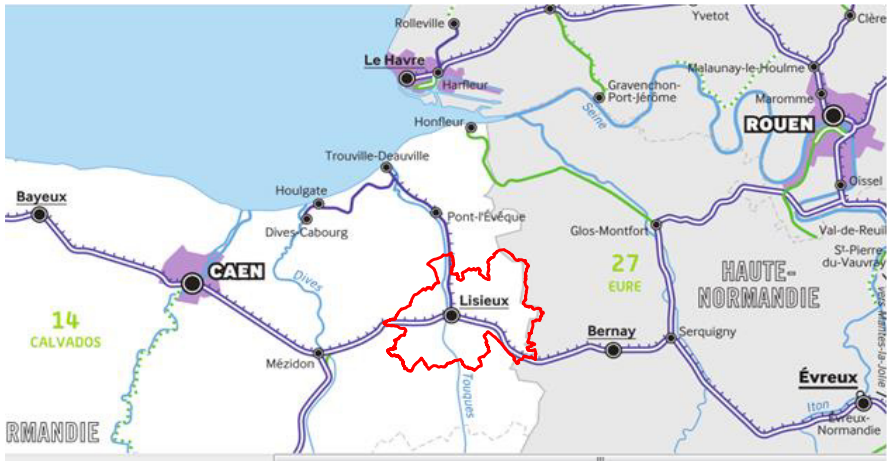
2.1 Un ancrage régional de qualité… sauf avec Le Havre

Le territoire est parcouru par deux lignes du réseau ferroviaire national :

- la radiale Paris - Caen – Cherbourg, en double voie électrifiée ;
- l'antenne Lisieux - Côte Fleurie, en voie unique, électrifiée jusqu'à Deauville-Trouville, et qui prend sa source en gare de Lisieux.

On constate ainsi que :

- le sud du territoire ne se trouve pas desservi par une voie ferrée bien qu'historiquement une ligne reliant Lisieux à Orbec ait existé ;
- l'extension urbaine de l'agglomération vers l'est s'est davantage appuyée sur l'axe routier de la RN13, (aujourd'hui RD613) plutôt que le long de la voie ferrée ;
- la tâche urbaine centrale et nord de l'agglomération lexovienne est irriguée par l'antenne de Deauville (la traversée du centre-ville s'effectuant en souterrain) ;
- si les pôles de Caen et Rouen sont connectés à Lisieux, celui du Havre ne l'est pas, du fait de l'absence de franchissement ferroviaire de la Seine.

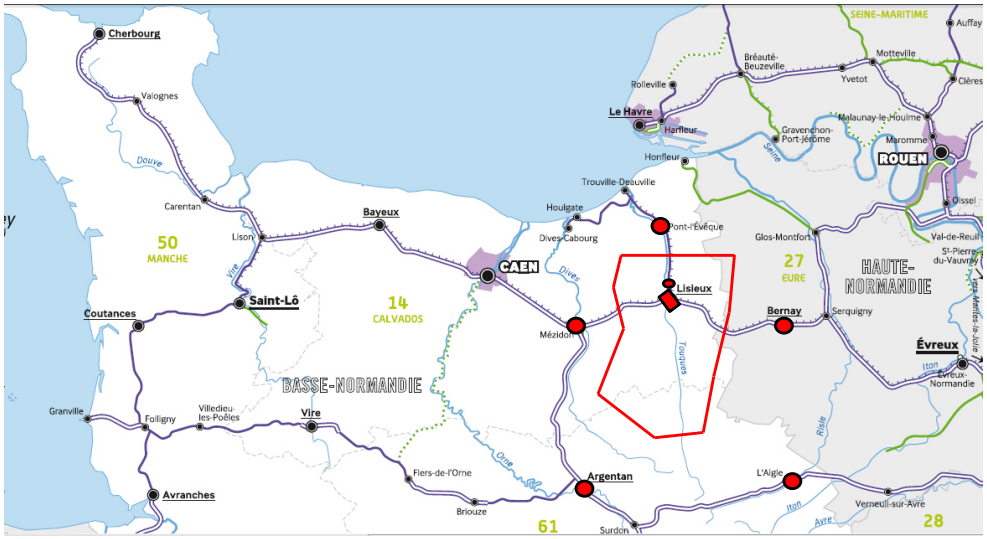


Sources : RFF/Iter - 2012

2.2 Une gare et une halte au positionnement régional intéressant mais plus ambigu au niveau local

Le territoire dispose de deux gares, ou plus précisément d'une gare et d'une halte :

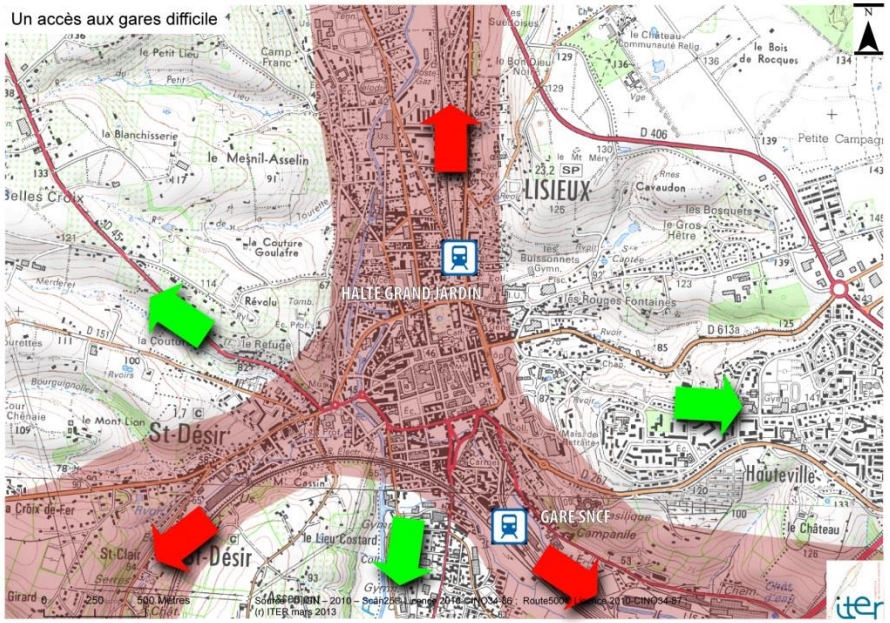
- la gare principale de Lisieux, à environ 800 mètres au sud du centre-ville, qui accueille les trains nationaux et régionaux circulant entre Paris, Rouen, Caen et Deauville-Trouville ;
- la halte ferroviaire du Grand Jardin, à environ 500 mètres au nord du centre-ville, sur l'antenne de Deauville-Trouville, qui accueille certains trains circulant sur cet axe.



Sources : RFF/Iter - 2012

La gare de Lisieux est l'accès principal de la ville, de l'agglomération et de la plus grande partie du sud du Pays d'Auge, alors que la halte ferroviaire du Grand Jardin reste un accès relativement limité au nord de la ville de Lisieux, et davantage liée à l'accès aux établissements scolaires et de formation.

Au-delà de leur positionnement respectif, ce sont leurs conditions d'insertion et d'accessibilité qui posent problème : elles sont toutes deux proches du centre, mais d'un accès peu évident pour l'une et l'autre, quel que soit le mode de déplacement utilisé pour y accéder, et quel que soit l'endroit d'où l'on vient.



3. Des développements de zones d'activités qui s'appuient davantage sur la route que le rail

La localisation des principales zones d'activités sur le territoire communautaire traduit une évolution nette de leur repositionnement à proximité des infrastructures routières, notamment sur la façade est de l'agglomération, le long de la RD613. Historiquement, elles étaient au contraire davantage positionnées à proximité de l'axe ferroviaire en

provenance de Paris, au sud-est de l'agglomération. Cette évolution est à replacer, d'abord dans le contexte de la transformation du tissu d'activités vers moins d'industries productives et plus de services, et, ensuite, en lien avec une perte d'attractivité et de dynamisme du transport ferroviaire de marchandises. Cette problématique est aujourd'hui à réinterroger au regard du rôle que pourrait jouer le territoire, entre l'Estuaire et la zone portuaire, d'une part, et la plateforme multimodale fret de Mézidon-Canon à l'ouest, d'autre part.

4. Les infrastructures douces, des aménagements ponctuels qui restent à valoriser dans une vision globale

Indépendamment de leurs logiques d'usage (activités de loisirs ou quotidiennes), la problématique des modes doux renvoie potentiellement à deux logiques d'organisation infrastructurelle :

- celle du partage de la voirie, qui peut s'opérer, soit, par une redistribution de l'espace de circulation et/ou de stationnement au profit des piétons et des cyclistes, au détriment de la voiture particulière, soit par la recherche d'une mixité de l'usage de la même voirie (ou du même espace) dans une configuration apaisée, c'est à dire où la vitesse des engins à moteurs est réduite réglementairement et/ou par des aménagements spécifiques ;
- celle de l'aménagement ou de la création d'infrastructures dédiées à ces modes de déplacements, physiquement séparés des voies où circulent des véhicules motorisés.

Compte tenu de l'échelle et des caractéristiques du territoire, la question se pose de manière différente dans la zone agglomérée et dans l'espace périurbain et rural :

➢ *A l'échelle de l'agglomération :*

La topographie, le franchissement de coupures urbaines naturelles ou artificielles rendent compliqué le marquage d'un réseau cyclable sur la voirie, et plus globalement l'usage de la marche et du vélo (sauf pour les sportifs et les convaincus).

D'où un environnement « automobile » fort sur la voirie et l'espace public, notamment dans le centre : pas ou peu de partage de voirie, circulation relativement intense, stationnement omniprésent.

➢ *A l'échelle des bourgs et des villages :*

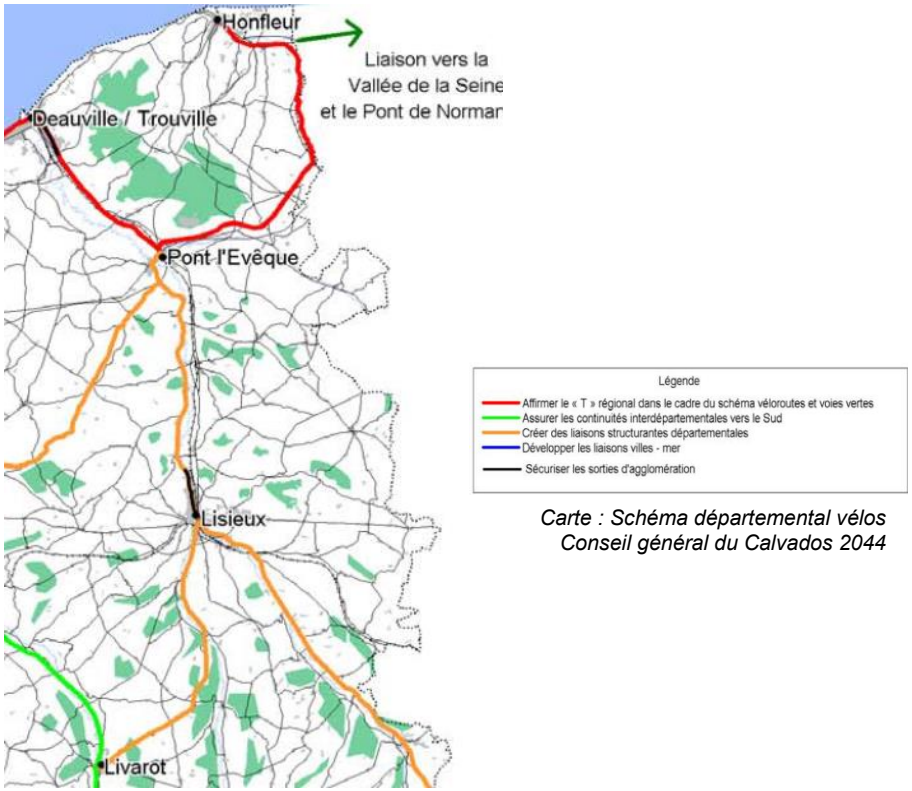
L'extension et la diffusion de l'habitat et des activités créent par conséquence des parcours longs, peu propices à l'usage quotidien du vélo.

Les voiries principales sont plus souvent calibrées, par défaut, pour la voiture (ou le camion), ce qui insécurise les parcours cyclistes et piétonniers.

Depuis quelques années, des aménagements ont ainsi été engagés ou sont prévus progressivement :

- pour des cheminements piétonniers, en s'appuyant notamment sur des parcours le long des rives de la Touques et de l'Orbiquet permettant de traverser la ville de Lisieux ;
- la réalisation de zones de modérations de trafic, notamment dans le cadre de l'ANRU sur le quartier Delaunay, et plus récemment sur le quartier des Quatre Sonnettes ;
- la requalification des rues du Docteur Lesigne et de Verdun, entre le centre-ville et la gare.

Ces opérations restent cependant ponctuelles et ne s'inscrivent pas dans une programmation établie et planifiée qui permettrait, notamment, d'assurer la cohérence avec les schémas d'autres collectivités (Schéma départemental vélo par exemple).



Carte : Schéma départemental vélos
Conseil général du Calvados 2044

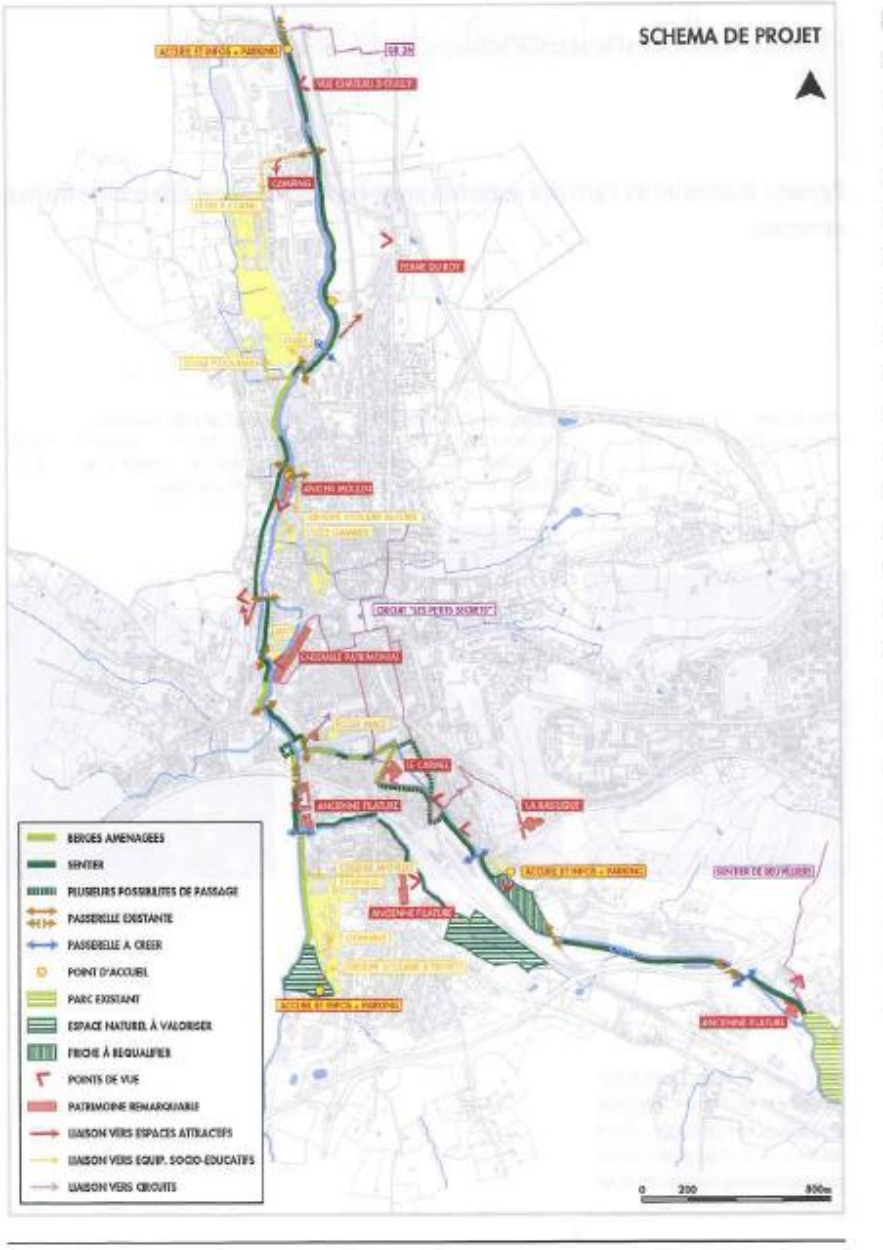


Schéma projet d'aménagement des berges de la Touques et de l'Orbiquet
(Ville de Lisieux 2012)

SYNTHESE ET ENJEUX

	Infrastructures			
	Thématiques	**Atouts / Potentialités**	**Handicaps / Contraintes**	**Enjeux**
1	**Voirie, routes**	1) Un réseau radilal relativement dense qui dessert l'ensemble des secteurs du territoire en convergence vers et depuis le cœur d'agglomération 2) Des axes prncipaux qui mettent en relation le territoire avec les pôles relais limtrophes (Livarot, Pont l'Evêque, Orbec, St Pierre sur Dives) 3) Des pénétrantes évidentes entre la périphérie et le coeur d'agglomération	1) Des accès depuis et vers le réseau autoroutier éloignés et peu performant 2) L'absence du maillon nord-ouest de la rocade d'agglomération 3) Un système d'échanges - rocade- avec le réseau secondaire insuffisant et parfois inadapté 4) Une hiérarchisation incertaine et un maillage isnuffisant de la voirie dans certains secteurs de la zone agglomérée et aux portes de celle-ci	1) L'amélioration des accès au réseau autoroutier 2) L'intérêt du bouclage de la rocade 3) La rehiérarchisation de la voirie en zone urbaine dense et la réalisation des compléments de maillage utiles et possibles 4) la requlaification des portes d'entrées à l'iterface entre le réseau interurban et d'agglomération et entre celui-ci et celui du centre-ville
2	**Voies ferrées, gares**	1) Un patrimoine ferroviaire conséquent et bien positionné à l'échelle du territoire élargi sauf vers le sud 2) Deux corridors aux fonctions et environnement contrastés.: l'axe nord (antenne de Deauville-Trouville qui s'inscrit dans un axe de développement urbain nord le long de la Touques, un axe est-ouest moins pertinent sur le plan urbain mais qui assure des relations interurbaines performantes avec Caen et Rouen ou Paris.	1) Une accessibilité peu évidente des 2 gares du territoire compte tenu de leur localisation et de leurs environnement multimodal 2) L'absence de lien ferroviaire avec la rive nord de l'Estuaaire (Le Havre) 3) Une déconnexion du système ferroviaire du dévelpppement urbain vers l'est de l'agglomération et du territoire	A positionner en fonction des échelles : 1) Au niveau national et régional , le raccordement au réseau ferroviaire à grande vitesse via la LNPM 2) Au niveau du territoire commuanutaire,, la valorisation des corridors de Deauville-Trouville et de Caen sur labase d'une politique d'aménagement du territoire et d'intermodalité. et l'amélioration de l'accessibilité à la gare de Lisieux 3) A l'échelle du coeur aggloméré,, la recherche de la valorisation urbaine et intermodale des secteurs gares en préservant au mieux l'intérêt du système ferroviaire
3	**Itinéraires cyclables et piétonniers**	1) Un site de qualité propice aux déplacements doux à vocation loisirs et touristiques (rives de la Touques et de l'Orbiquet) 2) Une zone agglomérée accessibles pour des déplacements piétons et surtout cyclistes d'usage quotidien.	1) A l'échelle de l'agglomération : Des contraintes géographiques fortes : topographie, franchissements de coupures urbaines naturelles ou artificielles qui rendent compliqué le marquage d'un réseau cyclable sur la voirie et plus globalement l'usage de la marche et du vélo (sauf pour les sportifs et les convaincus) Un environnement « automobile « fort sur la voirie et l'espace public notamment dans le centre : pas ou peu de partage de voirie, circulation, stationnement 2) A l'échelle des bourgs et des villages : Extension et diffusion de l'habitat et des activités avec comme conséquence des parcours longs peu propices à l'usage quotidien du vélo Des voiries principales plus souvent calibrées par défaut pour la voiture (ou le camion) qui insécurisent les parcours cyclistes et piétonniers.	1) La préservation et le développement d'itinéraire de loisirs articulé avec les grands itinéraires régionaux (et nationaux) 2) Une voirie de desserte des quartiers aujour'dhui totalement inadaptée à l'usage des vélos. 3) Une réflexion approfondie sur les aménagements de voirie et d'espaces publics pour faciliter eles trajets péitons et cycles 4) Le positionnement de l'usage du vélo au quotidien compte tenu des contraintes géographiques du site (topographie, coupure) et la recherche de solutions facilitatrices

3. LES SERVICES

L'analyse des services de mobilité et de déplacements conduit aux principaux constats suivants.

1. Un service de transports collectifs à repositionner dans une dynamique de projet de développement territorial et de mobilité durable

1.1 Des contraintes fortes sur l'organisation et le développement du système de transport collectif local

Le système de desserte actuel du territoire communautaire par les transports collectifs est assuré par deux sous-ensembles :

- ***le réseau urbain Lexobus*** qui couvre les trois communes de l'agglomération de Lisieux (avec Beuvillers et Saint-Désir). Ce réseau comporte 6 lignes qui, pour certaines, fonctionnent selon des régimes différents (réguliers ou à la demande) et selon les périodes de l'année (scolaire ou non). La fréquentation annuelle est de l'ordre de 600 000 voyages, soit environ 24 voyages / an / habitant (ou 2 voyages/mois/habitant) avec une composante scolaire majoritaire ;
- ***le réseau départemental interurbain et scolaire (Bus verts du Calvados***) qui irrigue le reste du territoire par des lignes en rabattement sur Lisieux, dont une ligne en relation avec Le Havre. Comme pour le réseau urbain, ces lignes fonctionnent différemment selon les périodes de l'année. Pour les communes non desservies par les lignes régulières, le réseau est complété par un service de transport à la demande (Taxibus) assuré par des taxis sur réservation préalable.

Offre :

- Des bus du lundi au samedi, de 6h à 20h (pas de service le dimanche)
- 6 lignes de bus :
  - Ligne 1 : ligne principale (95% des voyageurs). Seule réelle ligne régulière
  - Lignes 2, 4 et 6 : lignes partiellement régulières, et renforcées par les dessertes des Bus Verts et/ou par du transport à la demande*.
  - Lignes 3 et 5 : lignes entièrement assurées par les Bus Verts et par le transport à la demande.
- Organisation de navettes scolaires le matin depuis la gare en direction du lycée Comu

Tarification :

- Des titres de transports avec des offres préférentielles pour les utilisateurs réguliers et pour les étudiants
- Une fois entrés dans l'agglomération de Lisieux, les Bus Verts sont au tarif des Lexobus
- Abonnement « BoosTER plus' » (Conseil Régional Basse-Normandie): tarification avantageuse et combinée sur les trains TER et réseau Lexobus pour les jeunes de 15 à 25 ans.

Offre :

- 10 lignes desservent Lisieux dont :
  - 4 lignes qui desservent la gare SNCF de Lisieux
  - 5 lignes qui ne circulent qu'en période scolaire (mais ouvertes à tous)
- Circulation du lundi au dimanche, de 6h30 à 21h

Tarification :

- Des titres de transports avec des offres préférentielles pour les utilisateurs réguliers et pour les étudiants
- Principe de tarification zonale qui permet de payer proportionnellement à la distance parcourue

Fréquentation 2009 * :

- Près de 45 000 personnes ont pris le bus depuis un arrêt de Lisieux.
- L'arrêt « Place François Mitterrand » est le pôle principal avec 25 500 montées (soit 57% des montées).
- L'arrêt « Gare SNCF » est le pôle secondaire du réseau avec 8000 montées (soit 18% des montées).
- La ligne 56 (Lisieux - Orbec) est la plus empruntée.

On aurait pu intégrer à ce descriptif les services TER sur l'axe Lisieux – Deauville, entre la gare de Lisieux et la halte du Grand Jardin, mais cette desserte n'a pas de vocation réellement urbaine (vocation de desserte scolaire depuis Pont l'Evêque).

L'analyse du fonctionnement des systèmes urbains et interurbains amène plusieurs constats portant sur les contraintes d'organisation et d'évolution du système, celles-ci étant liées entre elles :

- contraintes financières pour le développement et le fonctionnement du réseau : le versement transport n'est pas prélevé aujourd'hui sur le territoire desservi par le réseau urbain. Le financement est ainsi assuré quasi intégralement sur le budget propre de la ville de Lisieux. Les recettes commerciales ne couvrent qu'une faible partie des coûts d'exploitation ;
- le cadre institutionnel : le périmètre de desserte du transport urbain s'arrêtant aux limites des 3 communes centrales, le problème de l'extension des dessertes, sur les communes limitrophes où sont situés des projets de développement (notamment de zones d'activités par exemple), se pose. A cette question se rajoute celle des moyens qui pourraient venir en substitution des dessertes assurées aujourd'hui par le département ;
- le cadre technique : la structure du réseau, qui privilégie la couverture spatiale et les besoins de liaisons fonctionnelles (notamment entre zones d'habitat et équipement scolaires), se trouve confrontée à la réalité géographique du site et de la voirie ; d'où une lisibilité peu évidente (lignes en antennes, boucles) et un manque d'efficacité et d'attractivité du réseau.

1.2 Des projets qui appellent un repositionnement nécessaire de ce système

Le système de transports collectifs doit faire face à plusieurs défis :

- un repositionnement dans le champ de la mobilité globale à l'échelle du territoire et de l'agglomération centrale pour réduire la part des déplacements automobiles, libérer de l'espace en centre-ville et réduire les nuisances ;
- une nécessaire articulation avec les projets de développements du territoire, que ce soit pour assurer le lien avec les projets de développement situés hors périmètre de transport urbain, ou pour accompagner les projets de redynamisation du centre-ville ;
- un renforcement de l'intermodalité entre les réseaux, et en priorité avec le système ferroviaire à la gare de Lisieux, dans la perspective de l'arrivée de la LNPN, mais surtout dans l'optique d'une coordination avec le système ferroviaire régional ;
- une inscription plus franche de son insertion dans la voirie et l'espace public, favorisant ses conditions de circulation et donc son attractivité ;
- enfin, celui de la promotion et du développement de systèmes de transports collectifs adaptés à la desserte des zones périurbaines et rurales peu denses.

Relever ces défis suppose néanmoins d'en identifier les leviers d'actions et de les réintégrer dans une vision complète et dynamique du développement territorial et des usages actuels. Ainsi, certaines problématiques doivent être évaluées finement :

- comment préserver l'attractivité du centre-ville en faisant évoluer ses conditions d'accessibilité (notamment en intégrant une bipolarité place François Mitterrand - Gare) ?
- comment optimiser l'organisation et l'attractivité du système sans dégrader les usages actuels ?
- comment améliorer l'articulation entre réseau urbain, départemental et régional ?

- comment et où inscrire la priorisation du transport collectif sur le réseau de voirie ?

Autant de questionnements qui sont les enjeux auxquels se trouve confronté le système de transport de Lintercom. Certaines orientations sont d'ores et déjà imaginables, mais restent à préciser avec les acteurs du système, les usagers et les habitants.

- **Deux réseaux pour LINTERCOM mais pas de réseau de LINTERCOM**
- (1) une forte imbrication de deux systèmes : Lexobus , Bus Verts
- (2) quelques lignes régulières mais surtout des lignes irrégulières : transport à la demande, dominante scolaire
- (3) Une seule ligne urbaine à la gare (la 1 qui fait 90% du trafic)

Réseau de transport urbain de Lisieux
Lexobus (Lisieux + St Désir + Beuvillers)



Réseau départemental de transport du Calvados
Les Bus verts



- **(1) Des contraintes fortes d'organisation**
- Pour la desserte de l'agglomération : géographie, contraintes du réseau de voirie, du plan de circulation, bipolarité gare-centre ville
- -> lignes avec antennes et boucles
- -> lisibilité peu évidente
- -> attractivité faible (rapport temps/distance/trajet)
- Pour la desserte des communes limitrophes :
- Densité faible sur des territoires étendus
- -> peu propice à une offre de transport collectif classique

- **(2) Des contraintes fortes de financement**
- Lexobus -> Ville de Lisieux + contributions Beuvillers et St Desir
- Bus Verts -> Conseil Général Calvados
- Pas de Versement Transport (taxe sur la masse salariale des entreprises de + de 9 salariés)
- Les recettes couvrent entre 15 et 30% maximum des charges

- **(3) Des contraintes fortes de comportement**
- Quasi monopole de l'automobilité
- 4% des déplacements domicile-travail internes à la CC en transport (7% sur Lisieux)
- Moins de 10% des utilisateurs de la gare sont en correspondance avec un bus ou un car

- **(1) Repenser un schéma d'organisation du système de transport à l'échelle de l'intercommunalité?**
- **(2) Redéfinir la logique d'organisation du (des) réseaux ? Desserte des zones d'habitat**

2. Un service ferroviaire déjà relativement performant dont l'attractivité doit être préservée et améliorée

Du point de vue de la mobilité, le système ferroviaire desservant le territoire est analysé selon trois registres :

- celui de l'offre ferroviaire proposée ;
- celui de son intégration dans l'ensemble du système de déplacements ;
- celui du service urbain qu'il offre, au regard de ses points d'entrée que sont les gares.

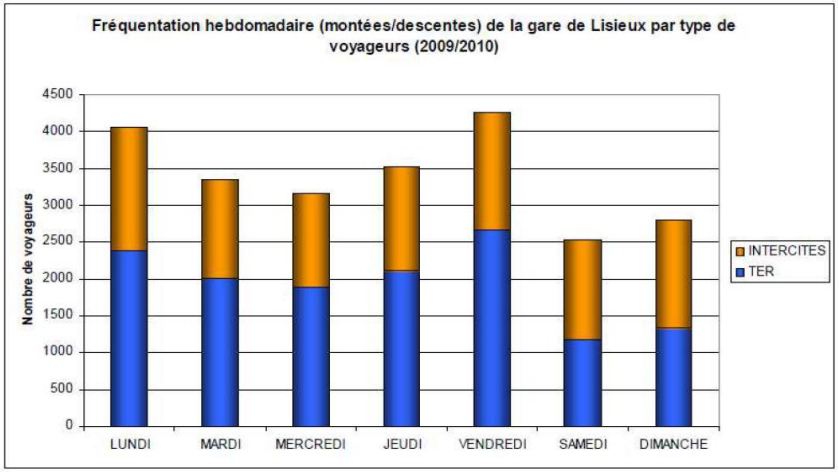
En préalable, il convient de replacer cette approche dans le cadre du développement de l'usage ferroviaire constaté depuis plusieurs années :

Porte ferroviaire de l'agglomération et du Pays

- -> vers la Basse Normandie (Caen et au-delà)
- -> vers la Haute Normandie (Rouen, Evreux)
- -> vers le littoral (la Côte Fleurie) mais pas vers Le Havre
- -> vers Paris et L'Ile de France

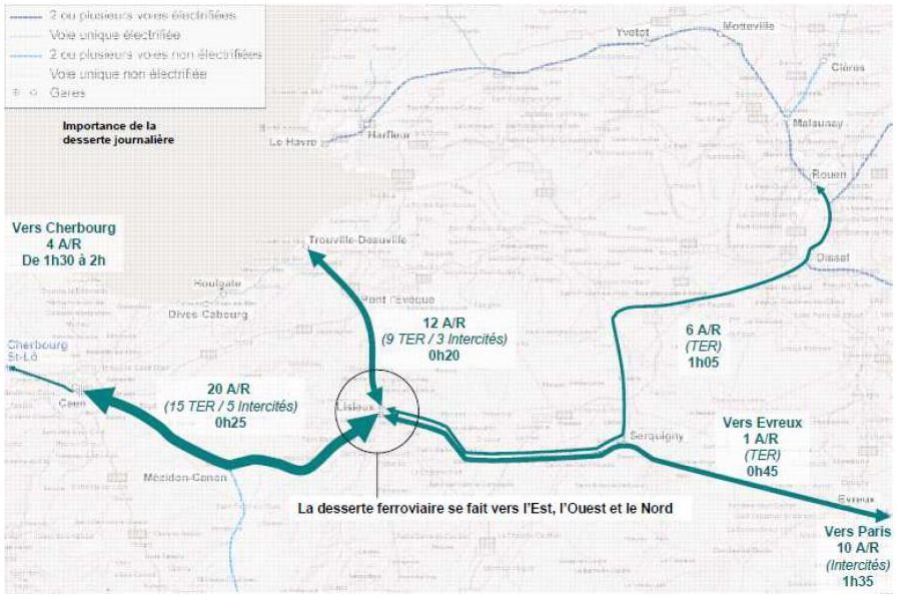
- **Un trafic en augmentation constante** (trafic en voyageurs entrants)
  - -> en 2001 : 300 000 voyageurs (jusqu'à 1 300 sur une journée)
  - -> en 2009 : 450 000 voyageurs (jusqu'à 2 000 sur une journée)
  - -> en 2011 : près de 500 000 (jusqu'à 2 200 voyageurs/jour)
- **Des relations privilégiées :**
  - -> Régionales : avec Caen (190 000 voyages/an) et Deauville/Trouville (175 000 voyages/an), jusqu'à 800 voyages/jour chacune de ces relations
  - -> Nationales : avec Paris (85 000 voyages/an) , jusqu'à 400 voyageurs/jour

Nb : ces données sont des estimations réalisés par le bureau d'étude sur la base des données d'offre et de trafic des trains TER et Intercités/TET



Sources : Etude gare de Lisieux / AREP - Ville de Lisieux 2011

Cette évolution est à rapporter à l'offre de services existante et aux performances, notamment dans les liaisons avec Caen et Deauville-Trouville, qui bénéficient d'un niveau de services et de temps de parcours attractifs, du fait, entre autres, d'une double desserte régionale (TER) et nationale (Trains d'équilibre du territoire ex Intercités). La seule faiblesse relative à l'échelle interrégionale, comparée aux autres destinations, concerne la relation avec Rouen (en niveau de service et en temps de parcours). Avec en moyenne 10 allers-retours quotidiens et un temps de trajet moyen d'1h35, les relations avec Paris sont, elles aussi, relativement performantes.



Sources : Etude gare de Lisieux / AREP - Ville de Lisieux 2011

La qualité de l'offre ferroviaire à destination des pôles bas-normands, conjuguée à d'autres facteurs, conduit à une attractivité très significative du train en termes de part de marché entre Lisieux et ces pôles.

Sources : Iter / EMD Calvados 2011

- **Avec les pôles de Basse Normandie,**
- une bonne offre ferroviaire (et les difficultés d'accès ou stationnement à Caen notamment) conduisent à un usage significatif des transports collectifs (1 déplacement sur 3)

Lisieux – Caen :
4 499 déplacements quotidiens tous motifs
Temps de trajet moyen théorique en voiture : 0h43
Temps de trajet moyen théorique en train: 0h28

→ Voiture : 68%
Transport collectif : 30%
37% de domicile/travail
500 actifs de Lisieux UU

Lisieux – Deauville/Trouville :
3 963 déplacements quotidiens tous motifs
Temps de trajet moyen théorique en voiture : 0h34
Temps de trajet moyen théorique en train : 0h22

→ Voiture : 64%
Transport collectif : 30%
34% de domicile/travail
400 actifs de Lisieux UU

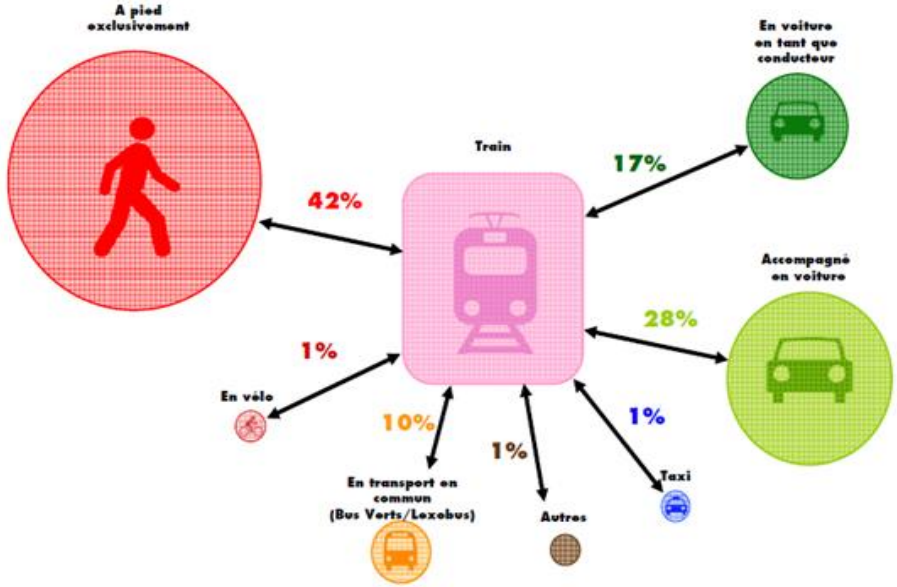
3. Intermodalité et accessibilité, des réflexions à approfondir

La dimension intermodale de la mobilité sur le territoire reste essentiellement concentrée sur la problématique des points de connexion des différents réseaux entre eux et de leur accessibilité urbaine.

- la halte ferroviaire du Grand Jardin, au nord du centre-ville, a été entièrement rénovée récemment et dispose d'équipements et de services (notamment des stationnements pour les vélos) qui lui faisaient défaut. La problématique se situe aujourd'hui davantage dans la qualité des cheminements d'accès, notamment piétons et vélos, en particulier vers les établissements scolaires (au nord) ou le centre-ville (au sud). Ces cheminements sont rendus compliqués par la localisation de la halte et la structure de la trame viaire environnante ;
- le « pôle » François Mitterrand, lieu de passage et de terminus de toutes les lignes urbaines et interurbaines, est idéalement situé dans l'hypercentre de Lisieux. Cependant, son environnement dense et ses conditions d'accès et de fonctionnement délicates, liées à l'intensité du trafic (piétons et automobile), à l'organisation de la voirie et au plan de circulation, rendent l'accès à ce pôle difficile ;
- l'accès au pôle gare de Lisieux, au sud du centre-ville, est aussi rendu difficile. En effet, la gare se situe en impasse et en lisière du centre, ce qui ne favorise pas sa desserte par le réseau de transports collectifs urbain et interurbain.

Dans ce contexte, l'intermodalité à la gare se répartit essentiellement entre le rabattement piéton et en voiture :

Quelques données concernant la gare de Lisieux (enquête Qualité Perçue, CRBN - SCAT, Mars 2010 usagers TER - Extrapolation Iter sur l'ensemble des usagers de la gare)



Sources : Etude gare de Lisieux / AREP - Ville de Lisieux 2011

Ces éléments restent toutefois à interpréter avec prudence. En effet, le rabattement automobile, déjà important en soi, pose le problème de l'adéquation de l'offre en stationnement à la demande réelle sur le site, laquelle est vraisemblablement sous-estimée. Une partie des accédants à pied sont alors des automobilistes pouvant être stationnés en centre-ville, où des places gratuites sont disponibles à moins de 500 mètres. Ils achèvent leur trajet vers la gare à pied. Ce point reste à vérifier.

Cette problématique est fondamentale sur le plan de l'intermodalité « multimodale » et « urbaine », par l'impact qu'elle peut avoir, d'une part, sur la question du stationnement et donc de la place à accorder à la voiture dans la ville et, d'autre part, sur le renforcement possible d'une offre intermodale alternative par le(s) réseau(x) de transports collectifs voire par les vélos.

Le projet d'un pôle d'échanges multimodal intègre ces problématiques en proposant une requalification urbaine et multimodale du secteur gare, dont les principes de base consistent à :

- en améliorer l'accessibilité par une ouverture plus franche vers le sud, au moyen d'un nouvel accès par la voirie ;
- réorganiser le stationnement avec la création d'un parking sud en cohérence avec le nouvel accès ;
- ouvrir des franchissements piétonniers entre les deux façades urbaines de la gare ;
- requalifier le parvis en redonnant de la place et de l'espace aux transports collectifs, aux vélos et aux piétons.

- **(1) Améliorer l'accessibilité :**
- Une voie de liaison à créer entre la façade sud et la rue d'Orival

- **(2) Réorganiser le stationnement**
- Création d'un Parking sud , adaptation du parking nord

- **(3) Créer des franchissements piétonniers des voies**
- - une liaison façade sud – parvis
- - une liaison façade sud – façade nord

- **(4) Réaménager le parvis**
- réduction du parking
- augmentation des espaces piétonniers
- aménagement des accès et stationnement bus et cars

Favoriser l'accessibilité multimodale, requalifier les espaces, atténuer l'effet de coupure du faisceau ferré



Sources : Etude PEM de la gare de Lisieux / AREP - Ville de Lisieux 2012

L'intermodalité ne se réduisant pas à des enjeux physiques, on notera l'existence d'une tarification intermodale en direction des usagers (actifs et jeunes) qui utilisent le réseau Lexobus et le réseau TER Basse Normandie. A ce titre, ils bénéficient d'une réduction commerciale sur l'abonnement Lexobus (abonnement hebdomadaire ou mensuel).





Sources : Sites internet de Lexobus et Conseil régional Basse Normandie - 2012

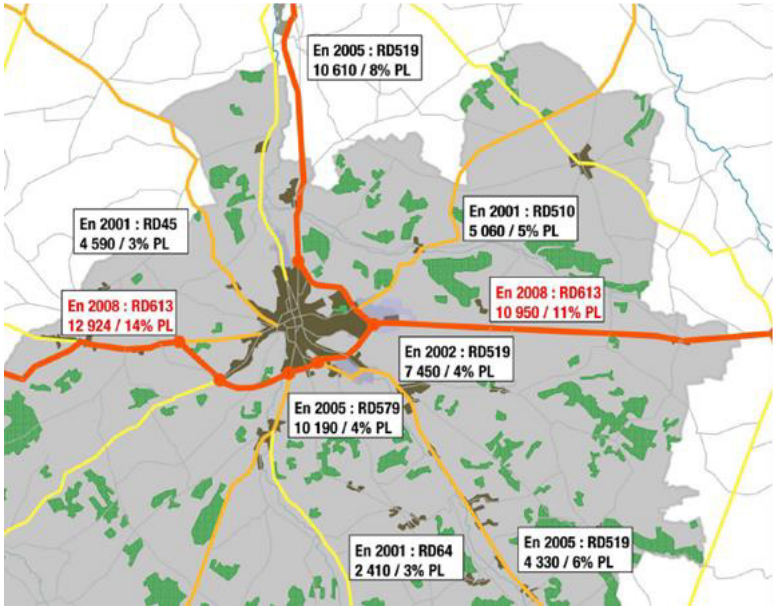
4. Trafic et circulation automobile : une réelle pression mais sans réelle saturation, quelles routes et quelles rues pour demain ?

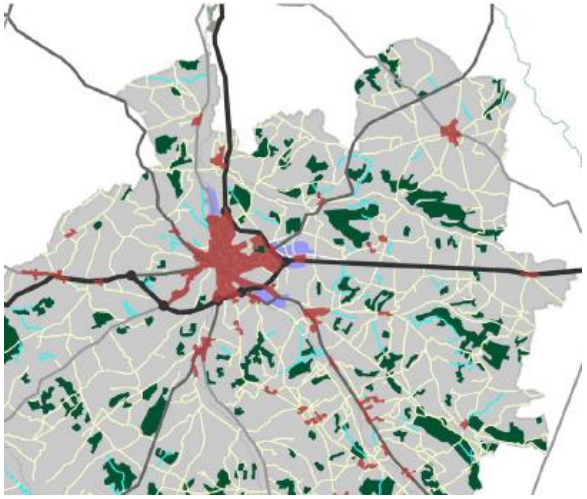
L'analyse de la circulation sur le territoire de Lintercom conduit à mettre en rapport l'organisation du réseau de voirie et son fonctionnement en termes d'usages.

Cette mise en liaison concerne, dans un premier temps, la question des trafics. Mais elle est délicate à mener, compte tenu de l'hétérogénéité ou de l'absence des données permettant d'en réaliser une analyse dynamique.

A l'échelle du territoire de Lintercom, on peut toutefois identifier quatre grandes catégories d'axes routiers :

- ceux à fort trafic (plus de 10 000 véhicules/jour en moyenne), avec une part de poids lourds significative (autour de 10% et plus) : il s'agit de la RD 613, de part et d'autre de Lisieux, et la RD 519, entre Lisieux et Pont l'Evêque (A13). Au sud de Lisieux en direction de Livarot, le trafic de la RD 519 reste élevé, mais la part de poids lourds est beaucoup moins importante ;
- la route de Lisieux à Orbec connaît également un trafic soutenu (entre 5 000 et 10 000 véhicules/jour), mais ces données relativement anciennes mériteraient d'être actualisées du fait de l'ouverture de l'A28 ;
- des routes à trafic intermédiaire (RD 510, RD 45, RD 64), aux fonctions interurbaines moins affirmées qui connaissent des trafics de 2 500 à plus de 5 000 véhicules/jour ;
- enfin, le reste du réseau à vocation de desserte locale relativement dense, et hérité de l'histoire rurale du territoire (beaucoup de voies étroites), où le trafic est beaucoup plus réduit (de moins de 2 000 à quelques centaines de véhicules/jour), mais dans beaucoup de cas inadapté aux circulations actuelles.





Sources : SCoT Sud Pays d'Auge - 2012
Données du Conseil Général du Calvados

A l'échelle de l'agglomération et du centre-ville, les données disponibles sont trop anciennes pour se faire une idée juste de la situation. Seul est possible le constat visuel d'un trafic important sur les grands axes urbains aux heures de pointe, du matin et du soir que ce soit la rocade, les pénétrantes ou les boulevards de contournement du centre. Cette situation est particulièrement perceptible aux points de contacts entre réseau interurbain, rocade et pénétrantes, vers le centre-ville, en raison de la superposition des trafics sur les mêmes voies

En 2002, une enquête réalisée par le CETE Normandie avait enregistré environ 9000 véhicules en heure de pointe (le soir), entrant ou sortant du centre-ville, dont les 2/3 ne faisaient que le traverser, soit directement, soit par les boulevards de contournement. Ce trafic n'a évidemment aucune utilité fonctionnelle s'il ne fait que traverser le centre en l'embouteillant. Depuis cette date, des évolutions du plan de circulation et des aménagements de voirie ont été réalisés et ont probablement conduit à des modifications qui restent à évaluer.



Sources : Etude CETE Normandie - 2002

En l'absence de données, le constat qui peut être posé reste relativement subjectif et qualitatif.

A l'échelle de l'agglomération, le point principal qui peut être mentionné est celui de l'absence d'un maillage viaire intermédiaire entre la rocade et les boulevards du centre, permettant des échanges inter-quartiers, sans passer par l'hypercentre. De fait, on peut constater :

- une forte pression du trafic automobile jusqu'aux portes de l'hyper-centre ;
- un trafic de transit qui reste présent dans le centre malgré la rocade.

Face à ce constat, et repositionnés dans une vision prospective, deux sujets étroitement mêlés méritent d'être discutés :

- le degré de pertinence du bouclage de la rocade au nord-ouest, rocade trop éloignée pour être utile aux flux inter-quartiers nord-sud et est-ouest, mais peut être utile pour éviter des trafics de transit plus interurbains, entre le nord et l'ouest du territoire, se reportant actuellement dans le centre (boulevards Carnot et Pasteur). Par ailleurs, ce bouclage pourrait également amener à la création d'un nouveau front urbain sur l'entrée, via la RD45, compte tenu de l'ouverture de l'échangeur de la Haie Tondue sur l'A13 ;
- la stratégie de régulation des accès au centre via les voiries pénétrantes, à partir des points d'échanges avec la rocade existante et jusqu'aux boulevards du centre-ville (gestion des conditions de trajet en termes de temps, de confort et de sécurité, de partage modal).

Ce sujet interroge de manière directe le maintien de l'attractivité commerciale et urbaine du centre par rapport aux espaces périphériques. Se pose la question d'un nouvel équilibre urbain de l'agglomération et du territoire avec des polarités secondaires.

A l'échelle du territoire, deux idées principales se dessinent :

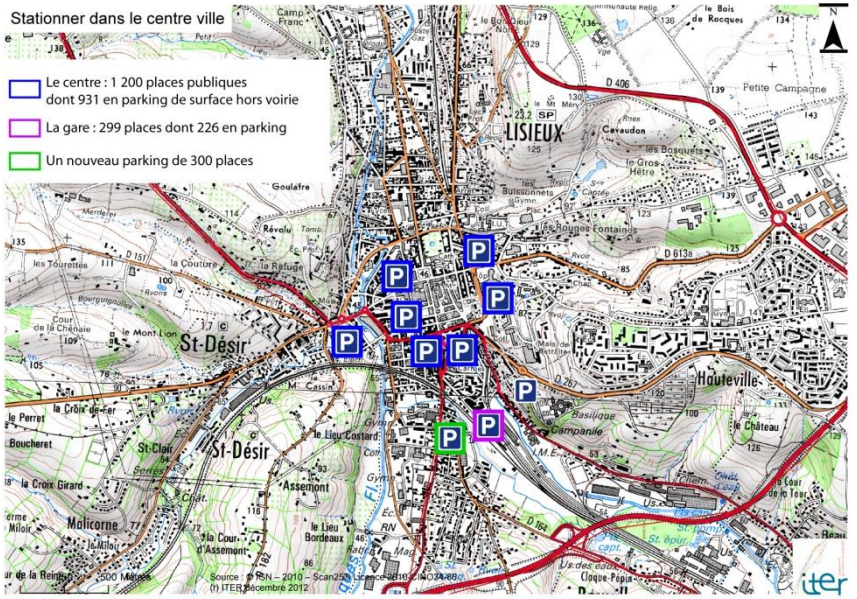
- celle de la pérennité d'un maillage secondaire local extrêmement dense, qui posera, et pose déjà, la question des moyens de son entretien et des niveaux de services affectés ;
- celle de la nature des aménagements envisagés, ou à prévoir, sur le réseau principal, pour l'adapter, soit aux exigences de ses fonctions et usages de trafic (on pense ici, notamment, à l'axe Pont L'Evêque - Lisieux - Orbec et à Lisieux - Livarot), soit aux exigences de diminution des nuisances dans les traversées des bourgs et villages.

5. Le stationnement : un levier essentiel de la gestion de la mobilité, un outil délicat de gestion de la ville et de son centre

L'analyse du stationnement se trouve à la convergence de très nombreuses dimensions et interfaces :

- celle de la distinction entre domaine public et domaine privé, sachant que le PLUi peut intervenir dans les deux cas par la définition d'un zonage de l'espace déterminant leur usage ou leur vocation. Cette application est plus aisée dans des zones à urbaniser que dans celles qui le sont déjà ;
- celle de la règlementation d'usage du domaine public qui peut aller de la gratuité à une occupation tarifée, dont les termes et les lieux d'application sont définis par le pouvoir du Maire de chaque commune ;
- celle de l'arbitrage de l'occupation de l'espace entre la voiture en stationnement, et d'autres usages urbains ou de déplacements, arbitrage d'autant plus difficile qu'il est à exercer dans des zones denses où l'espace est rare et cher ;
- enfin celle de l'équilibre parfois fragile entre les utilisateurs de ce stationnement dont les demandes sont aussi légitimes que différentes (résidents, commerçants, artisans, salariés, visiteurs, personnes à mobilité réduite).

Toutes ces dimensions et interfaces sont présentes sur le territoire



communautaire avec une acuité toute particulière au niveau du centre-ville.

L'attractivité du centre-ville de Lisieux apparaît aujourd'hui indissociablement liée à sa facilité d'accès en voiture et aux capacités disponibles pour y stationner sans difficulté. Cette attractivité reste toutefois relative au regard des facilités et capacités encore plus grandes offertes dans les zones commerciales périphériques. Elle se heurte également aux capacités d'extension du stationnement sur voirie ou en surface dans un espace relativement restreint à l'intérieur des boulevards. La présence de vastes zones de stationnement sur des parcs en surface, à proximité immédiate de l'hypercentre ou le long des rivières, se heurte également aux objectifs de redynamisation et d'amélioration de la qualité urbaine du centre et de ses activités.

Ces objectifs conduisent à repenser cette question du stationnement dans trois registres de réflexion :

- optimiser le système actuel en réduisant le stationnement sans rapport avec l'activité du centre-ville. Ce premier registre d'action a conduit la ville de Lisieux à engager la construction d'un nouveau parking à la gare pour les usagers en rabattement qui stationnent dans le centre. Cette disposition doit être accompagnée d'une contrainte réglementaire et tarifaire, plus forte pour les usagers longue durée en centre-ville, hors résidents et commerçants ;
- réduire l'emprise du stationnement en surface, en visant la possibilité d'un parc public souterrain. Parallèlement, une tarification incitative permettrait de libérer de l'espace public en surface et d'améliorer la rotation pour les commerces. Cette proposition pose naturellement des questionnements techniques et économiques forts ;
- élargir le centre-ville afin d'étendre son attractivité et la répartir au-delà de la ceinture des boulevards.

Une forte capacité de stationnement en centre-ville : 3000 places publiques disponibles.

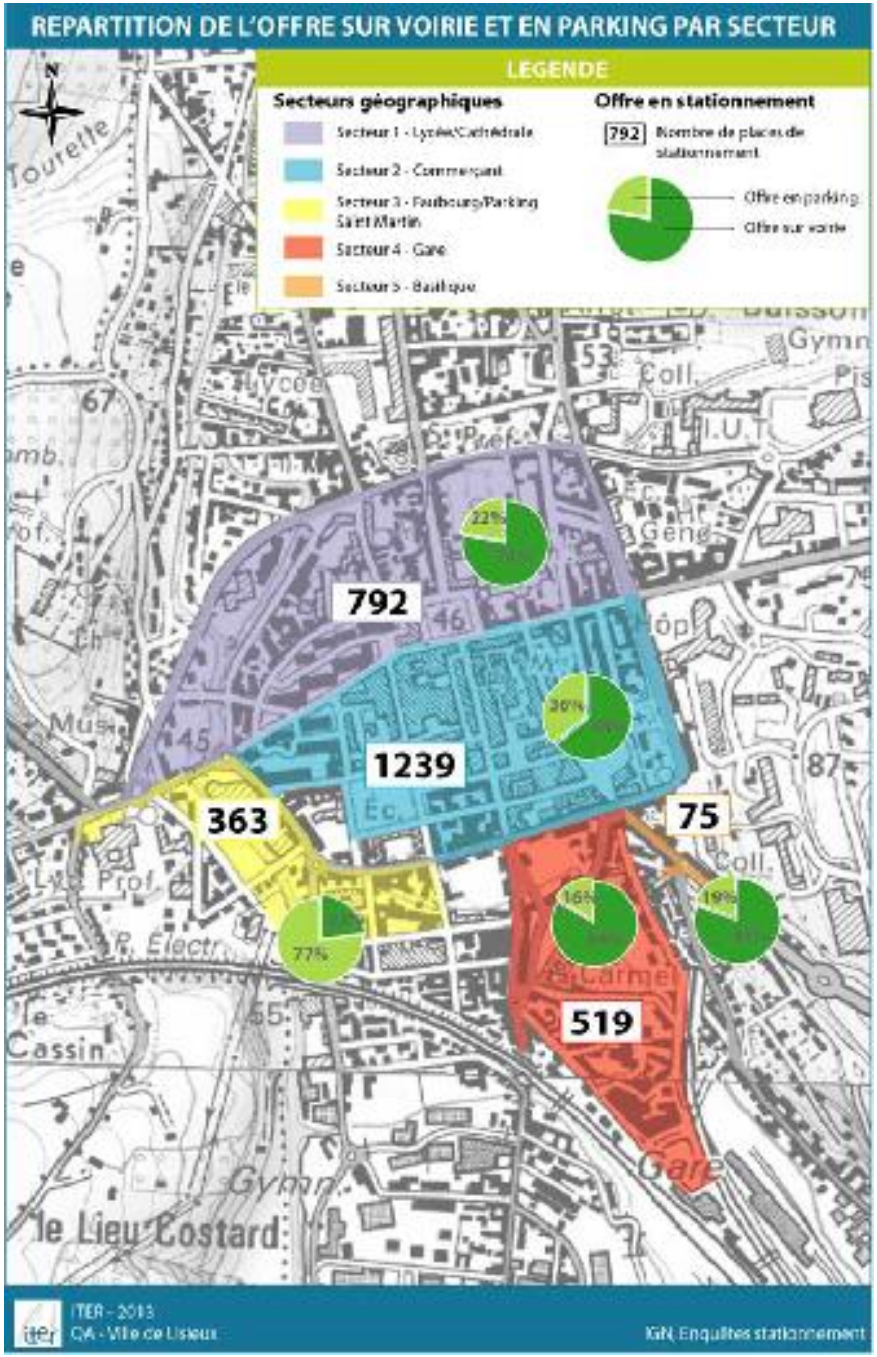
L'offre publique de stationnement se répartit comme suit : 1/3 dans des parkings de surface, 2/3 le long des rues, avenues et boulevards avec les modalités de gestion suivante : 50% gratuit, 50% réglementé (5% en zone bleue, 45% en stationnement payant).

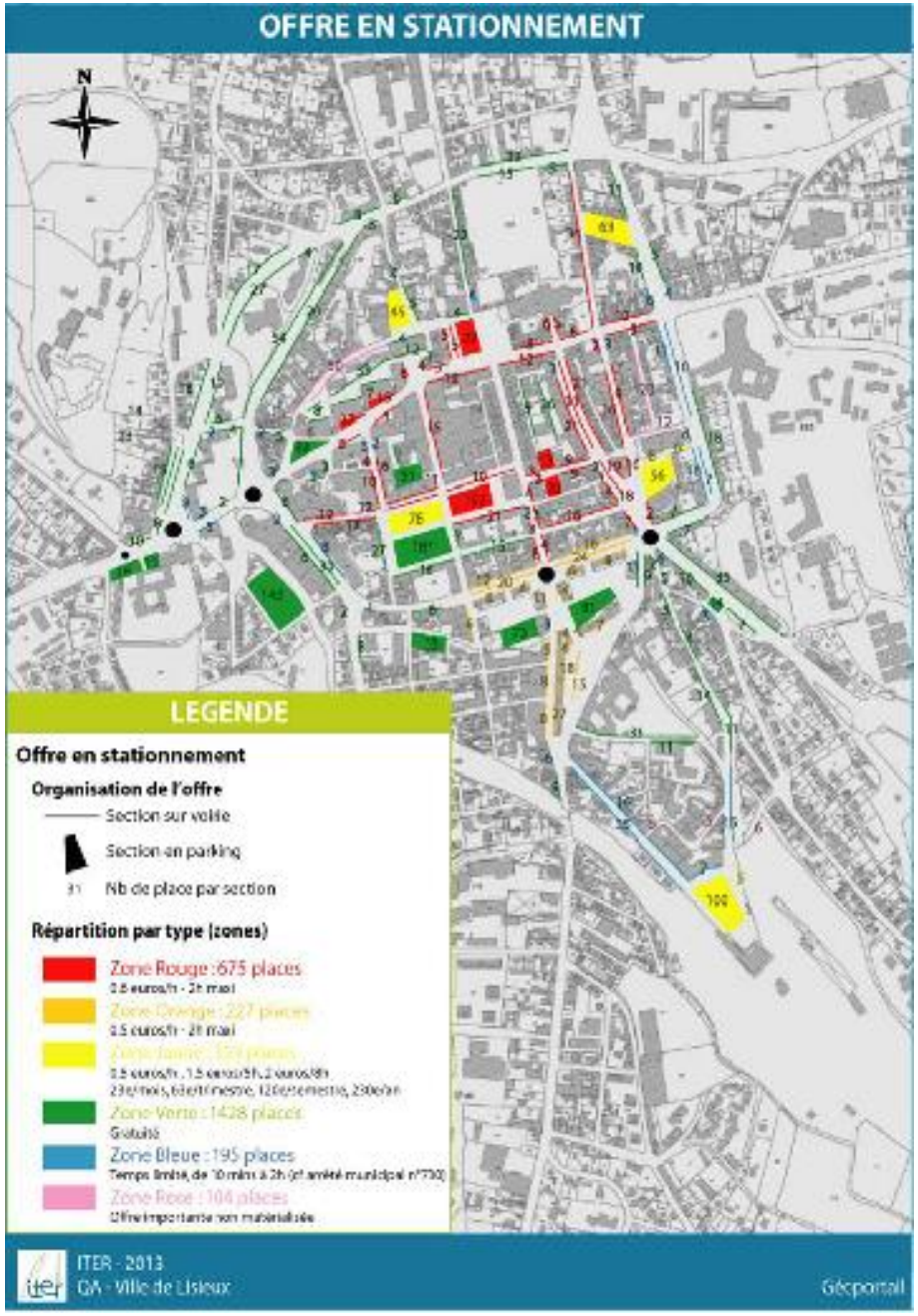
- 3000 places publiques disponibles sans compter les places du parc privé : garages d'habitations, parcs privés d'administrations ou services publics (parking de l'hôpital par exemple) ou de commerces (cf. parking du Monoprix qui compte 165 places) ;
- Une offre qui va être complétée par trois nouveaux parkings : parking sud gare : 340 places (échéance : 2015), parking rue de la gare : 60 places (échéance : 2016) ou encore l'extension du parking Michel Martin : 30 places (échéance : 2016).

Une étude sur l'occupation des places de stationnement sur l'espace public à été réalisée en juin 2013 :

- en moyenne sur la période dite d'activités (9h à 18h), plus de 90% des places sont occupées (2800) ;
- quatre sous secteurs présentent des taux d'occupation et de congestion très élevés (supérieur à 100%) de h à 17h :
    - dans l'hypercentre, la zone gratuite du parking de la Place de la République ;
    - au nord-ouest, le secteur Degrenne – Banaston – Miterrand ;
    - à l'est , l'ensemble compris entre les avenues Victor-Hugo et le Bd Jeanne d'Arc ainsi qu'une partie du Bd Duchesse Fournet ;
    - au sud, les parkings Fleuriot et Msg Germain.
- sur le reste du périmètre, la disponibilité de l'offre reste importante tout au long de la journée :
    - sur les zones payantes de l'hypercentre (Parking République et voies adjacentes) ;
    - à l'ouest du centre-ville (Bd Pasteur, Quai des Remparts, Parking Michel Martin) ;
    - au sud, du Bd Ste Anne jusqu'à la gare ;
    - à l'est , l'ensemble compris entre l'Avenue Victor-Hugo et le Bd Jeanne d'Arc ;
    - au nord-est sur la parking Clémenceau.

Le secteur commerçant est celui qui connaît les taux d'occupation et congestion les plus élevés tout au long de la journée (entre 95 et 120 %).


REPARTITION DE L'OFFRE SUR VOIRIE ET EN PARKING PAR SECTEUR
LEGENDE
Secteurs géographiques
Secteur 1 - Lycée/Cathédrale
Secteur 2 - Commerçant
Secteur 3 - Faubourg/Parking Saint Martin
Secteur 4 - Gare
Secteur 5 - Basilique
Offre en stationnement
792 Nombre de places de stationnement
Offre en parking
Offre sur voirie
792
1239
363
75
519
22%
36%
77%
16%
19%
le Lieu Costard
ITER - 2013
GA - Ville de Lisieux
IGN, Enquêtes stationnement


OFFRE EN STATIONNEMENT
LEGENDE
Offre en stationnement
Organisation de l'offre
Section sur voirie
Section en parking
Nb de place par section
Répartition par type (zones)
Zone Rouge : 675 places
0.6 euros/h - 2h max
Zone Orange : 227 places
0.5 euros/h - 2h max
Zone Verte : 1428 places
Gratuité
Zone Bleue : 195 places
Zone Rose : 104 places
ITER - 2013
GA - Ville de Lisieux
Géoportail

Les enjeux de développement sur le centre-ville de Lisieux (Etude Commerces Centre-ville Lisieux - 2012)

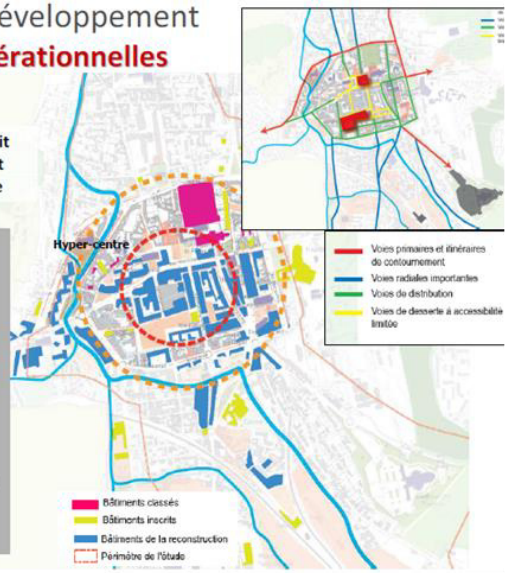
2 La stratégie de développement
Les intentions opérationnelles

- **Réduire l'usage de la voiture au profit des modes doux tout en garantissant l'accessibilité routière du centre-ville**

Modalités de mise en œuvre envisagées :

- Réorganisation des flux de transit : jalonnement, contraintes en centre-ville (capacité et temps de parcours)
- Création d'une importante zone 30 à accessibilité réduite en centre ville : aménagements de voirie réduisant la capacité (depuis bande cyclable à action + lourde)

→ hiérarchie du réseau, sens de circulation, dispositions de zones 30, plan des voies cyclables

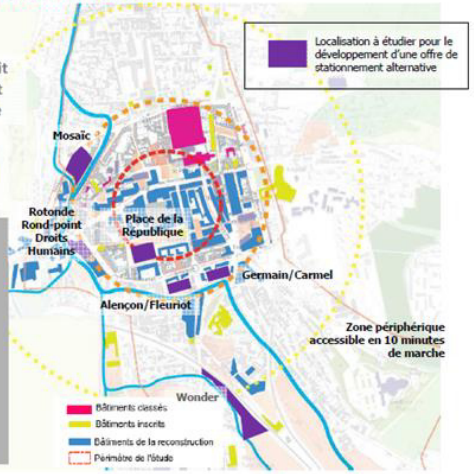


2 La stratégie de développement
Les intentions opérationnelles

- Réduire l'usage de la voiture au profit des modes doux tout en garantissant l'accessibilité routière du centre-ville
- **Réduire la place dédiée au stationnement dans l'hyper-centre (places, axes stratégiques..) tout en le favorisant en périphérie**

Modalités de mise en œuvre envisagées :

- Réorganisation de la durée de stationnement : 3 zones payantes, possibilité de tarifs préférentiels (résidents et emplois)
- Politique de contrôle et de répression (possibilité d'être d'abord pédagogique)
- Création de parkings gratuits en périphérie
- Libération d'emprises en centre-ville



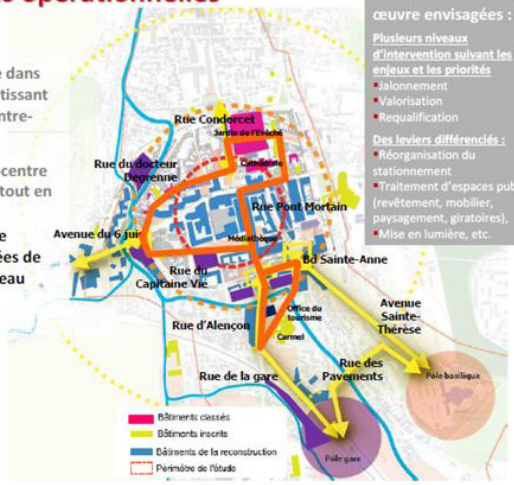
2 La stratégie de développement
Les intentions opérationnelles

- Réduire l'usage de la voiture dans l'hyper-centre tout en garantissant l'accessibilité routière du centre-ville
- Réduire la place dédiée au stationnement dans l'hyper-centre (places, axes stratégiques..) tout en le favorisant en périphérie
- **Créer un parcours de flânerie continue, en articulant entrées de ville, patrimoine, végétal et eau**
  - ✓ Boucle 1
  - ✓ Boucle 2

Modalités de mise en œuvre envisagées :

Plusieurs niveaux d'intervention suivant les enjeux et les priorités
- Jalonnement
- Valorisation
- Requalification

Des leviers différenciés :
- Réorganisation du stationnement
- Traitement d'espaces publics (revêtement, mobilier, paysagement, giratoires),
- Mise en lumière, etc.



2 La stratégie de développement
Les intentions opérationnelles

- **Intensifier, densifier et qualifier les lieux de rencontre**
- **Conforter la vocation des places structurantes du centre ville**

2 secteurs de projet, au carrefour d'enjeux et de fortes potentialités de mutation

Place de la République :
- Redonner une configuration plus intimiste à la place
- Valoriser la médiathèque et le lien à la rue du Pont Mortain
- Améliorer la visibilité de l'accès aux Mathurins

Place Mitterrand :
- Gérer les conflits d'usage (organisation des flux),
- Valoriser le lien au jardin de l'évêché (rue de Condorcet)

Modalités de mise en œuvre envisagées :

Plusieurs niveaux d'intervention :
- Programmation
- Valorisation
- Requalification

Des leviers différenciés :
- Stationnement,
- Traitement de espace public (revêtement, mobilier, paysagement, ronds-points),
- Mise en lumière du patrimoine, etc.



Les enjeux de stationnement dans le centre-ville de Lisieux

- **(1) Des réserves de capacités inexistantes sur le domaine public à proximité du centre-ville sauf sur le quartier gare**

- **(2) La création d'un nouveau parking gare : (250 à 300 places sur la façade sud)**
- Dans la perspective du réaménagement du Pôle d'Echanges Multimodal de la gare
- Mais aussi pour renvoyer du stationnement longue durée sur voirie lié au rabattement gare vers la gare
- **=> Statut gratuit ou payant ?**

- Impact sur la capacité de stationnement en centre-ville et fréquentation des commerces
- Nécessité d'une révision de la réglementation en vigueur (plus cher en voirie que dans le parking, sur voirie plus on reste longtemps plus c'est cher, adaptation aux riverains et commerçants)

- **(3) La création d'un nouveau parking souterrain Place de la République (150 places ?)**
- Pour répondre aux besoins de stationnement lié au nouvel équipement (Mulltiplex) ?

et / ou

- En substitution de la réduction de places de stationnement existantes actuellement (sur voirie ou parking de la place)

- Créer un parking urbain de grande capacité pour le centre-ville qui libérerait de l'espace public ?

6. Une altermodalité à susciter ou à accompagner

La pratique du co-voiturage reste encore relativement limitée sur le territoire. Trois éléments sont cependant à prendre en considération :

- une pratique réelle comme l'atteste l'existence de deux aires spontanées. La première est située à l'ouest de Lisieux, au carrefour Saint-Jean, c'est-à-dire au croisement des routes départementales 613 et 16. La seconde est située à l'est de la ville, au carrefour de Firfol, à l'intersection des départementales 137 et 613 ;
- la mise en œuvre, à l'initiative du Conseil Général, d'aires de covoiturage « labélisées » sur le réseau routier départemental mais dont aucune création n'est prévue à Lisieux dans l'immédiat. Le schéma de programmation est en cours de réalisation ;
- l'identification de deux points de ralliement à Lisieux, venant en appui au site de covoiturage en ligne de la Région Basse Normandie.



Source : Site internet Conseil régional Basse Normandie - 2012

Une enquête copilotée par le Conseil Général et la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Calvados (DDTM) auprès des usagers des aires déjà existantes fait ressortir que :

- 58 % d'entre eux pratiquent le covoiturage pour des raisons financières ;
- 22 % pour des raisons de stationnement à l'arrivée, ;
- 11 % pour la convivialité ;
- et seulement 5% pour des raisons environnementales.

SYNTHESE ET ENJEUX

	Services			
	Thématiques	Atouts / Potentialités	Handicaps / Contraintes	Enjeux
1	**Transports collectifs routiers urbains et interurbains**	1) Une intégration forte desréseaux urbains et interurbains qui se complètent dans l'offre de service proposée sur l'agglomération 2) l'existence d'une offre en transport à la demande adaptée pour la desserte des secteurs les moins denses du territoire	1) Des contraintes fortes sur l'organisation et le développement du réseau urbain du fait de la géographie (voirie) et de l'organsation insitutionnelle (dessertes hors PTU par le réseau urbain ?) 2) Une couverture spatiale et temporelle minimum de la demande potentielle (essntiellement la demande scolaire) 3) Pas d'aménagements spécifiques favorisant la circulation des transports collectifs	1) Faire évoluer la structure de gouvernance des transports 2) Adapter les réseaux aux projets urbains du centre-ville et de la gare 3) Redéfinir les objectifs de performances du service pour augmenter l'usage 4) Favoriser leur performance par une meilleure insertion urbaine et sur la voirie
2	**Transports collectifs ferroviaires**	1) Des relation performantes vers les pôles de Caen et Deauville- Trouville 2) Une offre satisfaisante avec Paris 3) Le projet LNPN qui desservira Lisieux	1) Pas de liaison avec L'estuaire nord (Le Havre) 2) Le planning de réalisation de la LNPN	S'assurer que les modifications de desserte engendres par la LNPN ne se fassent pas au détriment de la qualité des relations régionales
3	**Intermodalité**	1) Un projet fort de requalification du pôle de la gare en pôle d'échanges multimodal 2) Une amélioration de son accessibilité routière et des conditions de stationnement	1) Une accessibilité qui restera difficle compte tenu de la localisation de la gare (vrai pour la gare principale de Lisieux comme pour la halte du Grand Jardin) 2) une intégration avec les réseaux de trasnport collectifs peu améliorée par le projet	1) Repositionner plus franchement la desserte de la gare dans l'architecture du réseau de transport urbain et interurbain 2) Poursuivre l'amélioration de l'accessibilité piétons et vélos àpartir du centre-ville et ves les autres quartiers de la ville et de l'agglomération
4	**Circulation**	1) Une pression sensible sur les voies du centre-ville mais des situations de saturation qui restent ponctuelles et localisées	1) Un maillage viaire insuffisant pour les échanges interquartiers entre la rocade et les boulevards du centre-ville 2) Une géographie qui limite les possibilités de création ou modification de la voirie	Adapter le trafic à la voirie plutôt que la voirie au trafic par une optimiation de la régulation et de la gestion des carrefours ou portes d'entrées et des axes pénétrant vers le centre
5	**Stationnement**	Un contexte d'adéquation offre/demande qui ne présente pas de déséquilibre grave	1) Une forte pression locale (riverains, commerçants) de pérénisation d'une offre de stationnement sur voirie en centre-ville 2) Des modalités d'intervention publique peu évidentes dans le domaine du stationnement privé et des moyens de contrôle sur l'espace public 3) Des conditions de stationnement relativement faciles aujourd'hui y compris dans le centre-ville	1) La révision de la politique d'offre et de sa réglementation dans un périmètre élargi au-delà des bouelvards 2) Le maintein du statu-quo en termes de conditiosn d'accès et de stationnement entre le centre-ville et les zones commerciales périphériques 3) Le maintien d'une offre suffisante en centre-ville tout en libérant de l'espace public en surface (parking en ouvrage)
6	**Altermodalité**	Une densité de pôles générateur de trafic en centre-ville ou dans sa proximité immédiate favorable à une mutualisation des déplacements automobilies provenant de l'extérieur	La gestionde la mutualisation est plutôt à organiser à l'extérieur du territoire, éventuellement sur des pôles relais de sa couronne périurbain et ruale	Le développement et l'encouragement au covoiturage par la matérialisation d'aires dédiées à l'extérieur du teritoire doit s'accompagner d'une politique de stationnement favorisant ce covoiturage à l'intérieur du territoire et pluis précisément en coeur d'agglomération (accès et stationnement privilégiés).

PARTIE 5

FONCTIONNEMENT ET ORGANISATION SPATIALE

1. LES ESPACES URBANISÉS DE LINTERCOM

Les grandes unités paysagères

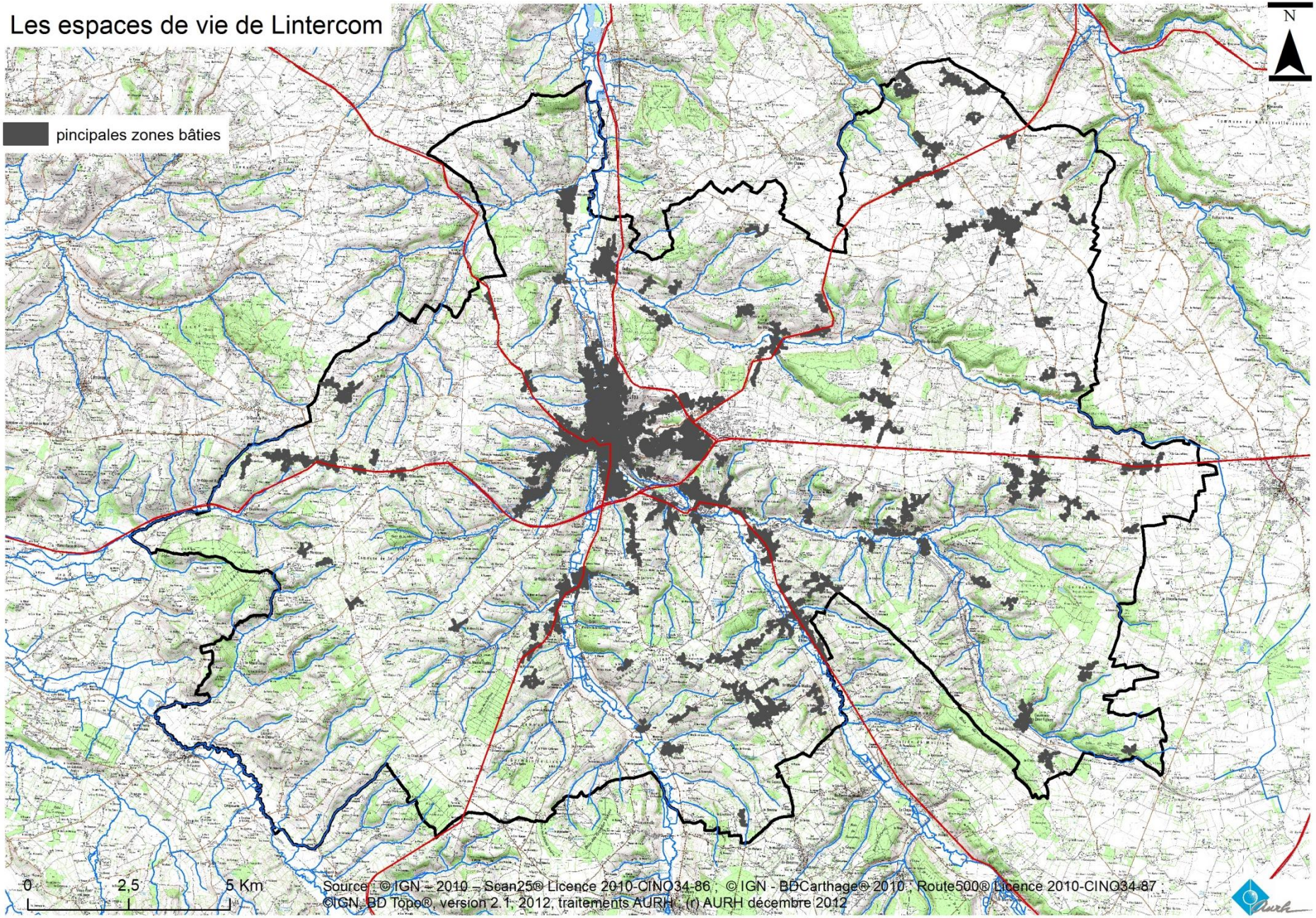
Le Pays d'Auge est un territoire marqué par la présence de nombreuses vallées dessinées par l'eau. L'inventaire régional des paysages bas-normands propose une analyse paysagère autour de différentes unités dont 3 recoupent le territoire de Lintercom. On trouve ainsi :

- **Les grandes vallées augeronnes de la Touques et de l'Orbiquet** qui reprennent tout le fond de vallée des deux cours d'eau depuis Prêtreville et le Mesnil-Guillaume jusqu'à Coquainvilliers.
- **Le Pays d'Auge tabulaire** qui se distingue en contraste des vallées bocagères et qui correspond à la partie est du territoire autour de Moyaux.
- **Le Pays d'Auge septentrional, tableaux de versants et plateaux,** qui correspond au plateau dominant les grandes vallées augeronnes. Il est parcouru de vallons et couvert d'un bocage herbagé.

Cette topographie marquée, la présence de l'eau, des massifs forestiers et les pratiques agricoles ont orienté l'urbanisation autour de différents sites :

1. Les fonds de vallées

Dans ce paysage accidenté, les fonds de vallées offrent des couloirs de circulations privilégiés. Les vallées de la Touques et de la Courtonne présentent un profil de fond de vallée large et une pente qui ont permis l'implantation de la voie de chemin de fer et des voies de circulation principales. Certains sites se démarquent avec des confluences (Lisieux ou Courtonne-la-Meurdrac). La présence de l'eau a permis d'y développer une agriculture spécifique et, plus récemment dans notre histoire, une industrie du textile, du travail du métal et du bois.


Les espaces de vie de Lintercom
pincipales zones bâties
N
0
2,5
5 Km
Source : © IGN – 2010 – Scan25® Licence 2010-CINO34-86 ; © IGN - BDCarthage® 2010 ; Route500® Licence 2010-CINO34-87 ;
©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; (r) AURH décembre 2012

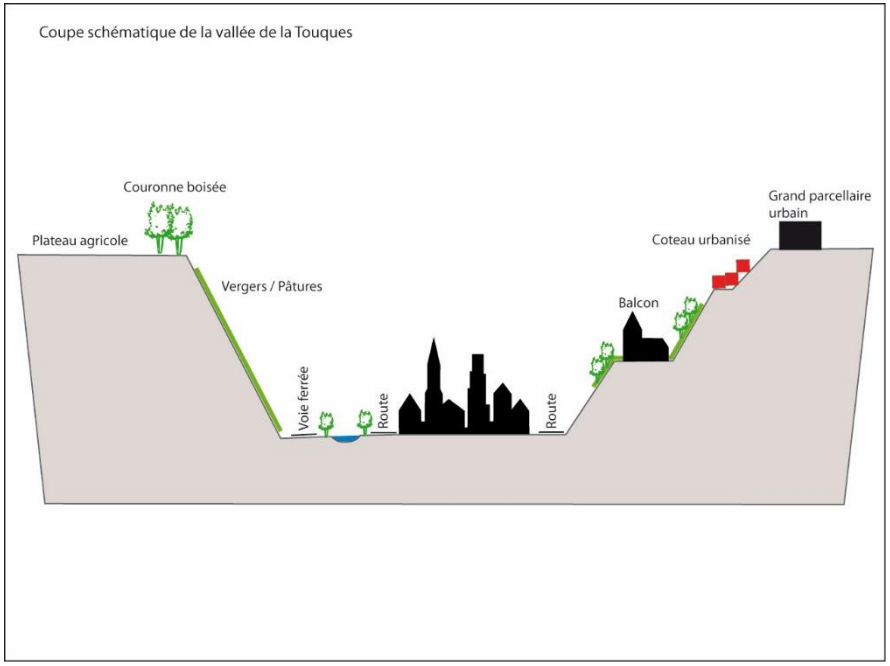


La vallée de la Paquine à Hermival-les-Vaux



Le centre-ville depuis la propriété des Apprentis d'Auteuil

Communes concernées : Ouilly-du-Houley, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Martin-de-la-Lieue, Beuvillers, Saint-Désir, La Houblonnière, Lisieux, Le Mesnil-Eudes.



2. Les têtes de vallons

Les vallées du Pays d'Auge sont ciselées de petits vallons. Il s'agit de légères dépressions, parcourues de cours d'eau, qui viennent alimenter les principales vallées du territoire. Ces vallons prennent naissance à proximité des lignes de crête où sont implantées des voies de circulation (RD182, RD164). On trouve sur ces têtes de vallons de nombreuses sources et des captages d'eau.

Communes concernées : le Pin, Firfol, Marolles, Fauguernon, Saint-Pierre-des-Ifs.

3. Les coteaux des vallées

L’installation sur les coteaux présente des caractéristiques proches de celles du fond de vallée. Il s’agit notamment de trouver la proximité des cours d’eau en se dégageant du lit majeur. À ce titre, il est intéressant de constater le rôle de digue des routes en fond de vallée sur lesquelles les structures de villages se sont appuyés (Prêtreville, Courtonne-la-Meurdrac).

Les coteaux sont des lieux privilégiés qui s’ouvrent sur les vallées et placent les constructions présentes en balcon. C’est le cas de nombreux manoirs mais aussi de la basilique de Lisieux.

Communes concernées : Le Mesnil-Simon, le Mesnil-Guillaume, Prêtreville, Hermival-les-Vaux, Rocques, Glos, Cordebugle, Courtonne-les-Deux-Églises, Courtonne-la-Meurdrac.



Vue sur le Mesnil-Guillaume depuis la Haute Folie



Le bourg de Courtonne-la-Meurdrac

4. Les lignes de crête

Ce sont des points hauts sur le territoire depuis lesquels il est aisé de passer d'une vallée à l'autre. Avec les fonds de vallées, elles sont le principal site d'implantation des voies de circulation majeures (RD613). Les villages que l'on trouve le long de ces routes ont des fonctions de relais ou de place commerçante (L'Hôtellerie, La Boissière). Sur les voies de circulation secondaires s'est greffé un habitat diffus traditionnel du Pays d'Auge. Le long de la RD164 cette urbanisation diffuse le long de la voie se confond avec des sites habités en tête de vallon. Récemment, cet habitat diffus s'est vu doublé de constructions linéaires qui viennent fermer les perspectives visuelles présentes le long de ces voies (RD164).

Communes concernées : l'Hôtellerie, Marolles, La Boissière, Le Pré-d'Auge, Les Monceaux, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Germain-de-Livet.

5. Le plateau

À l'est du Pays d'Auge, on trouve un plateau ouvert dédié aux cultures de labours qui complète les pratiques agricoles des vallées augeronnes. Ce plateau est celui du Lieuvin qui présente ici sa limite ouest. Il a la particularité de maintenir un bocage ouvert à grandes mailles où les villages sont implantés dans une trame régulière.

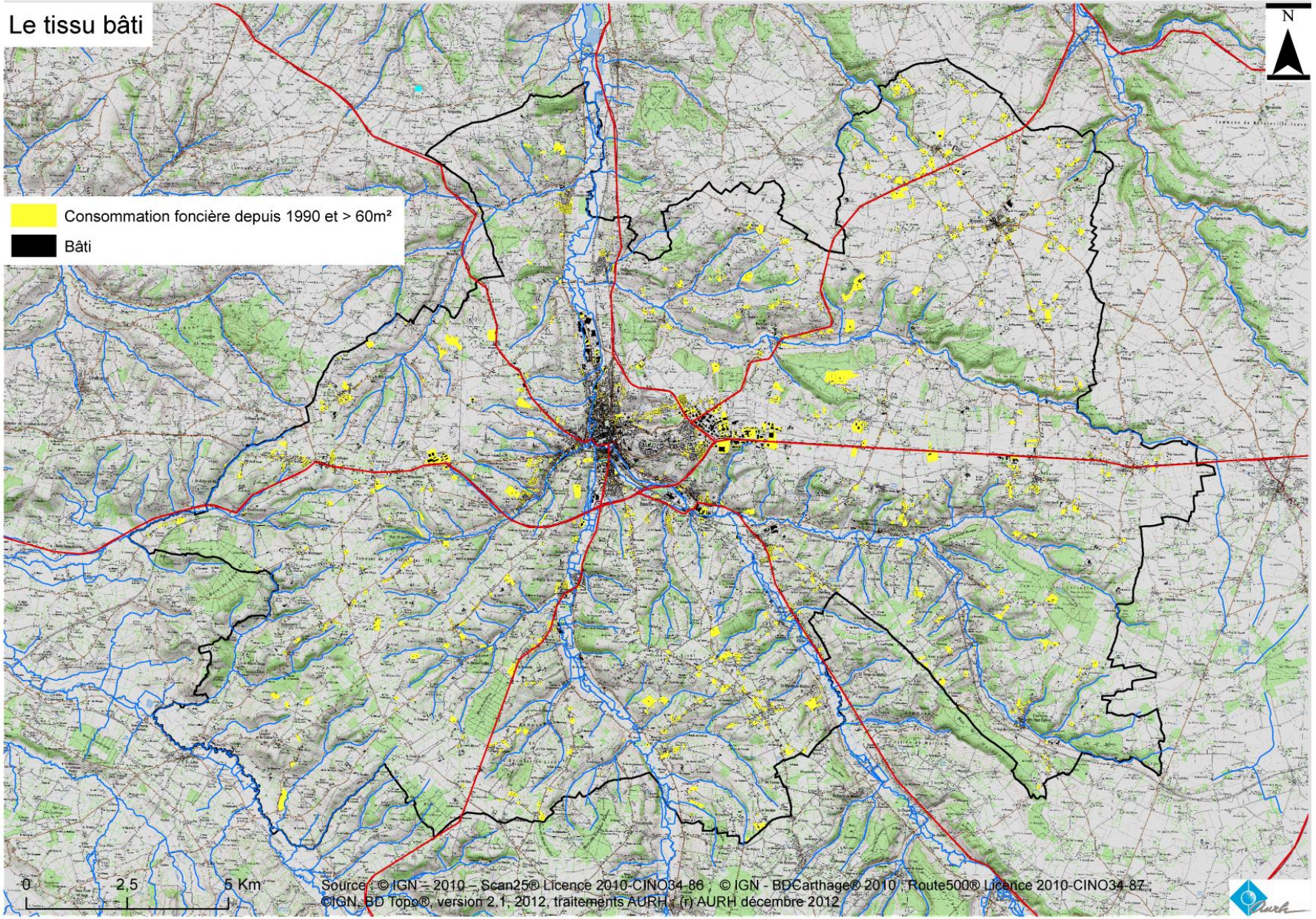
Communes concernées : Moyaux, Fumichon.

6. Les rebords de plateau

Les bords de plateaux sont des sites défensifs, qui par leur situation au regard de la vallée, leur donnent logiquement une position dominante. L'habitat est présent en rebord de plateau.

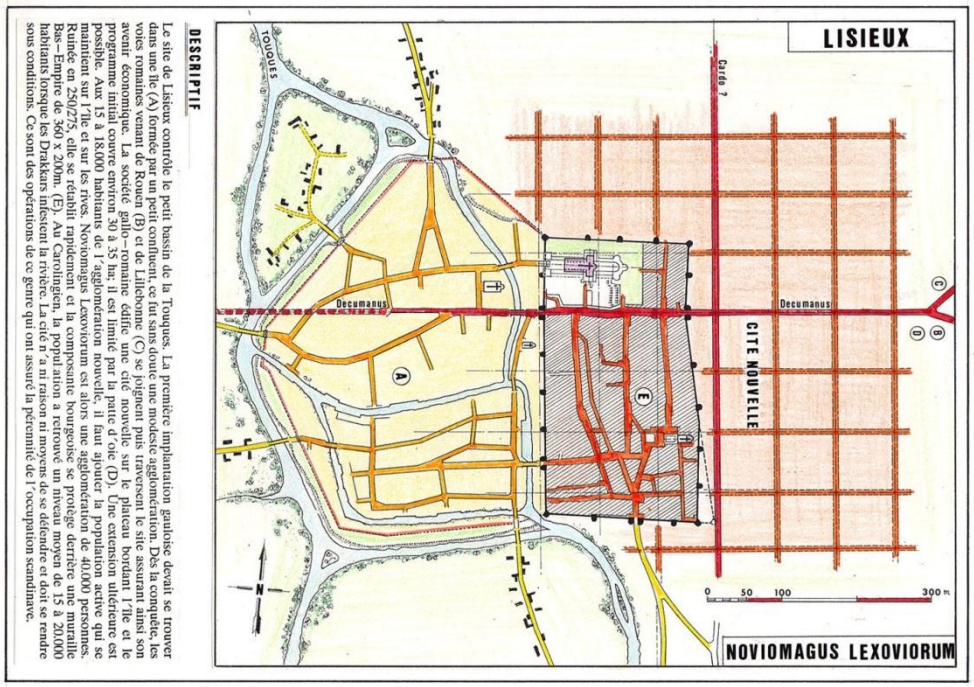
Communes concernées : Saint-Martin-de-Mailloc, Coquainvilliers, Lessard-et-le-Chêne.

2. LES PAYSAGES BÂTIS


Le tissu bâti
N
Consommation foncière depuis 1990 et > 60m²
Bâti
0
2,5
5 Km
Source : © IGN – 2010 – Scan25® Licence 2010-CINO34-86 ; © IGN - BDCarthage® 2010 ; Route500® Licence 2010-CINO34-87.
©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; (r) AURH décembre 2012

1. Les tissus urbains

Le tissu urbain issu des processus récents de planification a conduit à une partition de l'espace. Les espaces de production se dégagent progressivement des lieux habités en se trouvant mis à l'écart de la ville. Les zones d'activités et zones commerciales sont, avec le développement des lotissements de maisons individuelles, une marque lisible dans le paysage de cet urbanisme fonctionnaliste. Si cette logique est visible et si ses conséquences sur le territoire sont perceptibles, elle ne demeure pas moins limitée notamment grâce au poids de population que conserve Lisieux sur son territoire et par la valeur ajoutée qu'apporte l'agriculture, élément fort de l'économie augeronne.



Plan de Lisieux du XIeme siècle au XIVeme siècle

Avec Lisieux, Moyaux est le seul ensemble aggloméré du territoire qui figure sur les cartes historiques de Cassini. En plus de ces deux ensembles, l'habitat traditionnel du Pays d'Auge apparaît sous la forme de plusieurs dizaines de « micro-paroisses » qui correspondent aux unités de vie que l'on peut encore lire dans le paysage.

À Lisieux, la marque des origines romaines et médiévales reste imprimée sur le bâti et la trame urbaine de la ville. Ces marques se trouvent principalement dans les axes principaux où se confondent le réseau viaire de la ville et les grands axes de desserte : un axe est-ouest route de Paris devenant rue Henri Chéron dans la ville et qui correspondrait au Decumanus, ainsi qu'un axe nord-sud route d'Orbec qui serait son Cardo et la limite ouest du Castrum. Si ces limites historiques (survivant à la reconstruction de Lisieux) sont encore présentes, on constate cependant que l'eau, qui découpait et organisait la ville, a disparu de son paysage visuel.



Carte de Cassini de la région de Lisieux (XVIIIème siècle)

À partir du XIXème siècle, le développement de l'industrie le long de la Touques et de l'Orbiquet s'accompagne de la constitution de faubourgs ouvriers au nord et au sud de la ville. Si certaines de ces activités en lien avec l'agroalimentaire, le travail du bois et du métal perdurent, ce sont les vestiges de cette époque qui constituent l'essentiel des friches que supporte la ville de Lisieux. En la matière, la ville centre n'est pas isolée car c'est tout le long des cours d'eau que l'on trouve des bâtiments vides ou partiellement occupés.

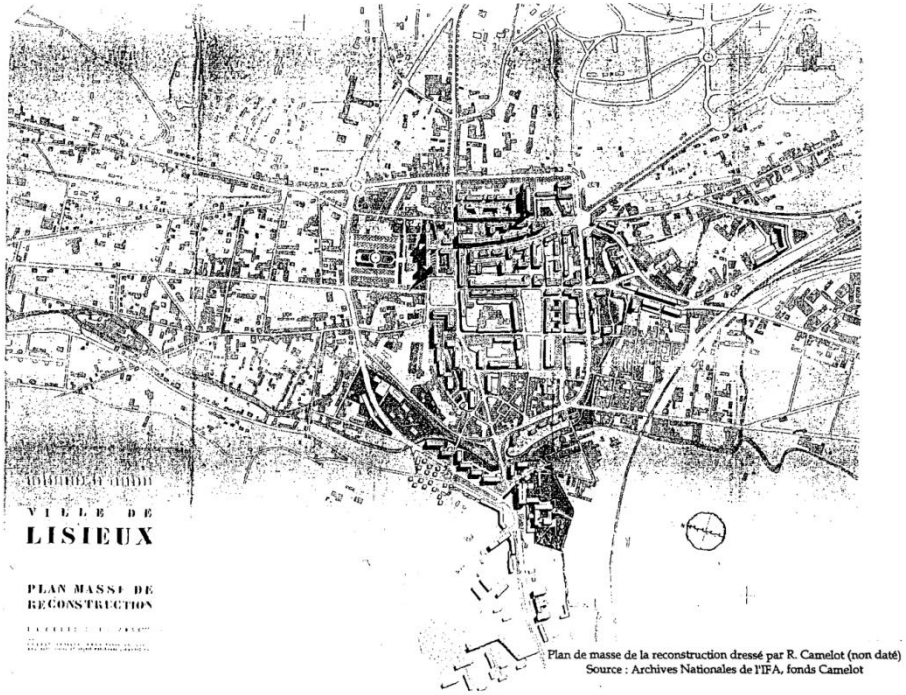


Pour Lisieux, le XXème siècle sera marqué par les bombardements et la reconstruction de la ville. Le plan de reconstruction a été approuvé le 26 août 1947. Ce plan :

- fixe la direction et la largeur des voies à créer ou à modifier ;
- détermine l'emplacement, l'étendue et les dispositions des espaces publics ;
- indique les emplacements destinés à des monuments et des édifices publics.

Le travail de reconstruction s'est structuré autour de quelques points essentiels :

- un remodelage du réseau viaire avec en particulier l'élargissement à 20 m des boulevards périphériques pour décongestionner le centre-ville ;
- un remodelage du réseau hydraulique pour éviter les inondations et mieux assainir la ville ;
- l'aération du tissu urbain par la création d'espaces publics, par l'agrandissement de la place de la République et par la dédensification. C'est ainsi que la surface construite de la ville est passée de 311 000 m² à 222 000 m² ;
- la relocalisation des industries en périphérie de la ville. Cette intention ne fut pas réalisée en totalité ;
- le remembrement du parcellaire pour rationaliser la construction et mieux l'organiser en fonction des réseaux ;
- la confortation de la centralité par le maintien des bâtiments administratifs et édifices publics dans le centre-ville ;
- enfin, un des principes essentiels du plan a consisté à créer une avenue de liaison directe entre la basilique et la cathédrale.



Plan de masse de la reconstruction dressé par R. Camelot (non daté)
Source : Archives Nationales de l'IFA, fonds Camelot

Plan de masse de Camelot

En 1961, il fut décidé de créer la ZUP d'Hauteville qui autorise la réalisation de 4 500 logements sur le plateau de Saint-Jacques surplombant Lisieux. La réduction du nombre de logements dans le centre-ville et le dynamisme démographique de la ville exigent ces nouvelles constructions (entre 1954 et 1962 Lisieux passe de 15 342 à 21 156 habitants).

2. Parcours des paysages bâtis

2.1 Les fonds de vallées. La descente des vallées augeronnes

La Touques : de Prêtreville à Lisieux : le bourg de Prêtreville est posé en surplomb de la Touques. Le profil de la vallée, à cet endroit, offre en rive droite une plaine d'expansion des crues et en rive gauche un versant plus abrupt. Le positionnement de la commune illustre le risque de débordement de la Touques à cet endroit en choisissant de se hisser de quelques mètres (+ 10 m pour les premières constructions au regard de la cote NGF de la Touques au droit du village). En aval et jusqu'au bourg de Saint-Martin-de-la-Lieue se trouvent plusieurs manoirs (situés en léger retrait sur les coteaux) et moulins. Au lieu-dit de l'Usine, se dressent les bâtiments en friche de ce qui fut tour à tour une fromagerie, une usine textile, avant de devenir la propriété d'un groupe pharmaceutique. Ce terrain d'un hectare accueille plus de 3 000 m² de foncier bâti non occupé. À la confluence du ruisseau de Lecange et de la Touques se trouve le château de Saint-Germain-de-Livet. Datant du XVème et XVIème siècle, le bâtiment principal mais aussi toutes les constructions attenantes, forment un ensemble patrimonial de grand intérêt.



Château de Saint-Germain-de-Livet



« L'usine » au hameau du Pont-d'Audin



Le Bourg de Prêtreville vu depuis la Touques

L'entrée de Saint-Martin-de-la-Lieue est annoncée en rive gauche de la Touques par un chapelet de constructions. En premier front, se trouvent quelques constructions ouvrières, tandis qu'un deuxième front bâti offre une succession de constructions linéaires homogènes datant de la 2ème moitié du XXème siècle. Cet ensemble est situé au lieu-dit de la Fabrique, un nom associé à plusieurs bâtiments d'activités situés le long de la départementale. Ceux-ci sont partiellement occupés et n'offrent pas d'intérêt architectural (hormis un bâtiment en briques à la toiture en shed). Sur près de 3 hectares ces bâtiments associés au front de rue urbanisé offrent une ambiance urbaine aux portes de Saint-Martin-de-la-Lieue. Ce site dispose d'un potentiel de reconversion important qu'il sera pertinent d'associer à la présence quasi-immédiate du cœur de bourg de Saint-Martin-de-la-Lieue, une commune pourvue en commerces, services et équipements. Saint-Martin-de-la-Lieue se déploie autour du carrefour de la RD64 et de la RD579. Le front bâti le long de la voie illustre le passé de la commune avec un ensemble de maisons ouvrières et de maisons bourgeoises. Sur le plan parcellaire, on perçoit très nettement leur présence avec de profondes parcelles en lanière attestant du caractère central de la position en front de rue.



Herbages dans le cœur de Saint-Martin-de-la-Lieue

En deuxième plan s'est constitué un ensemble résidentiel sur les deux rives de la Touques, les espaces inondables servant de tampons entre deux lotissements pavillonnaires. Plus récemment, l'urbanisation a gagné les coteaux en rive droite de la Touques. Ces extensions urbaines, comme dans de nombreuses communes de Lintercom, posent la question de l'insertion dans le paysage des constructions et de la prise en compte des dénivelés. Si les constructions implantées sur les pentes offrent de larges percées visuelles à leurs occupants, leur présence marque également le paysage des vallées ouvertes. Par ailleurs, leur implantation s'est généralement faite en déni du site occupé avec de larges mouvements de terrains (remblais, déblais) sans s'adapter au site.

La remontée sur la RD579 en direction de Lisieux : le fond de vallée de la Touques se rétrécit, un sentiment renforcé par la présence de l'échangeur de la RD613 du Lieu Binet qui ferme la perspective visuelle vers Lisieux.

La traversée de Lisieux le long de la Touques. En fond de vallée de la Touques et au sud de la gare, deux ensembles sont identifiés ; le quartier Trevett et celui des Quatre Sonnettes. Le quartier des Quatre Sonnettes est implanté à flanc de coteaux sur le point nord d'un éperon que marquent la RD164 et la RD579. Cet ensemble homogène de maisons en bandes est réalisé en briques. L'absence de clôtures rend cet espace très ouvert où l'espace public et l'espace privé se confondent. La faible largeur des voies renforce ce caractère intime. Autour de la rue Peleuvey s'est constitué un habitat pavillonnaire qui, sans être uniforme, est homogène sur le plan volumétrique et dans le découpage parcellaire. Le découpage proposé par le réseau (avec une trame orthogonale rue Deslandes / rue des Quatre Sonnettes et rue Peulevey / rue Curie) renforce cet esprit.



Le quartier des Quatre Sonnettes : rue Curie



Le quartier des Quatre Sonnettes : rue Peulevey



Le quartier des Quatre Sonnettes : rue Peulevey



Constructions traditionnelles à Lisieux rue Degrenne

À l'ouest du boulevard Fournet jusqu'au passage de la voie ferrée se déploie un quartier à large maille parcellaire. Sur sa partie sud, il est occupé par de nombreux équipements et commerces (collège, supermarché, gymnase) ainsi que par un habitat de petits ensembles de logements collectifs. Au nord de la rue Creton, l'ambiance urbaine est plus difficile à lire. À des programmes immobiliers récents (rue Gaudien) se juxtaposent des entrepôts, des friches et un habitat individuel. Ce tissu bâti tranche avec celui rencontré plus au sud car il n'annonce pas la proximité du centre-ville. Il propose cependant des qualités indéniables. La proximité de la Touques (aménagée par des espaces publics et un cheminement sur ce tronçon) lui confère une proximité immédiate avec les espaces naturels et un paysage de qualité sur les coteaux avoisinants. Par ailleurs, la gare SNCF se trouve en lisière de ce quartier et le franchissement des voies ferrées amène directement au centre-ville de Lisieux. La relation avec la gare apparaît donc comme une piste pour mettre en valeur ce quartier. Un axe est-ouest réaménagé permettrait de mieux lire cette proximité et de lier les abords de la Touques à la gare. Le franchissement des voies demeure également un problème important pour ce quartier. Cela pose directement la question du lien au centre-ville. Est-il pertinent de chercher à requalifier les

passages routiers sous les voies ferrées pour les piétons ? La Touques conduit directement à la place de la République et une liaison vers le centre-ville via la gare est envisageable.



Une opération récente à Lisieux rue Gaudien

La requalification de la friche Wonder élargit l'espace d'influence de la gare qui s'étend également autour de la rue d'Orival. Ce secteur trouve une place particulière dans le paysage lexovien. Autour du boulevard Fournet, une mixité fonctionnelle s'est établie entre les activités d'artisanat liées au bâtiment et la fonction résidentielle des lieux. Cependant, cette ambiance particulière pourrait être remise en cause par la dégradation d'une grande partie des bâtiments présents (départ des artisans et suppression du bâti ancien y compris pour celui ayant une valeur patrimoniale). Le boulevard Fournet revêt un caractère très routier y compris sur sa section la plus proche du passage sous la voie ferrée au plus près du centre-ville. Bien que le traitement de chaussée soit approprié, le traitement des abords de la voie pourrait être revu notamment en aménageant les « vides » qui entourent la voie (espace de stationnement, retraits liés aux bâtiments).

Le secteur de la gare. Si l'accessibilité de la gare et son usage doivent faire l'objet d'une étude fine, il n'en demeure pas moins que son analyse comme « entité urbaine » est primordiale pour Lintercom. La gare de Lisieux est située à proximité immédiate du cœur aggloméré de la ville. Les vastes espaces d'activités qui l'entourent témoignent de son utilité pour l'activité économique locale. Le secteur de la gare porte deux dimensions fortes : c'est un pivot de circulation entre différents espaces de la ville et un quartier urbain à configurer. Les axes de circulation est-ouest dans cette partie de la ville sont peu lisibles. En particulier, on peut s'interroger sur le lien entre la gare, la basilique et le quartier de Hauteville. Le secteur de Hauteville 1 est situé à moins de 800 m de la gare SNCF.

Cette même distance sépare la gare de la place François Mitterrand. Ce secteur de la ville peut être découpé en 3 entités dont les problématiques sont liées à la reconfiguration urbaine :

- Le secteur gare.
- Le secteur gare / centre-ville : la gare a la capacité d'étendre son influence en direction du centre-ville.
- Le secteur gare périmètre des infrastructures ferroviaires et des terrains adjacents le long des voies (propriétés de la SNCF, de RFF, Gares et Connexions, zones d'activités…).

Ce périmètre, bien que purement lexovien, est d'intérêt communautaire. Ce cœur de ville est le référent urbain de l'ensemble du Pays d'Auge.

La gare est située en impasse dans un secteur fracturé par la présence des voies ferrées et des cours d'eau qui doivent être franchis pour atteindre l'est et l'ouest de la ville. Cette gare est située en dehors du réseau des voies principales de desserte du centre-ville. Elle est à l'écart des principales polarités (zones commerciales, d'enseignement…) mais se trouve idéalement placée pour la desserte de la zone industrielle qui s'est constituée en amont sur Lisieux et Beuvillers. Le site de la gare n'est pas lisible dans le paysage urbain de Lisieux malgré sa proximité du centre-ville.

La redynamisation de ce quartier gare est un enjeu central pour Lintercom. Les espaces disponibles y sont très nombreux et donnent la possibilité d'apporter un projet au cœur de ville. Pour donner une valeur urbaine à ce secteur, il ne s'agit pas seulement de relier la gare au centre-ville. Deux questions majeures sont posées : comment faire de la gare un carrefour urbain à l'échelle de centre-ville ? Quelles sont les fonctions urbaines que peut remplir le secteur de la gare et ses alentours ?

Concernant l'insertion de la gare dans le périmètre du centre-ville, on constate rapidement qu'un problème de lisibilité posé par la trame viaire se double d'une problématique de jalonnement. Au sud du boulevard Sainte-Anne, disparaissent les aménagements piétons du centre-ville et avec eux une densité commerciale et des services propres à attirer les habitants. Au sud du boulevard, les rues d'Alençon, du Dr Lesigne et du Dr Ouvry sont les principaux accès à la gare. Aucune de ces rues ne permet de la distinguer (Il est à remarquer qu'aucune de ces rues ne mène directement à la gare). Entre la gare et le centre-ville se trouvent deux îlots de même taille. Le premier, au nord, renferme les bâtiments du Carmel de Lisieux.





Vouloir rétablir un lien entre le centre-ville et la gare par une conquête progressive des rues qui lient les deux entités semble être un projet délicat et difficile à concevoir. En revanche, créer une polarité puissante autour de la gare avec une politique de reconquête des espaces sous-utilisés semble être un projet à court et moyen termes efficace et complémentaire de l'action menée dans le centre-ville.



Le centre-ville. Son périmètre est celui délimité par les boulevards Carnot, Jeanne d'Arc et Sainte-Anne. Le dessin de la trame viaire reprend en partie celui de la ville avant son bombardement. Les immeubles de la reconstruction montrent une grande homogénéité. Répondant à des logiques de constructions industrielles, le style de la reconstruction affiche une forme de régionalisme puisque les codes traditionnels restent présents dans l'esprit de ce centre-ville. À Lisieux la brique et la pierre dominent les façades.

Ces espaces bâtis de la reconstruction semblent très denses mais ils sont en réalité posés dans une trame aux mailles très larges qui laissent une place importante aux circulations, aux espaces publics et au stationnement automobile. Tisser un lien fort avec le sud du centre-ville en direction de la gare pourrait poser la question d'une possible qualification des voies (boulevard Sainte-Anne, rue du Carmel) mais aussi de la densification de certains espaces bâtis.



Bâtiments de la reconstruction



Hauteville. Avec ses 8 000 habitants le quartier à l'est du centre de Lisieux s'apparente à une commune distincte. Le quartier de Hauteville connaît un éloignement relatif du centre-ville en raison de sa situation en plateau dominant la ville. Pour autant, le quartier fait office de rotule entre le centre de Lisieux en fond de vallée et ses zones d'activités en plateau. Il est possible de valoriser cette situation pour qualifier les espaces d'activités le long de la rocade pour valoriser les abords de la zone de Glatigny et envisager des axes traversant entre les deux parties de la ville. À l'inverse, la situation en terrasse face à la vallée de l'Orbiquet reste l'atout incontournable de la qualité de vie de cet ensemble bâti. L'ouest de Hauteville (partie dite Hauteville 1) offre une vue dégagée sur la vallée de la Touques et bénéficie d'une proximité immédiate avec le centre-ville (moins de 800 m entre la gare et le boulevard Kennedy). Le quartier est doté d'espaces publics de qualité (arboretum, vues lointaines, bonne trame de circulation piétonne). Il souffre cependant d'un enclavement routier puisque l'accès à Hauteville par le sud n'est possible que par la rue Boudin située à l'ouest du cimetière. La redéfinition du plan de circulation apparaît comme un élément fort du rapprochement possible entre ce quartier et le centre-ville.

Plus largement le quartier dit de Hauteville s'étend sur une surface supérieure à 1,1 km² et couvre des espaces très hétérogènes. L'émergence de plusieurs identités de quartier au sein de cet ensemble apparaît comme nécessaire pour décloisonner Hauteville et éviter une opposition constante entre plateau et vallée. Ce quartier « fermé » par les voiries et ancré sur son éperon qui domine Lisieux peut s'ouvrir à la population lexovienne, une plus forte mobilité des populations entre le plateau et la vallée peut s'exercer.





Hauteville : des espaces ouverts de qualité





Hauteville : un tissu d'habitat diversifié

Les faubourgs nord. Au nord du centre-ville, un tissu à dominante pavillonnaire se déroule jusqu'à la sortie nord de la ville. La partie est présente une plus forte proportion de maisons de maître tandis qu'à l'est l'habitat ouvrier y est clairement plus présent (cité-jardin). Ces ensembles pavillonnaires sont riverains de la Touques. La présence du fleuve leur confère une ambiance particulière où la nature s'immisce dans la ville. Depuis le Quai des Remparts et jusqu'à l'îlot Castres il s'agit d'un des seuls secteurs de la ville où l'aménagement urbain se mêle à l'eau.

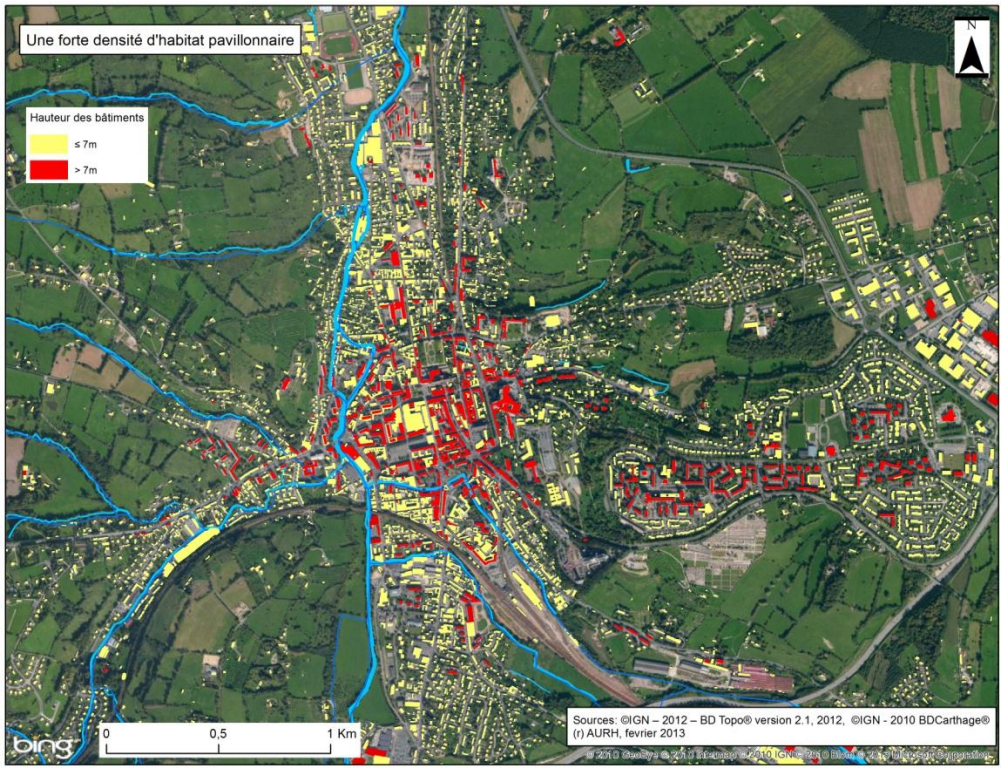


La Touques rue Ronsard



Parcours sportif sur la Touques Quai des Remparts.

Les volumétries sont ainsi très homogènes sur les franges des quartiers tandis que l'axe central (rue du Général Leclerc) concentre les bâtiments les plus marquants du paysage (lycées, caserne, entrepôts). Ce secteur bénéfice d'une halte ferroviaire dite « Grand Jardin » très fréquentée par les élèves des établissements de Lisieux (collèges et lycées). L'axe principal rue du Général Leclerc et son prolongement rue Cornu présentent un profil routier inadéquat en milieu urbain. Par ailleurs, une problématique de circulation est-ouest se retrouve à cet endroit. Son traitement permettrait en particulier de travailler la question des liens entre la gare Grand Jardin et les secteurs pavillonnaires. Dans cet ensemble l'îlot Castres, friche industrielle encore partiellement occupée, est l'illustration du patrimoine mobilisable sur le territoire.





Parcours de l'avenue Cornu et de la rue du Général Leclerc à vélo

Partiellement occupés, ces bâtiments se distinguent par leurs grandes qualités architecturales et leur place de grand témoin dans l'histoire industrielle de la vallée. La réutilisation de ces établissements demande au préalable la construction d'un environnement favorable à leur mobilisation. Plusieurs points sont ainsi à prendre en considération :

- Ces friches sont pour la plupart situées en fond de vallée près de cours d'eau autrefois nécessaires à l'activité qu'elles accueillaient. Cette situation produit une mise en valeur des bâtiments et rappelle leur situation centrale dans le fonctionnement d'un fond de vallée. Dans les projets d'aménagement, l'eau tient une place de plus en plus forte sur un registre permettant de promouvoir la place de la nature en ville et le rôle des espaces non bâtis au sein des zones urbanisées. À ce titre, les friches situées en fond de vallée disposent d'atouts à faire valoir.
- Ces espaces ont été écartés des récentes évolutions de la ville. En conséquence, ils semblent à l'écart des principaux axes et des points d'attractivité de la ville (gare, centre-ville, équipements). Il y a là des prérequis qu'un projet d'aménagement global peut apporter. Ces espaces doivent être mis en valeur dans un projet de ville en les plaçant sur des axes ou en visibilité pour replacer au cœur du débat leur situation en centre-ville. La création d'un sentier le long de la Touques illustre cette possible « réhabilitation urbaine » des friches.
- Les friches, comme celles de l'îlot Castres, demandent une mobilisation technique et financière importante. Pour que ces espaces retrouvent un sens dans la ville, il est nécessaire de produire un projet global et de promouvoir un plan général de mobilisation des ressources foncières associant à la fois les sites peu contraints et ceux sur lesquels des interventions plus profondes sont nécessaires.

Dans le fond de vallée, des établissements plus récents sont actuellement inoccupés. Ces structures (métalliques couvertes d'un bardage du même matériau pour la plupart) sont aisément démontables pour libérer des sites qui peuvent être réutilisés sans consommer de terres agricoles supplémentaires.



L'îlot Castres : face sud

Les quartiers Delaunay et Doumer ont fait l'objet d'un plan de rénovation urbaine qui s'est déroulé sur les communes de Lisieux et de Saint-Désir. La démolition/reconstruction de 155 logements (pour 156 reconstruits) a permis de supprimer les logements les plus vétustes du secteur. Parallèlement 250 logements ont été résidentialisés et 72 logements réhabilités pour accroître leur niveau de confort. En dehors du programme de logements, des travaux ont été réalisés sur la voirie et les espaces publics avec, en particulier, la création d'une salle multi-activités rue Victorine Magne.



En rive droite de la Touques, un quartier d'entrée de ville s'est constitué le long du boulevard Fournet. Situé à l'ouest de la voie ferrée ce secteur n'est pas soumis au risque inondation. Ce boulevard présente de nombreuses constructions de grande qualité architecturale qui côtoient des immeubles d'habitation. D'abord en ordre continu, les constructions s'espacent peu à peu pour laisser place à un habitat pavillonnaire hérité de la seconde guerre mondiale dans le quartier des Suédoises. Ces petites maisons jumelées avec leur parement bois ont été offertes par la Suède aux habitants du Calvados (plus de 400 seront réalisées dans le département).

La zone d'activités de la vallée. Située en fond de vallée cette zone accueille un centre commercial, des concessionnaires ainsi que la plate-forme de distribution Scamark. Cette zone dispose d'un accès propre depuis le giratoire Martin Luther King. C'est ici, entre les bâtiments d'activités, que se trouve le camping communautaire. Sa localisation, autant que son environnement, sont en décalage avec l'image pittoresque du Pays d'Auge qu'attendent les visiteurs.

Cette zone d'activités se partage entre les communes de Lisieux et d'Ouilly-le-Vicomte. Ouilly-le-Vicomte est un bourg constitué, légèrement surélevé par rapport au lit majeur de la Touques compris entre la RD48 et la voie ferrée. Essentiellement composée d'un bâti pavillonnaire récent, la commune dispose d'espaces de jeu (terrains de football) et d'espaces publics généreux en son sein. Sa proximité avec Lisieux lui offre la capacité d'accueillir une population nouvelle. Coquainvilliers marque la limite nord du périmètre de Lintercom. À cet endroit, la Touques retrouve un fond de vallée large à fond plat (plus de 500 m) que décrit son tracé sinueux. Le bourg de Coquainvilliers est en promontoire sur un éperon du plateau qui plonge ici vers la Touques et la vallée du Pré-d'Auge.

2.2 La vallée du Cirieux

La commune de Saint-Pierre-des-Ifs s'étend sur le plateau où se trouve la source du Cirieux. Cette commune typique du Pays d'Auge n'a pas de bourg constitué. Comme d'autres communes, sa mairie-école est placée le long de l'axe principal à savoir ici la RD511. La vallée du Cirieux est occupée par deux infrastructures marquantes dans cette vallée profonde et étroite : la RD511 et la voie ferrée Lisieux-Caen.

En aval de l'échangeur avec la RD613, Saint-Désir étend son urbanisation le long de la RD511. L'extension de la commune s'est faite par la construction de lotissements successifs situés le long de la RD en fond de vallée ou sur les coteaux en rive gauche du Cirieux. Peu d'espaces sont disponibles sur ce fond de vallée et les coteaux ont été urbanisés. Au débouché du Cirieux sur la Touques, Saint-Désir forme une conurbation avec Lisieux.

2.3 La vallée de la Courtonne

Courtonne-les-deux-Eglises marque l'entrée dans la vallée de la Courtonne. Les deux communes situées le long de la rivière sont Courtonne-la-Meurdrac et Courtonne-les-deux-Eglises. Le ruisseau de la Courtonne vient se jeter dans la rivière au niveau de Courtonne-la-Meurdrac, il naît sur le territoire de la commune de Cordebugle. Cette commune est couverte à plus de 50 % par des boisements, elle ne compte que 87 logements (INSEE 2011). De nombreuses terres sont inexploitées à cause de la mauvaise qualité des sols, ce qui, par ailleurs, limite la capacité d'assainissement des eaux usées. La commune présente les altitudes les plus élevées de Lintercom (plus de 200 m sur ses lisières sud-est). Aucun bourg n'est identifié, seul le hameau de La Cannerie situé aux abords de la RD75 s'apparente à un hameau avec le regroupement de quelques constructions et d'une exploitation agricole.

À l'inverse, les deux communes de Courtonne-la-Meurdrac et Courtonne-les-deux-Eglises disposent d'un bourg constitué situé hors de portée des débordements de la rivière. Le profil de la vallée a permis aux deux bourgs de se réaliser sur la rive droite de la rivière.

Courtonne-la-Meurdrac présente l'exemple intéressant d'un espace de détente et de loisirs dont l'utilisation peut facilement s'adapter suivant les besoins des habitants. Situé au sud du bourg, il correspond au lit majeur de la Courtonne. Cet espace est une réponse idéale aux densités de bâtis exigées par le SCoT. Par sa situation en cœur de bourg, il offre un espace de respiration au plus près des habitations. La vue dégagée sur les prairies et les coteaux boisés en font également un lieu de contemplation. L'ornementation végétale simple permet non seulement une gestion facilitée et peu onéreuse, mais aussi une mise en valeur de l'eau. Cette mise en valeur se traduit par l'aménagement d'un lac au cœur du site, par une facilitation de l'accès à la Courtonne et par la présence d'un système de phyto-filtration des eaux marqué par la présence d'une roselière.

2.4 La vallée de l'Orbiquet

La vallée de l'Orbiquet présente un profil proche de celui de la Touques, la présence de nombreuses industries vient renforcer cette proximité. Saint-Martin-de-Mailloc est la première commune rencontrée sur le périmètre de Lintercom. Si quelques bâtiments surplombent la vallée, l'essentiel des constructions de la commune est réparti sous la forme d'un habitat dispersé extrêmement marqué qui s'étale sur l'ensemble du territoire. La convergence des routes départementales 164 et 149 autour de Carrefour Chambrin illustre deux phénomènes : l'habitat dispersé traditionnel augeron et un mitage de l'espace agricole par une multiplication des pavillons implantés sans logique apparente.

La RD579 est ponctuée de constructions depuis Saint-Martin-de-Mailloc jusqu'à la sortie de Glos où elle prend la forme d'une urbanisation qui vient pénétrer dans Lisieux. Sur son parcours, on trouve la commune du Mesnil-Guillaume. Autour de quelques constructions, un bourg est venu se greffer avec deux entités réparties de part et d'autre de l'Orbiquet. Ces extensions urbaines récentes forment un village dont le prolongement récent vient consommer les coteaux en rive droite de la rivière. La commune de Glos marque la confluence de la Courtonne et de l'Orbiquet. Avec une forte présence de maisons posées à l'alignement et en ordre semi-continu, la commune marque l'entrée dans un territoire plus urbain qui indique la proximité de Lisieux. De la même manière, les bâtiments industriels se font plus présents en particulier avec deux usines implantées en bordure de l'Orbiquet. Par ailleurs, il est intéressant de noter la démarche de la commune de Glos dans sa zone d'activités située en lisière de bourg. La mise en place de zones d'activités en lisière d'un bourg est un exercice difficile puisque les attentes des entrepreneurs et les modalités d'aménagement et de gestion des zones d'activités diffèrent parfois fortement de celles d'un centre bourg essentiellement composé d'habitat et de fonctions commerciales.

L'exemple de Glos illustre deux aspects essentiels permettant l'association de plusieurs fonctions dans un même ensemble :

- la transition : du centre bourg vers une zone d'activités ;
- l'inscription dans le paysage des bâtiments d'activités.

Les bâtiments les plus proches de la zone d'habitat sont implantés avec un recul à la voie équivalent à celui des maisons situées de l'autre côté de la voie. Ainsi, aucun sentiment « d'écrasement » n'est perçu entre les bâtiments dont la volumétrie est pourtant très différente. Aucune limite nette n'apparaît : le front bâti est composé au nord de la zone d'activités et au sud de parcelles accueillant des maisons individuelles. La voirie ne fait pas l'objet d'un traitement spécifique à la zone d'activités, son profil est conservé depuis le centre jusqu'au bout de la zone d'activités à l'est. Quelques éléments supplémentaires viennent aider cette transition comme la réalisation de plantations d'arbres de haut jet en doublage des clôtures de l'entreprise la plus à l'ouest. L'entreprise ATOS située sur la pointe est du site, présente, par ailleurs, quelques éléments intéressants qui ont permis sa bonne inscription dans le site. L'entreprise a su maintenir des perspectives lointaines sur les coteaux situés au nord (coteaux de la vallée de la Courtonne). Cette visibilité donne une perspective et inscrit le bâtiment dans le site. Par ailleurs, les déblais et remblais de la construction ont été utilisés pour façonner des talus et fossés faisant office de clôtures (même si des clôtures ont aussi été installées).
Les activités industrielles se font de plus en plus présentes au fur et à mesure que l'on se rapproche de Lisieux. La commune de Beuvillers compte plusieurs bâtiments anciens de l'industrie textile et cidricole qui s'égrènent le long de l'Orbiquet. Certains sont partiellement occupés, d'autres désaffectés. Les zones d'activités dites « sud Lisieux » et « sud Beuvillers » s'étendent autour d'un nœud routier, ferroviaire et fluvial. La lecture du paysage est rendue difficile. Les bâtiments d'activités s'y sont accumulés depuis la 2ème moitié du XXème siècle. À la sortie de la guerre, seul l'abattoir et les usines Nestlé sont présents en bordure de l'Orbiquet et les bâtiments de l'actuelle société Exbanor au bord de la départementale. Le lit de l'Orbiquet s'est vu progressivement occupé par une zone d'activités dont les bâtiments n'apportent pas de qualité à ce site. En revanche, Beuvillers dispose en rive droite de l'Orbiquet d'un parc aménagé qui a été réalisé en lien direct avec les équipements sportifs et les établissements scolaires. Sans noyau villageois, Beuvillers a progressivement occupé les deux coteaux bordant l'Orbiquet avec des lotissements d'habitation illustrant les différentes époques de la construction individuelle (pavillons sur sous-sol, maison en RDC + combles, construction jumelées en RDC+1).

2.5 La vallée de la Paquine

Cette vallée parcourt le territoire de l'ouest vers l'est pour se confondre avec la Touques à hauteur d'Ouilly-le-Vicomte. À Ouilly-du-Houley, la RD262 franchit la rivière autour d'un carrefour de voies. C'est à cet endroit que se présentent l'église et le bâtiment mairie-école de la commune. La ripisylve de la Paquine sert alors d'écrin à cet ensemble intime et harmonieux. En aval, s'étend une vaste zone humide avec d'anciennes cressonnières. La RD510 forme ici une « route-digue » derrière laquelle se trouve le cœur de bourg d'Hermival-les-Vaux. Les constructions sont implantées le long de la voie qui monte sur le coteau en rive droite du cours d'eau. La partie basse de la vallée (rive gauche de l'Orbiquet) qui est restée longtemps vierge de construction est actuellement occupée par un ensemble pavillonnaire réalisé sans ordonnancement par divisions parcellaires successives. Sans noyau historique, la commune de Rocques a vu se constituer un cœur villageois autour de son église. Implantée en rive gauche de l'Orbiquet sur les coteaux, la commune est dominée par un vaste boisement semi-circulaire, le Bois de Rocques. La vallée de la Paquine vient rejoindre la Touques au sud du bourg d'Ouilly-le-Vicomte.

2.6 Les plateaux en éperon au sud du territoire

Entre les différents sillons tracés par les vallées se dégagent plusieurs plateaux. Leur marque urbaine la plus visible est le passage de routes départementales sur les lignes de crête ; c'est le cas des RD613 (route de Paris), de la RD266, de la RD164, de la RD182 et de la RD47 prolongée par la RD103. Hormis cette dernière, toutes les routes convergent en direction de Lisieux.

Le long de ces voies, l'habitat est moins présent que dans les routes de fonds de vallées. Sur la RD266, quelques sections présentent un habitat linéaire parfois associé à d'autres constructions implantées plus en profondeur en perpendiculaire de la voie, comme à la Trablière (Courtonne-la-Meurdrac). Ce sont des espaces ouverts sur lesquels des percées visuelles existent et permettent de lire le paysage à grande échelle sur une partie du territoire où les grandes perspectives sont peu nombreuses.

Le long de la RD164, au sud de Lisieux, l'habitat reste diffus et linéaire. À hauteur du Carrefour Chambrin, l'urbanisation se renforce. Jusqu'au milieu du XXème siècle l'urbanisation reste éparse mais déjà très présente. À partir des années 1970, une urbanisation continue s'est installée autour des axes

convergeant vers les hameaux de la Martinière et du Carrefour Chambrin. Le réseau de voirie, dense à cet endroit, a permis l'implantation de nombreuses constructions formant un agglomérat linéaire discontinu. L'urbanisation s'est réalisée par divisions parcellaires successives sans plan d'ensemble.

Photo historique du Carrefour Chambrin



Source : geoportail.fr

La RD613, route de Paris à l'est de Lisieux, ne présente pas le même type d'habitat linéaire. Jusqu'au milieu du XXème siècle, seul le village de l'Hôtellerie occupait les bordures de la voie. La création de zones d'activités et de zones commerciales avec, dans l'ordre de leur apparition, les zones de l'Espérance, de Glatigny, de la Galoterie puis l'apparition des Hauts de Glos, est venue rompre ce paysage ouvert.

La RD182 est la voie où l'urbanisation linéaire a le moins progressé si l'on fait exception de sa section comprise entre Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue, secteur dit de la Route d'Assemont. On y distingue nettement les rades, ces cordons de voies qui relient les fermes anciennes à la route.

La RD47, prolongée par la RD103, fait exception dans cette série. C'est la seule voie qui contourne la confluence lexovienne, elle marque le passage du bassin versant de la Touques à celui de l'Orbiquet. Le tracé de la voie suit strictement ce tracé depuis Fervaques jusqu'à la Boissière. Les constructions récentes se sont implantées sur des sites déjà occupés, en particulier autour de carrefours (Le Mesnil à Lessard-et-le-chêne ou La Corne à Saint-Pierre-des-Ifs). Le même modèle d'urbanisation linéaire s'impose avec des constructions en retrait des voies.

L'habitat dispersé du Pays d'Auge répond à une logique productive agricole. Le bocage qui enserre les constructions constitue un liant, un relais entre paysages bâtis et zones cultivées. À cet habitat dispersé typique du paysage augeron, s'est substitué un mitage résidentiel de l'espace qui répond aux aspirations des ménages qui souhaitent y trouver de vastes espaces mais sans ancrage territorial. Cette forme de mitage trouve deux formes dans les vallées augeronnes : une conquête des coteaux et de plateaux ainsi qu'une urbanisation linéaire le long des voies de circulation principales. L'urbanisation linéaire est ancienne dans le Pays d'Auge mais son amplification vient créer des fronts bâtis discontinus qui, en plus de leur impact sur le paysage (effet de couloir) et la sécurité routière (multiplication des accès), limitent les possibilités de développer une vie sociale de hameaux (en particulier avec des difficultés liées à la circulation). Grâce au bocage et à la plantation systématique de haies autour des propriétés ces phénomènes sont atténués visuellement.

La poursuite du mitage de l'espace aurait un effet majeur à moyen terme sur le paysage de bocage du Pays d'Auge ; une consommation foncière lourde et des constructions qui forment autant de ponctuations dans le paysage auraient des conséquences foncières et financières pour les collectivités. En effet, l'effacement du bocage au profit d'un bâti déstructurant pourrait altérer le potentiel touristique du territoire et venir perturber le fonctionnement des

exploitations agricoles en réduisant les capacités d'épandage et les possibilités d'extension de bâtiments nécessitant des marges de recul vis-à-vis des habitations environnantes. Pour autant, il est pertinent de s'interroger sur les formes d'habitat en zone rurale dans un territoire où l'habitat dispersé est traditionnel. Ce mode d'urbanisation est-il encore soutenable pour le territoire ?

2.7 Le plateau à l'est de Lintercom : amorce du Lieuvin

Au nord de la RD613, à l'est de Lisieux, s'ouvre le plateau du Lieuvin. Au nord de la vallée de la Paquine s'étend un espace de plateau tabulaire favorable aux grandes cultures. Les horizons s'ouvrent et les boisements qui dominent les affluents de la vallée de la Touques disparaissent. Les communes de Moyaux, Fumichon, Le Pin ou Fauguernon sont implantées sur des points hauts partageant le bassin versant de la Calonne, celui du Chaussey et de la Paquine.

L'habitat dispersé y est moins présent même si la partie nord du territoire s'inscrit dans un schéma comparable de mitage du parcellaire agricole comme sur les plateaux augerons. L'organisation spatiale montre la centralité de Moyaux et un réseau de voirie en étoile d'où la commune pourrait tenir son nom. La distribution des bourgs et villages s'appuie sur une trame régulière d'environ 2 km. Cette répartition, avec des villages distincts, devient de moins en moins lisible au fur et à mesure que s'étalent des bourgs le long des voies de communication (à l'image du rapprochement qui s'effectue entre Moyaux et Le Pin).

La commune de Moyaux présente les équipements et services d'un pôle de proximité pour les communes rurales environnantes. En dehors de Lisieux, c'est la commune qui présente le plus grand nombre de commerces, services et équipements à la population. Ses extensions urbaines ont été réalisées en doigts de gant le long des voies de communication (RD143, RD137, RD51). Ces formes urbaines sont coûteuses en matière de réseaux pour la collectivité mais elles rendent également moins lisibles les lisières et les formes de la ville par un étalement progressif où l'urbain, le périurbain et le rural s'imbriquent dans des limites floues. Dans le paysage, cela s'est notamment traduit par une disparition des vergers qui entouraient le cœur du bourg et qui marquaient une limite entre l'espace du cœur villageois et les parcelles agricoles.

Moyaux : photos aériennes 1955 et 2010

Source : IGN et Esri bing Maps



À la différence des deux autres communes, Fauguernon et Le Pin présentent des noyaux implantés en tête de vallons. Le paysage environnant est donc partagé entre le plateau du Lieuvin et des langues dessinées par les différents ruisseaux qui viennent échancrer le plateau agricole.

Firfol, comme la plupart des communes présentes en tête de vallon, s'est étendue sur le bord du plateau en direction d'Hermival-les-Vaux.

3. ENTRÉES DE VILLE ROUTIÈRE ET FERROVIAIRE

Les entrées de ville établissent les ***premiers liens entre le visiteur et la ville*** *et en constituent les portes contemporaines : elles doivent avoir un* ***rôle structurant et qualifiant pour les territoires traversés et jouer un rôle de guide****.*

1. Les entrées de villes routières

Plus que les entrées de villes, nous pourrons parler d'entrées d'agglomération. Pour ce qui concerne les axes principaux, nous distinguerons 4 entrées routières et la rocade qui ceinture la partie la plus dense de l'agglomération située dans la confluence lexovienne.

Déjà évoquée précédemment, l'entrée par la RD579 (depuis Pont-l'Évêque) est celle qui dispose du caractère patrimonial le plus marqué. Le rond-point Martin Luther King marque une fracture nette entre espace urbanisé et espace agricole. Le rythme des constructions du boulevard Herbet Fournet et leur homogénéité (recul sur voies, hauteur des constructions, matériaux de façades) confèrent à cet ensemble un véritable caractère identitaire.



À l'inverse, et comme dans de nombreuses agglomérations françaises, l'entrée commerciale via la RD613 ne donne pas d'éléments de composition qui



permettraient de donner de la singularité aux lieux, ni sur le plan des constructions, ni sur le plan végétal. La ZAC des Hauts de Glos tente d'apporter à cette entrée une qualité paysagère (au sens large). L'effet vitrine, généralement mis en avant dans la promotion d'une zone d'activités conduit à la création d'un couloir en façade de la voie. Cette mise en avant des enseignes sur la voie peut être un élément de composition mais il doit aussi s'accompagner d'une qualité des espaces intérieurs de la zone : hiérarchisation des voies, composition des façades, valorisation des espaces non bâtis.

La RD519 comme la RD579 sont des entrées de ville où la présence des bourgs annonce l'arrivée dans Lisieux. Glos et Beuvillers déploient des ponctuations urbaines de plus en plus présentes à mesure que l'on se rapproche de Lisieux. Les tableaux paysagers sont bien définis le long de la RD579 et de la RD519. Les deux voies offrent un fond de vallée assez ouvert où l'occupation vient distinguer les deux entrées. À Saint-Martin-de-La-Lieue, le bourg ne s'étiole pas le long de la voie passé le Hameau Percot et donne une image agricole et naturelle de l'arrivée à Lisieux. À l'inverse, l'entrée par la RD519 offre un fond de vallée industriel. Si le patrimoine bâti demeure, les locaux d'activités fermés en bordure de voie ou les habitations dégradées ne donnent pas une image valorisante de l'entrée de ville. La présence de l'activité, en plus des coteaux et des percées visuelles en direction de la basilique, offre cependant un point d'appui pour une composition paysagère future. L'entrée de ville par la RD519 a un profil très routier, les aménagements pour la circulation piétonne sont absents ou peu engageants (largeur de trottoir réduite, discontinuité…). Cette entrée s'affiche clairement comme une zone de passage, une zone de flux. Aucun effet de porte n'apparaît.

La RD613, depuis Caen, offre une vision lointaine de la partie agglomérée de Lintercom. Les tours de Hauteville et la basilique se détachent de la ligne d'horizon et annoncent l'arrivée dans la ville. L'entrée par Saint-Désir s'apparente plus à une entrée villageoise où l'habitat pavillonnaire et le végétal dominent. Les aménagements de voirie permettent la circulation piétonne et la notion de porte de la ville apparaît avec des aménagements routiers distincts ; terre-plein central planté, élargissement du trottoir... Cependant, c'est le mode routier qui domine avec la présence de véhicules en stationnement le long de la voie. Le caractère de porte de la ville est donné par les immeubles de la cité Adeline implantés en perpendiculaire de la voie.

La rocade peut être considérée comme une entrée de ville pour les automobilistes qui transitent par Lisieux ou qui vont simplement contourner la ville. Cet axe est, tour à tour, une voie de desserte qui traverse les zones d'activités commerciales et artisanales (de Glatigny à la Galoterie) et un balcon sur le cœur de ville (fond de vallée Touques et Orbiquet) puis, prend la forme d'une voie autoroutière cernée par des talus entre son carrefour avec la RD579 et l'arrivée sur la zone d'activités de Saint-Désir. Sur le 1er segment (traversée des zones d'activités) la voie de circulation pourrait s'apparenter à un boulevard urbain avec l'objectif de créer une porosité entre les secteurs de Hauteville et les zones d'activités. Derrière ce qualificatif de boulevard urbain, plusieurs objectifs peuvent être assignés à la transformation de la voie :

- permettre la circulation entre les zones d'activités et les zones habitées ;
- réduire la vitesse et autoriser une plus forte densité d'implantation des bâtiments d'activités le long de la voie entre les Bosquets et le rond-point de l'Espérance ;
- valoriser les façades ;
- permettre une composition urbaine plus riche et ouvrir la possibilité de singulariser les lieux par une approche paysagère et urbaine plus fine.

Sur sa section en fond de vallée, la rocade offre des perspectives sur la ville, sa basilique, mais surtout sur ses ensembles industriels. Il s'agit d'une entrée de ville qui donne à voir un espace « actif et urbain » qui peut être mis à profit de Lintercom.

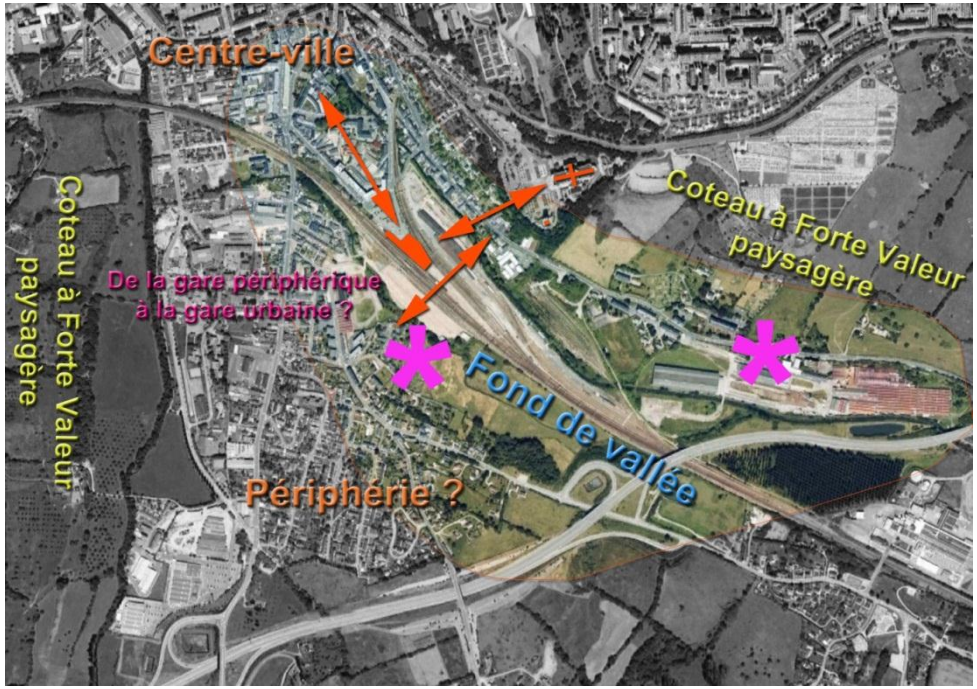
2. Les entrées de villes ferroviaires

Dans le cas de Lisieux, la notion d'entrée de ville ne peut se départir d'une approche ferroviaire. L'axe ferré est la porte d'accès au territoire pour de nombreux visiteurs à destination de Lisieux ou de la Côte Fleurie. La qualification de l'entrée ferroviaire des voyageurs en provenance de Paris permettrait d'une part, d'améliorer le cadre de vie et d'autre part, d'accroître l'attractivité de la ville dans un **objectif de retombées touristiques et économiques dont l'image est l'un des vecteurs.**

Cette entrée ferroviaire doit permettre de révéler **une identité forte et remarquable, d'attiser la curiosité et d'annoncer le potentiel touristique de la ville et de ses environs**. Dans ce cadre, la forte présence de la basilique permet à Lisieux de se distinguer en créant un effet d'appel important.

Le simple arrêt à la gare, pour des usagers aux origines, motivations et objectifs divers, doit inviter à la découverte, créer le désir de visite pour des voyageurs aujourd'hui encore majoritairement en transit (Paris–Deauville notamment). L'attractivité, la perception positive de la ville, doit se jouer dès ce premier contact en suscitant l'intérêt du visiteur à travers l'affirmation d'une image originale et séduisante. L'enjeu est de pousser le visiteur à se détourner de son objectif premier pour partir à la découverte d'un territoire inconnu ou pour repérer un lieu qu'il « consommera » ou investira à une autre occasion. Mais il s'agit, a minima, de **véhiculer une image positive à l'extérieur du territoire**, image basée sur des points remarquables, une atmosphère et une ambiance uniques.

Comme pour l'usager des routes, le voyageur s'attarde sur le paysage dès que le train opère sa décélération en vue de son arrivée en gare. Le dernier kilomètre parcouru comme l'arrivée et la station en gare sont donc des éléments clés pour l'appréhension du paysage.



Source : IGN

Les caractéristiques paysagères de l'entrée de ville ferroviaire

4. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LINTERCOM

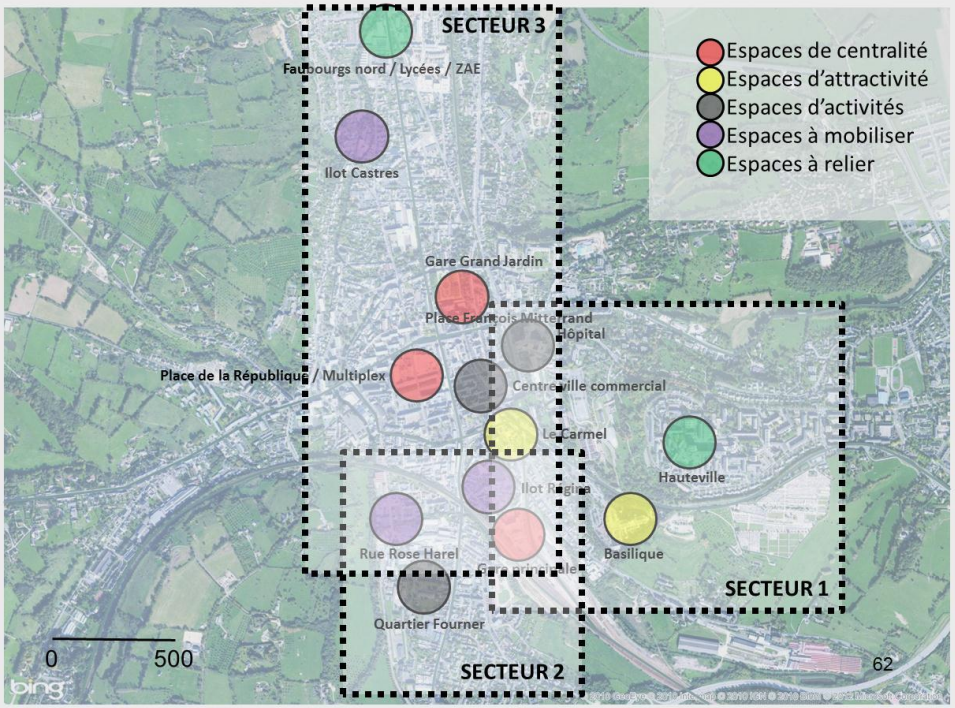
1. Lisieux centre-ville du Pays d'Auge

Le cœur de Lisieux est un espace clé pour l'ensemble du Pays d'Auge, que ce soit pour son animation commerciale, son rôle en matière d'emplois ou le nombre de services publics qui y sont offert. Plusieurs secteurs se distinguent :

- la gare et les coteaux est de la basilique et de Hauteville ;
- les faubourgs sud ;
- l'espace de fond de vallée de la gare aux faubourgs nord.

2. La gare et les coteaux est de la basilique et de Hauteville

La gare n'est pas visible depuis les axes routiers principaux, elle est à l'écart des boulevards et avenues qui jalonnent le centre-ville. Cette situation et la présence des voies l'isolent sur le plan viaire. Le défaut d'accessibilité routière n'a pas été pallié par un réseau de voies piétonnes rendant la gare plus centrale ou plus proche du centre-ville.



Cependant, cette gare dispose d'un emplacement intéressant quant à la desserte du centre-ville, de la basilique ou de Hauteville. Par ailleurs, elle fait figure de point d'accroche pour développer la partie sud du centre-ville en créant un point d'intensité urbaine, un lieu fréquenté et occupé par les habitants.

Comme évoqué précédemment, plusieurs enjeux sont à prendre en compte pour envisager son évolution et préparer une stratégie opérationnelle :

- Renforcer les liens est-ouest :

- L'accès à la gare et la distribution des flux depuis celle-ci sont organisés sur des axes nord-sud, les liaisons est-ouest sont plus difficiles (franchissement des voies, cours d'eau, pente).
- Pour la basilique, la question de la gare doit être évidente. Le potentiel touristique est une variable clé dans la justification d'un projet autour de la gare : les 700 000 pèlerins peuvent être des usagers de la gare.

– Créer un « quartier gare » :

- La gare est une porte du territoire : elle peut prétendre à des fonctions d'accueil avec des commerces, services et équipements adéquats. Il ne s'agit pas de mettre en place un simple prolongement du centre-ville mais de créer un quartier-gare avec des fonctions spécifiques. Le caractère touristique est une des réflexions de base à conduire pour définir les fonctions que peut offrir ce nouveau quartier de gare. Par ailleurs, il est impératif de changer la vision de l'outil gare et de basculer vers un concept de gare contemporaine (*« Affirmer que la gare passe d'un concept ferroviaire à une grande gare multimodale cœur d'un quartier centre de la ville (…) » F. Keller « la gare contemporaine » 2009).* Cela implique d'associer à la gare des commerces et des services qui viennent compléter l'offre du centre-ville et qui s'adaptent aux besoins des usagers qu'ils soient navetteurs, touristes ou en transit. Cela permet de qualifier cet espace, d'en faire un quartier à vivre et pas seulement un lieu de flux.

- Les espaces en friche de l'îlot Régina sont autant de surfaces disponibles pour le centre-ville. La présence de cet îlot partiellement occupé pose une nouvelle fois la question de la mobilisation des espaces délaissés (en friche) dans le centre-ville. La faible tension sur le marché foncier bâti doit nous interroger sur le potentiel de ces sites : la transformation de ces friches en logements est-elle possible ? Quelles conséquences sur le marché de l'immobilier ? Une orientation vers la mobilisation du parc de logements vacants semblerait être, dans un premier temps, une piste plus viable pour le redressement et la valorisation du centre-ville. Par ailleurs, il est important de conserver l'image de ce centre-ville comme le plus grand pourvoyeur d'emploi du secteur. Il est donc important de mesurer les capacités d'accueil du territoire et les différentes demandes : locaux commerciaux, immobilier de bureaux, équipements. En 2011, une étude de prospective économique a été conduite par le cabinet Katalyse. Dans le cadre de ses explorations, le cabinet d'études a estimé à 16 ha la surface nécessaire pour les activités tertiaires sur le territoire de la zone d'emploi de Lisieux.

- Hauteville : un secteur de développement possible. La présence d'immeubles de plusieurs niveaux donne le sentiment d'un espace fortement bâti. La capacité d'accueil du secteur de Hauteville et sa densification ne doivent pas être sous-estimées. La partie ouest du quartier est située à proximité de la gare et du centre-ville.

L'escalier menant de la basilique à la gare



3. La gare et les faubourgs sud

Cette partie du territoire ne comprend pas d'équipements ou de lieux d'attractivité qui sont propres à l'orienter comme un espace stratégique en lisière de centre-ville et en prise directe avec le quartier gare. La proximité immédiate de la Touques et des coteaux boisés apportent cependant une

grande qualité à ces lieux. Le tissu foncier actuel pourrait être repris pour apporter des disponibilités foncières.

En misant sur sa localisation et sur la qualité paysagère du site, ce secteur doit être en mesure d'accueillir de nouveaux habitants avec une typologie de logements à la densité moins élevée que celle du centre-ville à l'image d'un faubourg de bourg.

4. Le fond de vallée

Ce territoire peut faire l'objet d'une lecture à plusieurs échelles et relevant de plusieurs problématiques :

- Le lien du centre-ville à la gare : comment jalonner l'espace compris entre la gare et le centre-ville et créer une unité de projet ?
- Le fond de vallée : un secteur de 4 km entre le pôle d'activités nord et le pôle d'activités quartier sud Lisieux.

Plusieurs réflexions :

- La prise en compte des disponibilités foncières de fond de vallée pour une offre globale (économie, habitat…).
- Le cheminement nord-sud qui correspond aux axes des cours d'eau : un atout pour la ville et son aménagement (demande sociétale, support de mobilité, espace public).

La tache urbaine qui s'étend depuis Lisieux dépasse les limites administratives de la ville. Nous proposons, dès lors, de parler d'agglomération qui doit s'entendre comme une forme résultant d'un système urbain (bâti ou non bâti) où les ensembles sont réalisés en continuité (conurbation). Le territoire de Lintercom se caractérise par sa croissance endogène. Lisieux et son agglomération proche jouent un rôle de « réservoir » pour le territoire communautaire (et même au-delà). Les évolutions démographiques de Lisieux ont une incidence directe sur l'ensemble de son territoire d'influence. En dehors d'Ouilly-le-Vicomte et de Beuvillers, Lisieux et les communes de sa première couronne perdent de la population. Maintenir les effectifs actuels ou gagner des habitants impose de respecter un volume de construction au moins égal à celui proposé par le SCoT sud Pays d'Auge, soit 200 logements par an.

Ce que la ville centre de Lisieux et son agglomération mettent en balance, c'est **son statut de pôle urbain, de moteur et de référent en matière de commerces, d'équipements et de services pour un bassin de vie dépassant les limites communautaires.**
Dans ce contexte, l'organisation fonctionnelle de ce territoire n'est-elle pas à réinterroger ?
L'agglomération de Lisieux fonctionne sur deux modèles urbains distincts, deux entités disjointes et deux temporalités différentes :

- une urbanisation historique structurée autour de l'eau, de la confluence de la Touques et de l'Orbiquet ainsi que des limites imposées par les versants des vallées ;
- une urbanisation plus étalée sur les plateaux qui se déploie le long des axes principaux (notamment la D613 vers l'est).

Les zones d'extension et de reconquête doivent avant tout servir à alimenter le système urbain organisé autour des vallées de la Touques et de l'Orbiquet à proximité du site de confluence de Lisieux afin de ne pas diluer son influence. La création de nouveaux quartiers et de nouvelles zones d'activités doivent, en priorité, servir les axes d'infrastructures les plus performants du territoire. Si ceux construits par la déviation (RD406 / RD613) ont été identifiés, il convient également de remettre au cœur des préoccupations les sites urbains de fonds de vallées desservis par les voies SNCF et bénéficiant des services urbains de Lisieux.

Une réorientation des aménagements vers les fonds de vallées
En amont de Lisieux, le long de la Touques comme en aval, le long de l'Orbiquet, les implantations humaines ont tiré profit des larges fonds de vallées. Ce sont des axes équipés en réseaux et desservis par différents modes de communication. Cette situation est à valoriser dans un contexte géographique où les liaisons entre plateau et fond de vallée restent difficiles notamment en termes de circulation. Le cas de Hauteville avec Lisieux en est une illustration ; la pente plus que la distance opère comme une fracture au sein des espaces.

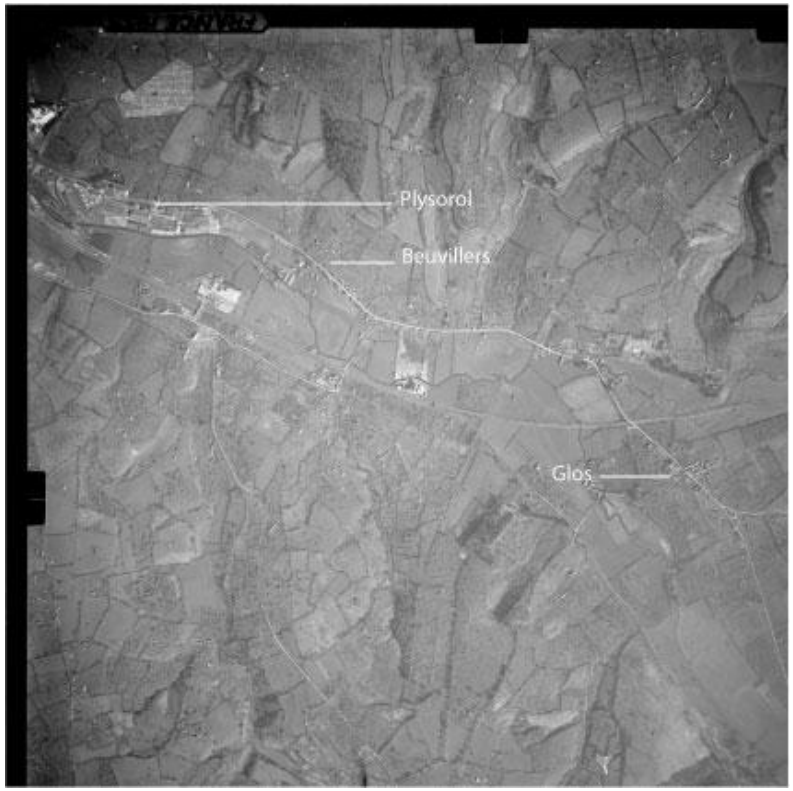
Si les possibilités d'accueil en fond de vallée demeurent au cœur de Lisieux, il est pertinent **d'envisager la structuration d'un axe d'Ouilly-le-Vicomte jusqu'à Glos**. Le mouvement naturel d'étalement urbain qui s'opère en fond de vallée peut être organisé autour de certains points (villages, zones d'activités…) pour donner des capacités d'accueil en évitant l'écueil d'un nappage urbain en fond de vallée.
Ainsi, les fonciers situés à proximité des voies ferrées sur les communes de Lisieux et de Beuvillers ainsi que les sites délaissés (friches ou sous occupation) deviennent essentiels dans une stratégie de développement à l'échelle de la communauté de communes.

Une urbanisation contenue dans les vallées de la Touques et de l'Orbiquet



Source : IGN, 1955

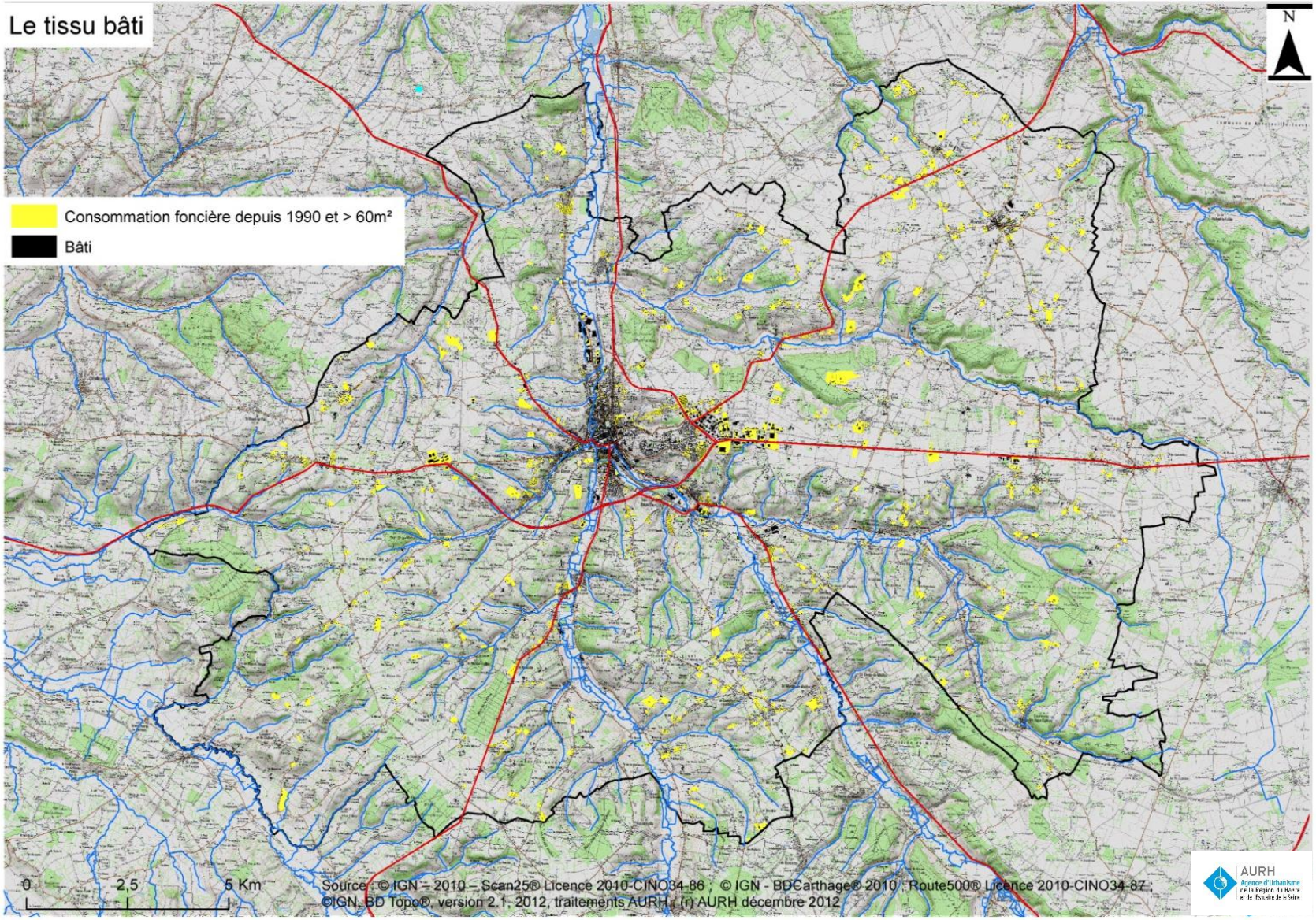
Parallèlement, les communes de Saint-Désir et de Saint-Martin-de-la-Lieue peuvent tenir un rôle central en complément de cet axe Ouilly-le-Vicomte / Glos. La première, par son imbrication territoriale avec Lisieux, la seconde, qui pourrait voir sa population croître en accord avec son offre de commerces et de services. Cette position demande une réflexion sur la création de voies de circulation en fond de vallée et la refonte du système de transport actuel.



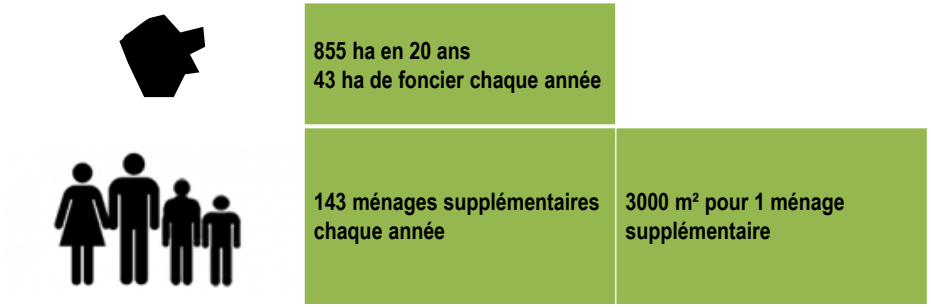
Les développements nécessitant d'être écartés des centres urbains ont été réalisés sur les plateaux environnants. La typologie d'activités présente doit être distincte de celle du centre-ville et ces réalisations ne doivent pas se faire aux dépens des commerces et services du centre-ville. C'est pourquoi, le projet d'accueil d'activités commerciales préconise l'arrivée d'enseignes touchant à l'ameublement, ce qui reste complémentaire, ou du moins, non-concurrentiel avec la structure commerciale du centre-ville.

5. LA CONSOMMATION FONCIÈRE

1. La consommation foncière passée



Consommation foncière et population dans l'espace rural



(source : SITADEL, période 2000-2009)

Les communes de l'espace rural dans le SCoT sud Pays d'Auge : Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-deux-Eglises, La Houblonnière, Lessard-et-le-Chêne, Le Mesnil-Eudes, Le Mesnil-Simon, Les Monceaux, Prêtreville, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Martin-de-Mailloc, Saint-Pierre-des-Ifs, Cordebugle, Fauguernon, Firfol, Fumichon, L'Hotellerie, Ouilly-du-Houley et Le Pin.

Le territoire de Lintercom est marqué depuis plusieurs décennies par une transformation de l'habitat dispersé, traditionnel augeron, en un mitage du territoire. La carte précédente reprend les zones à vocation d'habitat ou d'activités qui ont été urbanisées depuis 1990. Cette carte témoigne de la dispersion et de l'étalement urbain de ces dernières décennies, faisant fi de toute logique géographique d'implantation, comme les fonds de vallée ou les structures villageoise agglomérées.

Ce phénomène de dispersion n'est pas sans poser de problème aux collectivités qui doivent supporter les acheminements des réseaux ou le recalibrage de voieries.

Depuis 1990, 855 hectares (soit 43 ha/an) ont été consommés dont une grande partie dans l'espace rural de Lintercom. L'essentiel de cette consommation est lié à l'habitat et aux activités agricoles. Les consommations portant sur des zones d'activités concernent 3 à 4 ha par an.

Objectifs du SCoT :

Dans Lintercom, à l'instar de l'ensemble du territoire du SCoT sud Pays d'Auge, l'urbanisation s'est réalisée de manière dispersée tout en restant modérée au regard d'autres territoires voisins. Cependant, la réduction de cette consommation foncière doit devenir une priorité pour, d'une part, préserver les qualités environnementales et agricoles du territoire et, d'autre part, réduire les coûts d'aménagement pour la collectivité.

Cet objectif majeur doit s'appliquer à toutes les politiques d'aménagement du territoire, qu'elles soient pour l'habitat, l'économie, les équipements ou les infrastructures.

Le SCoT fixe comme objectif à l'ensemble de son territoire, la réduction de la consommation foncière d'au moins 20 %. Soit, pour le territoire de Lintercom, une consommation annuelle moyenne pour les 10 prochaines années, inférieure à 35 hectares.

Cette gestion plus économe du foncier doit passer par 2 orientations majeures :

- Reconquérir les secteurs dégradés et réhabiliter les parcs de logements inadaptés ou vétustes, soit :
  - Inventorier les friches ou les sites de constructions dégradées.
  - Favoriser la réhabilitation des constructions vétustes et la réaffectation des constructions ayant perdu leur vocation économique.
- Contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse, soit :
  - Privilégier l'urbanisation au sein des espaces urbanisés et desservis.
  - Contenir les extensions de l'urbanisation et favoriser les localisations qui permettent un aménagement durable du territoire.
  - Lutter contre le mitage et l'urbanisation dispersée.
  - Encadrer les densités d'urbanisation.

Les projections du SCoT :

- Projection démographique : 4,5 % d'augmentation de la population pour l'ensemble du territoire.
- Besoins en logements :
    - 1 630 logements à construire dans le pôle urbain lexovien (comprenant Lisieux et ses communes limitrophes) ;
    - 277 logements à construire pour la décennie dans les pôles relais ;
    - 311 logements à construire pour la décennie dans la zone rurale.
- Les formes urbaines et les densités minimales à observer :
    - pour le pôle urbain de Lisieux : 25 logts/ha ;
    - pour la couronne périurbaine de Lisieux : 15 logts/ha ;
    - pour les pôles relais : 12 logts/ha ;
    - pour les communes rurales : 8 logts/ha.
- Les conséquences sur les documents d'urbanisme :
    - une nécessaire remise en question des capacités d'accueil dans les POS et PLU (zones U, AU et NA) ;
    - revisiter les projets communaux dont la somme ne constitue pas un projet communautaire ;
    - Dans l'espace rural, vers une logique de répartition du nombre de logement.

2. La consommation foncière projetée à partir des documents en vigueur et consommations observées

Le SCoT sud Pays d'Auge prescrit à toutes les communes du territoire un volume de logements à réaliser sur 10 ans suivant leur typologie (pôle urbain lexovien, couronne périurbaine de Lisieux, pôles relais et communes rurales) et fixe une densité minimale pour les nouveaux quartiers d'habitat définie dans la partie 3 du présent document.

Quels sont les besoins et les volumes de production de logements ?

Les hypothèses :

- Fil de l'eau : + 2,9 % à échéance 2025 (période 2009-2025).
- Projet du SCoT échéance 2020 : + 4,5 % (période 2006-2020).
- Taille moyenne des ménages, une baisse linéaire sur la base 1999 :
    - 1990 : 2,46
    - 1999 : 2,39
    - 2012 : 2,15
- Hypothèse de tendance : 2.

Référence :

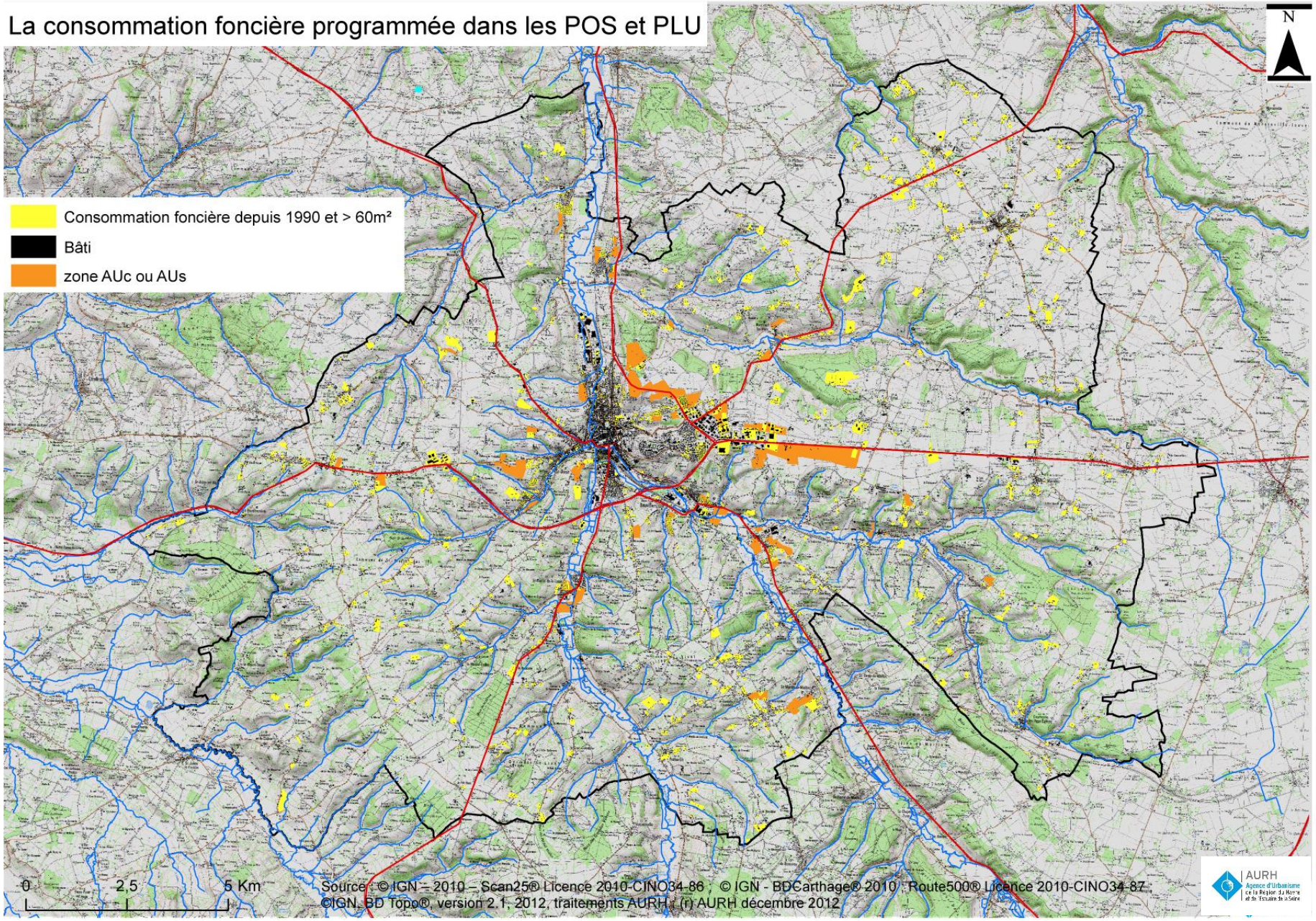
- Période 2001-2011 : 255 logements par an.
- Logements vacants : 971 en 1990, 1500 en 2009.
- Résidences secondaires : 1 100 en 1990, 950 en 2009.

Quelle production sur la période 2009-2025 :

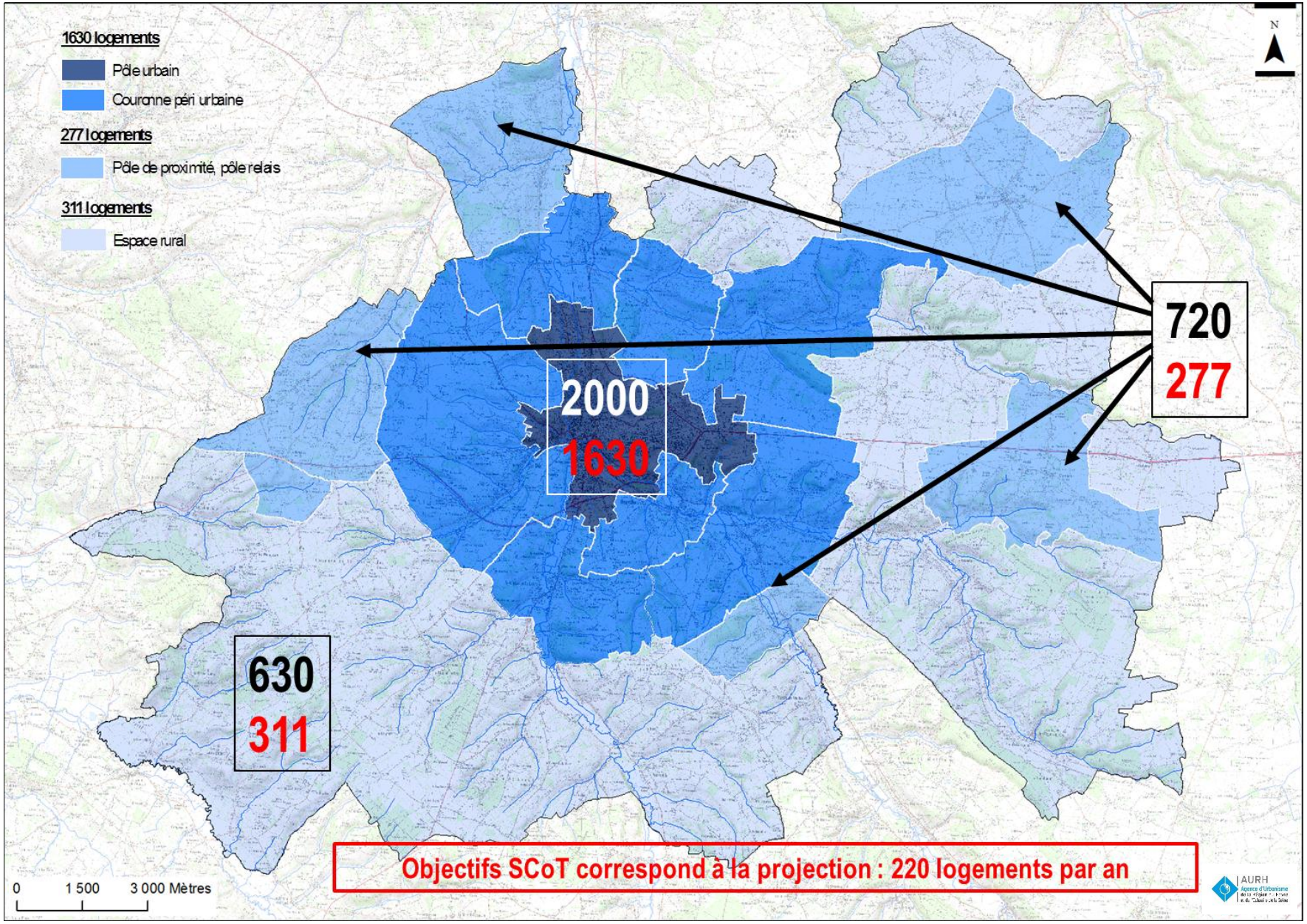
	Fil de l'eau (0,18 %/an)	Hypothèse SCoT (0,33 %/an)
Population en 2025	41 700	42 700
Besoin en logement par an (taille des ménages 2,1)	190	**220**
Besoin en logement par an (taille des ménages 2)	260	300

Le SCoT propose de construire 220 logements chaque année.

La consommation foncière programmée dans les POS et PLU



Les objectifs du SCoT sur 10 ans face au potentiel urbanisable actuel



3. La montée sur les coteaux et l'urbanisation linéaire

L'évolution récente

Comment faire émerger une nouvelle armature urbaine ?

La carte sur l'étalement urbain montre plusieurs phénomènes :

- La montée sur les plateaux.
- La dispersion de l'habitat.
- L'affaiblissement des centres constitués.
- **Mitage** : ensemble de constructions né d'opportunités foncières. Il est distinct de l'habitat traditionnel dispersé augeron.
- **Coteaux** : prise en compte de leur rôle dans le paysage. Ce sont des belvédères en forte visibilité qui dominent les vallées.
- **Voies de circulation** : éviter le linéaire bâti qui appauvrit le paysage et les perspectives en plus de poser des questions sur l'accès aux parcelles agricoles, le coût des réseaux et la sécurité des piétons et automobilistes.
- **Fonds de vallées** : Maintien des éléments boisés, des perspectives naturelles dans les vallées (couronne boisée des coteaux).
- **La disparation des paysages traditionnels.**
- **L'impact des constructions sur l'agriculture.**

La lecture des documents d'urbanisme en vigueur montre que ce phénomène se poursuivra dans les années à venir compte tenu de la localisation des futures zones à urbaniser et de l'absence de documents d'urbanisme sur 6 communes.

Nécessairement, cela va amplifier les difficultés liées aux déplacements ainsi que le coût de l'entretien et de la création des réseaux pour la collectivité.

Le SCoT propose un projet et une clé de répartition des logements sur le territoire. Le PLUi à construire devra être compatible avec ce schéma.

Le **« pole lexovien »** et les **communes relais** délimitent un espace accessible, équipé et desservi, attractif à l'échelle du Pays d'Auge qui est l'**espace moteur de Lintercom**.

Dans les schémas proposés, nous réinterrogeons le SCoT autour d'une nouvelle armature basée sur des liens naturels (topographie, espaces de vie historique, réseaux viaire et ferré, etc.).

Le schéma d'organisation du fond de vallée autour de la confluence lexovienne s'articule autour de plusieurs principes :

- s'appuyer sur des espaces déjà connectés par les réseaux viaires ;
- travailler les secteurs identifiés (zones d'activités, zones d'habitat, centre-ville) et proposer de nouveaux projets qui devront émerger pour chaque site identifié : centres bourgs, centre-ville, zone d'activités avec pour objectif de répondre à cette dimension de fond de vallée jouant un rôle moteur pour le territoire communautaire ;
- proposer un nouveau schéma de mobilité dans ce fond de vallée (sans perturbation par le relief et sur une distance relativement courte 4 km entre le pôle d'activités nord et le pôle d'activités quartier sud Lisieux) ;
- planifier l'organisation du fond de vallée et éviter une urbanisation continue à terme (forme de conurbation).

6. ÉTUDE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

En l'application de l'article L451-1-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLU « analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ». Cette étude a été réalisée à partir d'un travail de terrain pour identifier les tènements susceptibles d'évoluer et avec les outils fournis par un système d'information géographique.

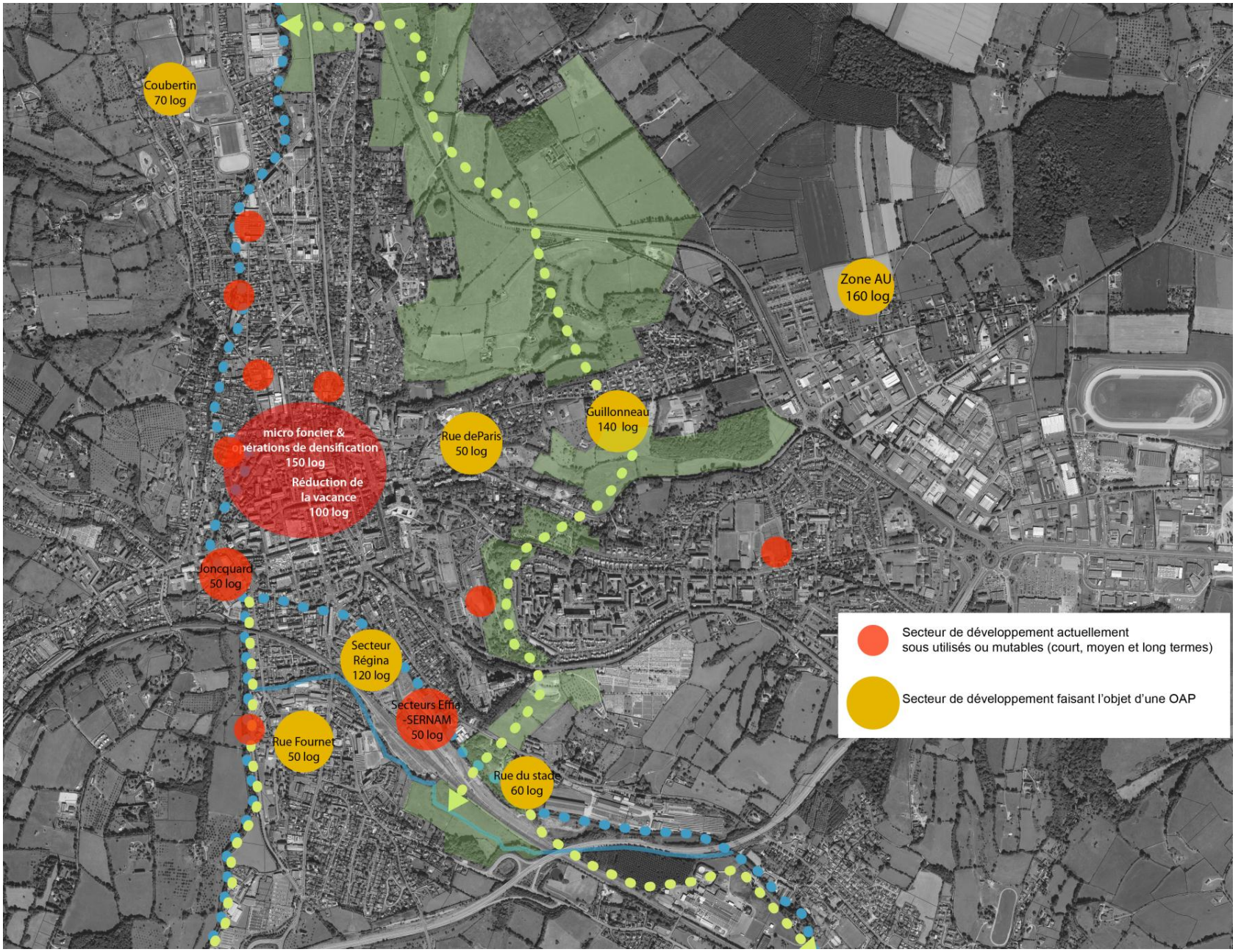
1. Étape 1 : identification théorique du foncier mutable et des friches

Résultat d'un travail de terrain, cette première étape a permis d'identifier dans le tissu urbain dense (à Lisieux essentiellement) **28,3 ha de friches et de sites mutables**. Ce potentiel foncier est localisé en zone UA, UB, UXc et UXi.

Certains de ces sites ont fait l'objet d'une réflexion globale à travers l'étude multi-sites proposant des opérations d'aménagement sur des îlots en renouvellement urbain.

Ce sont notamment 10 ha qui concernent :

- L'îlot dit Régina (1 ha environ) qui fait l'objet d'une OAP (partiellement touché par le risque inondation zone bleue).
- Le secteur SERNAM (3.4 ha) au nord-est des voies SNCF. Le site est intégralement touché par le risque inondation ((zones bleue et rouge).
- Le secteur dit Jonquard (2 ha environ) où se trouvent des garages et des commerces. Le site est intégralement touché par le risque inondation (zone bleue).
- Rose Harel (1 ha). Site difficilement mobilisable en raison du risque inondation (zones rouge et violet).
- Re Fournet (2,4 ha). le site est en grande partie touché par le risque inondation (zone rouge). Il fait l'objet d'une OAP.


Coubertin
70 log
Zone AU
160 log
Guillonneau
140 log
Rue deParis
50 log
micro foncier &
opérations de densification
150 log
Réduction de
la vacance
100 log
Joncquard
50 log
Secteur
Régina
120 log
Secteurs Effia
-SERNAM
50 log
Rue Fournet
50 log
Rue du stade
60 log
Secteur de développement actuellement
sous utilisés ou mutables (court, moyen et long termes)
Secteur de développement faisant l'objet d'une OAP

Identification du potentiel de densification en zone U

Cette seconde étape consiste à analyser plus finement le tissu urbain afin de déterminer un potentiel de densification en dehors des grands sites mutables ou en friches préalablement retenus.

Le foncier recherché correspond à des parcelles ou parties de parcelles :

- situées en zones U du règlement graphique (hors zones d'activités économiques) ;
- bâties ou non bâties ;
- non enclavées (accessibles depuis la route) ;
- non incluses, ou partiellement, dans la zone inondable.

Une méthode de sélection exploitant les fonctionnalités d'analyse spatiale des systèmes d'information géographique a été mise en place.

La sélection des parcelles potentiellement densifiables a été réalisée selon des critères tenant compte de la part de l'emprise bâtie et du type de zonage.

La question de la densification s'envisage en effet de façon différenciée selon la nature du tissu urbain (zone dense ou peu dense) et les règles de constructibilité appliquée à chaque zone du règlement graphique. C'est ainsi que **pour les zones UA et UB, l'ensemble des parcelles dont l'emprise bâtie était inférieure ou égal à 80 % ont été sélectionnées. Pour la zone UC, la sélection s'est opérée pour les parcelles dont l'emprise bâtie était inférieure ou égal à 60 %, 40 % pour la zone UD et 15 % pour la zone UE.**

Afin de tenir compte de contraintes de constructibilité liées notamment à l'espacement des bâtiments entre eux, un buffer (périmètre tampon) correspondant à la hauteur des bâtiments situés sur les parcelles sélectionnées a été généré (L=H). Le polygone ainsi obtenu a été ensuite soustrait aux polygones formés par la sélection de parcelles permettant ainsi de déterminer un potentiel foncier théoriquement mobilisable.



Résultat avant buffer : parcelles sélectionnées selon l'emprise bâtie



Résultat après buffer

Sur la base de ce premier résultat obtenu, une nouvelle sélection a été réalisée en tenant compte une fois encore de la nature du tissu urbain :

- en secteur dense (zone UA), les polygones supérieurs à 150 m² ont été conservés. Nous considérons ici que les parcelles inférieures à 150 m² sont difficilement exploitables ;
- en secteur « centre bourg » UB, la sélection s'est opérée pour ne retenir que les polygones dans lesquels pouvait s'inscrire un cercle de 25 m de diamètre, ce qui permet à la fois, de retenir une surface minimum (490 m²) ainsi qu'une géométrie de parcelle, la plupart ayant une forme difficilement exploitable (en longueur, formant en angle…) ;
- en secteur peu dense (UC, UD, UE), seul les polygones dans lesquels en cercle de 30 m de diamètre pouvait être inscrit ont été retenus (700 m²).

À l'issue de cette opération ont été exclues :

- les emprises situées dans les zones rouge et violet du PPRI ;
- les emprises ferroviaires, voiries, éléments patrimoniaux remarquables, les espaces boisés classés ;
- les polygones aberrants ;
- les emprises difficilement urbanisables (par exemple terrain trop pentu). Les friches et sites mutables préalablement identifiés ont également été exclus (ils sont réintégrés dans le bilan final).

Détail du potentiel densifiable en zone U à vocation résidentielle (hors friche, sites mutables et zones à urbaniser) répartition par communes :

Il ressort de l'analyse une superficie totale de potentiel de densification de 37,3 hectares.

Communes	Potentiel de densification théorique par commune (en logements et en hectares)
Pôle Lexovien	
Lisieux	250 (9,93 ha)
Beuvillers	50 (3,39 ha)
Glos	60 (4 ha)
Saint-Désir	76 (5,1 ha)
Pôles relais	
Moyaux	26 (2,2 ha)
La Boissière/Le Pré d'Auge/La Houblonnière	25 (2,1 ha)
Marolles	20 (1,7 ha)
Hermival les Vaux	4 (0,3 ha)
Communes rurales	
Courtonne la Meurdrac	3 (0,3 ha)
Saint-Martin de Mailloc	34 (4,25 ha)
Ouilly du Houley	8 (0,96 ha)
Fumichon	7 (0,9 ha)
Prêtreville	3 (0,3 ha)
Rocques	16 (2 ha)

2. Étape 2 : Typologie des fonciers identifiés

L'ensemble des tènements fonciers issus de l'analyse sont cartographiés dans la Partie 9 du présent rapport. Il a été distingué deux grandes familles de fonciers, les tènements inférieurs à 5000m² et les tènements supérieurs à 5000m².

- Les tènements inférieurs à 5000m² représentent 16,62 hectares. Ces espaces sont comptés dans le tableau récapitulatif du potentiel de construction en partie 7 du présent rapport. Ce potentiel a été compté sur ces espaces en affectant les coefficients de densités de chaque groupe de commune (Pôle lexovien, communes relais, communes rurales).
- Les grands tènements supérieurs à 5000m² représentent 20,68 hectares. Ils font figure de projets susceptibles d'être portés par la collectivité ou les aménageurs. Principalement, ce sont des zones mutables ou sous-utilisées repérées par le travail de terrain. Des OAP « densités » ont été déterminées sur l'ensemble de ces secteurs permettant de participer à l'effort de construction global. L'ensemble de ces secteurs sont repérés au règlement graphique ainsi que dans les OAP (Volet n°2, partie D).

À partir des entretiens et de photo-interprétation, nous avons tenté d'identifier les fonciers ayant fait l'objet d'une densification sur le territoire de la ville de Lisieux afin de les caractériser pour identifier le contexte de la mutation (quel usage initial, localisation, résultats en terme de forme urbaine, voirie, desserte…)

Différentes opérations identifiées sur la présente décennie :

- Rue Oresme : 25 logements.
- Quai des remparts : densification pour création de logements en collectif (50 environ).
- Rue Duhamel : entrepôt transformé en logement collectif (60).
- Rue Gaudien : parcelle vierge transformée en logement collectif (32).
- Ancien Leclerc (Hauteville) JS Bach (220 logements).
- Ancien site Wonder (78 logements).
- Boulevard Fournet (25 logements).

Les opérations de divisions parcellaires pour réaliser un logement sont extrêmement rares (2/3 identifiées). Il convient donc de repérer les fonciers d'au moins 0,5 ha pour envisager une opération qui puisse être significative.
La seule limite reste :

- La maitrise foncière.
- Le délai de commercialisation / les coûts de remise en état du foncier avant construction (à évaluer par rapport à la charge foncière et au niveau de prix du marché).
- La volonté des propriétaires actuels.

Au final, on constate que les opérations de densification concernent en quasi-totalité de grands tènements, qui ont été utilisés pour la réalisation de logements collectifs. En moyenne, 50 logements par an ont été réalisés. Avec 15 ha de potentiel mobilisable (zones UA, UAr et UB exclusivement présentes sur Lisieux) on peut considérer que ce rythme peut être reconduit dans le cadre du futur PLUi. En plus du potentiel dessiné dans les OAP « Régina », « rue Fournet » et « rue de Paris » cela représenterait environ 250 logements sur Lisieux. Cette hypothèse reste résolument optimiste puisque les dispositifs de défiscalisation immobilière qui ont permis certaines des opérations de la dernière décennie n'ont plus cours.

Pour mieux cerner les possibilités d'évolution du tissu bâti, un atlas cartographique des potentiels de densification figure en annexe du document. Celui-ci n'a pas valeur de justification. Il s'agit d'un travail réalisé à partir des outils d'information géographique avec les traitements présentés dans l'étape 1 (cf. supra), complété d'un travail de terrain indispensable pour mettre au jour les opérations réalisées n'apparaissant pas sur les photos aériennes ainsi que les projets en cours connus des élus.

Il demeure délicat de formuler des hypothèses à partir de potentiels fonciers dont on ne connaît pas la nature exacte et qui exigent que des propriétaires se dessaisissent d'une partie de leur jardin d'agrément.

Au total, l'hypothèse que nous pouvons formuler permettrait de réaliser environ 586 logements sur l'ensemble des tènements et environ 340 sur les espaces d'OAP « densités ». Cette production, pour les raisons évoquées auparavant demeure purement théorique.

Extrait du tableau des OAP « densités »

Commune	Numéro d'OAP indiquée sur le plan de zonage	Taille en ha	Densité à prévoir	Nombre de logements potentiel
Lisieux	1	0,82	25	21
Lisieux	2	0,97	25	24
Lisieux	3	0,55	25	14
Lisieux	4	0,83	25	21
Lisieux	5	1,3	25	33
Lisieux	6	1,2	25	30
Lisieux	7	0,83	25	21
Lisieux	8	0,5	25	13
Lisieux	9	0,5	25	13
St désir	10	0,9	15	14
St désir	11	1,5	15	23
Beuvillers	12	0,67	15	10
Glos	13	1,17	15	18
Glos	14	0,7	15	11
Glos	15	0,78	15	12
Moyaux	16	0,8	12	10
Marolles	17	0,56	12	7
Le pré d'Auge	18	0,86	12	10
Fumichon	19	0,5	8	4
St Martin de Mailloc	20	1,5	8	12
St Martin de Mailloc	21	1,78	8	14
Ouilly du Houley	22	0,96	8	8

7. POUR UNE ORGANISATION INTERCOMMUNALE

En conclusion de ce chapitre, il apparaît que les dimensions paysagères et environnementales ont largement contribué à façonner ce territoire, en particulier grâce à la symbiose portée par l'agriculture entre modes de production et gestion des ressources naturelles. Cette caractéristique trouve des résonances dans l'organisation spatiale du territoire avec la singularité d'un habitat traditionnellement dispersé en zone rurale. À l'inverse, le paysage urbain de Lisieux – Saint-Désir – Beuvillers est frappé par la marque de l'industrie qui a principalement sculpté les bâtiments les plus visibles du fond de vallée ainsi que par la reconstruction du centre-ville de Lisieux.

Chacun de ces éléments porte une problématique propre qu'il convient de traiter dans le PLUi.

L'espace rural en plus de sa dimension agricole, a vu ses parcelles se construire de logements individuels ou d'incursion plus vaste pour la réalisation des zones d'activités qui sont implantées le long des entrées de ville de Lisieux (au nord, à l'est et à l'ouest). Le maintien de zones agricoles est un objectif à retenir qui sera affirmé par une réduction des consommations foncières mais aussi par des choix de localisations pour les développements urbains qui limitent l'impact sur l'agriculture. Par ailleurs, il convient parallèlement de traiter, à la fois l'aspect patrimonial du bâti, en permettant l'évolution des bâtiments agricoles ayant perdu leur vocation. Quant au maintien de la vie rurale et de la vie des villages, il sera important de proportionner leur développement aux capacités d'accueil qu'ils affichent. La dispersion de l'habitat était un mode de développement lié à une organisation agricole. Les objectifs à retenir pour le développement des zones rurales tiennent avant tout, aux services qui pourront être apportés aux habitants, par les communes ou regroupement pour ce qui concerne les loisirs ou les équipements scolaires.

Concernant la zone urbaine, on constate une désaffection du centre-ville avec un parc de la reconstruction qui subit des taux de vacance importants (plus de 15 % sur certains secteurs) en raison d'une tension faible sur le marché du logement, mais aussi de par le caractère ancien (vétuste) d'une partie du parc. Plus globalement, l'enjeu de reconquête du centre-ville touche à la question de l'attractivité. La zone urbaine, pour répondre aux objectifs de recentrage du SCoT, doit offrir des aménités et services de haut niveau afin de pouvoir conserver et attirer de nouveaux ménages. Cette mise en avant de la ville centre concerne, tout autant la venue des habitants, que des visiteurs ou consommateurs. La place de Lisieux dans le paysage augeron est unique. Seule cette ville dispose des équipements hospitaliers, sanitaires ou encore universitaires à l'ouest du Calvados et au nord de l'Orne.

Pour façonner une nouvelle organisation territoriale, déclinée dans le PADD, il est nécessaire d'apprécier autant les éléments de l'organisation spatiale que ceux que l'on peut qualifier de « ressources ». À ce titre, 3 éléments forts apparaissent :

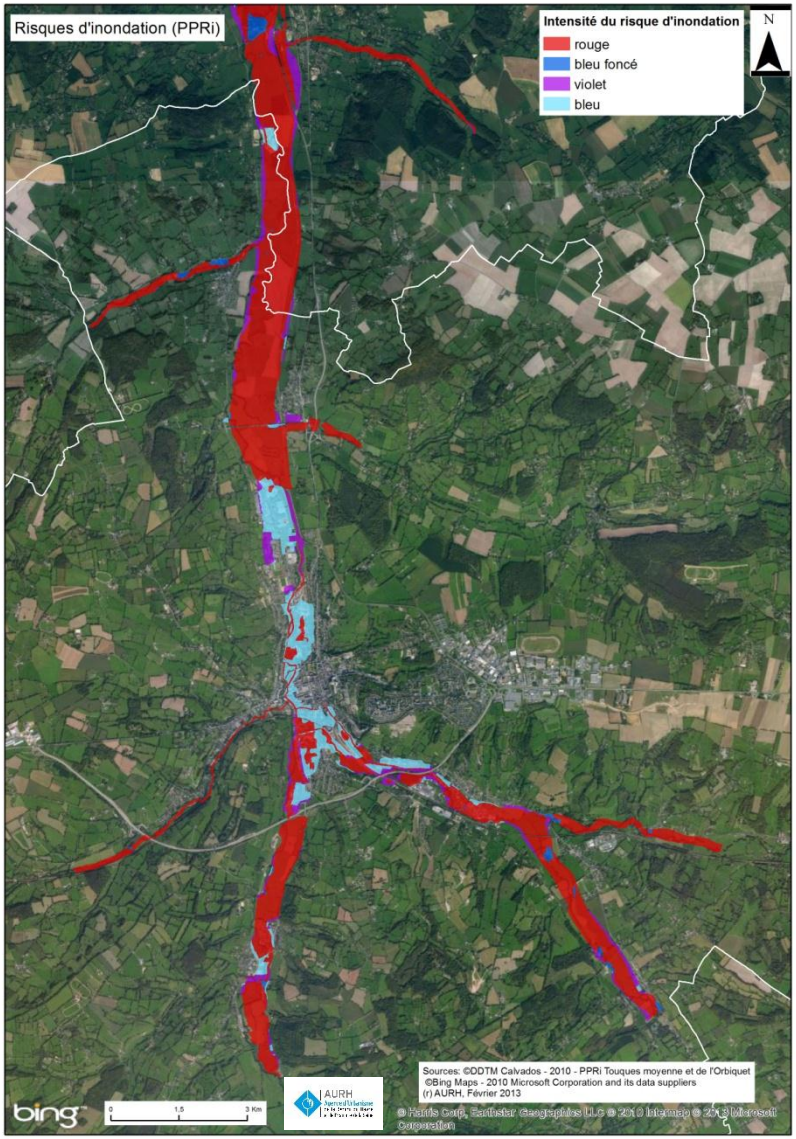
- La prise en compte des risques.
- La maille naturelle comme élément de structuration pour le territoire.
- La capacité d'accueil des différents territoires de Lintercom.

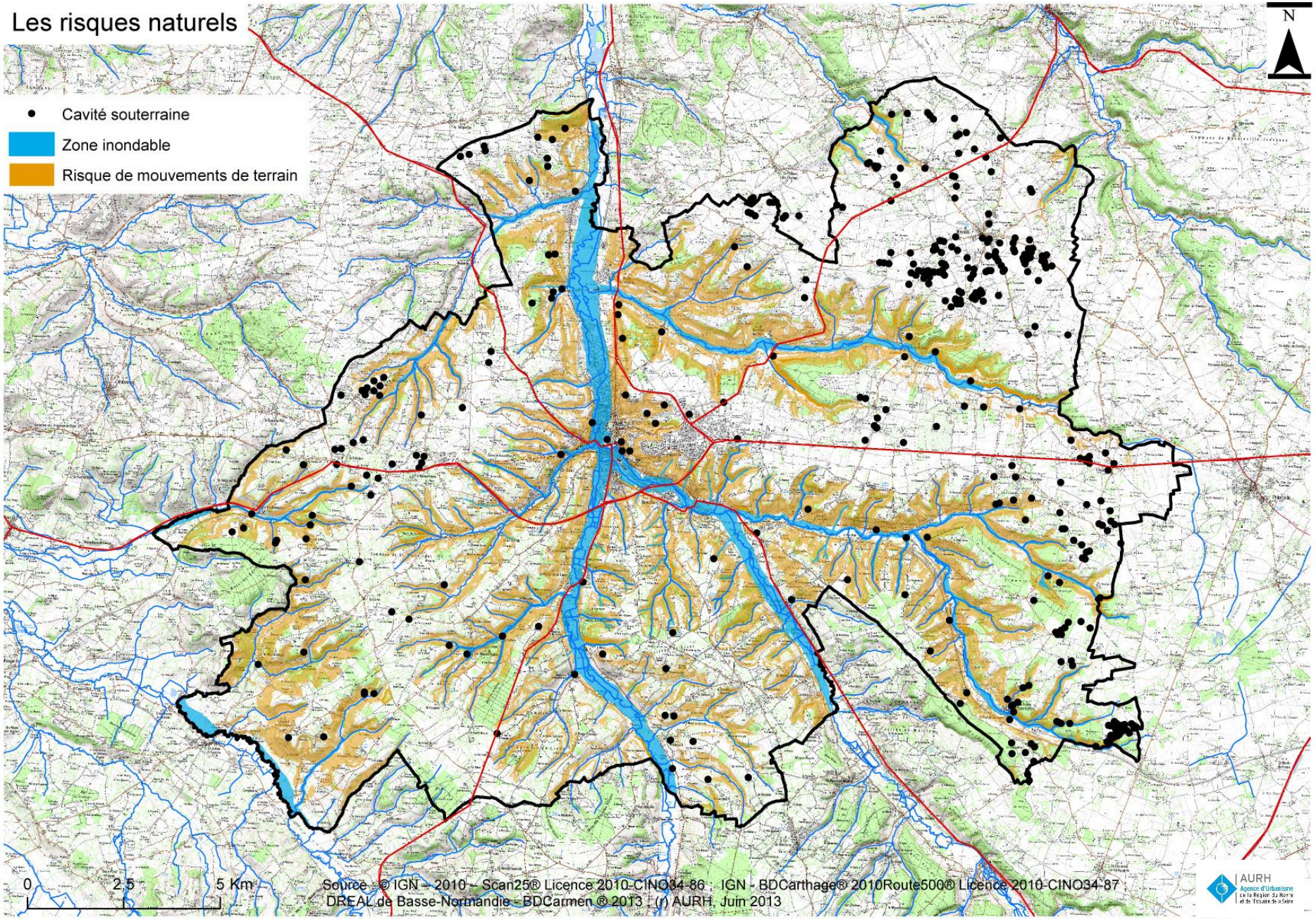
1. La prise en compte des risques

Le territoire de Lintercom est concerné par plusieurs types de risques comme le montre une partie suivante « état initial de l'environnement ». Le niveau de connaissance des différents phénomènes nous permet de cartographier les secteurs qui sont le plus susceptibles de subir un aléa. Complétée par une cartographie du niveau d'enjeux, cette connaissance nous permet de limiter la constructibilité ou de proposer une adaptation des constructions en place. L'objectif est de dresser une cartographie des enjeux actuels face aux risques les plus élevés. Cette information va nous guider dans le projet global qui sera proposé pour limiter l'exposition aux différents risques.

Cependant, si l'obéissance aux risques est l'orientation première, il est important de faire de ces risques des composantes du projet. Il ne s'agit pas de donner à tous les espaces dont les fonctions sont limitées un usage du quotidien pour l'habitant, mais de proposer l'intégration d'un paramètre supplémentaire dans la conception du projet. La non constructibilité des terrains n'est pas un facteur limitant, mais doit être considéré comme un élément à prendre en compte, au même titre que le bâti en place ou la composition paysagère du site.

La valorisation des zones inondables en milieu urbain est une pratique déjà bien établie sur le territoire (parc de Beuvillers, projet de centre bourg de Saint-Martin-de-la-Lieue, plaine de Courtonne-la-Meurdrac, cheminements le long de la Touques à Lisieux…).




Les risques naturels
Cavité souterraine
Zone inondable
Risque de mouvements de terrain
N
0
2,5
5 Km
Source : © IGN – 2010 – Scan25® Licence 2010-CINO34-86 ; IGN - BDCarthage® 2010Route500® Licence 2010-CINO34-87
DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2013 ; (r) AURH, Juin 2013
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

2. La maille naturelle : un élément de structuration pour le territoire

Envisage un réseau non seulement technique (électrique, routier, d'alimentation en eau potable, ou d'évacuation des eaux usées) mais une maille naturelle des espaces de vie du territoire.

Espaces urbains en contact avec l'eau : zone prioritaire d'aménagement d'espaces publics.

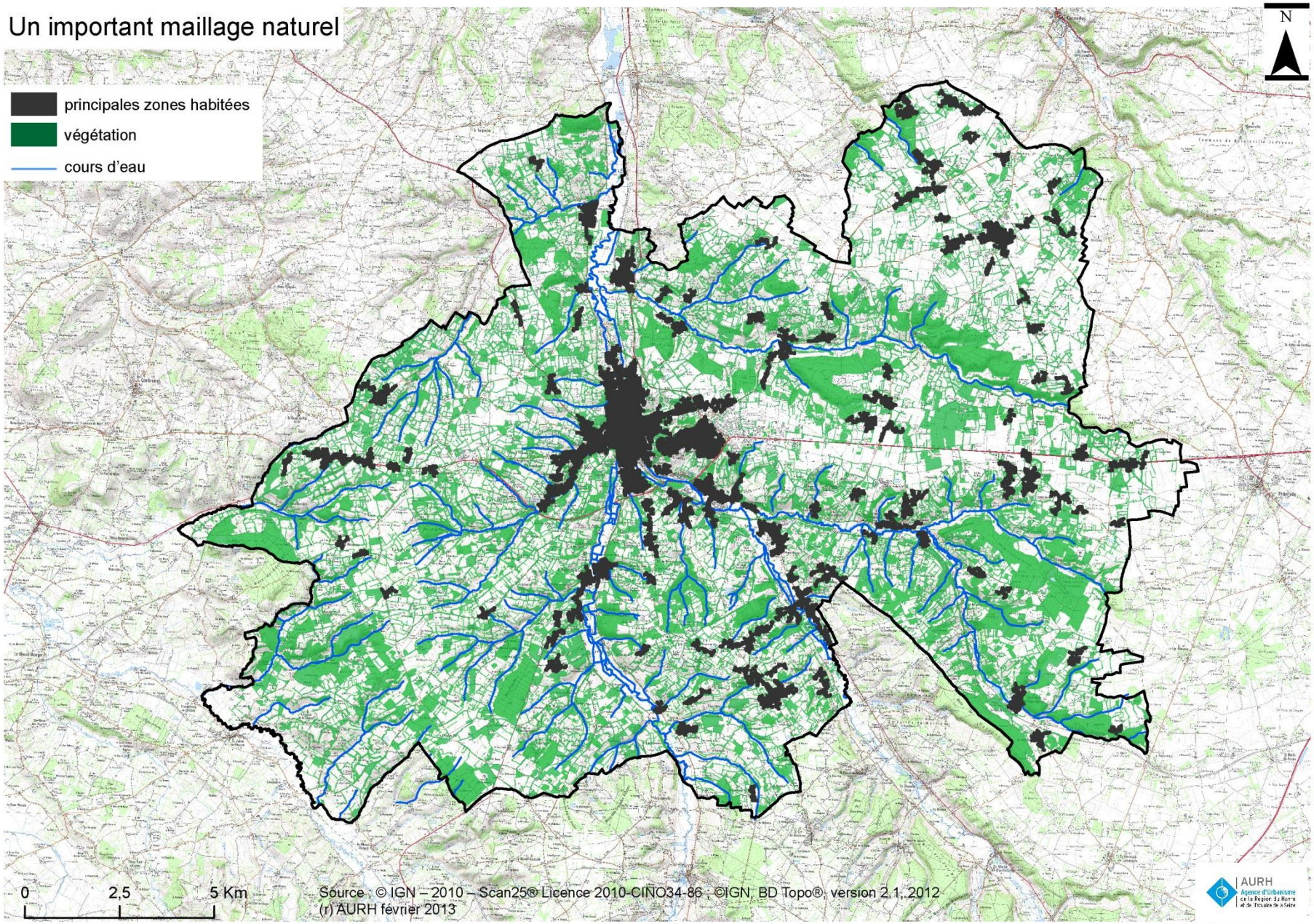
Le rôle de l'espace public.

Éléments clés pour dresser des continuités de chemins dans l'ensemble du Pays d'Auge : jusqu'à la mer :

- Travailler un maillage naturel comme une trame qui organise la trame urbaine du territoire (urbaine au sens des espaces habités), qui s'envisage aussi comme un réseau de circulation douce.
- Faire des espaces habités en contact avec l'eau, des zones prioritaires d'aménagement pour les espaces publics et les circulations.

Facteurs clés de la réussite du projet :

- Espaces urbains en contact avec l'eau : zone prioritaire d'aménagement d'espaces publics.
- Le rôle de l'espace public.
- Éléments clés pour dresser des continuités de chemins dans l'ensemble du Pays d'Auge : jusqu'à la mer.
- Envisage un réseau non seulement routier mais aussi vert et bleu des espaces de vie du territoire.
- Espaces urbains en contact avec l'eau : zone prioritaire d'aménagement d'espaces publics.
- Le rôle de l'espace public.
- Éléments clés pour dresser des continuités de chemins dans l'ensemble du Pays d'Auge : jusqu'à la mer.


Un important maillage naturel
principales zones habitées
végétation
cours d'eau
N
0
2,5
5 Km
Source : © IGN – 2010 – Scan25® Licence 2010-CINO34-86 ; ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012
(r) AURH février 2013
AURH

3. Une organisation du territoire fondée sur ses capacités d'accueil

Pour s'affranchir des limites communales et avancer vers un projet communautaire, il convient de travailler à la capacité d'accueil des différents espaces et de s'appuyer sur des « espaces de vie » dont la taille varie selon le contexte (quartiers, bourgs, hameaux…).

La proposition qui est faite, est la suivante : déterminer des espaces de vie autour des zones équipées et desservies pour faire apparaître les secteurs les plus favorables à l'accueil de la population. Cette orientation axe le projet sur deux points principaux :

- la qualité de vie et, plus globalement, l'accueil dans de bonnes conditions avec un quotidien agréable pour les habitants présents et les nouveaux arrivants (habitants, visiteurs, investisseurs) ;
- la prise en compte des investissements réalisés par la collectivité et la capacité à consolider ou à offrir des services plus nombreux à la population, en particulier dans la zone rurale, dès lors que l'aire d'attractivité de ces équipements et services se renforce.

Il s'agit donc de déterminer des secteurs susceptibles d'accueillir à partir de critères que sont :

- les équipements, les services en place dans les différentes communes et la présence de zones urbanisées ;
- les éléments techniques (présence de risques, zones contraintes, desserte par les différents réseaux) ;
- la vocation des territoires avec :
    - la priorité donnée à l'agriculture ;
    - la prise en compte de la trame verte et bleue.

Une première lecture de l'organisation spatiale nous montre qu'un axe fort se dégage le long de la Touques et de l'Orbiquet sur une section allant d'Ouilly-le-Vicomte à Saint-Martin-de-la-Lieue et d'Ouilly-le-Vicomte à Glos. Ce pôle central, esquissé par le SCoT sud Pays d'Auge peut s'appuyer sur ces relais en zone rurale que sont : Coquainvilliers, La Boissière / Le Pré-d'Auge, Le Mesnil-Guillaume, Moyaux et Marolles.

Dans l'armature urbaine, ces deux ensembles concentrent l'essentiel des constructions projetées sur le territoire.

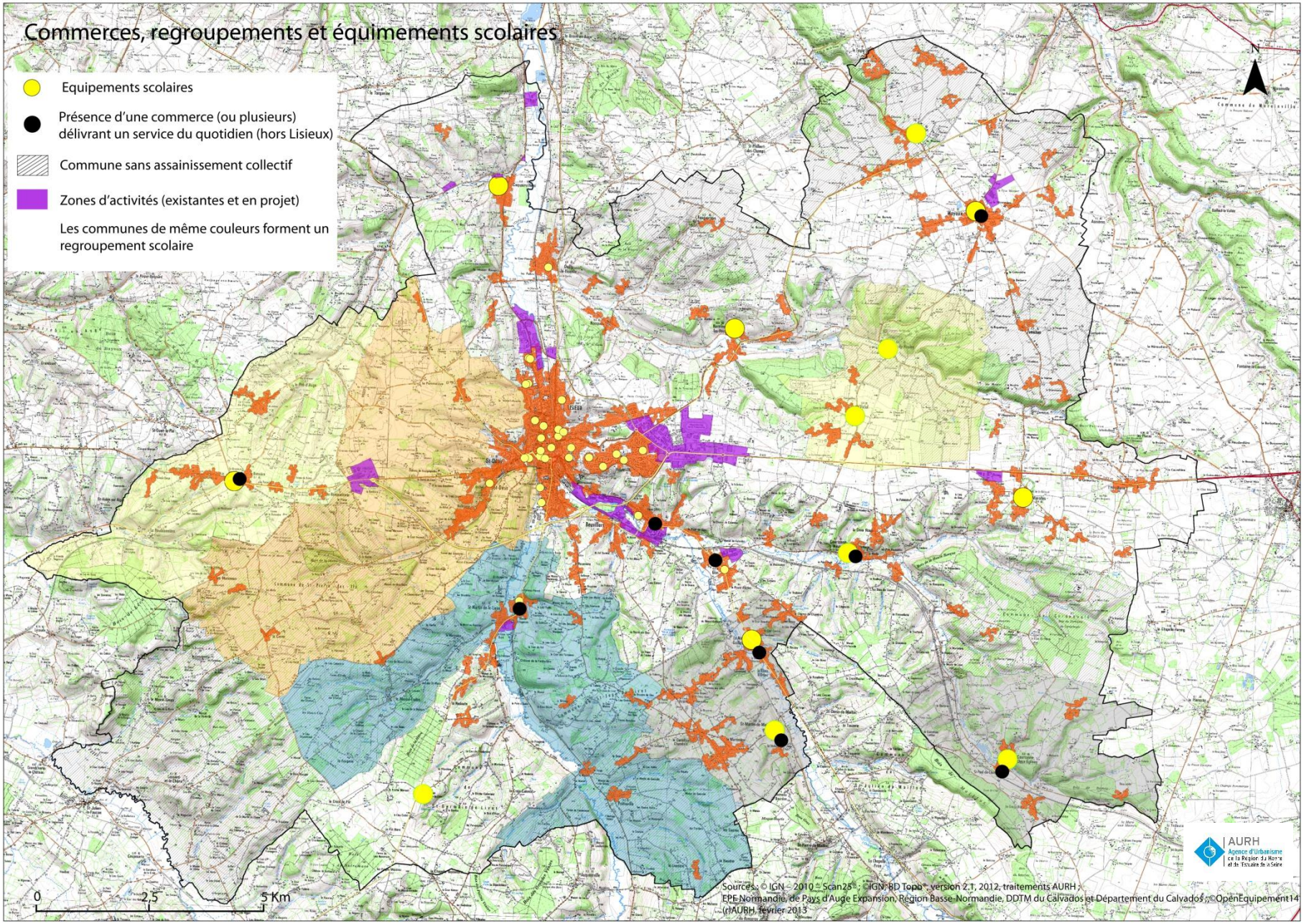
En dehors de ces secteurs, une distinction doit être opérée dans l'espace rural. Le SCoT sud Pays d'Auge autorise la construction de 305 logements dans cette zone rurale pour la prochaine décennie. À raison de 8 logements par hectare comme le prévoit le SCoT, la zone rurale pourraît consommer environ 40 ha foncier supplémentaires. La « distribution » de ce potentiel au sein de l'espace rural revêt un caractère central pour le territoire.

Le Pays d'Auge déploie un paysage d'habitat dispersé au sein duquel peu de bourgs se distinguent. Le maintien d'une agriculture forte passe par une consommation foncière raisonnée et la mise en place d'une organisation urbaine qui limite l'impact des nouvelles constructions sur l'exploitation des terres.

À partir de données objectives recoupant la présence d'équipements et de services et identifiant les principaux ensembles urbanisés, il est possible d'identifier des espaces potentiels d'accueil en milieu rural qui puissent répondent aux exigences préalablement fixées.

À partir de la base de données des équipements de l'INSEE et des entretiens conduits avec les élus, il a été possible d'obtenir une carte des équipements et commerces présents dans les communes.

Pour définir les espaces de vie déjà constitués sur Lintercom, des agglomérats bâtis ont été définis. Ces lieux polarisent la vie en milieu rural. Ils associent à la fois le regroupement d'habitat et la présence d'équipements de commerces du quotidien.


Commerces, regroupements et équimements scolaires
Equipements scolaires
Présence d'une commerce (ou plusieurs) délivrant un service du quotidien (hors Lisieux)
Commune sans assainissement collectif
Zones d'activités (existantes et en projet)
Les communes de même couleurs forment un regroupement scolaire
N
0
2,5
5 Km
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine
Sources : © IGN – 2010 – Scan25® ; ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; EPE Normandie, de Pays d'Auge Expansion, Région Basse-Normandie, DDTM du Calvados et Département du Calvados ; ©OpenEquipement14 (r)AURH, février 2013

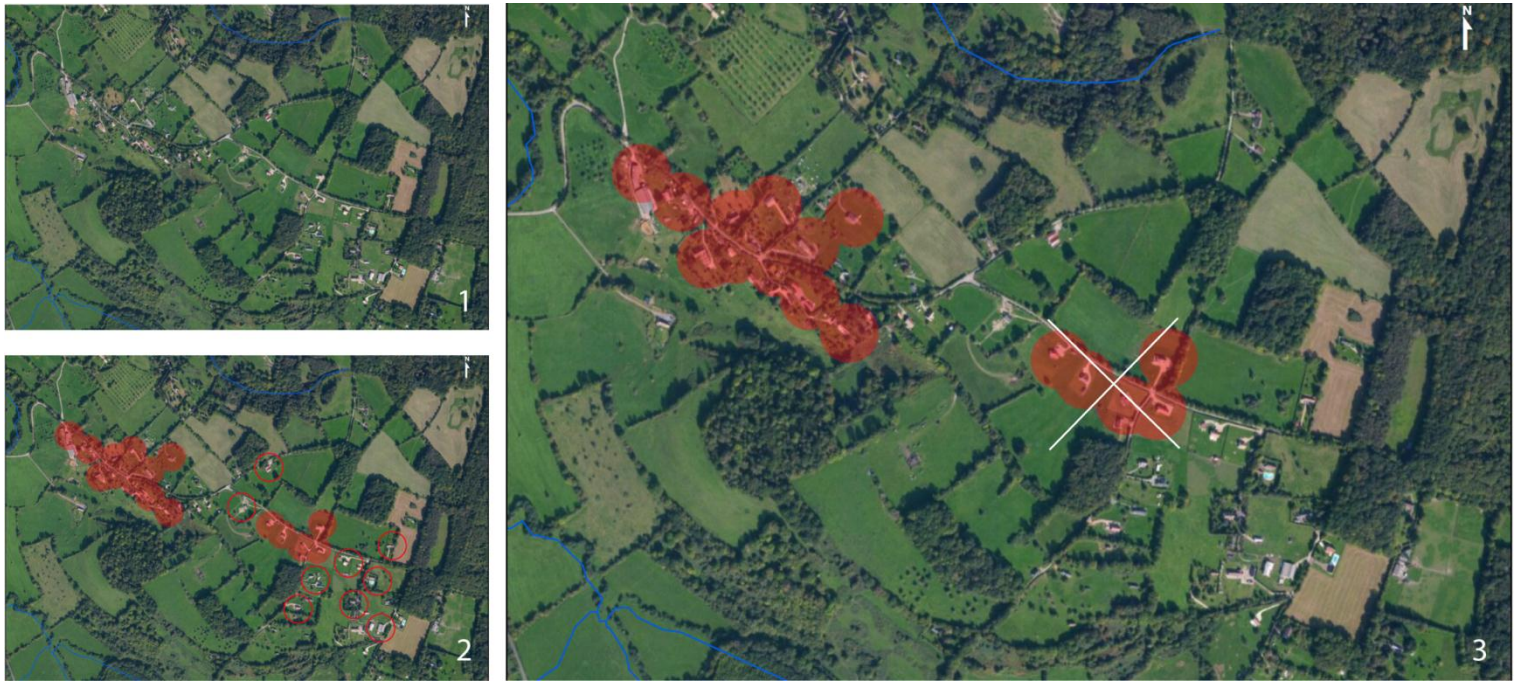
Méthode de définition des « espaces de vie en zone rurale »

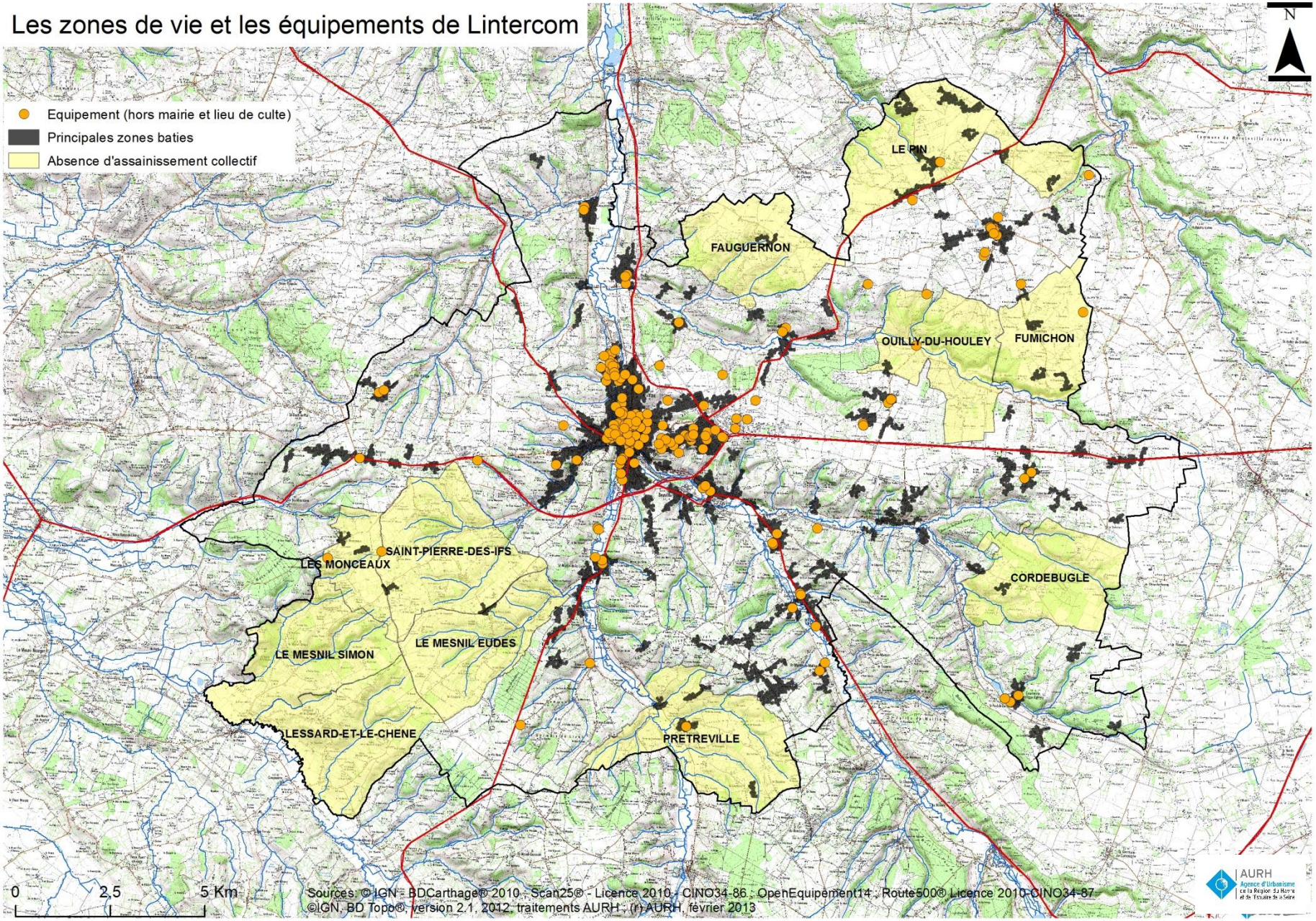
1/ Identification du bâti.

2/ Définition d'un cercle de 30 m de rayon autour de chaque bâtiment.

3/ Fusion des cercles qui s'entrecoupent, afin de former une tache de bâti. Les ensembles dont la surface est inférieure à 5 ha sont exclus

Les étapes 2 et 3 ont été réalisées après une étude de terrain. Il est apparu que la distance de 30 m entre les bâtiments et la surface de 5 ha étaient les paramètres les plus discrimants et les plus proches du noyau villageois tel qu'il peut exister sur Lintercom (5 ha étant la surface la plus petite des bourgs constitués, pour comparaison les parties agglomérées de Courtonne-la-Meurdrac, Firfol, Fumichon, Courtonne-les-deux-Eglises mesurent entre 5 ha et 10 ha).




Les zones de vie et les équipements de Lintercom
Equipement (hors mairie et lieu de culte)
Principales zones baties
Absence d'assainissement collectif
N
LE PIN
FAUGUERNON
OUILLY-DU-HOULEY
FUMICHON
SAINT-PIERRE-DES-IFS
LES MONCEAUX
CORDEBUGLE
LE MESNIL SIMON
LE MESNIL EUDES
LESSARD-ET-LE-CHENE
PRETREVILLE
0
2,5
5 Km
Sources : © IGN - BDCarthage® 2010 ; Scan25® - Licence 2010 - CINO34-86 ; OpenEquipement14 ; Route500® Licence 2010-CINO34-87
©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; (r) AURH, février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

PARTIE 6
ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

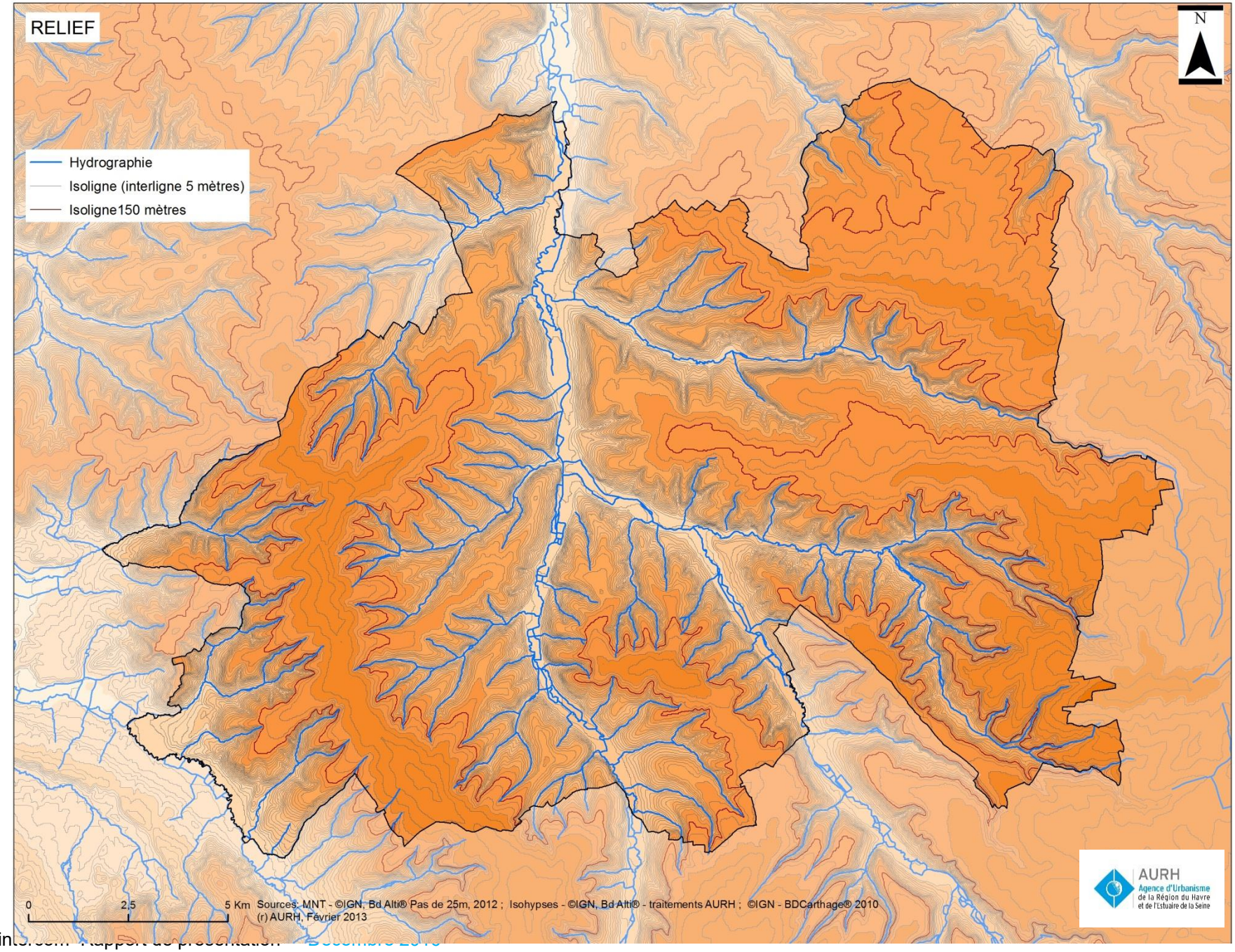
1. LES GRANDES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

Situation géographique et relief

Située à une trentaine de kilomètres au sud de l'Estuaire de la Seine, Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie s'étend sur un territoire de 31 600 hectares. Son territoire est constitué de plateaux d'une altitude moyenne d'environ 150 mètres, dont certaines zones peuvent culminer jusqu'à 175 mètres. Ces plateaux sont entravés par plusieurs vallées à fond plat et ouvert, profondes de 70 à 90 mètres et de largeur variable, creusées par des cours d'eau toujours actifs. Les coteaux reliant les fonds de vallée aux plateaux sont caractérisés par de fortes pentes dont les inclinaisons sont comprises entre 6° et 8° en moyenne.

Les principales vallées du territoire :

- la vallée de la Touques creuse le plateau selon un axe nord-sud : au nord de Lisieux, elle présente un fond plat d'une largeur d'environ 800 mètres et 500 mètres au sud de la ville ;
- la vallée de l'Orbiquet orientée sud-est/nord-ouest : large de 500 mètres, elle s'apparente à la partie amont de la Touques qu'elle rejoint à Lisieux ;
- les vallées de la Paquine et de la Courtonne ont une largeur de 200 mètres environ ;
- la vallée du Pré-d'Auge possède un fond plat d'environ 100 mètres ;
- les vallées de l'Algot, du Mesnil-Simon et du Ruisseau du Chêne sont elles aussi larges d'une centaine de mètres ;
- la Vie, marquant la limite sud-ouest du territoire, s'écoule dans une plaine alluviale rejoignant le marais de la Dives qui s'étend sur plus de 10 000 hectares.


RELIEF
N
Hydrographie
Isoligne (interligne 5 mètres)
Isoligne150 mètres
0
2,5
5 Km
Sources: MNT - ©IGN, Bd Alti® Pas de 25m, 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® - traitements AURH ; ©IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

Contexte géomorphologique

La Basse-Normandie est composée de deux grands domaines géologiques distincts : le Massif armoricain et le Bassin parisien.

Le Massif armoricain à l'ouest de la région est surtout constitué de granite, de grès et de schistes. Le Bassin parisien sur lequel se situe Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est lui à dominante calcaire.

Un plateau crayeux

Un plateau de craie du Crétacé supérieur constitue le cœur du socle du Pays d'Auge. Sur ce plateau reposent des formations jurassiques à fortes composantes argileuses, qui peuvent être localement sableuses, gréseuses ou calcaires.

Les cours d'eau qui ont creusé le plateau ont mis à jour au niveau des affleurements les différentes couches rocheuses qui le composent. Ces différentes strates sont présentées par ordre chronologique.

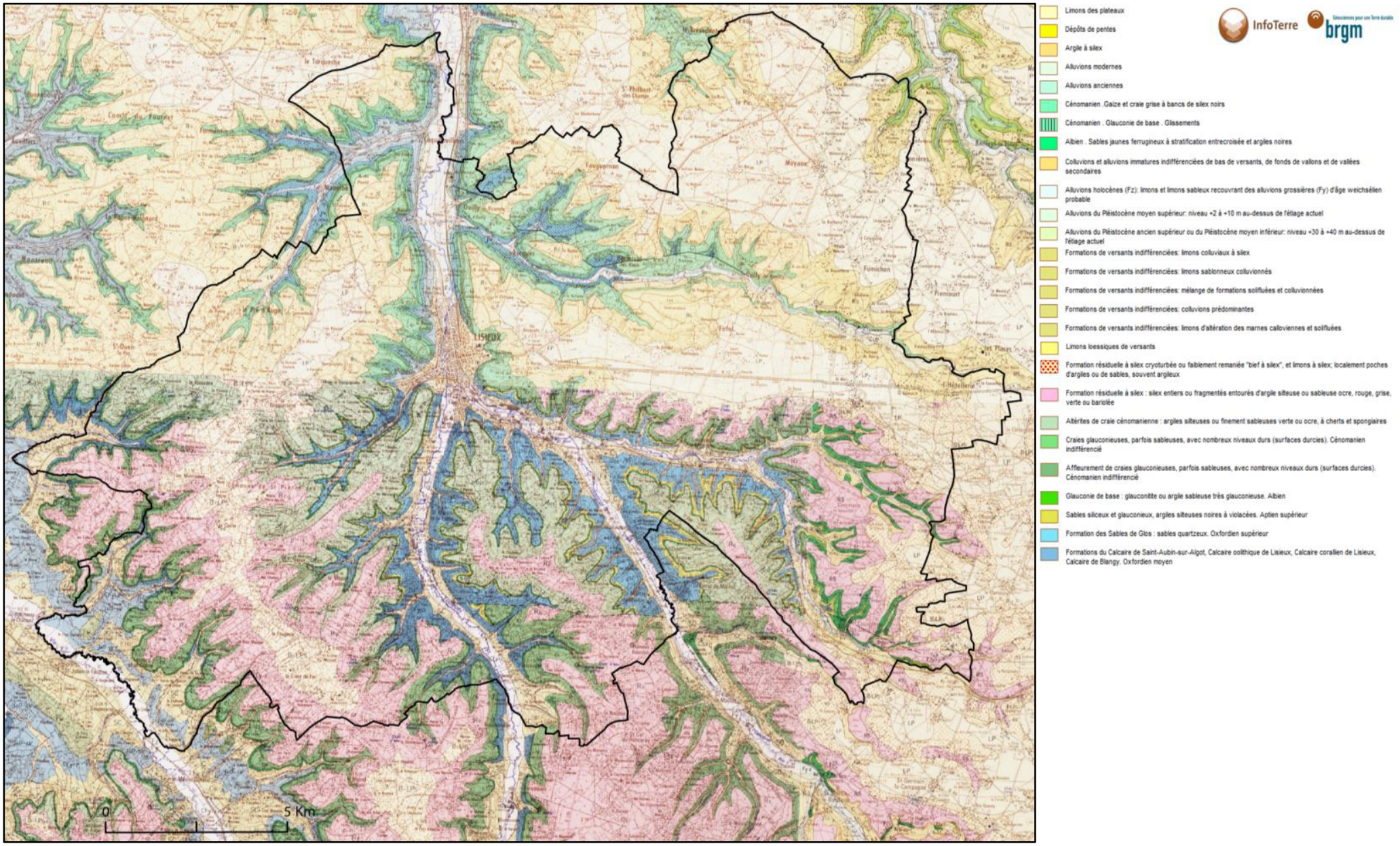
- Les marnes et calcaires marneux jurassiques (Oxfordien Carolligène) forment les terrains les plus anciens. On les trouve à la base des versants.
- Les sables de Glos du Séquanien se situent entre 35 et 80 m d'altitude environ suivant les versants des vallées. Ces sables sont tantôt blancs et fins, tantôt gras, avec des bandes rousses ; ils sont parfois à gros grains et contiennent de petits galets de quartz. Ces sols ont une faible valeur agronomique (ils sont sensibles à l'hydromorphie l'hiver et à la sécheresse l'été). Leur épaisseur est d'une vingtaine de mètres.
- La craie grise à bancs de silex (ou craie glauconieuse) et la gaize appartiennent à l'ère du Cénomanien. La craie glauconieuse affleure sur les flancs des vallées. Elles sont souvent tendres et même sableuses avec des silex gris. A la base se trouvent des couches argilo-sableuses chargées de glauconie. La gaize est représentée par des couches siliceuses, sorte de grès tendre, poreux (calcaire silicifié). Ce niveau, épais de plusieurs mètres, est assez variable d'aspect.
- L'argile à silex compose une strate relativement imperméable et pouvant atteindre plusieurs mètres d'épaisseur. Cette argile résulte de la décalcification et de la dissolution sur place de la craie pendant tout le Tertiaire.
- Les limons des plateaux, d'origine éolienne (loess), sont peu représentés. Ce sont des matériaux extrêmement fins datant du Quaternaire. La partie supérieure est légèrement argilifiée (formation de sol brun). Ils forment sur le sommet du plateau un manteau presque continu qui recouvre l'argile à silex. Compte tenu de l'épaisseur des limons (> 2 m), il peut arriver que des petites nappes d'eau remontent en surface du sol en période hivernale.

Les formations géologiques des coteaux peuvent toutefois être masquées par des colluvions. Ces dépôts de bas de pente sont formés à partir de matériaux arrachés par l'érosion et reflètent souvent la lithologie du haut du versant.

Des vallées alluvionnaires

Les sols alluviaux caractérisent les dépôts récents amenés par les rivières à la faveur des débordements. Les cours d'eau qui ont façonné le relief augeron ont charrié avec eux de nombreux éléments rocheux. Ces alluvions peuvent être plus ou moins gros, selon la force du courant, et se déposer dans le lit du cours d'eau ou s'accumuler au point de rupture de pente en cas de forte crue.

Les alluvions proviennent des formations géologiques traversées par ces rivières. La vallée de la Touques, sur toute la largeur de son lit majeur, est constituée d'alluvions modernes, remblaiement limono-argileux post-glaciaire datant du Würm (100 000 à 15 000 ans). Ils se composent en général d'un limon avec lits de tourbes sur un dépôt de graviers et de cailloux roulés ; ces derniers étaient exploités activement par dragage.

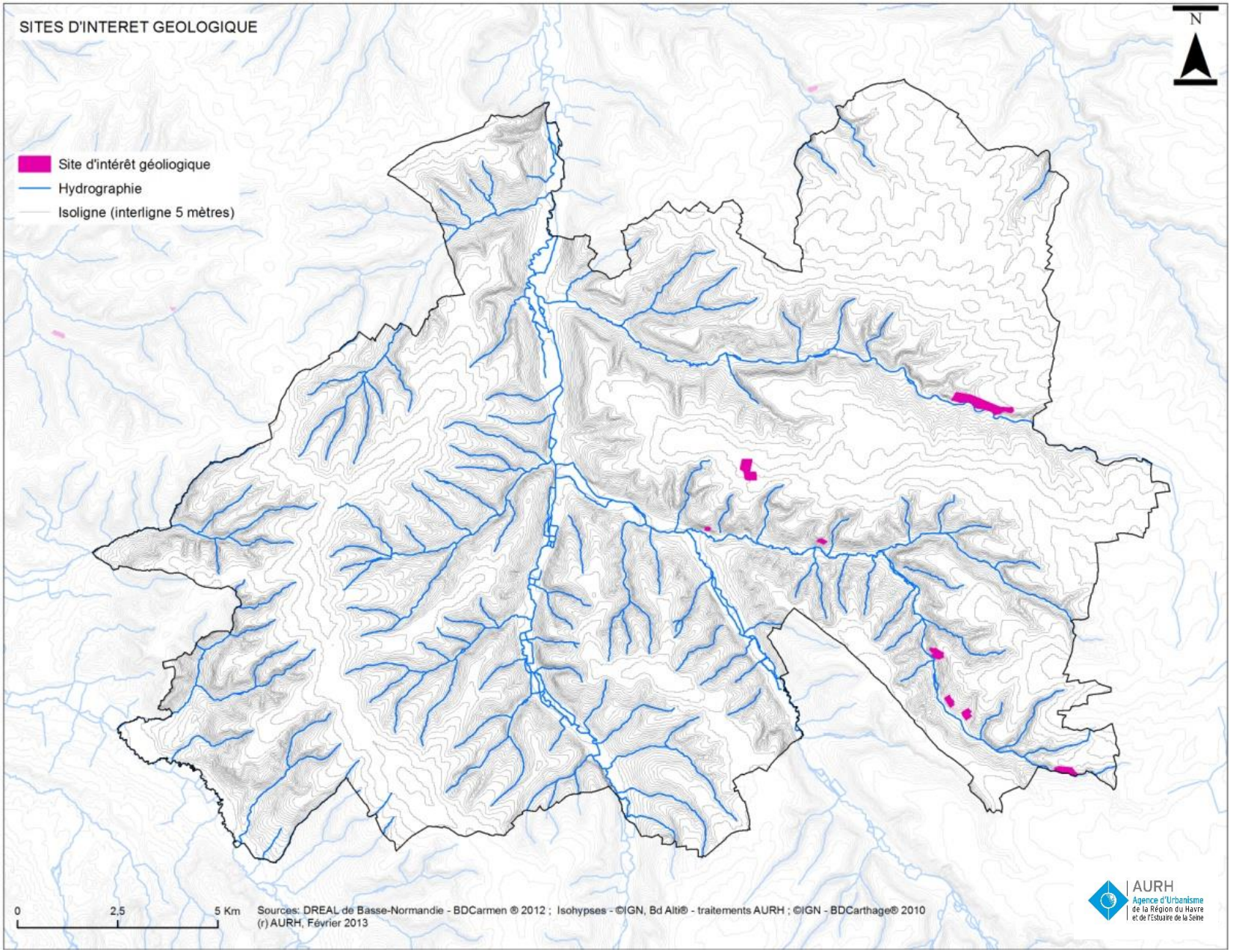

Limons des plateaux
Dépôts de pentes
Argile à silex
Alluvions modernes
Alluvions anciennes
Cénomanien .Gaize et craie grise à bancs de silex noirs
Cénomanien . Glauconie de base : Glissements
Albien : Sables jaunes ferrugineux à stratification entrecroisée et argiles noires
Colluvions et alluvions immatures indifférenciées de bas de versants, de fonds de vallons et de vallées secondaires
Alluvions holocènes (Fz): limons et limons sableux recouvrant des alluvions grossières (Fy) d'âge weichsélien probable
Alluvions du Pléistocène moyen supérieur: niveau +2 à +10 m au-dessus de l'étiage actuel
Alluvions du Pléistocène ancien supérieur ou du Pléistocène moyen inférieur: niveau +30 à +40 m au-dessus de l'étiage actuel
Formations de versants indifférenciées: limons colluviaux à silex
Formations de versants indifférenciées: limons sablonneux colluvionnés
Formations de versants indifférenciées: mélange de formations solifluées et colluvionnées
Formations de versants indifférenciées: colluvions prédominantes
Formations de versants indifférenciées: limons d'altération des marnes calloviennes et solifluées
Limons loessiques de versants
Formation résiduelle à silex cryoturbée ou faiblement remaniée "bief à silex", et limons à silex; localement poches d'argiles ou de sables, souvent argileux
Formation résiduelle à silex : silex entiers ou fragmentés entourés d'argile silteuse ou sableuse ocre, rouge, grise, verte ou bariolée
Altérites de craie cénomanienne : argiles silteuses ou finement sableuses verte ou ocre, à cherts et spongiaires
Craies glauconieuses, parfois sableuses, avec nombreux niveaux durs (surfaces durcies). Cénomanien indifférencié
Affleurement de craies glauconieuses, parfois sableuses, avec nombreux niveaux durs (surfaces durcies). Cénomanien indifférencié
Glauconie de base : glauconitite ou argile sableuse très glauconieuse. Albien
Sables siliceux et glauconieux, argiles silteuses noires à violacées. Aptien supérieur
Formation des Sables de Glos : sables quartzeux. Oxfordien supérieur
Formations du Calcaire de Saint-Aubin-sur-Algot, Calcaire oolithique de Lisieux, Calcaire corallien de Lisieux, Calcaire de Blangy. Oxfordien moyen
InfoTerre
brgm
LISIEUX
0
5 Km

2.3 Des sites d'intérêt géologique

Neuf sites d'intérêt géologique sont répertoriés sur le territoire de Lintercom. Ils sont situés sur les communes de Coquainvilliers, Cordebugle, Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Fumichon et Glos.

- A la limite entre Coquainvilliers et Breuil-en-Auge se trouve une formation de Craie glauconieuse qui témoigne d'une sédimentation en milieu de dépôt hémipélagique avec des apports détritiques fins et qui enregistre la progression de la transgression crétacée durant le Cénomanien inférieur.
- A Cordebugle se situe le seul site étudié dans la région montrant le contact entre les sables de Glos et les marnes de Villerville. La succession des formations crétacées se fait sur une trentaine de mètres de hauteur.
- A Courtonne-la-Meurdrac, l'ancienne sablière présentait une coupe dans la formation des sables siliceux et glauconieux de l'Aptien supérieur.
- A Courtonne-les-Deux-Eglises, on peut observer trois sites d'intérêt géologique :
  - on peut y voir une des rares coupes en Basse-Normandie montrant le passage du sommet du Cénomanien au Turonien inférieur et moyen ;
  - au niveau de la carrière du Moulin Neuf, il est possible d'observer les deux séquences supérieures des sables ferrugineux ;
  - enfin, il s'y trouve une des dernières coupes régionales où est visible la formation des sables de Glos contenant la "couche violette".
- A Fumichon on peut observer le contact entre les formations de la craie glauconieuse et la craie de Rouen par l'intermédiaire d'une surface durcie d'extensions régionale.
- A Glos, deux sites ont été recensés :
  - un premier site permet d'observer le passage de l'Oxfordien moyen périrécifal à l'Oxfordien supérieur sableux ;
  - sur le second site, plusieurs faciès de loess sont observables, témoignant de la variation des conditions de dépôts ; C'est cl'une des meilleures coupes verticales de loess, faisant même l'objet d'excursions scientifiques nationales et internationales à l'occasion de congrès ; plusieurs ensembles d'artéfacts du Paléolithique moyen ont été découverts dans cette loessière.

Ces neuf sites ne possèdent pas de protection juridique.


SITES D'INTERET GEOLOGIQUE
N
Site d'intérêt géoliogique
Hydrographie
Isoligne (interligne 5 mètres)
0
2,5
5 Km
Sources: DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® - traitements AURH ; ©IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

3. Un territoire prédisposé aux mouvements de terrain

La nature des sols, associée au relief, engendre plusieurs types de risques :

- des mouvements de terrain [fluages (déformations lentes que subit le terrain lorsqu'il est soumis à une contrainte permanente), glissements de pente et phénomènes associés (chute de pierres et coulées de boues)] ;
- des chutes de blocs ;
- la présence de cavités, liée au caractère karstique du socle et aux activités d'extraction ;
- des risques de retrait-gonflement d'argile.

Les mouvements de terrain

Les matériaux composant le sous-sol de la Basse-Normandie sont en général très résistants à la rupture et n'occasionnent que rarement le déclenchement de glissements de pente ou de chutes de blocs. Les versants ont atteint pour la majorité d'entre eux leur profil d'équilibre depuis la dernière glaciation (- 15 000 ans) et sont naturellement stables. Cependant avec de fortes pentes et en présence de facteurs déclenchant, la rupture peut survenir pour les matériaux les moins résistants.

Les matériaux en mesure de glisser sont très divers. Ils appartiennent soit à la roche en place (substratum géologique) soit le plus souvent aux formations superficielles qui la recouvrent. Les roches du substratum disposent dans l'ensemble d'une grande résistance aux glissements si l'on excepte quelques formations argileuses ou sableuses.

Dans le Pays d'Auge, les colluvions forment un matériau hétérogène meuble et non cohérent, issu de l'altération et du remaniement du substratum en place (craie, argiles, marnes et calcaires) mais aussi de formations superficielles (argiles à silex et limons des plateaux). Leur teneur en minéraux argileux, comme la glauconie, peut leur conférer une grande plasticité, une forte sensibilité à l'eau et d'assez faibles caractéristiques mécaniques au voisinage des colluvions de pente - substratum. L'ensemble de ces matériaux particulièrement sensibles est en mesure de glisser dès lors que les pentes dépassent 7°, en présence de facteurs déclenchant très actifs.

Les facteurs déclenchant peuvent être :

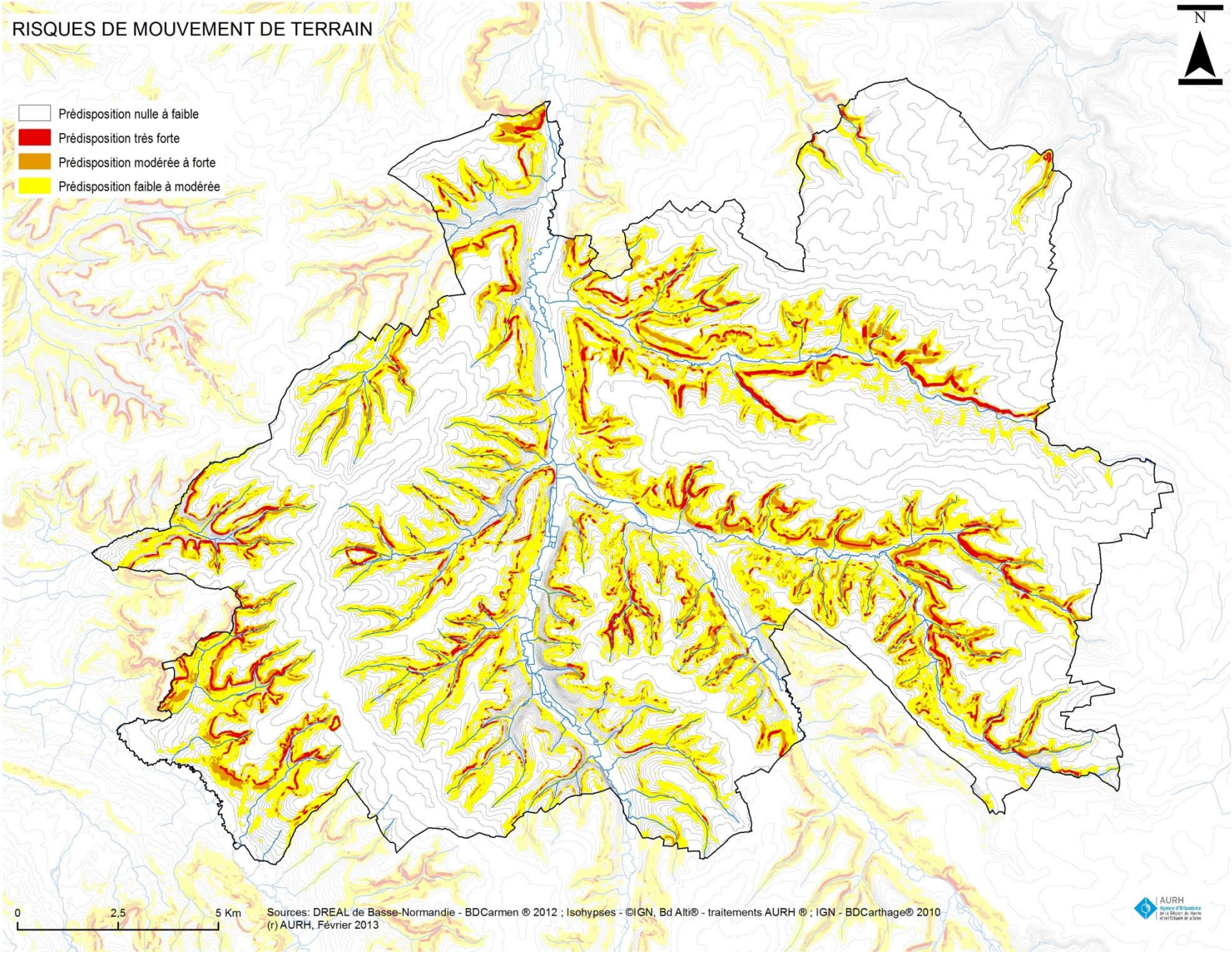
- d'origine naturelle : fortes pluies, affouillement de berges par érosion, fluage d'une formation géologique située sous des formations à risque et provoquant leur décompression…
- ou liés à l'homme, suite à des travaux : surcharge en tête d'un talus ou d'un versant déjà instable, décharge en pied supprimant une butée stabilisatrice, rejets d'eau, pratiques culturales, déboisement, etc.

Trois niveaux de l'aléa sont ainsi signalés sur la carte ci-après :

- En jaune, les terrains à priori les moins sensibles, mais fréquemment soumis à des déformations (fluage de pente). Malgré leur rareté, les glissements qui s'observent sur ces terrains sont susceptibles d'occasionner des dégâts importants. On ne peut écarter le risque humain dans certaines circonstances, notamment dans les phases ultimes d'évolution des mouvements, qui conduisent à une rupture brutale.

- En orange, les terrains dont les pentes, plus fortes, s'avèrent davantage défavorables que dans la classe jaune. Les phénomènes qui s'y observent sont souvent liés à la présence de facteurs aggravants (horizons aquifères mis en charge, érosion, instabilité historique d'un versant), mais les pentes seules suffisent parfois à provoquer l'instabilité par forte pluie.

- En rouge, sont représentés les terrains à forte pente où ont été observés, sur certains secteurs, des glissements et du fluage de pente classique mais surtout des désordres beaucoup plus dangereux comme les coulées à débris. Le danger est ici évident. Le déclenchement de telles coulées peut y être instantané avec aucune possibilité d'alerter ni d'évacuer les populations.


RISQUES DE MOUVEMENT DE TERRAIN
N
Prédisposition nulle à faible
Prédisposition très forte
Prédisposition modérée à forte
Prédisposition faible à modérée
0
2,5
5 Km
Sources: DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® - traitements AURH ® ; IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH

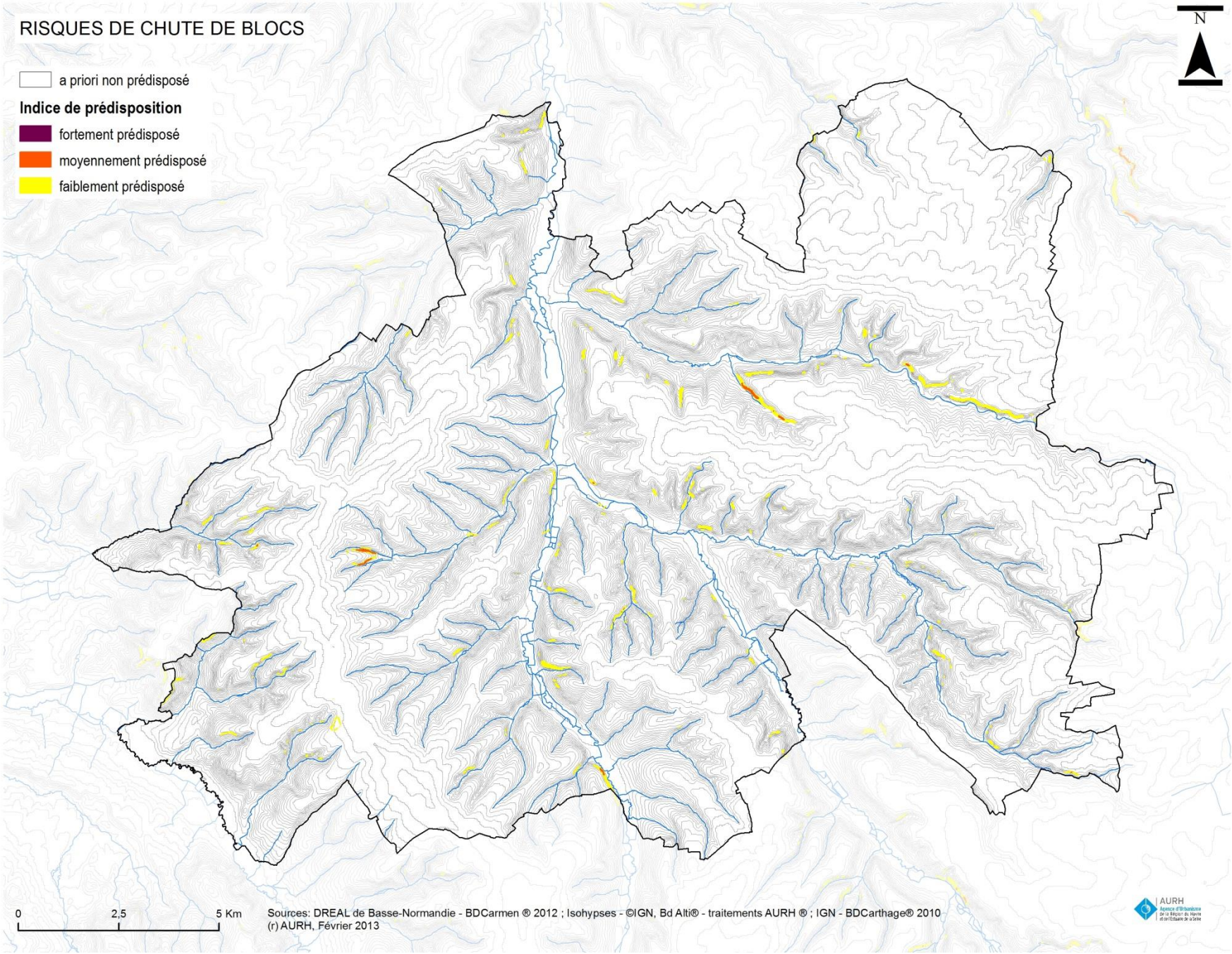
Les chutes de blocs

Les chutes de blocs sont des phénomènes dont la survenance est conditionnée par de très nombreux paramètres : la pente, le climat, la lithologie des terrains, leur état d'altération et de fissuration, la circulation des eaux de surface, l'existence ou non d'une nappe d'eau souterraine et l'importance de sa fluctuation. Une telle complexité ne permet pas la réalisation d'une cartographie d'aléa. Il reste cependant possible d'identifier les terrains prédisposés en analysant leur pente.

- Pente forte : les territoires représentés ici sont ceux dont les pentes sont comprises entre 20° et 30°. La pente calculée étant une pente moyenne, ces terrains peuvent présenter localement des pentes de classe 1 ou, à l'inverse, supérieures à 30°. Les investigations de terrain s'avèreront nécessaires pour y qualifier précisément le risque en présence d'enjeux. Il peut être lié d'une part aux chutes de pierres et de blocs mais aussi au déclenchement de glissements de terrain entraînant, dans des coulées plus ou moins boueuses, des formations superficielles arrachées au substrat. Ces loupes de glissement peuvent, en fonction du versant, être plus ou moins riches en fragments rocheux et donc plus ou moins dangereuses.

- Pente très forte : cette classe regroupe les territoires dont les pentes sont comprises en moyenne entre 30° et 40°. Ils correspondent en général à des versants escarpés, boisés, disposant d'un substrat rocheux plus ou moins affleurant. Ils sont exceptionnellement urbanisés. Lorsqu'ils le sont ou en présence de zones urbaines les bordant, que ce soit en aval ou en amont immédiat, des études spécifiques devront être conduites. Elles permettront de qualifier l'aléa, puis le risque, et de définir les mesures de sauvegarde à mettre en œuvre. Ces études devront prendre en considération le risque de glissement de terrain lorsque les versants disposent de formations superficielles meubles.

Sur le territoire de Lintercom, il n'y a pas de pente extrême identifiée. Il n'y a donc pas de zone fortement prédisposée au risque de chute de blocs.


RISQUES DE CHUTE DE BLOCS
a priori non prédisposé
Indice de prédisposition
fortement prédisposé
moyennement prédisposé
faiblement prédisposé
N
0
2,5
5 Km
Sources: DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® - traitements AURH ® ; IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH

Les cavités

En Basse-Normandie, un recensement des cavités souterraines a été réalisé par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM). Celui-ci n'est pour l'instant qu'un travail de recensement des informations existantes dans les diverses sources d'archives et n'offre donc aucune garantie d'exhaustivité.

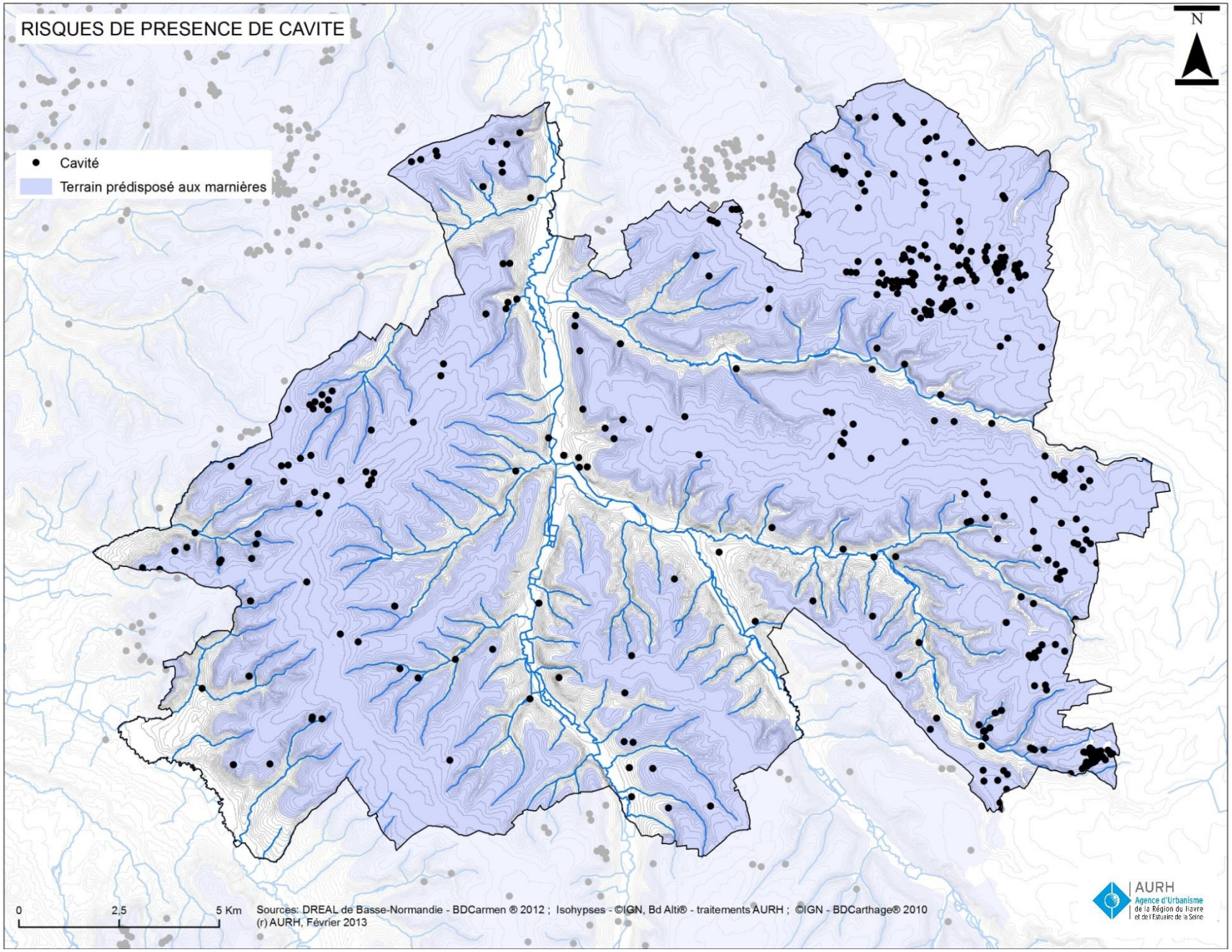
Si le code minier confie explicitement à l'Etat la mission de prévenir et de surveiller les risques dus aux anciennes cavités minières, ce n'est pas le cas pour les risques liés aux cavités souterraines d'une autre nature (cavités naturelles, anciennes carrières...).

Par opposition au domaine minier, la responsabilité en cas de désordre demeure celle du propriétaire du terrain concerné.

Les risques liés aux cavités souterraines autres que minières sont pris en compte comme des risques d'origine naturelle.

La présence de ces cavités devra être prise en compte lors de l'élaboration du règlement graphique, afin d'interdire toute construction à proximité.

Sur l'ensemble de Lintercom, 566 cavités sont répertoriées par ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie (cf. tableau ci-après).


RISQUES DE PRESENCE DE CAVITE
N
Cavité
Terrain prédisposé aux marnières
0
2,5
5 Km
Sources: DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® - traitements AURH ; ©IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

Liste des cavités souterraines

Identifiant	Commune	Nom cavité	Type cavité	Origine source	Coordonnées Lambert 2 étendu (X, Y)	
BNO0006026AA	Coquainvilliers	Carrière souterraine au lieu-dit le calvaire	Carrière		444994	2469211
BNO0006027AA	Coquainvilliers	Carrière souterraine au lieu-dit le calvaire	Carrière		444994	2469211
BNO0006029AA	Coquainvilliers	Carrière souterraine au lieu-dit Bois Tréhan	Carrière		444710	2470844
BNOAA0002451	Coquainvilliers	Carrière du lieu-dit la garanne	Carrière	Archives départementales du Calvados	443799	2469479
BNOAA0002452	Coquainvilliers	Carrière (ou marnière) du lieu-dit la bruyère des Costils	Carrière	Archives départementales du Calvados (carton s1315)	443799	2469479
BNOAA0002453	Coquainvilliers	Carrière ou marnière (propriété de M. Férard)	Carrière	Archives départementales du Calvados (carton s1315)	443799	2469479
BNOAA0002454	Coquainvilliers	Marnière du lieu-dit grand champ de Coquainvilliers	Carrière	Archives départementales du Calvados (carton s1315)	443799	2469479
BNOAA0002455	Coquainvilliers	Marnière du lieu-dit bruyère de la campagne	Carrière	Archives départementales du Calvados (carton s1315)	443799	2469479
BNOAA0002456	Coquainvilliers	Ancien puits d'extraction marnaise au lieu-dit le Noblet - identifiant DDE n°319	Carrière	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	444012	2470608
BNOAA0002457	Coquainvilliers	Œil de marnière comblé du lieu-dit l'herbage du jardin - identifiant DDE n°320	Carrière	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	444275	2469852
BNOAA0002458	Coquainvilliers	Marnière	Carrière	DDE (archives PU8 : inventaire ligue spéléologique basse normandie 1976)	443799	2469479
BNOAA0004249	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit les taverniers	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	442615	2470369
BNOAA0004250	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit les taverniers	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	442645	2470245
BNOAA0004251	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit Ozanne	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	442235	2470145
BNOAA0004252	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit Ozanne	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	441999	2470091
BNOAA0004253	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit cour plichon	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	444266	2470061
BNOAA0004254	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit le noblet	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	444386	2470551
BNOAA0004255	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit butte du pontif	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	444482	2467570
BNOAA0004256	Coquainvilliers	Cavité souterraine au lieu-dit fontaine verbois	Indéterminé	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	444314	2467554
BNOAA0004257	Coquainvilliers	Carrière souterraine au lieu-dit le calvaire	Carrière	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	444994	2469211
BNOAA0004258	Coquainvilliers	Carrière souterraine au lieu-dit bois tréhan	Carrière	Réponse de la mairie de Coquainvilliers (04/11/2004) à l'enquête préfectorale	444710	2470844
BNO0004658AA	Cordebugle	Carrefour CD135-CR 3	Carrière		456984	2458680
BNO0004659AA	Cordebugle	Carrefour CD135-CR 3	Carrière		456984	2458680
BNO0004660AA	Cordebugle	Carrefour CD135-CR 3	Carrière		456984	2458680
BNO0004661AA	Cordebugle	Carrefour CD135-CR 3	Carrière		456984	2458680
BNO0005893AA	Cordebugle	Carrière - ID. 105	Carrière		458624	2454907
BNO0006031AA	Cordebugle	Marnières	Carrière		458242	2459797
BNO0006033AA	Cordebugle	Marnières	Carrière		458333	2459946
BNO0006035AA	Cordebugle	Marnières	Carrière		457559	2457856
BNO0006037AA	Cordebugle	Marnières	Carrière		457695	2457914
BNO0006039AA	Cordebugle	Marnières	Carrière		458213	2458140

BNO0006041AA	Cordebugle	Marnières	Carrière		458453	2457974
BNOAA0002478	Cordebugle	Carrière souterraine ou marnière	Carrière	Rapport BRGM R 40291 (septembre 1998) inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	456984	2458680
BNOAA0002479	Cordebugle	Carrière mentionnée par la ligue spéleo BNo	Carrière	DDE (PU8 : inventaire ligue spéléologique de Basse Normandie, 1976)	457348	2459326
BNOAA0002480	Cordebugle	Marnière mentionnée par la ligue spéléo BNo	Carrière	DDE (PU8 : inventaire ligue spéléologique de Basse Normandie, 1976)	457348	2459326
BNOAA0002481	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 69	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	458419	2459973
BNOAA0002482	Cordebugle	Carrière souterraine remblayée	Carrière	Carte géologique 1/50 000, feuille 148 Bernay (BRGM, 1984)	458710	2458770
BNOAA0002483	Cordebugle	Carrière souterraine abandonnée - ID. 120	Carrière	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	457652	2459158
BNOAA0002484	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 27	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	457605	2457803
BNOAA0002485	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 31	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	457711	2457803
BNOAA0002486	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 28	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	457676	2457873
BNOAA0002487	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 29	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	457799	2457984
BNOAA0002488	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 30	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	457881	2458125
BNOAA0002489	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 68	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	458220	2460137
BNOAA0002490	Cordebugle	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 103	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	458311	2459765
BNOAA0003733	Cordebugle	Carrefour CD135-CR 3	Carrière	Fiche communale documentaire mvt 02/08/1996	456984	2458680
BNOAA0004259	Cordebugle	Marnières	Carrière	Réponse de la mairie de Cordebugle (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	458242	2459797
BNOAA0004260	Cordebugle	Marnières	Carrière	Réponse de la mairie de Cordebugle (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	458333	2459946
BNOAA0004261	Cordebugle	Marnières	Carrière	Réponse de la mairie de Cordebugle (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	457559	2457856
BNOAA0004262	Cordebugle	Marnières	Carrière	Réponse de la mairie de Cordebugle (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	457695	2457914
BNOAA0004263	Cordebugle	Marnières	Carrière	Réponse de la mairie de Cordebugle (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	458213	2458140
BNOAA0004264	Cordebugle	Marnières	Carrière	Réponse de la mairie de Cordebugle (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	458453	2457974
BNO0005859AA	Courtonne-la-meurdrac	Marnière - lieu-dit la vierge	Carrière		452879	2460477
BNO0005860AA	Courtonne-la-Meurdrac	Marnière - lieu-dit la vierge	Carrière		452879	2460477
BNO0005862AA	Courtonne-la-Meurdrac	Marnière - lieu-dit les francs	Carrière		452879	2460477
BNO0005863AA	Courtonne-la-Meurdrac	Marnière - lieu-dit les francs	Carrière		452879	2460477
BNOAA0002437	Courtonne-la-Meurdrac	Cavité karstique ou œil de marnière du lieu-dit la coquetterie - identifiant DDE n°392	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	453637	2458805
BNOAA0002440	Courtonne-la-Meurdrac	Carrière	Carrière	Rapport BRGM R 40291 (septembre 1998) inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du	452879	2460477

				Calvados		
BNOAA0002442	Courtonne-la-Meurdrac	Cavité indéterminée (bétoire) figurée sur la carte géologique 1/50 000 de Livarot - ID. 31	Indéterminé	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 147 (Livarot), édition 1999	452142	2459174
BNOAA0002445	Courtonne-la-Meurdrac	Carrière	Carrière	DDE 14	454200	2460300
BNOAA0002449	Courtonne-la-Meurdrac	Carrière	Carrière	DDE 14	454800	2458150
BNOAA0002450	Courtonne-la-Meurdrac	Marnière du lieu-dit la croix rouge	Carrière	SIDPC 14	453655	2460287
BNOAA0004064	Courtonne-la-Meurdrac	Marnière - lieu-dit la vierge	Carrière	Réponse de la mairie de Courtonne-la-Meurdrac (15/03/2004) à l'enquête préfectorale	452879	2460477
BNOAA0004065	Courtonne-la-Meurdrac	Marnière - lieu-dit les francs	Carrière	Réponse de la mairie de Courtonne-la-Meurdrac (09/11/2004) à l'enquête préfectorale	452879	2460477
BNO0002119AA	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière	Carrière		459110	2455150
BNO0002355AA	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière ou marnière	Carrière		456877	2456473
BNO0002658AA	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière de plus de 1000 m^3	Carrière		456877	2456473
BNO0002666AA	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière près de la route de Lisieux	Carrière		456877	2456473
BNO0005572AA	Courtonne-les-Deux-Églises	Lieu-dit beaulabé	Carrière		456387	2455577
BNO0005856AA	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière - lieu-dit beaulabbé	Carrière		456387	2455577
BNO0005857AA	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière - lieu-dit beaulabbé	Carrière		456387	2455577
BNOAA0002502	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière - Saint-Paul-de-Courtonne	Carrière	Procès-verbal d'accident de carrière (03/09/1896)	456877	2456473
BNOAA0002503	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière - Saint-Paul-de-Courtonne	Carrière	Procès-verbal d'accident de carrière (08/02/1908)	456877	2456473
BNOAA0002504	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière - lieu-dit boslabey, Courtonne-la-Ville	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen, ingénieur Duchasnoy (17/12/1856) - liste des carrières du département du Calvados	456877	2456473
BNOAA0002505	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière de pierre à chaux - lieu-dit goupillière, Saint-Paul-de-Courtonne	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen, ingénieur Duchasnoy (17/12/1856) - liste des carrières du département du Calvados	456877	2456473
BNOAA0002506	Courtonne-les-Deux-Églises	Cavité signalée suite à effondrement en bordure de la route de Lisieux	Indéterminé	Article de presse - le Pays d'Auge (09/12/1988)	456877	2456473
BNOAA0002507	Courtonne-les-Deux-Églises	Cavité signalée suite à effondrement - lieu-dit goupillière	Indéterminé	Article de presse - le Pays d'Auge (09/12/1988)	457020	2454500
BNOAA0002508	Courtonne-les-Deux-Églises	Cavité signalée suite à effondrements - lieu-dit beaulabé	Indéterminé	Service des mines (22/04/1968) - compte-rendu de l'ingénieur subdivisionnaire des mines concernant la surveillance des carrières abandonnées	458990	2455116
BNOAA0002509	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière signalée suite à effondrement - hameau de goupillière	Carrière	Article de presse - ouest-france (20/01/1998)	456877	2456473
BNOAA0002510	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière - Courtonne-la-ville	Carrière	Service des mines, moissu r. (1955) - liste des carrières souterraines abandonnées	456877	2456473
BNOAA0002511	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière - Courtonne-le-ville	Carrière	Bulletin d'information des géologues, vol. 13 (1976)	456877	2456473
BNOAA0002512	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière - lieu-dit bois de bernai, courtonne-la-ville	Carrière	Bulletin d'information des géologues, vol. 13 (1976)	456877	2456473
BNOAA0002514	Courtonne-les-	Ancien puits de marnière - lieu-dit	Carrière	Service des mines (22/04/1968) - compte-rendu de	459150	2455250

	Deux-Églises	beaulabbé		l'ingénieur subdivisionnaire des mines concernant la surveillance des carrières abandonnées		
BNOAA0002515	Courtonne-les-Deux-Églises	Puits débouchant dans des galeries - lieu-dit beaulabbé	Carrière	Service des mines (22/04/1968) - compte-rendu de l'ingénieur subdivisionnaire des mines concernant la surveillance des carrières abandonnées	459065	2455165
BNOAA0002516	Courtonne-les-Deux-Églises	Cavité naturelle près de la CD 135 au pk 19.5, cassure de chaussée - identifiant DDE n°394	Naturelle	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	456720	2456412
BNOAA0002517	Courtonne-les-Deux-Églises	Cavité naturelle près du vc 4, cassure de chaussée - identifiant DDE n°393	Naturelle	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454308	2457342
BNOAA0002518	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière souterraine remblayée - ID. 118	Carrière	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	456320	2456110
BNOAA0002519	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière	Carrière	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	456480	2455780
BNOAA0002520	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière souterraine abandonnée - ID. 119	Carrière	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	456469	2455958
BNOAA0002521	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière	Carrière	BRGM	456950	2454280
BNOAA0002522	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière souterraine abandonnée - ID. 48	Carrière	DDE	459491	2455261
BNOAA0002523	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 26	Naturelle	DDE	459105	2455147
BNOAA0002524	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière souterraine remblayée - ID. 57	Carrière	DDE	456434	2454971
BNOAA0002525	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 56	Naturelle	DDE	458911	2455030
BNOAA0002526	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 55	Naturelle	DDE	459028	2455094
BNOAA0002527	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 36	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (bernay), édition 1984	457717	2455495
BNOAA0002528	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 35	Naturelle	DDE	457658	2455525
BNOAA0002529	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 54	Naturelle	DDE	459192	2455188
BNOAA0002530	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 51	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	459172	2455358
BNOAA0002531	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 53	Naturelle	DDE	459236	2455214
BNOAA0002532	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 39	Naturelle	DDE	459163	2455501
BNOAA0002533	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 52	Naturelle	DDE	459134	2455363
BNOAA0002534	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 38	Naturelle	DDE	459096	2455431
BNOAA0002535	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 37	Naturelle	DDE	458996	2455440
BNOAA0002536	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 33	Naturelle	DDE	457974	2457118
BNOAA0002537	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) – ID. 41	Naturelle	DDE	459286	2455460
BNOAA0002538	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	456450	2454700
BNOAA0002539	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 117	Naturelle	DDE	456589	2456034

BNOAA0002540	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	456900	2454000
BNOAA0002541	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 59	Naturelle	DDE	457040	2454877
BNOAA0002542	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 34	Naturelle	DDE	457611	2455542
BNOAA0002543	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	457700	2457100
BNOAA0002544	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	457950	2455500
BNOAA0002545	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	458950	2455450
BNOAA0002546	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	459100	2455200
BNOAA0002547	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	459100	2455550
BNOAA0002548	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 42	Naturelle	DDE	459245	2455443
BNOAA0002549	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 43	Naturelle	M. Leblanc, DIREN Basse-Normandie (1998) - système karstique de l'Orbiquet	459272	2455407
BNOAA0002550	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 49	Naturelle	DDE	459301	2455293
BNOAA0002551	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 46	Naturelle	DDE	459676	2455407
BNOAA0002552	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 44	Naturelle	DDE	459594	2455457
BNOAA0002553	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 45	Indéterminé	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	459614	2455393
BNOAA0002554	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 47	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	459418	2455328
BNOAA0002555	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 40	Indéterminé	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	459371	2455475
BNOAA0002556	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir (bétoire ou marnière)	Naturelle	DDE	459550	2455500
BNOAA0002557	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 50	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	459266	2455317
BNOAA0002558	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 32	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	458004	2456995
BNOAA0003099	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 58	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	456794	2454725
BNOAA0003100	Courtonne-les-Deux-Églises	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - ID. 60	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	456941	2454962
BNOAA0004058	Courtonne-les-Deux-Églises	Marnière - lieu-dit beaulabbé	Carrière	Hypogées - journal de la ligue spéléologique de Basse-Normandie. N°14 (septembre 1998) - la carrière souterraine n°1 de Courtonne-les-deux-Églises	456387	2455577
BNOAA0004059	Courtonne-les-Deux-Églises	Bétoire	Naturelle	Réponse de la mairie de Courtonne-les-deux-Églises (09/11/2004) à l'enquête préfectorale	455260	2456265
BNOAA0004060	Courtonne-les-Deux-Églises	Bétoire	Naturelle	Réponse de la mairie de Courtonne-les-deux-Églises (09/11/2004) à l'enquête préfectorale	455099	2455985
BNOAA0004061	Courtonne-les-Deux-Églises	Bétoire	Indéterminé	Réponse de la mairie de Courtonne-les-deux-Églises (09/11/2004) à l'enquête préfectorale	456435	2455945
BNOAA0004062	Courtonne-les-Deux-Églises	Bétoire	Naturelle	Réponse de la mairie de Courtonne-les-deux-Églises (09/11/2004) à l'enquête préfectorale	456859	2454164
BNOAA0004063	Courtonne-les-	Bétoire	Naturelle	Réponse de la mairie de Courtonne-les-deux-Églises	459014	2455197

	Deux-Églises			(09/11/2004) à l'enquête préfectorale		
BNOAA0004108	Courtonne-les-Deux-Églises	Carrière - ID. 105	Carrière	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	458624	2454907
BNOAA0002672	Fauguernon	Excavation à la ferme du vieux château	Ouvrage civil	SIDPC	449141	2467799
BNOAA0002673	Fauguernon	Carrière avec accès par la D 263	Carrière	SIDPC	449141	2467799
BNOAA0004266	Fauguernon	Cavité suite à effondrement - 6m de diamètre et. 2m de profondeur.	Indéterminé	Réponse de la mairie de Fauguernon (23/02/2004) à l'enquête préfectorale	449466	2467288
BNOAA0002681	Firfol	Cavté au lieu-dit Versailles - Identifiant DDE n°380	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œils-de-marnière) (09/08/1983)	452437	2463920
BNOAA0002682	Firfol	Cavité au lieu-dit la Correspondance - Identifiant DDE n°381	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œils-de-marnière) (09/08/1983)	452571	2462807
BNOAA0002683	Firfol	Cavité près de l'église - Identifiant DDE n°382	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œils-de-marnière) (09/08/1983)	453104	2463609
BNOAA0002684	Firfol	Cavité au lieu-dit Saint Christophe - Identifiant DDE n°383	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œils-de-marnière) (09/08/1983)	452865	2463121
BNOAA0004267	Firfol	Cavité signalée par affaissement de la RD 137 en 2002	Indéterminé	Réponse de la mairie de Firfol (15/11/2004) à l'enquête préfectorale	452888	2463386
BNOAA0004268	Firfol	Cavité signalée suite à effondrement	Indéterminé	Réponse de la mairie de Firfol (15/11/2004) à l'enquête préfectorale	452805	2463180
BNOAA0004269	Firfol	Cavité signalée suite à effondrement	Indéterminé	Réponse de la mairie de Firfol (15/11/2004) à l'enquête préfectorale	453563	2462754
BNOAA0004270	Firfol	Cavité signalée suite à effondrement	Indéterminé	Réponse de la mairie de Firfol (15/11/2004) à l'enquête préfectorale	452574	2463894
BNO0005984AA	Fumichon	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		457034	2466995
BNOAA0002858	Fumichon	Marnière au lieu-dit Lampérière	Carrière	Archives départementales du Calvados	457809	2465583
BNOAA0002859	Fumichon	Carrière ou marnière au lieu-dit La Longue Rue	Carrière	Rapport BRGM R 40291 (Septembre 1998) Inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	456960	2465796
BNOAA0002860	Fumichon	Carrière ou marnière à la grande cour	Carrière	Archives départementales du Calvados	456960	2465796
BNOAA0002861	Fumichon	Carrière ou marniète au bois de Fumichon	Carrière	Archives départementales du Calvados	456960	2465796
BNOAA0002862	Fumichon	Marnière au lieu-dit Canteloup (accès par la D143A)	Carrière	Rapport BRGM R 40291 (Septembre 1998) Inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	456777	2465585
BNOAA0004227	Fumichon	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	457034	2466995
BNO0004694AA	Glos	Carrière	Carrière		449777	2460373
BNO0004695AA	Glos	Carrière	Carrière		449777	2460373
BNO0004696AA	Glos	Carrière	Carrière		449777	2460373
BNOAA0002881	Glos	Carrière	Carrière	DDE	451100	2461000
BNOAA0003773	Glos	Carrière	Carrière	Source inconnue	449777	2460373
BNOAA0004104	Glos	Bétoire pouvant correspondre à un effondrement - ID. 51	Indéterminé	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 147 (Livarot), édition 1999	448670	2459700
BNO0006024AA	Hermival-les-Vaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		453674	2466863
BNOAA0002965	Hermival-les-Vaux	Cavité signalée suite à effondrement chaussée d 510 - la trésorerie	Carrière	Subdivision DDE de Lisieux (1998) - carte des marnières recensées sur le territoire de la subdivision de Lisieux	448890	2463760
BNOAA0004023	Hermival-les-Vaux	La coudre - bétoire au bord de la vc 104 bordant la parcelle A.37	Naturelle	Réponse de la mairie d'Hermival-les-Vaux (13/04/2004) à l'enquête préfectorale	450995	2466965
BNOAA0004024	Hermival-les-Vaux	La briqueterie - bétoire au bord de la vc 9 dans l'angle de la parcelle a 688	Naturelle	Réponse de la mairie d'Hermival-les-Vaux (13/04/2004) à l'enquête préfectorale	450970	2466490
BNOAA0004025	Hermival-les-Vaux	Montbert - cavité dans la parcelle d 187	Indéterminé	Réponse de la mairie d'Hermival-les-Vaux (13/04/2004) à l'enquête préfectorale	450170	2464975

BNOAA0004247	Hermival-les-Vaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	453674	2466863
BNO0005889AA	La Boissière	Carrière souterraine - ID. 50	Carrière		439760	2461274
BNOAA0002176	La Boissière	Carrière	Carrière	DDE	439252	2461502
BNOAA0002178	La Boissière	Marnière	Carrière	DDE	439252	2461502
BNOAA0002179	La Boissière	Carrière (marnière probable)	Carrière	Rapport BRGM R 40291 (septembre 1998) inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	438866	2462062
BNOAA0002180	La Boissière	Carrière au lieu-dit fillâtre (accès par N13)	Carrière	SIDPC	439252	2461502
BNOAA0002182	La Boissière	Marnière au lieu-dit la poterie	Carrière	SIDPC	439252	2461502
BNOAA0002348	La Boissière	Carrière	Carrière	Archives départementales du Calvados	439252	2461502
BNOAA0004103	La Boissière	Carrière souterraine - ID. 50	Carrière	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 147 (livarot), édition 1999	439760	2461274
BNOAA0002994	La Houblonnière	Carrière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	436666	2460758
BNOAA0002995	La Houblonnière	Carrières au lieu-dit le forgelet, accès par la d 180	Carrière	SIDPC	436164	2460292
BNOAA0002996	La Houblonnière	Tunnel ferroviaire de la motte	Ouvrage civil	IGN	438192	2460485
BNOAA0002997	La Houblonnière	Carrière à 200 m au nord de la voie ferrée Paris - Cherbourg	Carrière	SIDPC	436164	2460292
BNOAA0002998	La Houblonnière	Cavité souterraine au lieu du val - identifiant DDE n°295	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	438082	2460124
BNOAA0002999	La Houblonnière	Cavité souterraine au lieu-dit la chanoinie - identifiant DDE n°294	Carrière	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	438240	2460740
BNOAA0003000	La Houblonnière	Cavité souterraine au lieu calars - identifiant DDE n°293	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	437287	2460012
BNOAA0003001	La Houblonnière	Cavité souterraine au lieu calars - identifiant DDE n°292	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	437320	2460082
BNOAA0003002	La Houblonnière	Cavité souterraine près de la route de paris - identifiant DDE n°291	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	437994	2462043
BNOAA0003003	La Houblonnière	Cavité souterraine au hameau des logres - identifiant DDE n°290	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	436458	2460390
BNOAA0004323	La Houblonnière	Cavité signalée suite à effondrement, mouvement d'après la mairie	Indéterminé	Réponse de la mairie de la Houblonnière (24/02/2004) à l'enquête préfectorale	435353	2459864
BNOAA0004324	La Houblonnière	Cavité signalée suite à effondrement sur la vc 303	Indéterminé	Réponse de la mairie de la Houblonnière (24/02/2004) à l'enquête préfectorale	435788	2459836
BNOAA0003108	Le Mesnil-Eudes	Marnière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	442274	2457162
BNOAA0003109	Le Mesnil-Eudes	Marnière	Carrière	DDE	441818	2457395
BNOAA0003110	Le Mesnil-Eudes	Marnière au lieu Saint Marc	Carrière	DDE	443200	2457638
BNOAA0004210	Le Mesnil-Eudes	Cavité signalée suite à affaissement	Indéterminé	Réponse de la mairie du Mesnil-Eudes (01/12/2004) à l'enquête préfectorale	442274	2457162
BNOAA0004211	Le Mesnil-Eudes	Cavité signalée suite à affaissement - la ferme des champs, cd 103	Indéterminé	Réponse de la mairie du Mesnil-Eudes (01/12/2004) à l'enquête préfectorale	442274	2457162
BNOAA0004212	Le Mesnil-Eudes	Cavité signalée suite à affaissement - le calvaire, cd 136	Indéterminé	Réponse de la mairie du Mesnil-Eudes (01/12/2004) à l'enquête préfectorale	442274	2457162
BNOAA0003114	Le Mesnil-Guillaume	Carrière	Carrière	DDE	450700	2458650
BNO0004702AA	Le Mesnil-Simon	Carrière	Carrière		436871	2456855
BNO0004703AA	Le Mesnil-Simon	Carrière	Carrière		436871	2456855
BNO0004704AA	Le Mesnil-Simon	Carrière	Carrière		436871	2456855

BNOAA0003116	Le Mesnil-Simon	Carrières ou marnières	Carrières ou marnières	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003117	Le Mesnil-Simon	Carrières ou marnières au lieu-dit la camponnerie	Carrières ou marnières au lieu-dit la camponnerie	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003118	Le Mesnil-Simon	Carrière ou marnière	Carrière ou marnière	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003119	Le Mesnil-Simon	Carrière ou marnière au lieu-dit les baves	Carrière ou marnière au lieu-dit les baves	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003120	Le Mesnil-Simon	Carrières ou marnières au lieu-dit la lavarande	Carrières ou marnières au lieu-dit la lavarande	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003121	Le Mesnil-Simon	Carrières ou marnières au lieu-dit la rocque	Carrières ou marnières au lieu-dit la rocque	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003122	Le Mesnil-Simon	Carrières ou marnières au lieu-dit le fossé botié	Carrières ou marnières au lieu-dit le fossé botié	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003123	Le Mesnil-Simon	Carrière ou marnière	Carrière ou marnière	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003124	Le Mesnil-Simon	Carrières ou marnières	Carrières ou marnières	Archives départementales du Calvados	438047	2457177
BNOAA0003125	Le Mesnil-Simon	Carrière au lieu-dit la follebarde, accès par la n 811	Carrière au lieu-dit la follebarde, accès par la n 811	SIDPC	438047	2457177
BNOAA0003775	Le Mesnil-Simon	Carrière	Carrière	Source inconnue	436871	2456855
BNO0003885AA	Le Pin	Marnière du hameau des cheminées	Carrière		454070	2469886
BNO0003887AA	Le Pin	Marnière du hameau des bissons	Carrière		454070	2469886
BNO0003889AA	Le Pin	Marnière hameau de la fresnaye (propriété vattier)	Carrière		454070	2469886
BNO0003891AA	Le Pin	Marnière hameau de la fresnaye (propriété challon)	Carrière		454070	2469886
BNO0003893AA	Le Pin	Marnière du hameau de l'église	Carrière		454070	2469886
BNO0003895AA	Le Pin	Marnière du hameau de la hunière	Carrière		454070	2469886
BNO0003898AA	Le Pin	Marnière hameau des gaillards	Carrière		454070	2469886
BNOAA0003294	Le Pin	Marnière du hameau des cheminées	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen, ingénieur Duchasnoy (17/12/1856) - liste des carrières du département du Calvados	454070	2469886
BNOAA0003295	Le Pin	Marnière du hameau des bissons	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	454070	2469886
BNOAA0003296	Le Pin	Marnière hameau de la fresnaye (propriété vattier)	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	454070	2469886
BNOAA0003297	Le Pin	Marnière hameau de la fresnaye (propriété challon)	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	454070	2469886
BNOAA0003298	Le Pin	Marnière du hameau de l'église	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	454070	2469886
BNOAA0003299	Le Pin	Marnière du hameau de la hunière	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	454070	2469886
BNOAA0003300	Le Pin	Marnière hameau des gaillards (prop. Requier j.)	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	454070	2469886
BNOAA0003301	Le Pin	Marnière hameau des gaillards (prop. Requier d.)	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	454070	2469886
BNO0003962AA	Le Pré-d'Auge	Carrière au lieu-dit cour	Carrière		439965	2463865
BNO0003963AA	Le Pré-d'Auge	Carrière au lieu-dit cour	Carrière		439965	2463865
BNO0003965AA	Le Pré-d'Auge	Carrière au lieu-dit cour (prop. Leroux)	Carrière		439965	2463865
BNO0003968AA	Le Pré-d'Auge	Carrière au lieu-dit grande pièce (prop. Leroux)	Carrière		439965	2463865
BNO0003969AA	Le Pré-d'Auge	Carrière au lieu-dit grande pièce (prop. Leroux)	Carrière		439965	2463865
BNO0003977AA	Le Pré-d'Auge	Carrière au lieu-dit pré de la croix de pierre	Carrière		439965	2463865

BNO0003980AA	Le Pré-d'Auge	Marnière au lieu-dit pièce du manoir	Carrière		439965	2463865
BNO0003982AA	Le Pré-d'Auge	Marnière au lieu-dit clos marnière	Carrière		439965	2463865
BNO0003983AA	Le Pré-d'Auge	Marnière au lieu-dit clos marnière	Carrière		439965	2463865
BNO0003988AA	Le Pré-d'Auge	Marnière au lieu-dit cour (prop. Leroux)	Carrière		439965	2463865
BNO0003989AA	Le Pré-d'Auge	Marnière au lieu-dit cour (prop. Leroux)	Carrière		439965	2463865
BNO0003991AA	Le Pré-d'Auge	Carrière souterraine ou marnière	Carrière		440162	2463919
BNO0003993AA	Le Pré-d'Auge	Zone d'extraction d'argiles	Carrière		438964	2463864
BNO0003995AA	Le Pré-d'Auge	Marnière	Carrière		439965	2463865
BNOAA0003324	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit gaugy) - identifiant DDE n°297	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	437550	2462434
BNOAA0003325	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit les bruyères) - identifiant DDE n°298	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	438812	2462450
BNOAA0003326	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la croix de pierre) - identifiant DDE n°299	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439509	2463988
BNOAA0003327	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit les vattiers) - identifiant DDE n°300	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439286	2462637
BNOAA0003328	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit les bruyères) - identifiant DDE n°301	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	438976	2462470
BNOAA0003329	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la croix de pierre) - identifiant DDE n°302	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439809	2464237
BNOAA0003330	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la croix de pierre) - identifiant DDE n°303	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439632	2464063
BNOAA0003331	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la croix de pierre) - identifiant DDE n°304	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439587	2463880
BNOAA0003332	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit les vattiers) - identifiant DDE n°305	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439541	2462712
BNOAA0003346	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit carrefour de Rome) - identifiant DDE n°306	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439643	2461795
BNOAA0003347	Le Pré-d'Auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit carrefour de Rome) - identifiant DDE n°307	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439941	2461712
BNOAA0003348	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le château) - identifiant DDE n°308	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	440064	2464331
BNOAA0003349	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la croix de pierre) - identifiant DDE n°309	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439973	2464111
BNOAA0003351	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la croix de pierre) - identifiant DDE n°310	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439812	2463988
BNOAA0003352	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la ferme de Rome) - identifiant DDE n°311	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	440302	2462090
BNOAA0003354	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la groudière) - identifiant DDE n°312	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	441048	2463363
BNOAA0003355	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la ferme de Rome) - identifiant DDE n°313	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	440924	2462320
BNOAA0003357	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la ferme de Rome) - identifiant DDE n°314	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	441120	2462291
BNOAA0003358	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la ferme de Rome) - identifiant DDE n°315	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	441066	2462122
BNOAA0003360	Le Pré-D'auge	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la ferme de Rome) - identifiant DDE	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	440994	2461996

		n°316				
BNOAA0003364	Le Pré-D'auge	Carrière au lieu-dit cour (prop. Bocage)	Carrière	Rapport BRGM r 40291 - inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	439965	2463865
BNOAA0003366	Le Pré-D'auge	Carrière au lieu-dit cour (prop. Leroux)	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen - liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	439965	2463865
BNOAA0003368	Le Pré-D'auge	Carrière au lieu-dit grande pièce (prop. Leroux)	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen - liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	439965	2463865
BNOAA0003369	Le Pré-D'auge	Carrière au lieu-dit grande pièce (prop. Deshayes)	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen - liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	439965	2463865
BNOAA0003371	Le Pré-D'auge	Carrière au lieu-dit pré de la croix de pierre	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen - liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	439965	2463865
BNOAA0003372	Le Pré-D'auge	Marnière au lieu-dit pièce du manoir	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen - liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	439965	2463865
BNOAA0003374	Le Pré-D'auge	Marnière au lieu-dit clos marnière	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen - liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	439965	2463865
BNOAA0003375	Le Pré-D'auge	Marnière au lieu-dit cour (prop. Leroux)	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen - liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	439965	2463865
BNOAA0003377	Le Pré-D'auge	Carrière souterraine ou marnière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) - inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	439965	2463865
BNOAA0003378	Le Pré-D'auge	Zone d'extraction d'argiles	Carrière	Inventaire des cavités recensées dans le fichier de la carte archéologique (17/11/2002)	438964	2463863
BNOAA0003379	Le Pré-D'auge	Cavité signalée suite à effondrement (lieu-dit la croix de pierre)	Indéterminé	C. Pareyn - effondrements dans les plateaux du Pays d'Auge - le point sur la question au 12/06/1983	439965	2463865
BNOAA0003380	Le Pré-D'auge	Marnière	Carrière	Inventaire ligue spéléologique de Basse-Normandie (1976)	439965	2463865
BNO0003661AA	Les Monceaux	Marnière	Carrière		438069	2459058
BNO0003663AA	Les Monceaux	Marnière	Carrière		438707	2458890
BNO0003670AA	Les Monceaux	Marnière située au lieu-dit david	Carrière		438069	2459058
BNO0003675AA	Les Monceaux	Marnière située au lieu-dit david	Carrière		438069	2459058
BNO0003680AA	Les Monceaux	Marnière (propriété barbier alias guillaume)	Carrière		438069	2459058
BNO0003681AA	Les Monceaux	Marnière (propriété barbier alias guillaume)	Carrière		438069	2459058
BNO0003683AA	Les Monceaux	Marnière située au lieu-dit la butte pâture	Carrière		438069	2459058
BNOAA0003143	Les Monceaux	Marnière	Carrière	Ligue spéléologique de Basse-Normandie (1976)	438069	2459058
BNOAA0003145	Les Monceaux	Cavité ou effondrement karstique (intitulé de la légende de la carte)	Indéterminé	Carte géologique au 1/50 000 - feuille falaise n°176 (1999)	420039	2433492
BNOAA0003146	Les Monceaux	Marnière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) - inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	438069	2459058
BNOAA0003148	Les Monceaux	Marnière située au lieu-dit david (accès par la cour de l'église des monceaux)	Carrière	Enquête de gendarmerie - brigade de Lisieux (24/01/1961)	438069	2459058
BNOAA0003153	Les Monceaux	Marnière (propriété barbier alias guillaume)	Carrière	Listes des carrières du département du Calvados (17/12/1856)	438069	2459058
BNOAA0003154	Les Monceaux	Marnière située au lieu-dit la butte pâture	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados - service des mines, arrondissement de Caen (17/12/1856)	438069	2459058
BNO0004698AA	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière	Carrière		437674	2454955
BNO0004699AA	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière	Carrière		437674	2454955
BNO0004700AA	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière	Carrière		437674	2454955
BNO0004714AA	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière lieu-dit la bruyère	Carrière		437674	2454955

BNO0004715AA	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière lieu-dit la bruyère	Carrière		437674	2454955
BNO0004716AA	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière lieu-dit la bruyère	Carrière		437674	2454955
BNO0006054AA	Lessard-Et-Le-Chêne	Marnière, lieu-dit la rousserie	Carrière		439878	2456119
BNOAA0003034	Lessard-Et-Le-Chêne	Cavité souterraine au lieu-dit la rousserie - identifiant DDE n°296	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439633	2456163
BNOAA0003035	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière	Carrière	Archives départementales du Calvados	438587	2454984
BNOAA0003774	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière	Carrière	Source inconnue	437674	2454955
BNOAA0003778	Lessard-Et-Le-Chêne	Carrière lieu-dit la bruyère	Carrière	Source inconnue	437674	2454955
BNOAA0004329	Lessard-Et-Le-Chêne	Grotte naturelle - lieu-dit la rousserie	Naturelle	Réponse de la mairie de Lessard-Et-Le-Chêne (18/02/2004) à l'enquête préfectorale	439631	2456112
BNOAA0004330	Lessard-Et-Le-Chêne	Marnière, lieu-dit la rousserie	Carrière	Réponse de la mairie De Lessard-Et-Le-Chêne (18/02/2004) à l'enquête préfectorale	439878	2456119
BNOAA0002987	L'Hôtellerie	Cavités signalées par effondrements et désordres affectant des maisons	Indéterminé	Effondrements dans les plateaux du Pays d'Auge (1983)	459036	2462248
BNOAA0002988	L'Hôtellerie	Carrière de marne au lieu-dit les bruyères	Carrière	Service des mines, arrondissement de Caen, ingénieur duchasnoy (17/12/1856) - liste des carrières du département du Calvados	459036	2462248
BNOAA0002989	L'Hôtellerie	Carrière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) ¿ inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	458882	2462085
BNOAA0002990	L'Hôtellerie	Marnière au lieu-dit les bruyères	Carrière	Carte des marnières recensées sur le territoire de la subdivision de Lisieux (1998)	458708	2461284
BNOAA0002991	L'Hôtellerie	Carrière souterraine remblayée - id. 121	Carrière	M. Leblanc, DIREN basse-normandie (1998) - système karstique de l'orbiquet	457655	2461753
BNOAA0004002	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement au lieu-dit les foulonniers	Indéterminé	Inventaire des effondrements de terrain - subdivision de Lisieux (plan du 19/07/1988 modifié en 2003)	458813	2462531
BNOAA0004090	L'Hôtellerie	Cavité signalée par dôline	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'Hôtellerie (2004) à l'enquête préfectorale	458882	2462085
BNOAA0004091	L'Hôtellerie	Cavité signalée par dôline	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'Hôtellerie (2004) à l'enquête préfectorale	458882	2462085
BNOAA0004092	L'Hôtellerie	Cavité signalée par dôline	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'Hôtellerie (2004) à l'enquête préfectorale	458882	2462085
BNOAA0004093	L'Hôtellerie	Cavité signalée par dôline	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'Hôtellerie (2004) à l'enquête préfectorale	458882	2462085
BNOAA0004126	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement sur la RN 13	Indéterminé	Rapport BRGM/rp-53556-fr (décembre 2004)	458315	2462310
BNOAA0004127	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à affaissement sur la RN 13	Indéterminé	Rapport BRGM/rp-53556-fr (décembre 2004)	458345	2462305
BNOAA0004128	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement - la grieurie	Indéterminé	Rapport BRGM/rp-53556-fr (décembre 2004)	458315	2462340
BNOAA0004129	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement	Indéterminé	Rapport BRGM/rp-53556-fr (décembre 2004)	458395	2462260
BNOAA0004130	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à affaissement	Indéterminé	Rapport BRGM/rp-53556-fr (décembre 2004)	458310	2462360
BNOAA0004131	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement	Indéterminé	Rapport BRGM/rp-53556-fr (décembre 2004)	458170	2462370
BNOAA0004319	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement, les tronquets, prop. Bence	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'hôtellerie (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	457913	2462849
BNOAA0004320	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement, la grieurie	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'hôtellerie (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	458163	2462381
BNOAA0004321	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement, rn	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'hôtellerie (08/11/2004) à l'enquête	458389	2462298

		13, face à prop. Lemardelé		préfectorale		
BNOAA0004322	L'Hôtellerie	Cavité signalée suite à effondrement, la grieurie, prop. Lemardelé	Indéterminé	Réponse de la mairie de l'hôtellerie (08/11/2004) à l'enquête préfectorale	458400	2462433
BNO0004160AA	Lisieux	Saint jacque de Lisieux garnavault	Carrière		445871	2462771
BNO0004161AA	Lisieux	Saint jacque de Lisieux garnavault	Carrière		445871	2462771
BNO0005901AA	Lisieux	Marnière - plateau de la rue joseph guillonneau	Carrière		448000	2463445
BNO0005902AA	Lisieux	Marnière - plateau de la rue joseph guillonneau	Carrière		448000	2463445
BNO0005904AA	Lisieux	Exploitations de sables - rue des champs rémouleux	Carrière		446465	2462480
BNO0005905AA	Lisieux	Exploitations de sables - rue des champs rémouleux	Carrière		446465	2462480
BNOAA0003037	Lisieux	Marnière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	445871	2462771
BNOAA0003038	Lisieux	Carrière de marne au lieu-dit la ferme de Cavaudon	Carrière	SIDPC	446906	2463459
BNOAA0003039	Lisieux	Carrière de marne	Carrière	SIDPC	445871	2462771
BNOAA0003474	Lisieux	Saint-Jacques-de-Lisieux - garnavault	Carrière	Ponts et chaussées du Calvados - état des carrières souterraines ne faisant plus l'objet d'une exploitation	445871	2462771
BNOAA0004116	Lisieux	Grotte - chemin de Rocques	Naturelle	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	446340	2463930
BNOAA0004117	Lisieux	Grotte - chemin du gros hêtre, vallon de Cavaudon	Naturelle	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	447350	2463680
BNOAA0004118	Lisieux	Grotte - vallée des rouges fontaines	Naturelle	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	447125	2463200
BNOAA0004119	Lisieux	Marnière - plateau de l'Hôtellerie, rn 13	Carrière	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	449255	2462815
BNOAA0004120	Lisieux	Marnière - plateau de la rue joseph guillonneau	Carrière	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	448000	2463445
BNOAA0004121	Lisieux	Grotte - boulevard Jeanne d'Arc	Naturelle	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	446245	2462715
BNOAA0004122	Lisieux	Grotte - rue du point de vue	Naturelle	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	445485	2463200
BNOAA0004123	Lisieux	Tunnel ferroviaire du centre-ville	Ouvrage civil	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	446270	2462470
BNOAA0004124	Lisieux	Exploitations de sables - rue des champs rémouleux	Carrière	Réponse de la mairie de Lisieux (17/09/2004) à l'enquête préfectorale	446465	2462480
BNOAA0002491	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 67	Naturelle	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 148 (Bernay), édition 1984	458010	2460254
BNOAA0003073	Marolles	Carrière ou marnière au lieu-dit le mai	Carrière	Archives départementales du Calvados	456068	2461200
BNOAA0003074	Marolles	Carrière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) ¿ inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	456481	2461882
BNOAA0003075	Marolles	Carrière au lieu-dit la croix rouge, accès par la d 75a	Carrière	SIDPC	456068	2461200
BNOAA0003076	Marolles	Marnière au lieu-dit la chenièvre - identifiant DDE n°386	Carrière	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	458658	2460682
BNOAA0003077	Marolles	Marnière au lieu-dit la chenièvre - identifiant DDE n°387	Carrière	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	458749	2460647
BNOAA0003078	Marolles	Cavité souterraine au lieu-dit le may - identifiant DDE n°384	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge (au 01/01/1985)	456390	2462183
BNOAA0003079	Marolles	Cavité souterraine au lieu-dit saint	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de	456439	2461288

		hyppolyte - identifiant DDE n°385		terrain dans le Pays d'Auge (au 01/01/1985)		
BNOAA0003080	Marolles	Cavité souterraine au lieu-dit la chenièvre - identifiant DDE n°391	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	458878	2460505
BNOAA0003081	Marolles	Cavité souterraine au lieu-dit la chenièvre - identifiant DDE n°388	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	458942	2461025
BNOAA0003082	Marolles	Cavité souterraine au lieu-dit la chenièvre - identifiant DDE n°389	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	458966	2460760
BNOAA0003083	Marolles	Cavité souterraine au lieu-dit la chenièvre - identifiant DDE n°390	Indéterminé	Inventaire DDE des effondrements de terrain (cavités karstiques et œil-de-marnière) (09/08/1983)	459068	2460671
BNOAA0003084	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 71	Naturelle	DDE	455919	2461891
BNOAA0003085	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 72	Naturelle	DDE	455983	2461176
BNOAA0003086	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 73	Naturelle	DDE	456745	2460772
BNOAA0003087	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 104	Naturelle	DDE	456903	2461340
BNOAA0003088	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 64	Naturelle	DDE	457641	2460962
BNOAA0003089	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 65	Naturelle	DDE	457705	2460547
BNOAA0003090	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 66	Naturelle	DDE	457764	2460547
BNOAA0003091	Marolles	Entonnoir d'absorption ou fosse	Indéterminé	BRGM	458020	2460250
BNOAA0003092	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 63	Indéterminé	DDE	458337	2461179
BNOAA0003093	Marolles	Entonnoir d'absorption, effondrement, fosse (parfois comblés) - id. 70	Naturelle	DDE	459228	2460183
BNOAA0004001	Marolles	Cavité signalée suite à effondrement à St Hippolyte - identifiant DDE n°13a	Indéterminé	Inventaire des effondrements de terrain - subdivision de Lisieux (plan du 19/07/1988 modifié en 2003)	456572	2463656
BNO0003850AA	Moyaux	Marnière sous chaussée	Carrière		456149	2467261
BNO0003852AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		456424	2468087
BNO0003854AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		456374	2467962
BNO0003856AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		455646	2470188
BNO0003858AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		456825	2467587
BNO0003860AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		454872	2468110
BNO0003862AA	Moyaux	Marnière sous chaussée	Carrière		454572	2467985
BNO0003864AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		454472	2468010
BNO0003866AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		455723	2468712
BNO0003867AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		455723	2468712
BNO0003868AA	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière		455723	2468712
BNO0003871AA	Moyaux	Marnière du hameau du val	Carrière		455573	2468086
BNO0003872AA	Moyaux	Marnière du hameau du val	Carrière		455573	2468086
BNO0005972AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455705	2467973
BNO0005974AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455755	2468056
BNO0005976AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		456026	2467963
BNO0005978AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		454339	2467862
BNO0005980AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		456794	2468048
BNO0005982AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à	Carrière		457242	2467663

		effondrement				
BNO0005986AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		454593	2467394
BNO0005988AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		454927	2467763
BNO0005990AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		456067	2467367
BNO0005992AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455916	2467733
BNO0005994AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455886	2467628
BNO0005996AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		456767	2467814
BNO0005998AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		456878	2467825
BNO0006000AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		456845	2467720
BNO0006002AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455803	2467243
BNO0006004AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455730	2467243
BNO0006006AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455673	2467210
BNO0006008AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455574	2466655
BNO0006010AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455611	2466445
BNO0006014AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455724	2467614
BNO0006016AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		454304	2467752
BNO0006018AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		453792	2467391
BNO0006020AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		453854	2467108
BNO0006022AA	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		453725	2467162
BNOAA0003234	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le bourg) - identifiant DDE n°350a	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455742	2468450
BNOAA0003237	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit beau-fils) - identifiant DDE n°350	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge (au 01/01/1985)	454846	2469666
BNOAA0003238	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la feronnière) - identifiant DDE n°351	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	453916	2467227
BNOAA0003239	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la feronnière) - identifiant DDE n°352	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454040	2467184
BNOAA0003240	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la feronnière) - identifiant DDE n°353	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454171	2467222
BNOAA0003245	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la feronnière) - identifiant DDE n°354	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454332	2467190
BNOAA0003246	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la feronnière) - identifiant DDE n°355	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454444	2467190
BNOAA0003247	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la feronnière) - identifiant DDE n°356	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454550	2467237
BNOAA0003248	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de	454627	2467351

		la feronnière) - identifiant DDE n°357		terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985		
BNOAA0003249	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la renaudière) - identifiant DDE n°358	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455198	2467303
BNOAA0003253	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la renaudière) - identifiant DDE n°359	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455277	2467040
BNOAA0003254	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le pouplin) - identifiant DDE n°360	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454980	2466697
BNOAA0003255	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le pouplin) - identifiant DDE n°361	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454886	2466493
BNOAA0003256	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le pouplin) - identifiant DDE n°362	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455355	2466568
BNOAA0003257	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le pouplin) - identifiant DDE n°363	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455411	2466661
BNOAA0003258	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le pouplin) - identifiant DDE n°364	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455463	2466571
BNOAA0003259	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit la loucharderie) - identifiant DDE n°365	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	456004	2466592
BNOAA0003260	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°366	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	456773	2467651
BNOAA0003261	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°367	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985)	456629	2467576
BNOAA0003262	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°368	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	456719	2467524
BNOAA0003263	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°369	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	457189	2467485
BNOAA0003264	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°370	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	457202	2467399
BNOAA0003265	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°371	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	457234	2467322
BNOAA0003266	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°372	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	457379	2467375
BNOAA0003267	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°373	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	457189	2467619
BNOAA0003268	Moyaux	Cavité signalée par effondrement (lieu-dit le marais) - identifiant DDE n°374	Indéterminé	Rapport DDE (1985) - inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	456833	2467755
BNOAA0003269	Moyaux	Marnière sous chaussée	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998	456149	2467261
BNOAA0003270	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	456424	2468087
BNOAA0003271	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	456374	2467962
BNOAA0003272	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	455646	2470188
BNOAA0003273	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	456825	2467587
BNOAA0003274	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	454872	2468110
BNOAA0003275	Moyaux	Marnière sous chaussée	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	454572	2467985
BNOAA0003276	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	454472	2468010
BNOAA0003277	Moyaux	Cavités signalées suite à effondrements multiples (lieu-dit la renoudière)	Indéterminé	C. Pareyn - effondrements dans les plateaux du Pays d'Auge - le point sur la question au 12/06/1983	455573	2468086
BNOAA0003278	Moyaux	Cavité signalée suite à effondrement	Indéterminé	C. Pareyn - effondrements dans les plateaux du Pays	455573	2468086

		(printemps 1982)		d'Auge - le point sur la question au 12/06/1983		
BNOAA0003279	Moyaux	Marnière sur accotement	Carrière	Note de la subdivision DDE de Lisieux à la DDE/sau (02/11/1998)	455723	2468712
BNOAA0003280	Moyaux	Cavité signalée par entonnoir d'absorption / effondrement	Indéterminé	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) - inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	455573	2468086
BNOAA0003281	Moyaux	Marnière signalée suite à effondrement (secteur rue du gal de gaulle)	Carrière	Procès-verbal de synthèse - compagnie de gendarmerie de Lisieux, brigade de livarot (15/06/2001)	455573	2468086
BNOAA0003282	Moyaux	Marnière du hameau du val	Carrière	Liste des carrières du département du Calvados (17/12/1856) - service des mines, arrondissement de Caen	455573	2468086
BNOAA0003998	Moyaux	Cavité signalée suite à effondrement au lieu-dit la croix maillard	Indéterminé	Inventaire des effondrements de terrain - subdivision de Lisieux (plan du 19/07/1988 modifié en 2003)	454781	2467852
BNOAA0003999	Moyaux	Cavité signalée suite à effondrement au lieu-dit la hauvagère, à proximité de la d143	Indéterminé	Inventaire des effondrements de terrain - subdivision de Lisieux (plan du 19/07/1988 modifié en 2003)	455930	2467576
BNOAA0004000	Moyaux	Cavité signalée suite à effondrement au lieu-dit la havaugère, à proximité de la d143	Indéterminé	Inventaire des effondrements de terrain - subdivision de Lisieux (plan du 19/07/1988 modifié en 2003)	455983	2467487
BNOAA0004221	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455705	2467973
BNOAA0004222	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455755	2468056
BNOAA0004223	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	456026	2467963
BNOAA0004224	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	454339	2467862
BNOAA0004225	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	456794	2468048
BNOAA0004226	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	457242	2467663
BNOAA0004228	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	454593	2467394
BNOAA0004229	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	454927	2467763
BNOAA0004230	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	456067	2467367
BNOAA0004231	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455916	2467733
BNOAA0004232	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455886	2467628
BNOAA0004233	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	456767	2467814
BNOAA0004234	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	456878	2467825
BNOAA0004235	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	456845	2467720
BNOAA0004236	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455803	2467243
BNOAA0004237	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455730	2467243
BNOAA0004238	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455673	2467210
BNOAA0004239	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455574	2466655

BNOAA0004240	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455611	2466445
BNOAA0004242	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455724	2467614
BNOAA0004243	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	454304	2467752
BNOAA0004244	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	453792	2467391
BNOAA0004245	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	453854	2467108
BNOAA0004246	Moyaux	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	453725	2467162
BNO0003828AA	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le val hébert	Carrière		454774	2466284
BNO0003829AA	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le val hébert	Carrière		454774	2466284
BNO0003831AA	Ouilly-Du-Houley	la cour du château carrière pierre à bâtir	Carrière		453575	2464981
BNO0003832AA	Ouilly-Du-Houley	la cour du château carrière pierre à bâtir	Carrière		453575	2464981
BNO0003834AA	Ouilly-Du-Houley	Carrière de pierre à bâtir	Carrière		453575	2464981
BNO0003835AA	Ouilly-Du-Houley	Carrière de pierre à bâtir	Carrière		453575	2464981
BNO0003837AA	Ouilly-Du-Houley	?	Carrière		454076	2464971
BNO0003839AA	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le château	Carrière		453575	2464981
BNO0003840AA	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le château	Carrière		453575	2464981
BNO0003841AA	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le château	Carrière		453575	2464981
BNO0003842AA	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le château	Carrière		453575	2464981
BNO0005966AA	Ouilly-Du-Houley	Ancienne extraction de marne - saint-léger	Carrière		454378	2465119
BNO0005967AA	Ouilly-Du-Houley	Ancienne extraction de marne - saint-léger	Carrière		454378	2465119
BNO0005969AA	Ouilly-Du-Houley	Ancienne extraction de marne - moulin de Fumichon	Carrière		455295	2464370
BNO0005970AA	Ouilly-Du-Houley	Ancienne extraction de marne - moulin de fumichon	Carrière		455295	2464370
BNO0006012AA	Ouilly-Du-Houley	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière		455021	2466370
BNOAA0003220	Ouilly-Du-Houley	Karst ou marnière lieu-dit la brunerie - identifiant DDE n°379	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455637	2463700
BNOAA0003221	Ouilly-Du-Houley	Karst ou marnière lieu-dit la brunerie - identifiant DDE n°378	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	455144	2463713
BNOAA0003223	Ouilly-Du-Houley	Karst ou marnière lieu-dit la belle mare - identifiant DDE n°377	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454415	2463176
BNOAA0003227	Ouilly-Du-Houley	Karst ou marnière lieu-dit le château du Houley - identifiant DDE n°376	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	453692	2465515
BNOAA0003228	Ouilly-Du-Houley	Karst ou marnière lieu-dit les amiots - identifiant DDE n°375	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	454619	2466445
BNOAA0003229	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le val hébert	Carrière	DDE 14	454774	2466284
BNOAA0003230	Ouilly-Du-Houley	la cour du château carrière pierre à bâtir	Carrière	Service des mines rapport de l'ingénieur ordinaire 1868	453575	2464981
BNOAA0003231	Ouilly-Du-Houley	Carrière de pierre à bâtir	Carrière	Service des mines rapport de l'ingénieur ordinaire 1868	453575	2464981
BNOAA0003232	Ouilly-Du-Houley	Carrière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) - inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	453575	2464981
BNOAA0003233	Ouilly-Du-Houley	Marnière lieu-dit le château	Carrière	Enquête gendarmerie nationale 31/01/1961	453575	2464981
BNOAA0004218	Ouilly-Du-Houley	Ancienne extraction de marne - saint-léger	Carrière	Réponse de la mairie Ouilly-Du-Houley (01/11/2004) à l'enquête préfectorale	454378	2465119
BNOAA0004219	Ouilly-Du-Houley	Ancienne extraction de marne - moulin de fumichon	Carrière	Réponse de la mairie Ouilly-Du-Houley (01/11/2004) à l'enquête préfectorale	455295	2464370

BNOAA0004241	Ouilly-Du-Houley	Cavité souterraine (marnière) suite à effondrement	Carrière	Réponse de la mairie de Moyaux (05/11/2004) à l'enquête préfectorale	455021	2466370
BNO0003844AA	Ouilly-Le-Vicomte		Carrière		444919	2466042
BNO0003845AA	Ouilly-Le-Vicomte		Carrière		444919	2466042
BNO0003847AA	Ouilly-Le-Vicomte	Marnière route nationale 179	Carrière		444665	2466673
BNO0003848AA	Ouilly-Le-Vicomte	Marnière route nationale 179	Carrière		444665	2466673
BNOAA0003235	Ouilly-Le-Vicomte	Carrière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) - inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	444665	2466673
BNOAA0003236	Ouilly-Le-Vicomte	Marnière route nationale 179	Carrière	Enquête gendarmerie du 23/01/1961	444665	2466673
BNOAA0003241	Ouilly-Le-Vicomte	Vc n°3	Indéterminé	Sous-préfecture de Lisieux	444665	2466673
BNOAA0003242	Ouilly-Le-Vicomte	Karst ou marnière lieu-dit les piquenots - identifiant DDE n°322	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	444401	2466429
BNOAA0003243	Ouilly-Le-Vicomte	Karst ou marnière lieu-dit les piquenots - identifiant DDE n°323	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	444444	2466590
BNOAA0003244	Ouilly-Le-Vicomte	Karst ou marnière lieu-dit la coudrairie - identifiant DDE n°324	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	446146	2466277
BNOAA0003250	Ouilly-Le-Vicomte	Karst ou marnière lieu-dit la coudrairie - identifiant DDE n°325	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	446130	2466014
BNOAA0003251	Ouilly-Le-Vicomte	Karst ou marnière lieu-dit les piquenots - identifiant DDE n°321	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	443892	2466293
BNOAA0003252	Ouilly-Le-Vicomte	Karst ou marnière lieu-dit château d'ouilly - identifiant DDE n°326	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	446248	2465395
BNO0005885AA	Prêtreville	Marnière au lieu-dit les hogues	Carrière		447581	2454967
BNOAA0003312	Prêtreville	Karst ou marnière - bétoire pouvant correspondre à un effondrement - id. 25	Indéterminé	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 147 (livarot), édition 1999	448569	2453966
BNOAA0003316	Prêtreville	Karst ou marnière - bétoire pouvant correspondre à un effondrement - id. 26	Indéterminé	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 147 (livarot), édition 1999	447639	2454234
BNOAA0003318	Prêtreville	Karst ou marnière lieu-dit le bosc - identifiant DDE n°343	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	447440	2455615
BNOAA0003320	Prêtreville	Karst ou marnière lieu-dit le bosc - identifiant DDE n°344	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	447668	2455599
BNOAA0003321	Prêtreville	Karst ou marnière lieu-dit les quatres-vents - identifiant DDE n°345	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	448164	2454951
BNOAA0003322	Prêtreville	Karst ou marnière lieu-dit les fortiers - identifiant DDE n°346	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	449614	2454020
BNOAA0003741	Prêtreville	Lieu-dit bergerie	Indéterminé	Fiche communale documentaire mvt 25/07/1996	447581	2454966
BNOAA0003742	Prêtreville	Lieu-dit grands perets	Indéterminé	Fiche documentaire communale sur le risque « mouvement de terrain » (25/07/1996)	447581	2454966
BNOAA0004097	Prêtreville	Marnière au lieu-dit les hogues	Carrière	Réponse de la mairie de Prêtreville (29/11/2003) à l'enquête préfectorale	447581	2454966
BNOAA0004098	Prêtreville	Cavité signalée suite à effondrement - lieu-dit les cesnes	Indéterminé	Réponse de la mairie de Prêtreville (29/11/2003) à l'enquête préfectorale	447581	2454966
BNOAA0004099	Prêtreville	Cavité signalée suite à effondrement - lieu-dit la tannière	Indéterminé	Réponse de la mairie de Prêtreville (29/11/2003) à l'enquête préfectorale	447581	2454966
BNO0003997AA	Rocques	Lieu-dit bois de la rocques	Carrière		447269	2465575
BNO0003998AA	Rocques	Lieu-dit bois de la rocques	Carrière		447269	2465575
BNO0004000AA	Rocques	Lieu-dit les carrières	Carrière		447269	2465575
BNO0004001AA	Rocques	Lieu-dit les carrières	Carrière		447269	2465575
BNOAA0003381	Rocques	Lieu-dit bois de la rocques	Carrière	Service des mines rapport de l'ingénieur ordinaire du 17/12/1856	447269	2465575
BNOAA0003382	Rocques	Lieu-dit les carrières	Carrière	Service des mines rapport de l'ingénieur ordinaire du 17/12/1856	447269	2465575
BNO0004112AA	Saint-Désir		Carrière		444670	2462369

BNO0004113AA	Saint-Désir		Carrière		444670	2462369
BNO0004115AA	Saint-Désir	Lieu-dit la guénonerie	Carrière		442117	2463592
BNO0004116AA	Saint-Désir	Lieu-dit la guénonerie	Carrière		442117	2463592
BNO0004117AA	Saint-Désir	Lieu-dit la guénonerie	Carrière		442117	2463592
BNO0004118AA	Saint-Désir	Lieu-dit la guénonerie	Carrière		442117	2463592
BNO0004120AA	Saint-Désir	Lieu-dit la pommeraye	Carrière		442791	2464664
BNO0004121AA	Saint-Désir	Lieu-dit la pommeraye	Carrière		442791	2464664
BNO0004123AA	Saint-Désir	Lieu-dit cour gosset	Carrière		442866	2465044
BNO0004124AA	Saint-Désir	Lieu-dit cour gosset	Carrière		442866	2465044
BNOAA0003439	Saint-Désir		Carrière	Lsbn les marnières dans le Calvados 1995	444670	2462369
BNOAA0003440	Saint-Désir	Marnière, lieu-dit la guénonerie	Carrière	Subdivision DDE de Lisieux (1998) - carte des marnières recensées sur le territoire de la subdivision de Lisieux	442105	2463569
BNOAA0003441	Saint-Désir	Marnière, lieu-dit la pommeraye	Carrière	Subdivision DDE de Lisieux (1998) - carte des marnières recensées sur le territoire de la subdivision de Lisieux	442783	2464741
BNOAA0003442	Saint-Désir	Marnière, lieu-dit cour gosset	Carrière	Subdivision DDE de Lisieux (1998) - carte des marnières recensées sur le territoire de la subdivision de Lisieux	442841	2465032
BNO0004129AA	Saint-Germain-De-Livet		Carrière		445077	2456665
BNO0004130AA	Saint-Germain-De-Livet		Carrière		445077	2456665
BNO0004681AA	Saint-Germain-De-Livet	D268	Carrière		445077	2456665
BNOAA0003461	Saint-Germain-De-Livet		Carrière	Bulletin d'information des géologues vol.13 - 1976	445077	2456665
BNOAA0003743	Saint-Germain-De-Livet	D268	Carrière	Fiche communale documentaire mvt	445077	2456665
BNOAA0003826	Saint-Germain-De-Livet	Cavité signalée suite à effondrement près du projet de salle des fêtes	Indéterminé	Rapport BRGM 78 pno 113 - avril 1978	443085	2455115
BNOAA0004004	Saint-Germain-De-Livet	Cavité signalée suite à effondrement	Indéterminé	Inventaire des effondrements de terrain - subdivision de Lisieux (plan du 19/07/1988 modifié en 2003)	444129	2457901
BNOAA0003476	Saint-Jean-De-Livet	Lieu-dit phisemont - identifiant DDE n°341	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	447615	2457770
BNOAA0003477	Saint-Jean-De-Livet	Lieu-dit ferme beaudoin - identifiant DDE n°342	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	447451	2456835
BNOAA0004102	Saint-Jean-De-Livet	Bétoire pouvant correspondre à un effondrement - id. 48	Indéterminé	Carte géologique à 1/50 000 - coupure 147 (livarot), édition 1999	445802	2457200
BNO0004246AA	Saint-Martin-De-La-Lieue		Carrière		445275	2459067
BNO0004247AA	Saint-Martin-De-La-Lieue		Carrière		445275	2459067
BNO0004249AA	Saint-Martin-De-La-Lieue		Carrière		445620	2459431
BNO0004250AA	Saint-Martin-De-La-Lieue		Carrière		445620	2459431
BNO0004252AA	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit Saint-Hyppolite	Carrière		445275	2459067
BNO0004253AA	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit Saint-Hyppolite	Carrière		445275	2459067
BNO0004255AA	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit ferme des loges	Carrière		445275	2459067
BNO0004256AA	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit ferme des loges	Carrière		445275	2459067
BNO0004257AA	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit ferme des loges	Carrière		445275	2459067

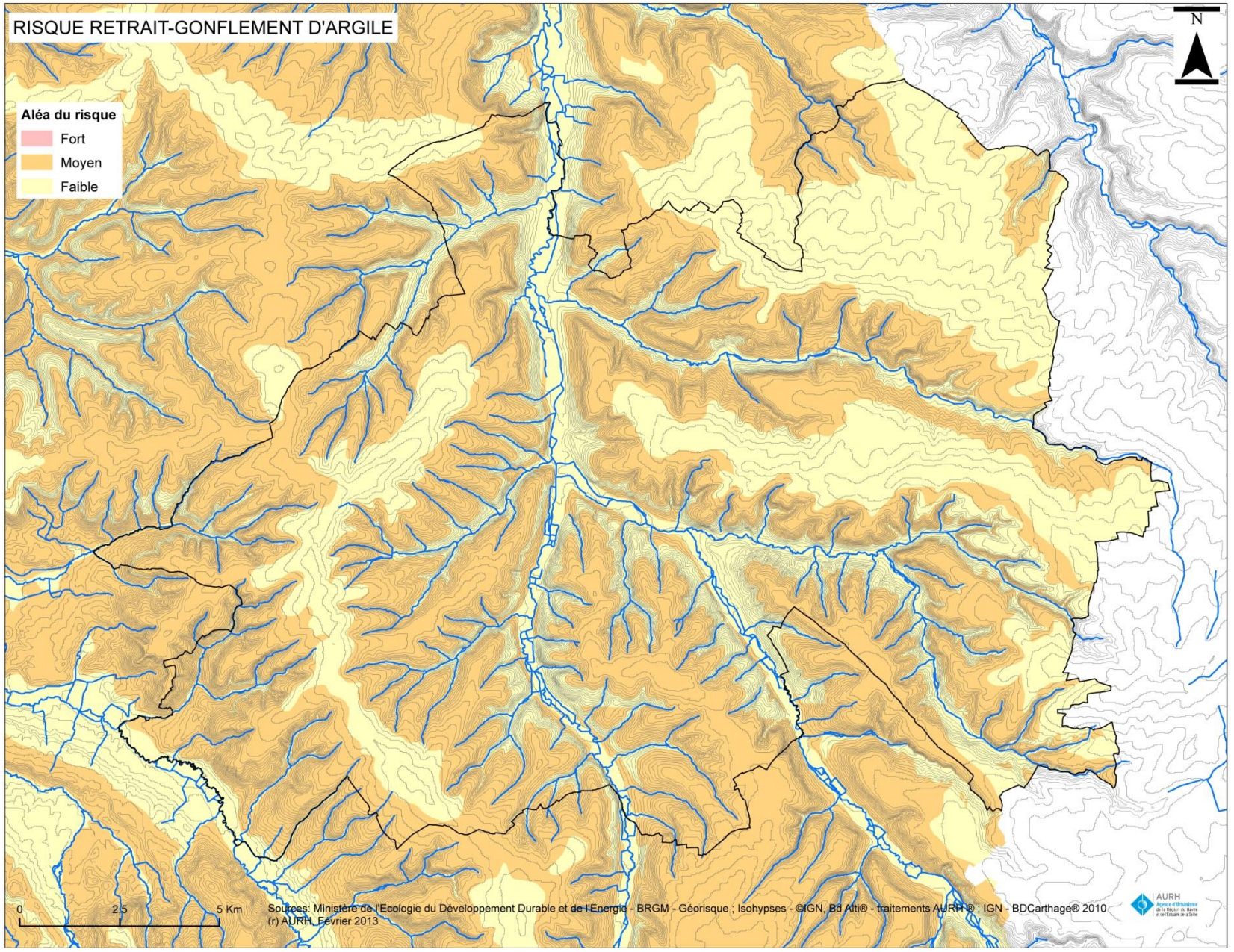
BNOAA0003515	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit Saint-Hyppolite	Carrière	Service des mines rapport de l'ingénieur ordinaire du 17/12/1856	445275	2459067
BNOAA0003516	Saint-Martin-De-La-Lieue	Carrière	Carrière	Rapport BRGM r 40291 (septembre 1998) - inventaire des cavités souterraines (hors mines) dans le département du Calvados	445275	2459067
BNOAA0003517	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit saint-Hyppolite	Carrière	Ponts et chaussées état des carrières souterraines ne faisant plus l'objet d'une exploitation	445275	2459067
BNOAA0003518	Saint-Martin-De-La-Lieue	Lieu-dit ferme des loges	Carrière	Gendarmerie de Lisieux	445275	2459067
BNO0004609AA	Saint-Pierre-Des-Ifs	La motte	Carrière		441672	2458963
BNO0004610AA	Saint-Pierre-Des-Ifs	La motte	Carrière		441672	2458963
BNO0004612AA	Saint-Pierre-Des-Ifs	Eglise	Carrière		441672	2458963
BNO0004613AA	Saint-Pierre-Des-Ifs	Eglise	Carrière		441672	2458963
BNOAA0003667	Saint-Pierre-Des-Ifs	Les malis - identifiant DDE n°317	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	439469	2459546
BNOAA0003668	Saint-Pierre-Des-Ifs	Le lieu hardi - identifiant DDE n°318	Indéterminé	Rapport DDE (1985) inventaire des effondrements de terrain dans le Pays d'Auge au 01/01/1985	440321	2458249
BNOAA0003669	Saint-Pierre-Des-Ifs	La motte	Carrière	Service des mines rapport de l'ingénieur ordinaire du 17/12/1856	441672	2458963
BNOAA0003670	Saint-Pierre-Des-Ifs	Eglise	Carrière	Service des mines rapport de l'ingénieur ordinaire du 17/12/1856	441672	2458963
BNOAA0004005	Saint-Pierre-Des-Ifs	Cavité signalée suite à effondrement au lieu-dit lieu Carpentier, à proximité de la D182	Indéterminé	Inventaire des effondrements de terrain - subdivision de Lisieux (plan du 19/07/1988 modifié en 2003)	440768	2458059

Source : BRGM-Ministère de l'Écologie du Développement Durable et de l'Energie

Retrait-gonflement d'argile

Les phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux provoquent des tassements hétérogènes des terrains qui entrainent des problèmes sur les constructions. La carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles, réalisée pour la Préfecture du Calvados par le BRGM en mars 2008, établie de manière préventive, permet d'évaluer la probabilité de retrait-gonflement des sols, et donc celle de sinistre.

La présence de l'aléa n'empêche pas la construction. Elle invite cependant à la réalisation d'études géotechniques plus poussées sur les terrains concernés avant la construction. Le cas échéant, des méthodes de constructions appropriées (ancrage des fondations, rigidification de structure, canalisations souples…) pourront ainsi être mises en place pour éviter des sinistres ultérieurs sur les bâtiments.


RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILE
Aléa du risque
Fort
Moyen
Faible
N
0
2,5
5 Km
Sources: Ministère de l'Ecologie du Développement Durable et de l'Energie - BRGM - Géorisque ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® - traitements AURH ® ; IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH

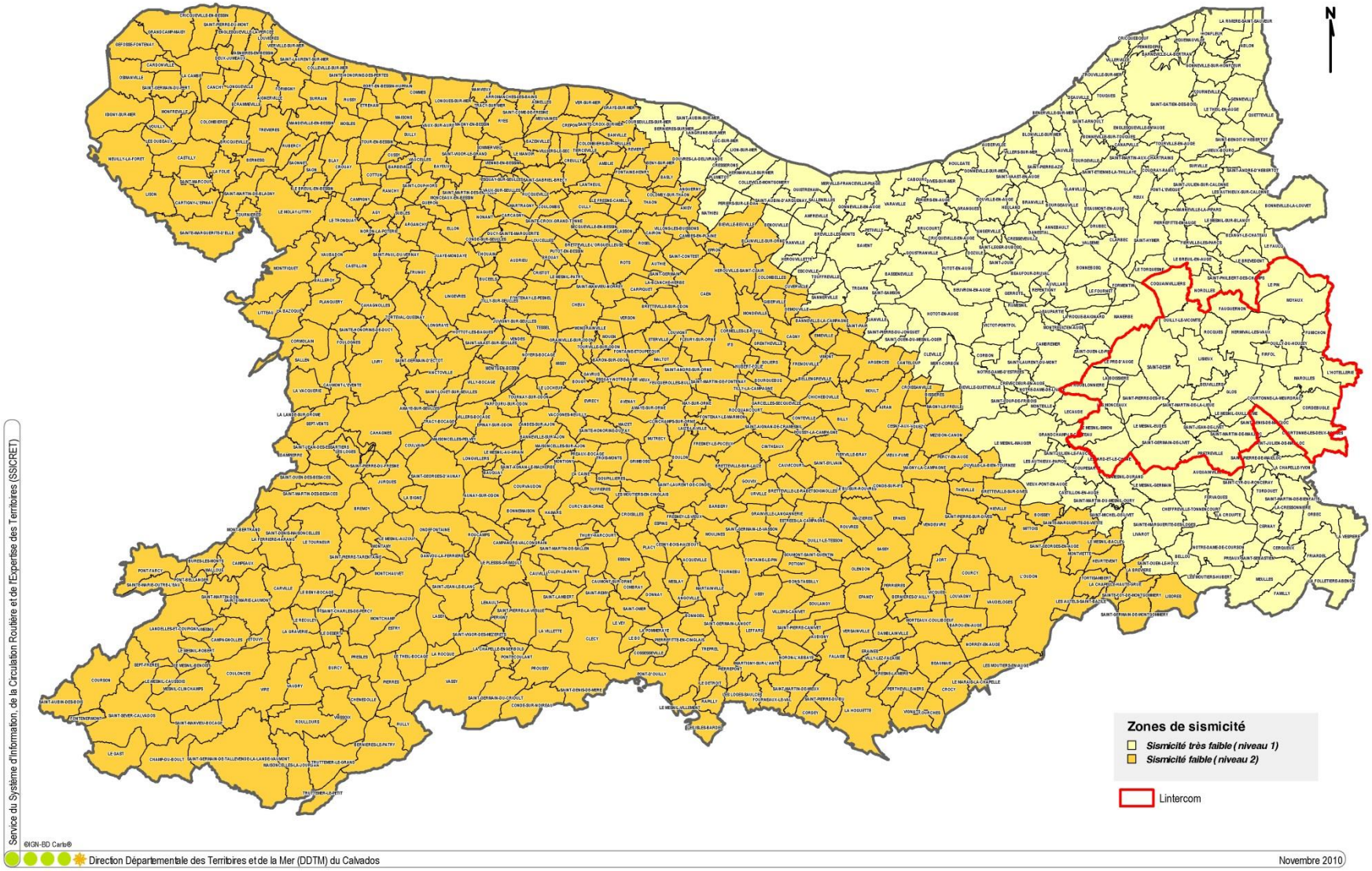
Risque sismique très faible

A compter du 1er mai 2010, une nouvelle réglementation parasismique entre en vigueur. Elle prévoit un nouveau zonage sismique, élaboré en tenant compte des progrès scientifiques en sismologie, ainsi que de nouvelles règles parasismiques pour les bâtiments. La réglementation française a été révisée notamment pour répondre aux exigences du nouveau code européen de construction parasismique.

L'ensemble du territoire de Lintercom est situé en zone de sismicité 1. Pour cette zone, où l'aléa sismique associé est qualifié de très faible, il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les nouvelles constructions, les extensions ou les aménagements de constructions existantes.

ZONAGE SISMIQUE DANS LE CALVADOS

Article D. 563-8-1 du code de l'environnement



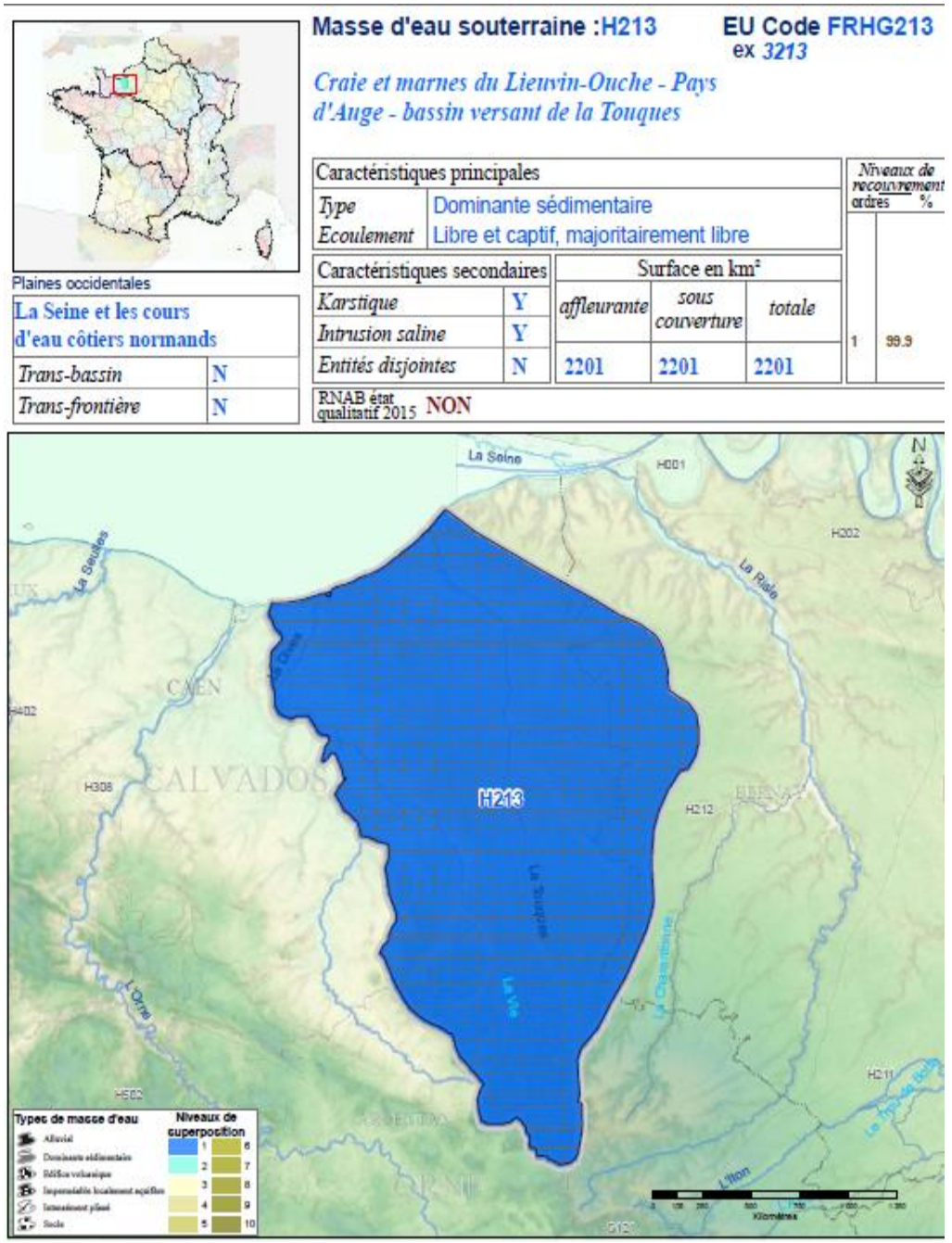
La nappe d’eau souterraine__

Dans le Bassin parisien, la craie cénomanienne affleure du Pays d’Auge au Perche et constitue un aquifère discontinu où la vitesse de circulation de l’eau varie très fortement dans l’espace. Elle stocke toutefois des volumes d’eau considérables et joue un rôle prépondérant dans les écoulements des rivières en garantissant à celles-ci un soutien d’étiage remarquable. L’aquifère des calcaires oxfordiens, d’extension limitée à la vallée de la Touques et au Bellémois, offre une bonne productivité.

La masse d’eau située sous Lintercom Lisieux Pays d’Auge Normandie a une surface totale de 2 201 km². Cette masse à dominante sédimentaire assure l’alimentation en eau potable de nombreuses collectivités. La circulation au sein de la matrice crayeuse peut cependant se trouver court-circuitée par des drains karstiques. Ces derniers mettent en relation directe les écoulements de surface avec la nappe de la craie et lui confèrent une grande vulnérabilité vis-à-vis des pollutions superficielles. Lors des périodes pluvieuses, les phénomènes de turbidité et de pollution bactériologique associée y sont fréquents.

Le comportement piézométrique de la masse d'eau varie très rapidement en fonction du plus ou moins grand degré de karstification de la craie. A l'écart des zones karstiques, les réactions de la nappe sont lentes (prédominance des cycles pluriannuels). La sensibilité aux sécheresses est de ce fait faible, mais la situation de l'hiver 2001 a révélé combien l'effet cumulatif de plusieurs hivers pluvieux pouvait s'avérer désastreux. En présence de karsts, les cycles saisonniers deviennent prépondérants, témoignant de conditions de recharges et de vidanges efficaces.

Les grandes réserves d'eau accumulées dans le sous-sol entretiennent une végétation qui peut résister longtemps à la sécheresse. Le climat du Pays d’Auge se caractérise ainsi par un déficit hydrique estival très modéré.



Le contexte climatique

Baigné au nord par la Manche et soumis aux influences océaniques à l'ouest, le Pays d'Auge jouit, dans son ensemble, d'un climat océanique tempéré se caractérisant par des hivers doux et pluvieux et des étés frais et relativement humides.

Les conditions thermiques du Calvados dépendent beaucoup de la proximité marine. La température est généralement douce, sans grands écarts entre les saisons. En moyenne, les températures hivernales ne chutent pas au-dessous de 4°C et les périodes de gel sont généralement courtes. Les températures estivales moyennes n'excèdent pas les 18°C. La moyenne annuelle des températures est relativement faible (10,3°C) de même que l'amplitude thermique.

Dans le bocage du Pays d'Auge, le caractère continental conjugué à la présence de relief entraîne une hétérogénéité des températures : les versants orientaux connaissent des gelées plus précoces (en automne), des gelées plus tardives (au printemps) et plus fréquentes que les parties occidentales ; les hivers y sont plus froids, les étés plus marqués, la température maximale dépassant 25°C plus de 30 jours par an.

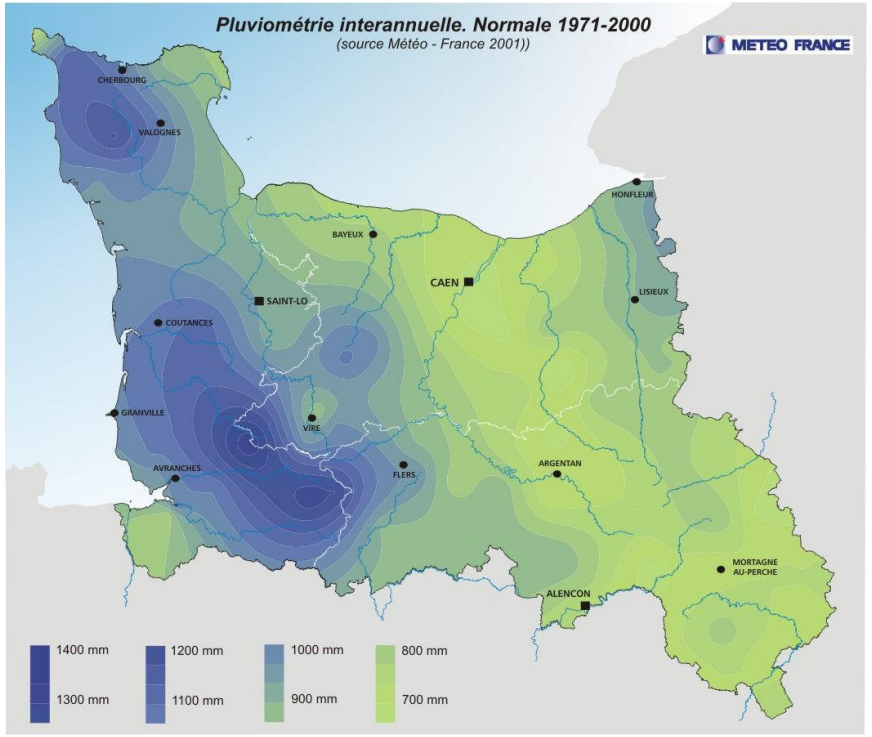
Le courant perturbé atlantique qui s'établit en moyenne à hauteur du 50ème parallèle nord conditionne fortement les précipitations, les températures ainsi que le régime de vent. Cependant, entre les régions littorales et l'intérieur des terres, les disparités sont sensibles. De même, l'influence du relief, même si les altitudes entrant en jeu sont modestes, est tout sauf insignifiante. Les précipitations, le plus souvent apportées par les perturbations océaniques, s'accentuent au vent du relief. Ainsi, le Pays d'Auge est plus favorisé que la plaine de Caen dans la distribution des pluies. On y comptabilise environ 200 jours de pluie par an. Les précipitations évoluent de 700 à 900 mm d'ouest en est et sont régulières tout au long de l'année.

La circulation des centres dépressionnaires du nord de l'Atlantique à la mer du nord génère sur la Basse-Normandie un régime de vents dominants de secteur sud-ouest à ouest. Les vents les plus forts sont enregistrés en hiver dans les zones exposées que sont les côtes. On relève en moyenne 60 jours de vent fort (rafales supérieures à 16 m/s) à Deauville / Saint-Gatien.

Une seconde composante de vent, de nord-est à est, se rencontre régulièrement en présence d'un anticyclone au printemps et en été, une telle situation tend à renforcer les régimes de brise qui s'établissent régulièrement sur la frange littorale septentrionale. Dans le Calvados, ces brises marines se font parfois sentir loin en plaine.

Ville	Ensoleillement	Pluie	Neige	Orage	Brouillard
Lisieux	1 764 h/an	711 mm/an	14 j/an	17 j/an	54 j/an
Moyenne nationale	1 973 h/an	770 mm/an	14 j/an	22 j/an	40 j/an

Source : Météo France et Lameteo.org



Bassin versant et milieu récepteur

Le territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie se situe sur deux bassins versants. La grande majorité se trouve sur le bassin versant de la Touques. La partie à l'ouest du territoire appartient, elle, au bassin versant de la Dives.

Bassin versant de la Dives

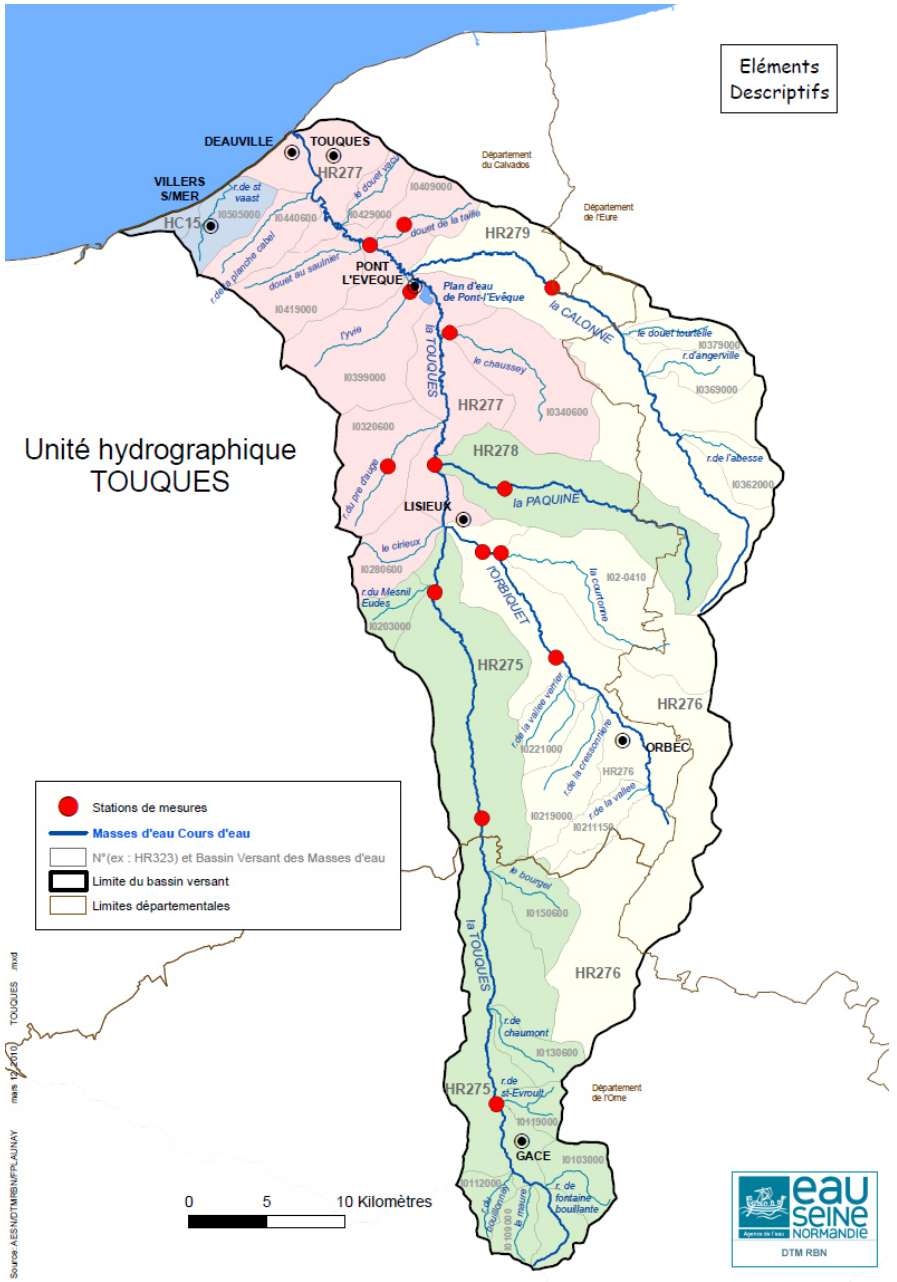
Certaines communes de Lintercom (La Boissière, La Houblonnière, Les Monceaux, le Mesnil-Simon, Lessard-et-le-Chêne) sont entièrement situées sur le bassin versant de la Dives. D'autres (Le Pré d'Auge, Saint-Pierre-des-Ifs, Le Mesnil-Eudes, Saint-Germain-de-Livet) n'ont qu'une partie de leur territoire appartenant à cette unité hydrographique.

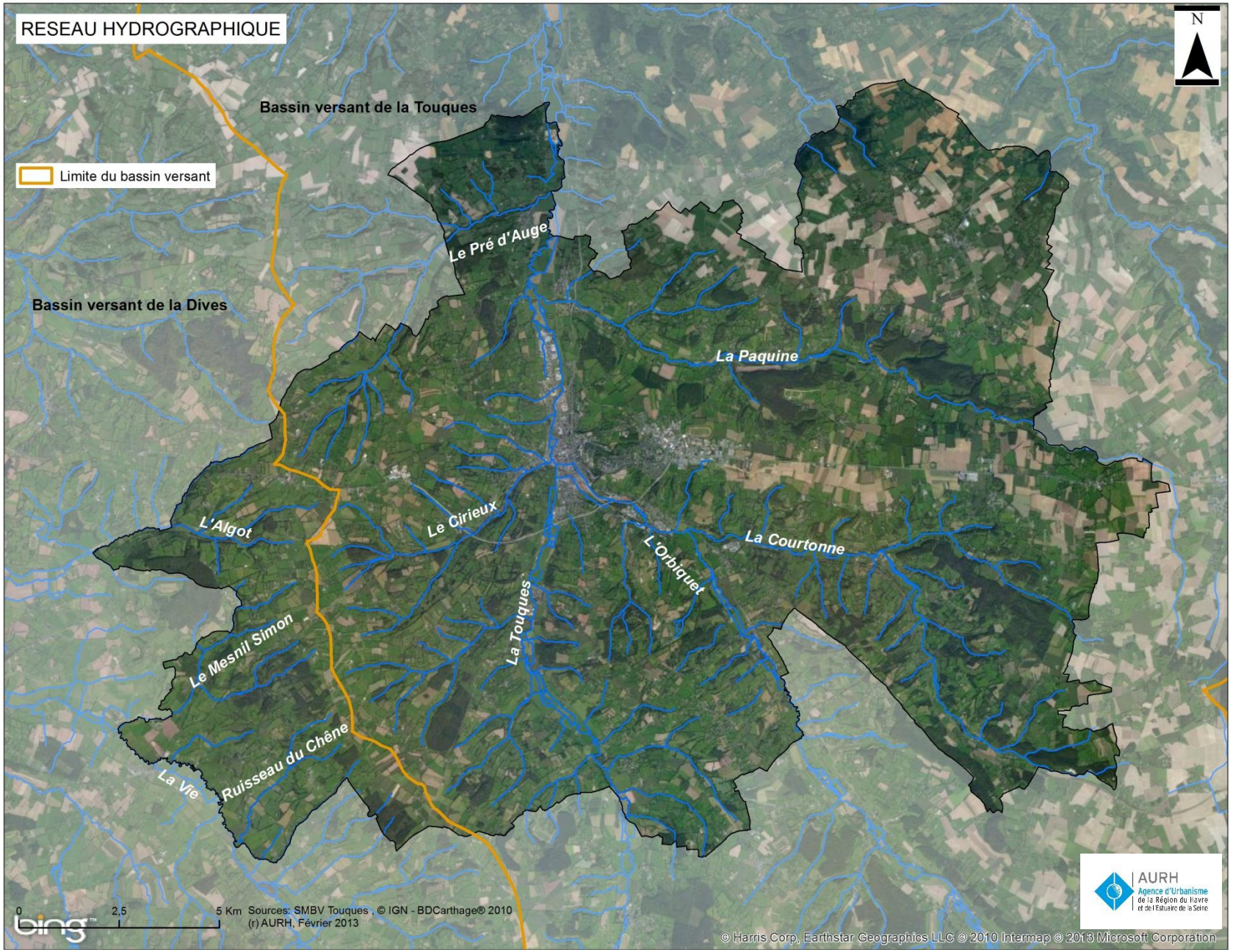
Le bassin versant de la Dives, d'une superficie d'environ 1 780 km², se situe à l'ouest de celui de la Touques. La Dives court sur un linéaire de 105 km. Les principaux cours d'eau de Lintercom appartenant à ce réseau sont des ruisseaux : l'Algot, le Mesnil-Simon et le ruisseau du Chêne. Ils alimentent la Vie, affluent de la Dives, long de 67 km.

Bassin versant de la Touques

Le bassin versant de la Touques couvre un territoire de 1350 km². Il présente la particularité d'avoir une hydrographie inversée : son chevelu d'affluents est plus dense en aval qu'en amont. S'étendant sur trois départements : le Calvados, l'Orne et l'Eure, le chevelu hydrographique totalise environ 650 km de cours d'eau.

Une autre particularité de ce bassin est la forte présence de poissons migrateurs, anguilles et surtout truites de mer. Il s'agit sans doute d'une des meilleures rivières françaises, voire européenne concernant le nombre de remontées annuelles de truites de mer.




RESEAU HYDROGRAPHIQUE
N
Bassin versant de la Touques
Limite du bassin versant
Bassin versant de la Dives
Le Pré d'Auge
La Paquine
L'Algot
Le Cirieux
L'Orbiquet
La Courtonne
La Touques
Le Mesnil Simon
Ruisseau du Chêne
La Vie
0
2,5
5 Km
Sources: SMBV Touques , © IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine
© Harris Corp, Earthstar Geographics LLC © 2010 Intermap © 2013 Microsoft Corporation

La Touques

La Touques est une rivière de nappe qui prend sa source en amont de Gacé dans l'Orne et se jette dans la Manche à la limite de Deauville-Trouville.

La Touques s'écoule selon un axe nord-sud et est longue d'environ 110 km. Sa largeur varie de 4 à 12 mètres, les largeurs les plus importantes étant atteintes en aval de Lisieux, après avoir reçu les eaux de son principal affluent, l'Orbiquet. Sa pente moyenne est de 2,5 ‰. Sa vitesse d'écoulement est en moyenne comprise entre 0,4 et 0,5 m/s et son débit moyen est de 13,5 m^3/s environ.



Cette rivière est un cours d'eau aux débits réguliers et soutenus, aux eaux fraîches (la température de l'eau avoisine les 15°C au printemps) et au lit garni de galets de silex. Sa nature calcaire peut la soumettre à des crues rapides, lui procurant une dynamique fluviale active. La rivière fluctue également en fonction des apports en eau provoqués par les ruissellements, dont l'importance est accentuée par la topographie, la nature des sols et leur utilisation (les champs ouverts et l'absence de haies ne favorisent pas l'absorption des excès en eau).

Cette rivière est particulièrement riche en poissons, notamment en truites de mer. Elle est d'ailleurs reconnue au niveau national et européen pour son abondance en truites.

L'Orbiquet

Longue de 30 kilomètres, cette rivière naît au sud d'Orbec. Elle oriente immédiatement son cours vers le nord-ouest et rejoint Lisieux par une vallée encaissée, avant de confluer dans cette même ville avec la Touques. Son bassin versant s'étend sur 326 km^2.

Sa source est une résurgence qui, en période de crue, peut faire jaillir un mascaret d'un mètre de haut ou plus. Le débit moyen de la source est d'environ 450 l/s, ce qui en fait la quatrième source "vauclusienne" de France. Ce cours d'eau est aussi alimenté dans sa partie aval, au niveau de la limite communale entre Glos et Beuvillers, par les eaux de la Courtonne.

Son débit moyen interannuel est de 2,95 m^3/s et est en lien étroit avec le régime pluviométrique. Il se retrouve ainsi un étiage en été et un débit plus important en hiver. Tout comme la Touques, l'Orbiquet fluctue également en fonction des apports en eau provoqués par les ruissellements.



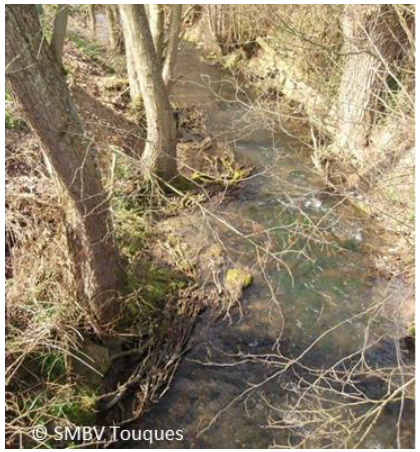
La Courtonne

La Courtonne est un affluent secondaire de la Touques puisqu'elle est l'affluent principal de l'Orbiquet en rive droite. Elle naît près de Courtonne-les-Deux-Eglises. Son bassin versant draine les communes de Cordebugle, Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Glos et Marolles.



La Paquine

Longue d'une vingtaine de kilomètres, la Paquine naît dans le département du Calvados aux sources Paquin sur la commune de Fumichon, et traverse six autres communes. Elle se jette dans la Touques à Ouilly-le-Vicomte près de Lisieux.



Cette rivière est l'une des plus préservées du bassin versant de la Touques. Elle parcourt environ 17 km, de sa confluence avec la Touques jusqu'aux sources Paquin. En amont de ces dernières, le cours d'eau est cartographié sur environ 9 km, mais semble être asséché et uniquement fonctionnel lors des fortes pluies. C'est un très bon affluent pour la remontée et la fraie des truites de mer, elle bénéficie du classement en rivière à poissons migrateurs.

La Vie

Cette rivière prend sa source au nord-ouest de Gacé dans le département de l'Orne. Son cours, globalement orienté nord/nord-ouest, passe notamment par la ville de Livarot avant de confluer avec la Dives dans les marais à l'ouest de Cambremer après un parcours de 67 kilomètres entre Pays d'Auge et plaine de Caen.

L'Algot

L'Algot est un affluent de la Vie, long de 12,7 kilomètres. Cette rivière est alimentée par plusieurs ruisseaux : le ruisseau du Coupe-Gorge, le ruisseau du Cotis Durand, et le ruisseau du Firoux.

Tout un ensemble de petits rus de faible longueur et/ou temporaires vient par ailleurs compléter cette armature hydrographique, façonnant ainsi le territoire de nombreux petits vallons humides.

La gestion du réseau hydrographique du bassin versant de la Touques est assurée par le Syndicat Mixte du bassin versant de la Touques, tandis que la gestion des cours d'eau situés sur le bassin versant de la Vie est assurée par Syndicat Mixte du bassin Dives.

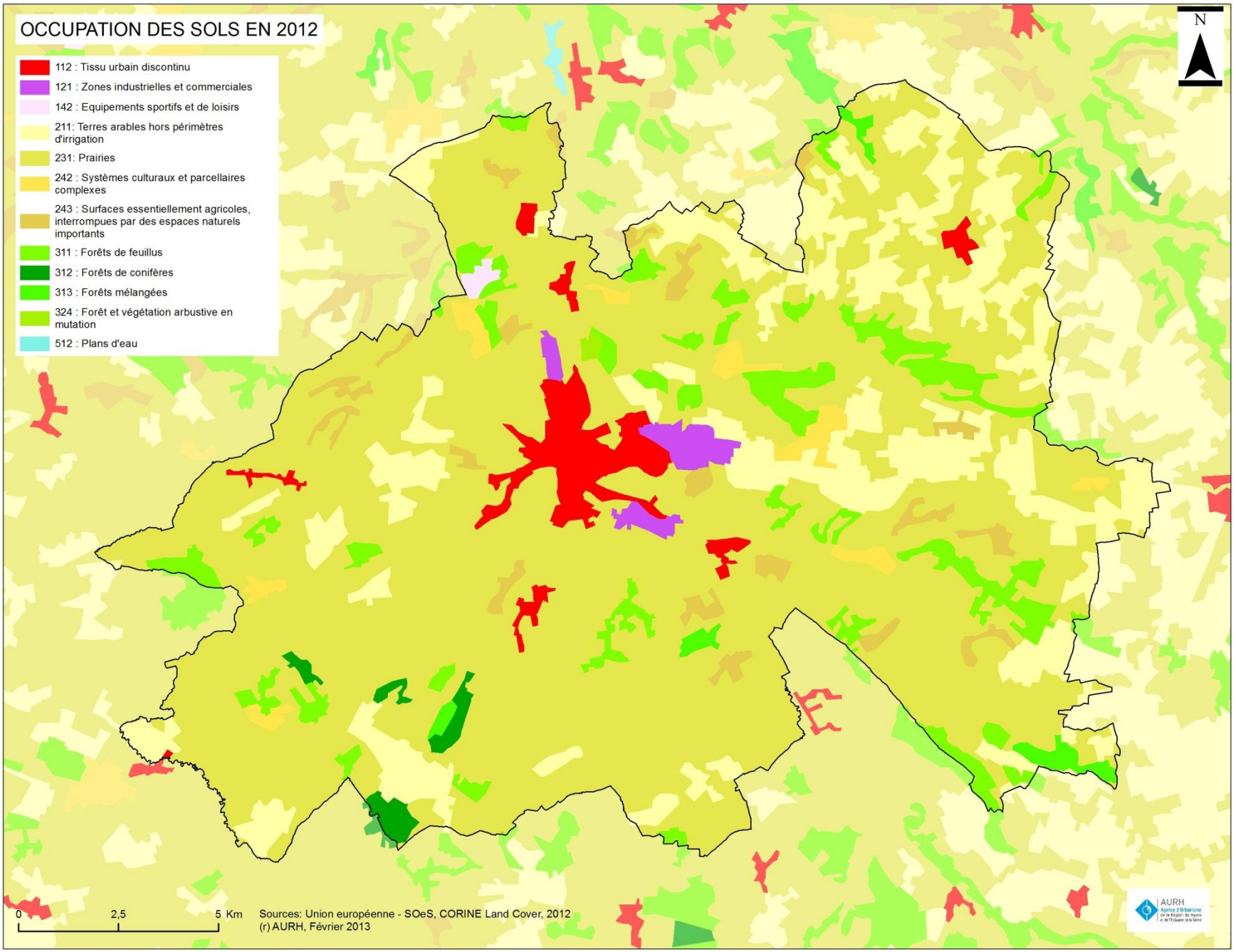
Un contexte géomorphologique qui a favorisé l'agriculture

Bénéficiant d'un climat humide et de sols argileux et alluviaux riches en matières organiques, le Pays d'Auge est une région propice aux activités agricoles.

Avant le 17e siècle, la Basse-Normandie était une région où dominaient les cultures comme les céréales ou le colza. C'est vers la fin du 17e que la prairie permanente commence à se développer. Dans les années 1870, avec l'arrivée à des prix très compétitifs des céréales provenant des pays d'outre Atlantique, les surfaces en prairie permanente s'accroissent. Enfin, avec la guerre de 1914 et la raréfaction de la main d'œuvre masculine qui s'ensuit, l'essor de la prairie permanente s'accélère. Les différentes parcelles sont séparées par des haies servant de barrières physiques aux animaux, de protection aux cultures mais également de ressources en bois pour les fermes.

C'est donc au fur et à mesure de l'essor des prairies que le paysage augeron actuel s'est dessiné. Aujourd'hui, la succession des haies et des prairies compose une des facettes identitaires du Pays d'Auge.

Profitant de conditions climatiques et de composition de sols favorables, environ 87 % du territoire du Pays d'Auge était occupé par des espaces agricoles en 2012 (selon la nomenclature CORINE LAND COVER).


OCCUPATION DES SOLS EN 2012
112 : Tissu urbain discontinu
121 : Zones industrielles et commerciales
142 : Equipements sportifs et de loisirs
211: Terres arables hors périmètres d'irrigation
231: Prairies
242 : Systèmes culturaux et parcellaires complexes
243 : Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants
311 : Forêts de feuillus
312 : Forêts de conifères
313 : Forêts mélangées
324 : Forêt et végétation arbustive en mutation
512 : Plans d'eau
N
0
2,5
5 Km
Sources: Union européenne - SOeS, CORINE Land Cover, 2012
(r) AURH, Février 2013
AURH

Synthèse et enjeux

Le relief de Lintercom est très prononcé et contraignant. Les cours d'eau qui en sont à l'origine sont nombreux et toujours actifs.

De nombreux risques naturels sont associés aux pentes prononcées des coteaux. La nature du sol, qui est en partie à l'origine de ces risques, est aussi la cause de la présence de nombreuses carrières et cavités.

L'eau est une composante forte du territoire de Lintercom. Les cours d'eau sont nombreux et de bonne qualité chimique et biologique.

La bonne qualité des sols ainsi que le climat tempéré humide ont favorisé l'agriculture, et notamment l'élevage, qui occupe une place importante dans le paysage de Lintercom.

Lisieux, Saint-Désir et Beuvillers forment le cœur géographique et urbain de Lintercom. Cet ensemble occupe une superficie d'environ 1 040 hectares, soit environ 3,3 % du territoire.

Les autres secteurs urbanisés identifiés sont plus petits, allant d'une trentaine à une cinquantaine d'hectares. Ils se situent au niveau de Coquainvilliers, Moyaux, La Boissière, Le Pré d'Auge, Saint-Martin-de-la-Lieue, Ouilly-le-Vicomte et Glos. La totalité des terres artificialisées recensées en 2012 (basée sur la carte d'occupation des sols Corine Land Cover) représente une superficie de 1 250 hectares environ.

Cependant, ces centres urbains ne sont pas les seules zones d'habitat. Le paysage augeron se compose d'un grand nombre de bâtiments plus ou moins isolés issus d'un habitat traditionnel dispersé. Ainsi, les villages qui ne possèdent pas de centre-bourg développé sont monnaie courante.

Un patrimoine bâti traditionnel augeron est présent sur l'ensemble du territoire. Certains bâtiments d'exception ou possédant des éléments architecturaux remarquables bénéficient même de protections.

1. Patrimoine bâti

Sites classés et sites inscrits

La loi du 2 mai 1930 aujourd'hui intégrée dans les articles L.341-1 à L.341-22 du Code de l'Environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'Etat. Il existe deux niveaux de protection.

- Le classement : un site classé est un site de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, dont la qualité appelle, au nom de l'intérêt général, la conservation en l'état et la préservation de toute atteinte grave. Le classement concerne des espaces naturels ou bâtis, quelle que soit leur étendue. Cette procédure est très utilisée dans le cadre de la protection d'un "paysage" considéré comme remarquable ou exceptionnel.

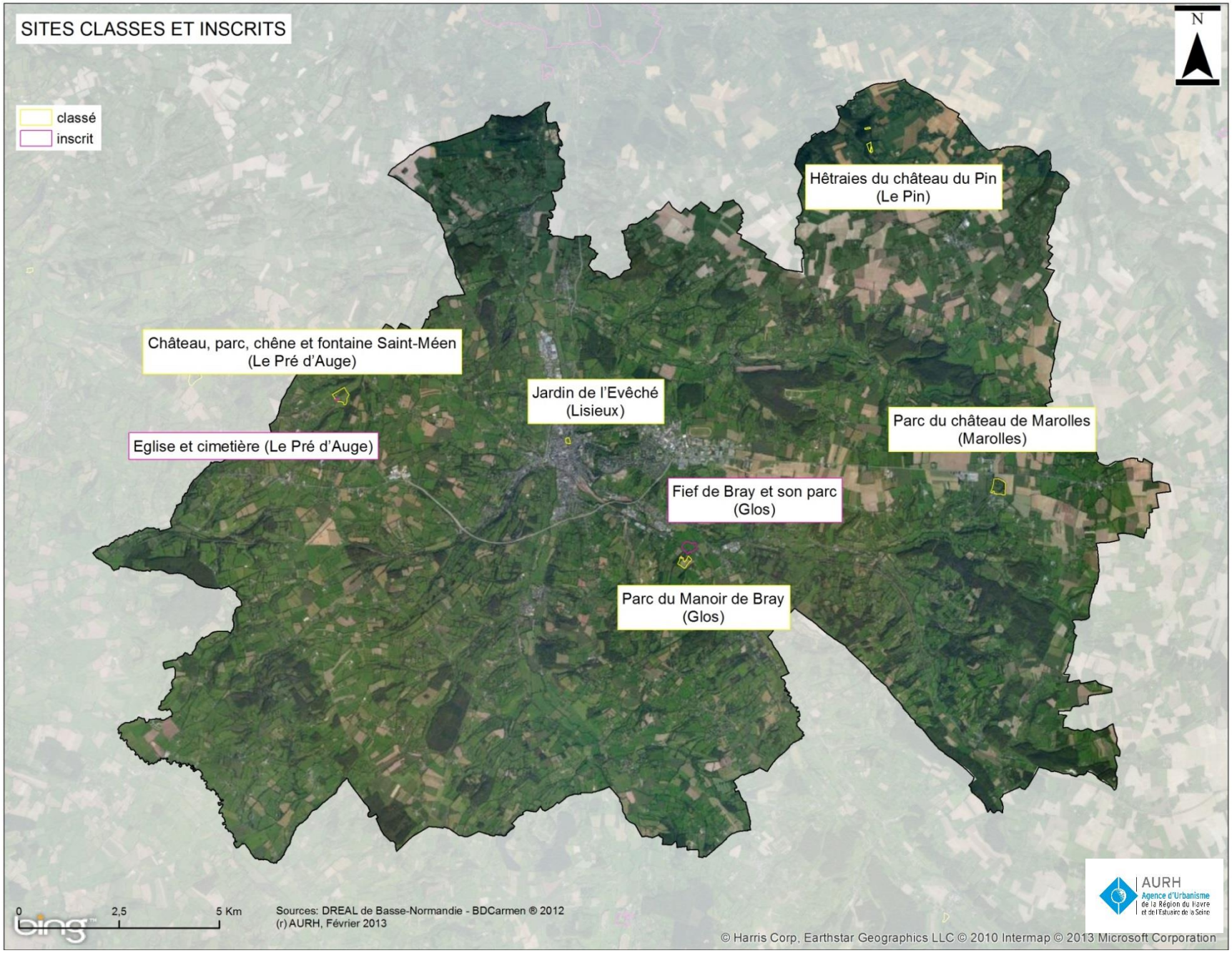
  La procédure peut être à l'initiative de services de l'Etat, de collectivités, d'associations, ou de particuliers. Le dossier est ensuite instruit par la DREAL. Le classement intervient par arrêté du Ministre en charge des sites ou par décret en Conseil d'Etat (selon le nombre et l'avis des propriétaires concernés).

  En site classé, tous les travaux susceptibles de modifier l'état des lieux ou l'aspect des sites (par exemple, les travaux relevant du permis de construire) sont soumis à autorisation spéciale préalable du Ministère chargé des sites, après avis de la DREAL, du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine (SDAP) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). L'autorisation est déconcentrée au niveau du Préfet de département pour les travaux moins importants.

- L'inscription : un site inscrit est un espace naturel ou bâti de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque qui nécessite d'être conservé.

  La procédure peut être à l'initiative des services de l'Etat (DREAL, SDAP), de collectivités, d'associations, ou de particuliers. L'inscription est prononcée par arrêté du Ministre en charge des sites.

  En site inscrit, l'administration doit être informée au moins 4 mois à l'avance des projets de travaux. L'Architecte des Bâtiments de France émet un avis simple, sauf pour les permis de démolir qui supposent un avis conforme.


SITES CLASSES ET INSCRITS
classé
inscrit
N
Hêtraies du château du Pin
(Le Pin)
Château, parc, chêne et fontaine Saint-Méen
(Le Pré d'Auge)
Jardin de l'Evêché
(Lisieux)
Parc du château de Marolles
(Marolles)
Eglise et cimetière (Le Pré d'Auge)
Fief de Bray et son parc
(Glos)
Parc du Manoir de Bray
(Glos)
0
2,5
5 Km
Sources: DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine
© Harris Corp, Earthstar Geographics LLC © 2010 Intermap © 2013 Microsoft Corporation

- Le fief et le parc du Manoir de Bray (Glos)

C'est un manoir de la seconde moitié du 15e siècle, dans la lignée des maisons de ville a pignon sur rue, qui présente les caractères du manoir urbain. Il est constitué d'un assemblage de deux constructions. Le premier logis présente, sur l'élévation principale, une grande lucarne caractéristique en encorbellement à chevron de rive festonné et une succession d'allèges en croix de Saint-André. Le deuxième logis est construit sur cave. A l'intérieur, les dispositions de la fin du 15e siècle ont été conservées.

Le Parc du Manoir a été classé par arrêté du 14 décembre 1943 et le fief a été inscrit par arrêté du 28 juin 1967.

- Le château, le parc, le chêne et la fontaine Saint-Méen (Le Pré d'Auge)

Situé à proximité de l'église, l'ensemble constitué par le Château du Pré d'Auge, le parc, le chêne séculaire et la fontaine Saint-Méen est répertorié comme site classé par arrêté du 7 juin 1943. La fontaine et le chêne constituent un lieu de pèlerinage où de nombreuses personnes viennent invoquer Saint-Méen, Saint guérisseur des maladies de peau.



- L'église et le cimetière (Le Pré d'Auge)

L'église et le cimetière ont été répertoriés en tant que site inscrit par l'arrêté du 7 juin 1943. Le porche de l'église date du XVIe siècle.



- Le jardin de l'évêché (Lisieux)

Ce site classé par un arrêté ministériel du 1er décembre 1943 est situé face au palais épiscopal. Le jardin de l'évêché est créé à l'initiative de l'évêque Matignon en 1704 par, dit-on, un élève de Le Nôtre. Il comprend trois parties : le parterre, le jardin des cygnes (ou des 5 jets d'eau) à l'ouest et le jardin des cascades à l'est. Entouré de maisons et d'immeubles de la fin du XIXe et du début du XXe siècle, le parc est légèrement surélevé par rapport aux terrains qui l'entourent.



- Le parc du château de Marolles (Marolles)

Le château Saint Germain de Marolles date du 19e siècle. Son parc, s'étendant sur une dizaine d'hectares, a été classé par arrêté du 11 octobre 1943.



- Les hêtraies du château du Pin (Le Pin)

Les espaces boisés du château ont été classés par un arrêté datant du 22 novembre 1943.

Monuments historiques

Le classement des monuments historiques s'effectue sous le régime de la loi du 31 décembre 1913. La protection des monuments historiques relève du ministère de la culture. A l'échelon régional, les dossiers sont traités par les DRAC (Directions Régionales des Affaires Culturelles). Les travaux sur ces monuments peuvent être effectués sous la surveillance des Architectes des Bâtiments de France qui donnent aussi leur avis sur les constructions ou travaux situés aux abords et en co-visibilité du monument.

La protection au titre des Monuments Historiques est une reconnaissance d'intérêt public pour les monuments et les sites. Elle constitue une servitude d'utilité publique. Les procédures réglementaires sont de deux types et concernent :

- les immeubles dont la conservation présente, du point de vue de l'histoire ou de l'art, un intérêt public pouvant être classés comme monuments historiques, en totalité ou en partie, par les soins du Ministre de la Culture ;
- les immeubles ou parties d'immeubles qui, sans justifier une demande de classement immédiat, présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation peuvent être inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du Préfet de région.

Les effets du classement sur le monument même

- L'immeuble classé monument historique ne peut être ni détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni être l'objet d'un travail de restauration ou de réparation sans l'accord préalable du Ministre de la Culture.
- L'immeuble privé classé monument historique peut être cédé (donné, vendu, légué...) librement, mais le propriétaire doit en aviser le directeur régional des affaires culturelles.
- L'immeuble classé appartenant à une collectivité ou à un établissement public ne peut être aliéné qu'après avis du Ministre de la Culture.

Les effets de l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques sur le monument même

- L'immeuble inscrit ne peut être détruit, déplacé ou modifié, même en partie, ni faire l'objet de restauration ou de réparation sans que le Directeur régional des Affaires Culturelles n'en soit informé quatre mois auparavant. Ces travaux sont soumis au permis de construire du Maire de la commune. Le Ministre pourra s'opposer à ces travaux en engageant la procédure de classement. Le permis de démolir ne peut être accordé qu'avec l'avis favorable de celui-ci.
- L'immeuble inscrit peut être cédé (donné, vendu, légué...) librement.

- Le Directeur Régional des Affaires Culturelles doit être informé du changement de propriétaire.

Les effets du classement ou de l'inscription sur les abords du monument

Les abords de ces édifices sont également protégés : les travaux ou constructions situés dans le champ de visibilité de l'édifice (visible de l'édifice ou visible en même temps que lui), et ce dans les limites d'un périmètre de 500 mètres autour du monument, sont soumis à autorisation selon les articles 1 et 3 de la loi du 31 décembre 1913 : "Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription à l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de lisibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude « abords »". C'est-à-dire que le permis de construire ou la déclaration préalable nécessitent un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). L'inscription ou le classement à l'inventaire des Monuments Historiques introduit donc des restrictions particulières en matière de construction.

Sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie ces monuments sont nombreux.

- Le Château du Mesnil Guillaume (Le Mesnil-Guillaume)

Construit dans la vallée à l'écart du bourg, il est protégé en totalité par son inscription à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 19 janvier 1927. Construit à partir du 17e siècle dans le but de surveiller la vallée, c'est un des plus importants châteaux du secteur. Il est formé de quatre corps de logis dont l'architecture mélange brique et pierre, avec une cour carrée au milieu, comme beaucoup d'autres habitations seigneuriales de l'époque d'Henri IV et de Louis XIII.

- Le Manoir du Pontif (Coquainvilliers)

Il a été classé à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 4 juillet 2005. Les parties protégées sont les façades et toitures de l'ensemble des bâtiments, à l'exclusion du pavillon nord, et l'assiette de la plate-forme avec ses aménagements hydrauliques.

- La chambre de la Charité (Courtonne-la-Meurdrac)



Les façades et les toitures de cette bâtisse datant de la deuxième moitié du XVIe siècle ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 23 octobre 1971.

- L'église Saint-Ouen (Courtonne-la-Meurdrac)



Cette église a été inscrite en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 19 juillet 1926.

- Le château du Houlley (Courtonne-la-Meurdrac)

Les deux bâtiments des communs et le colombier de ce monument du XVIIe siècle ont été inscrits par arrêté du 20 décembre 1965.

- Le manoir d'Enfernelle (Courtonne-la-Meurdrac)

Les façades et toitures du manoir ainsi que celles des sept bâtiments communs, du pigeonnier et de la chapelle ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 4 juillet 1980.

- Le manoir de Colandon (Glos)

Les façades et les toitures ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 12 février 1971.

- Le manoir de Quaize (Glos)

Il a été inscrit en totalité à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 18 juin 1927.

- Le manoir de la Varende (Le Mesnil-Simon)

Le colombier du manoir est inscrit par arrêté du 23 juin 1933.

- Le château d'Hermival (Hermival-les-Vaux)

Les deux tours carrées en damier de briques roses et pierre ont été construites au XVIe siècle. Elles sont ornées de corniches à mâchicoulis. Une façade en pierre de taille fut construite en retrait des deux tours au XVIIIe siècle. La partie centrale de cette façade dispose d'une entrée encadrée de pilastres en bossages, en légère saillie, d'une fenêtre sur deux étages et surmontée d'un fronton triangulaire. Les façades du château ont été inscrites par arrêté du 19 janvier 1927.


© P. Amedeo

- Le château de la Houblonnière (La Houblonnière)

C'est un ancien château-fort datant du XVe siècle. On y entre par une poterne en pierre de taille flanquée de deux échauguettes. La porte charretière et la porte piétonne sont surmontées de gâbles en accolade. Un bâtiment en briques et pierres disposées par assises fait retour à celui de la poterne. L'ancien donjon découronné, dont l'appareil comprend des lits de brique disposés dans les murs en blocage, défendait cette entrée. Par la poterne on accède à la cour d'honneur fermée par un haut bâtiment en pierre de taille, percé d'un porche et épaulé de contrefort. L'ensemble du château a été inscrit par arrêté du 19 janvier 1927.

- Le château de Boutemont (Ouilly-le-Vicomte)


©www.château-deboutemont.com

Il se compose de quatre tours d'angle, d'une poterne Henri IV, d'un pont levis et est entouré de douves sèches, le tout dans un appareil de bois, de pierres et de tuiles. La totalité de l'édifice a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 19 janvier 1927, ainsi que la cour d'honneur (les douves sèches avec les murs de soutènement et le pont dormant) protégée elle aussi par son inscription à l'inventaire le 2 octobre 1995.

- L'église de l'Assomption-de-Notre-Dame et son cimetière (La Houblonnière)

L'église et son cimetière sont inscrits par arrêté du 29 novembre 1948.

- La croix de cimetière (Le Mesnil-Eudes)

La croix du cimetière, y compris l'emmarchement sont classés par arrêté du 10 octobre 1991.


© E. Hue

- L'église Notre-Dame (Ouilly-le-Vicomte)

Cette église est l'une des plus anciennes du canton. Une grande partie des murs originels ne possédait pas de contreforts. Ces derniers sont des ajouts tardifs. Les fenêtres en plein cintre sont du XVIIIe siècle ou du XIXe siècle. Le chœur, plus étroit et bas que la nef, présente une disposition carrée unique et est couvert d'une voûte d'arêtes qui date de la construction de l'église. Le clocher en charpente a remplacé au XVIIe siècle un porte-cloche qui prenait appui sur l'arc triomphal. Les vitraux datent du XXe siècle. L'église est inscrite par arrêté du 19 juillet 1926.

- L'hostellerie Henri IV (Le Pré d'Auge)

Les façades et les toitures sont inscrites par arrêté du 26 juin 1978.

- Le manoir de la Valette (Le Mesnil-Simon)

La totalité du manoir est inscrite par arrêté du 15 décembre 2003.

- Le manoir de Querville (Prêtreville)

Ce manoir date des XVIe et XVIIe siècles. Sa poterne et sa façade avant sont faites de pierres et de damiers de briques. La façade arrière est faite de bois sculpté et de pierres. Les façades et les toitures du corps du logis et des dépendances (pavillon d'entrée et colombier) sont inscrites par arrêté du 9 septembre 1933.



- L'église Saint-Ouen (Rocques)

L'église Saint Ouen (XIIIe et XVIe siècles) présente un porche en bois et une collection de 12 torchères du XVIIe siècle. Les vitraux de l'église sont l'œuvre de Haudin, également décorateur de la basilique de Lisieux. Cette église a été classée par arrêté du 11 avril 1946.

- L'amphithéâtre (Saint-Désir)

Cet amphithéâtre gallo-romain des IIe et IIIe siècles a été classé Monument Historique le 21 décembre 1984.

- L'église Saint-Germain (Saint-Germain-de-Livet)

L'église du XIXe siècle abrite trois orants des XVIe et XVIIe siècles représentant des membres de la famille de Tournebu, classés à titre d'objets. La façade ouest de l'église a été inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 5 mars 1959.



- Le château de Saint-Germain-de-Livet (Saint-Germain-de-Livet)

Ce monument a été classé en partie. La porte principale avec ses deux tourelles, la tour du midi et la galerie lui faisant suite, la salle d'angle du rez-de-chaussée avec sa cheminée et ses peintures et la cheminée du premier étage ont été classées par décret du 21 mars 1924.

Le bâtiment du château construit en partie en pierre et en partie en pans de bois où se trouvent la salle et les deux cheminées, déjà classées, a été classé par arrêté du 7 janvier 1959.

Les façades et toitures du bâtiment du gardien et du moulin, les façades et les toitures de l'ensemble des bâtiments de la ferme du château, le système hydraulique avec les douves, ainsi que l'assiette des sols de certaines parcelles ont été inscrits par arrêté du 10 décembre 2007.

- Le colombier de l'ancien manoir Saint-Jean (Saint-Jean-de-Livet)

Le colombier est situé dans un herbage voisin du manoir, il a été inscrit par arrêté du 9 septembre 1933.

- L'église Saint-Jean (Saint-Jean-de-Livet)

L'église Saint-Jean datant des Xe et XIe siècles a été inscrite par arrêté du 11 mars 1968.



- L'église Saint-Martin (Saint-Martin-de-la-Lieue)

Cette église datant de la première moitié du XIe siècle est inscrite à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques par l'arrêté du 5 septembre 1946.



- Le manoir de Saint-Hippolyte (Saint-Martin-de-la-Lieue)

Le manoir date de la fin du XVe siècle, à côté de lui se dresse un colombier octogonal du XVIe siècle. Les façades et les toitures du manoir ont été inscrites à l'inventaire supplémentaire des Monuments Historiques le 29 octobre 1971.

- Le manoir de la Masselinée ou des Samsons (Saint-Martin-de-Mailloc)

Les façades et les toitures de ce manoir du XVe siècle ont été inscrites par arrêté du 26 décembre 1928.



- Le manoir de la Motte (Saint-Pierre-des-Ifs)

Le logis en totalité ainsi que les façades et les toitures des communs (grange, écurie, et charreterie) ont été inscrits par arrêté du 4 mars 2004.

- Le château du Pin (Le Pin)

Les façades et les toitures du château, des communs et du pigeonnier sont inscrites par arrêté du 15 juillet 1965. Le château, ainsi que l'ensemble des alignements boisés tels qu'ils figurent sur le plan joint à l'arrêté, sont eux aussi protégés par inscription par arrêté du 19 août 1996.

- Les restes du château de Fauguernon (Fauguernon)

Dès le IXe siècle, le site de Fauguernon, situé à un point stratégique entre le plateau du Lieuvin et la vallée de la Touques, est fortifié contre les invasions scandinaves. Un siècle plus tard, Fauguernon est un grand fief du duché mais le château fut en partie



démantelé au XIIe siècle puis au XVIe siècle. Les ruines de la forteresse conservent les vestiges d'une double enceinte dont la basse-cour est occupée par une exploitation agricole. L'enceinte intérieure formée d'épaisses murailles renforcées de sept tours est construite sur un éperon rocheux et entourée de profonds fossés. Les restes du château ont été inscrits par arrêté du 16 octobre 1930.

- Le château de Combray (Fauguernon)

Le portail d'entrée et sa tourelle, les façades et les toitures du colombier, de la ferme et du château sont inscrits par arrêté du 4 octobre 1972.



- Le manoir du Pavillon (Fauguernon)

Le manoir a été classé par arrêté du 16 septembre 1946.

- L'église (Moyaux)

L'église Saint-Germain date du XIIe siècle et présente la particularité de posséder un clocher tors (dissymétrique). L'église est protégée par inscription par arrêté du 19 juillet 1926.



- Le Manoir de la Feronnière (Moyaux)

Les façades, les toitures, la cage d'escalier et l'escalier avec sa rampe en bois de ce manoir datant du XVIIe siècle sont inscrits par arrêté du 28 décembre 1990.

- La croix (L'Hôtellerie)

La croix située dans le cimetière a été inscrite par arrêté du 19 juillet 1926.

- L'église (L'Hôtellerie)

La charpente de ce monument a été inscrite par arrêté du 19 juillet 1926.

- Le manoir de Blanche de Castille (L'Hôtellerie)

Seule la façade de ce manoir est protégée par inscription par arrêté du 19 janvier 1927.



- Le manoir de Bray (Glos)

Les façades et les toitures ont été inscrites par arrêté du 26 décembre 1928.

- Le Manoir de la Brairie (Glos)

La totalité du logis du manoir a été classée par arrêté du 29 mars 2005.

- L'église (Cordebugle)

L'église Saint-Pierre datant du XIIe siècle a été inscrite par arrêté du 17 avril 1931.



- Le manoir Saint-Christophe (Firfol)

Le manoir Saint-Christophe et son colombier sont inscrits par arrêté du 20 mai 1927.

- L'ancien prieuré (Firfol)

La chapelle est inscrite par arrêté du 14 novembre 1927.

- La ferme de la Bucaille (Marolles)

Cette ferme est protégée par son inscription par arrêté du 17 avril 1931.

- Le château de Ouilly-du-Houley (Ouilly-du-Houley)

Le château a été inscrit par arrêté du 19 janvier 1927.

- Le château de Fumichon (Fumichon)

Ce château des XVIe et XVIIe siècles en pierres et briques réalisé pour Jean de Longchamp, conseiller du roi et gouverneur de Lisieux, a été inscrit par arrêté du 19 janvier 1927.

Sur la commune de Lisieux, pas moins de 30 bâtiments sont classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Beaucoup de ces monuments sont les vestiges de la « capitale des maisons à pans de bois » que fut la ville avant les bombardements de 1944. L'architecture est aussi marquée par la présence de nombreux édifices religieux.

- La basilique Sainte-Thérèse

Le monument le plus remarquable et le plus visité de la ville est la basilique Sainte-Thérèse. Cette basilique, dont la construction débuta en 1929, est un lieu de culte voué à Sainte Thérèse, béatifiée en 1923 et canonisée en 1925. Inaugurée en 1937, la basilique accueille chaque année plusieurs centaines de milliers de pèlerins.

Toute la basilique, y compris les cloîtres, les accès, l'esplanade avec son aménagement urbain et le mur de soutènement, le chemin de croix monumental, le campanile avec le carillon, les cheminements et les aménagements paysagers, ont été inscrits par arrêté du 14 septembre 2010.



- L'ancien doyenné (rue Aristide-Briand)

Le Haut-Doyen était le plus haut dignitaire ecclésiastique de Lisieux après l'Evêque-Comte. En 1769, Jean-Baptiste-René Le Bas de Fresne fait reconstruire la maison canoniale. Épargné par les bombardements de 1944, le bâtiment est acquis en 1978 par la ville de Lisieux. Les façades et toitures,

les pièces avec leur décor dont quatre au rez-de-chaussée et une au premier étage ont été classées par arrêté du 16 mai 1979.

- L’église Saint-Jacques

Construite aux XVe et XVIe siècles, l’église Saint-Jacques est classée par arrêté du 19 novembre 1910.

- L’église Saint-Pierre (ancienne cathédrale)

L’église Saint-Pierre de Lisieux est un monument de style gothique. Elle fut construite entre 1160 et 1230, à l'initiative de l'évêque Arnoul. Dès le départ, l’architecte conçut des voûtes d’ogives quadripartites et des arcs-boutants, ce qui en fait l’un des premiers édifices gothiques de Normandie. La nef, assez austère, s’inspire du style gothique d’Île-de-France tandis que les dernières parties édifiées au XIIIe siècle (le chevet, la tour-lanterne ou la façade occidentale) relèvent du style normand. L’église a été classée par liste de 1840.

- L’église Saint-Désir

L’église fut détruite lors des bombardements de 1944. Sa reconstruction fut réalisée entre 1956 et 1962. La nouvelle l'église a été classée par arrêté du 24 avril 2006.

- La fontaine publique (rue du Docteur-Degrenne)

Datant du XVIIIe siècle, cette fontaine publique a été classée par arrêté du 18 novembre 1919.

- L’hôtel de Ville

Ancien hôtel particulier construit en 1713, ce bâtiment abrite les services municipaux depuis la Révolution française. Il se compose d’un bâtiment central et de deux ailes. Les façades et les toitures de l'ensemble des bâtiments ainsi que la cour d'honneur avec sa clôture et le jardin situé devant la façade postérieure sont inscrits par arrêté du 23 janvier 1968.











- La maison en pans de bois d'Assemont

Cette maison a été classée par décret du 3 août 1936.

- L'immeuble (rue Paul-Banaston)

Les façades et les toitures de cet immeuble sont protégées par inscription par arrêté du 7 octobre 1935.

- La maison en pans de bois (rue du Capitaine-Vié)

La façade et la toiture sont inscrites par arrêté du 14 avril 1948.

- La maison (rue du Docteur-Degrenne)

La façade et la toiture sont inscrites par arrêté du 18 février 1948.

Maison en pans de bois d'Assemont



Immeuble rue Paul Banaston



Maison rue du Capitaine-Vié



Maison rue du Docteur-Degrenne



- Les maisons (5 maisons, rue Henri-Chéron)

Les façades et les toitures des maisons situées aux numéros 14 et 16 sont inscrites par arrêté du 6 février 1929.

La façade et la toiture de la maison située au numéro 112 sont inscrites par arrêté du 20 novembre 1931.

Les façades et les toitures des maisons situées aux numéros 116 et 118 sont inscrites par arrêté du 15 octobre 1931.



- Les maisons (2 maisons Boulevard Pasteur)

Les maisons situées aux numéros 38, 40 et 42 ont leurs façades sur rue et les façades sur cour, ainsi que leurs toitures inscrites par arrêté du 6 mai 1959.



- La maison (Rue de la Paix)

La maison est classée par arrêté du 25 mars 1930.

- Le manoir d'Aubichon

Les façades et les toitures du manoir sont classées par arrêté du 18 mai 1966.

- Le manoir du Lieu-Binet

L'ensemble du manoir du Lieu-Binet est classé par arrêté du 2 octobre 1939.

- Le manoir des Mathurins

Les façades et les toitures des bâtiments en pans de bois, ainsi que la galerie couverte sont inscrites par arrêté du 26 décembre 1928.

- Le manoir des Pavements

Les façades et les toitures du manoir ont été inscrites par arrêté du 8 mai 1968. Le petit logis et la grange en totalité ainsi que les façades et les toitures des communs (pressoir, four à pain, ancienne étable) sont inscrits par arrêté du 15 décembre 2003.



- L'ancien palais épiscopal (actuellement palais de justice)

Le bâtiment situé sur la place Thiers et le bâtiment en aile contigüe à l'église Saint-Pierre ont été classés par arrêté du 16 mars 1921.



- Le théâtre municipal

Les façades et les toitures du théâtre et de l'aile en retour au nord, la salle de spectacle avec l'ensemble de son décor, y compris les loges et le décor de l'ouverture de scène avec les deux panneaux latéraux, le lambris et le rideau sont inscrits par arrêté du 17 septembre 1985.

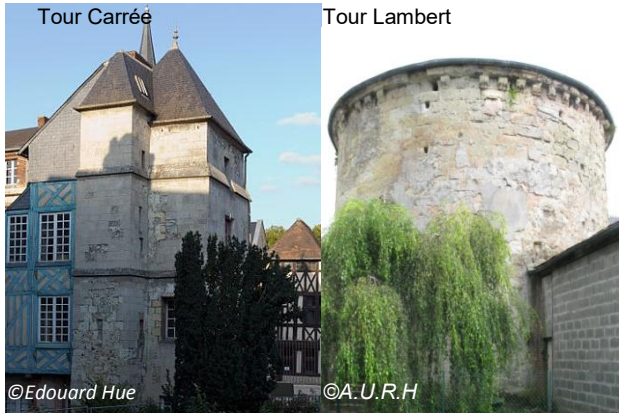


- La tour Lambert

Datant des XVe et XVIe siècles, la Tour Lambert a été inscrite par arrêté du 19 mai 1927.

- La tour carrée

Ce bâtiment a été inscrit par arrêté du 19 janvier 1927.



- L'ensemble des vestiges gallo-romains du Centre hospitalier

Cet ensemble a été inscrit par arrêté du 22 septembre 1987.



- L'hôtel Le Mercier

Les façades et les toitures de cette bâtisse ont été inscrites par arrêté du 26 décembre 1990.

- Le manoir Desmares

La totalité du manoir est inscrite par arrêté du 15 décembre 2003.



Manoir Desmares



Plusieurs bâtiments inscrits ou classés qui n'appartiennent pas à Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie mais à des communes limitrophes ont leur périmètre de protection qui empiète sur le territoire. Ces bâtiments sont :

- la ferme de la Vallée située sur la commune de Norolles : le corps de logis, y compris la tourelle d'escalier sont protégés par leur inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté du 17 mai 1933 (le périmètre de protection impacte les communes de Coquainvilliers et d'Ouilly-le-Vicomte) ;
- le manoir de Caudemone situé à Auquainville inscrit par arrêté du 6 février 1929 et dont le périmètre empiète sur Prêtreville ;
- le manoir de Coupesarte classé par arrêté du 21 octobre 1947 et dont le périmètre de protection est à la limite de Lessard-et-le-Chêne ;
- le château de Grandchamp-le-Château, classé par arrêté du 12 octobre 1922, dont le périmètre de protection empiète sur la commune du Mesnil-Simon.

Sites archéologiques

Les sites archéologiques constituent un patrimoine historique unique, non remplaçable et non renouvelable. C'est pourquoi leur prise en compte et leur préservation font l'objet d'une attention particulière.

La prise en compte de la protection du patrimoine archéologique est notamment régie par la loi sur l'archéologie préventive du 17 janvier 2001 qui précise que :

- l'archéologie préventive « relève de missions de services publics » ;
- l'Etat est prescripteur des opérations archéologiques, il désigne le responsable scientifique de toute opération et assure les missions de contrôle et d'évaluation de ces opérations, il rassemble les données archéologiques disponibles et dresse la carte archéologique nationale ;
- un établissement public à caractère administratif sera créé pour réaliser les études préalables et les opérations de terrain prescrites par l'Etat ;

- l'institution d'une redevance, payée par les aménageurs publics et privés ;
- le décret du 16 janvier 2002 indique (article 1er) que « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologiques ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique définie par la loi du 17 janvier 2001 ».

En application de ces lois, tout projet d'urbanisme se situant à proximité ou sur l'emplacement d'un site archéologique reconnu doit faire l'objet d'un examen particulier (l'article 1er du décret n°86-192 du 5 février 1986 et article R.111.4 du code de l'urbanisme).

Les clauses émises sur les demandes de projets urbains sont graduées suivant l'atteinte portée au patrimoine archéologique :

- vestiges non menacés : pas de prescription particulière ;
- risques archéologiques faibles : déclaration par l'aménageur des découvertes fortuites (loi du 27 septembre 1941) ;
- risques archéologiques modérés : surveillance des terrassements par les archéologues ;
- risques archéologiques élevés : sondages préliminaires ou refus conservatoire (article R.111.4 du code de l'urbanisme).

La DRAC (Direction Régionale des Affaires Culturelles) dénombre plusieurs sites archéologiques sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie.

Les communes suivantes ne se situent pas dans un secteur archéologique sensible, mais il semble important de mentionner quelques éléments du patrimoine ancien :

- Le Mesnil-Guillaume : l'église paroissiale et le château d'origine médiévale ;
- Le Mesnil-Eudes : l'église paroissiale Notre-Dame d'origine médiévale ; à noter la présence probable d'une maladrerie au lieu-dit Saint-Marc ;
- Les Monceaux : l'église Saint-Michel d'origine médiévale ;
- Rocques : l'église paroissiale d'origine médiévale ;
- Saint-Jean-de-Livet : l'église médiévale et son cimetière, le manoir moderne à proximité, la chapelle moderne Sainte Barbe ;
- Cordebugle : l'église paroissiale d'origine médiévale et l'enceinte médiévale détruite à l'est de l'actuelle ferme de la Rosière ;
- Fauguernon : l'église paroissiale d'origine médiévale, le vieux château (détruit), le moulin et ses deux chapelles médiévales, et le manoir moderne du Pavillon ;
- Firfol : l'église paroissiale d'origine médiévale, le prieuré médiéval et le manoir du XVIe siècle de Saint Christophe ;
- L'Hôtellerie : l'église paroissiale d'origine médiévale ;
- Moyaux : l'église médiévale et le manoir moderne de la Féronnière ;
- Ouilly-du-Houley : l'église paroissiale d'origine médiévale, le manoir moderne de la Belle Mare et la voie antique correspondant aux limites sud de la commune. En outre, il est à noter qu'à l'emplacement du château médiéval du Houley une importante occupation gallo-romaine a été signalée.

Les autres communes se situent dans un secteur archéologique plus sensible. Afin de permettre une meilleure protection et une mise en valeur du patrimoine, les principaux sites archéologiques y ont été recensés et cartographiés :

- certains sites présentent un intérêt archéologique mais sont encore mal localisés ou mal identifiés ;
- d'autres ont une importance patrimoniale pour l'histoire de la commune ;
- enfin certaines zones sensibles nécessitent une attention particulière pour tous les projets d'aménagement qui pourraient être entrepris à l'intérieur du périmètre ainsi défini (article 522-5b du Code du Patrimoine).

Parallèlement, un arrêté de zonage a été adressé aux communes de Lisieux, Ouilly-le-Vicomte et Saint-Désir, car ces communes comprennent des secteurs à très forte sensibilité archéologique.

Le bâti traditionnel du Pays d'Auge

Le bâti traditionnel offre encore quelques beaux témoignages d'architecture rurale et urbaine caractéristiques du Pays d'Auge. Les constructions traditionnelles du Pays d'Auge sont le reflet de l'utilisation des matériaux en provenance du sol et du sous-sol :

- le bois pour l'ossature des murs en pan de bois ;
- l'argile crue pour le torchis et cuite pour la brique et la tuile plate ;
- le silex pour les moellons.

C'est l'association de ces matériaux selon les usages et l'époque qui est la source d'une unité architecturale dont la valeur esthétique participe à la renommée du Pays d'Auge et qui caractérise l'habitat ancien.

Aujourd'hui, les matériaux traditionnels ont été concurrencés par les nouveaux matériaux, contribuant ainsi à la disparition progressive d'une relative unité architecturale. Mais Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie conserve quelques beaux exemples d'architecture traditionnelle.

- Les constructions en pans de bois

Ces constructions composaient la cour augeronne dans des herbages complantés de pommiers. Elles ont plusieurs caractéristiques : des ouvertures, souvent nombreuses et plus hautes que larges, ainsi que des toitures à double pente et d'un volume souvent important, faites en tuile plate ou en ardoise, parfois avec des lucarnes.

Le pan de bois est le mode constructif de ce bâti traditionnel. Le moellon de silex se retrouve très souvent en sous bassement, et les pignons exposés au vent et à la pluie sont souvent protégés par un essentage aujourd'hui en ardoise, autrefois en bardeau de bois ou en carreau de terre cuite.



- Le bâti en briques

Sous la poussée industrielle du 19e siècle, l'utilisation de la brique pour la construction de maisons urbaines s'est développée en Pays d'Auge, marquant l'architecture de cette région après le pan de bois. L'utilisation de la brique a introduit de nouveaux modes constructifs et donc de nouvelles caractéristiques architecturales.

Ces maisons bourgeoises en briques apparentes sont implantées en limite ou au cœur d'un jardin, et comptent trois niveaux. Les volumes sont importants et la façade de composition classique est ordonnancée. Les ouvertures sont

alignées horizontalement et verticalement. Le toit est à croupe, généralement couvert d'ardoises.



Le label Jardin Remarquable

Dans le cadre de la politique nationale en faveur des parcs et jardins, un label " jardin remarquable " a été créé depuis 2004 par le ministère de la Culture avec le concours du Conseil national des parcs et jardins. Il vise à reconnaître et valoriser des parcs et jardins ouverts au public et bien entretenus. Ce label dépasse le cadre des jardins anciens, protégés ou non au titre des monuments historiques, pour inclure le champ des jardins de création récente.

Il s'agit d'un label d'Etat, accordé pour 5 ans, révocable et renouvelable. C'est désormais le Préfet de région qui prend la décision attributive, après avis favorable d'une commission présidée par le Directeur Régional des Affaires Culturelles. Les critères pris en compte pour l'attribution sont la composition, l'intégration dans le site et la qualité des abords, la présence d'éléments remarquables, l'intérêt botanique, l'intérêt historique (pour les jardins anciens seulement) et la qualité de l'entretien. Le label procure les avantages suivants :

- mention dans les documents diffusés par le ministère de la Culture et de la Communication ;
- appui pour l'obtention d'une signalisation routière ;
- appui pour la prise en compte dans les documents d'urbanisme ;
- possibilité d'obtenir un agrément fiscal ;
- appui du Conseil national des parcs et jardins, du Comité des parcs et jardins de France et de l'association régionale.

Le label engage en contrepartie les propriétaires à assurer un entretien régulier de leur jardin, à ouvrir au public au moins 40 jours dans l'année, à participer à une opération nationale (Rendez-vous aux jardins ou Journées du patrimoine), à mettre une information à disposition du public, à apposer la plaque figurant le logotype du label.

Par décision du Préfet, le jardin du château de Boutemont à Ouilly-le-Vicomte a obtenu le label « jardin remarquable ».

La gestion des nuisances liées à la vie urbaine

○ *Les déchets*

La loi du 13 juillet 1992 relative aux déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement complète et renforce la réglementation mise en place par les lois des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976. Les mesures ont pour objet d'améliorer le stockage et de renforcer le traitement des déchets ménagers et industriels, traduisant différentes directives communautaires et décisions d'application dans le droit français. La loi met en avant trois types de priorités à engager dans les communes :

- la réduction des déchets à la source ;
- le tri sélectif ;
- la valorisation et la réutilisation des déchets produits.

D'une manière plus précise, au regard de la loi de juillet 1992, plusieurs mesures s'imposent.

- chaque département doit être couvert par un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés, et chaque région par un plan régional ou interrégional d'élimination des déchets autres (déchets industriels spéciaux). Pour le Calvados, le plan révisé a été adopté par arrêté préfectoral en date du 27 mai 2002.
- les installations d'élimination des déchets par stockage ne seront plus autorisées à accueillir que des déchets ultimes (déchets que l'on ne peut plus valoriser et dont on a tiré toutes les possibilités) à compter du 1er juillet 2002.

L'article L.2224-13 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) précise que l'élimination des déchets des ménages est une compétence obligatoire pour les communes ou leurs groupements. Ces mêmes collectivités assurent également l'élimination des autres déchets qui, eu égard à leurs caractéristiques et aux quantités produites, peuvent être collectés et traités sans sujétions techniques particulières (article L.2224-14 du CGCT).

Dans le département du Calvados, l'approbation du plan d'élimination des déchets a été l'occasion, pour les collectivités, d'engager une réflexion sur la modernisation de la gestion des déchets. Elle s'est traduite, notamment, par le développement de la collecte sélective, l'implantation de déchetteries, un développement conséquent de la valorisation matière et la fermeture d'installations non conformes.

○ *Déchets et emballages ménagers*

La collecte des déchets de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est déléguée au SIDMA (Syndicat intercommunal des déchets ménagers et assimilés) Cœur Pays d'Auge. Le syndicat a été créé en 1974. Ses statuts ont été modifiés en octobre 2003, le syndicat est alors devenu un syndicat mixte avec la nouvelle appellation SIDMA Cœur Pays d'Auge. Il exerce pour l'ensemble de ses adhérents, communes ou communautés de communes, les compétences collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés.

La collecte est effectuée en porte-à-porte par des bennes bi-compartimentées les jours de ramassage des emballages triés (1/3 sélectif, 2/3 déchets non triés), et par une benne classique les autres jours de collecte. Les déchets sont présentés en sacs ou bacs suivant le type d'habitat (habitat individuel ou collectif) et les possibilités d'accès à la benne. Une collecte de cartons est également effectuée en centre-ville de Lisieux.

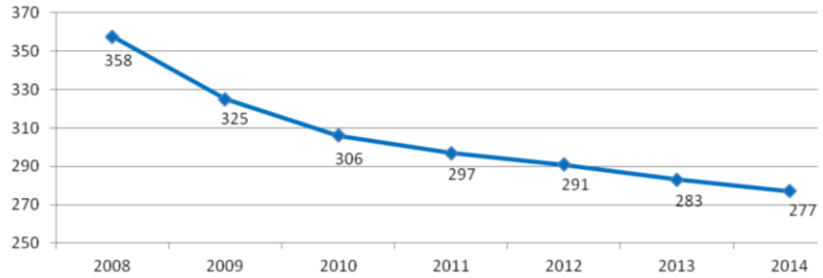
Pour les ordures non triées, les collectes ont lieu trois fois par semaine à Lisieux, deux fois par semaine à Saint-Désir et une fois par semaine dans les autres communes (la collecte de Moyaux est doublée l'été). Pour les emballages triés, les collectes ont lieu une fois par semaine dans toutes les communes.

La société Véolia propreté est titulaire de la collecte, de la gestion du quai de transfert, du transport et du traitement des déchets ménagers et assimilés et du carton.

Les déchets non recyclables sont enfouis en Centre d'Enfouissement Technique à Billy, à Cauvicourt ou à Livry, dans le Calvados. Les déchets

recyclables sont triés au centre de tri du Havre et acheminés vers les filières de valorisation.

Évolution des ratios déchets ménagers en kg par an et par habitant entre 2008 et 2014



Les habitants du SIDMA produisaient, en 2014, 277 kg de déchets ménagers par an et par habitant, contre 371 en 2004 cela représente une baisse de 25 % sur 10 ans.

Des consignes plus strictes en matière de collecte, la distribution de composteurs, la mise en place de bornes textiles sur l'ensemble du territoire, le développement des apports en déchetterie et l'amélioration du tri a permis de baisser les tonnages des déchets ménagers.

○ Verre et papier

La collecte du verre se fait en apport volontaire dans les 170 colonnes réparties sur le territoire du SIDMA. La collecte a débuté en 1997 et la récupération du verre des colonnes se fait :

- 1 fois tous les 2 mois pour une population inférieure à 200 habitants ;
- 1 fois par mois pour une population comprise entre 200 et 500 habitants ;
- 2 fois par mois dans les autres communes.

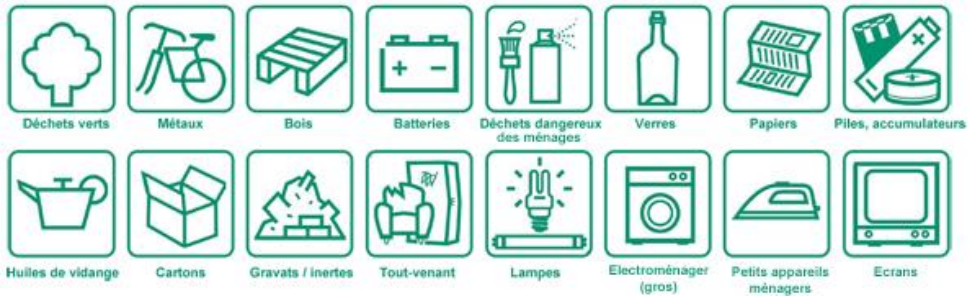
La société Véolia propreté est titulaire de la collecte et du transport du verre. Le verre est recyclé par O-I Manufacturing dans son centre de Reims.

La collecte du papier se fait elle aussi en apport volontaire. L'association d'insertion Bac environnement est titulaire de la collecte et du tri du papier. Véolia assure la reprise du papier. Elle s'engage à reprendre la totalité des lots de papier correspondant au cahier des charges, et à verser une participation pour la reprise.

○ Les déchetteries

Toutes les communes du SIDMA ont accès à la déchetterie de Lisieux, Moyaux, Cambremer et Saint-Cyr-du-Ronceray.

Les déchets acceptés dans ces déchetteries



Un nouveau marché alloti a été conclu le 1er avril 2009 (1er novembre 2009 pour le lot déchets verts). Les prestataires de services suivants assurent la prestation jusqu'au 31 mars 2015 :

- Véolia propreté pour le gardiennage, la collecte et le traitement des déchets verts, des encombrants, des cartons, des gravats, des pneus, du bois, ainsi que pour la collecte en porte à porte des encombrants sur la ville de Lisieux ;
- Société Passenaud assure la collecte et la valorisation de la ferraille ;
- Triadis collecte et traite les déchets spéciaux ;
- les déchets d'équipements électriques et électroniques sont repris gratuitement par l'intermédiaire de l'éco-organisme Ecosystème ;
- les lampes basse-consommation d'énergie sont reprises gratuitement par l'intermédiaire de l'éco-organisme Recyclum ;
- les piles sont également reprises gratuitement par l'intermédiaire de Corepile.

○ *La reprise des matériaux*

Les valorisables :

- les métaux sont orientés vers la société Passenaud ;
- le bois est broyé et acheminé vers les chaufferies ou papeteries pour valorisation énergétique ;
- les cartons sont dirigés vers les papeteries à travers la centrale SNI de la société Véolia propreté.

Les matériaux non valorisables sont envoyés vers un centre de classe 2 situé à Livry, à Cauvicourt ou à Billy. Les gravats sont dirigés vers un site de classe 3 à Amfreville, exploité par Valnor.

○ *Les déchets spéciaux*

Un traitement spécifique se fait par type de déchets : valorisation, matière énergétique en four de cimenterie ou industriel, ou traitement physico-chimique.

➢ *Les pollutions*

○ *La pollution des sols*

La circulaire du 3 décembre 1993 fonde les grandes lignes de la politique nationale en matière de sites et sols pollués. La base de données BASOL, inventaire non exhaustif des sites pollués ou potentiellement pollués, représente un tableau de bord de l'action des pouvoirs publics menée à titre préventif ou curatif.

A ce jour, plusieurs sites industriels ont été relevés pour la pollution des sols qu'ils peuvent engendrer.

- Le site Knorr Bremse

Adresse : 31 rue Ferdinand Daulne 14100 Lisieux

Ce site abritait une ancienne installation de fabrication de matériels de freinage pour véhicules industriels, routiers et ferroviaires, implantée depuis 1956. D'une superficie de 1,8 ha, il est bordé, au nord, par la Touques. Une réorganisation a été décidée en 1998 avec notamment l'arrêt, en juin de la même année, de l'activité de traitement de surface. Comme les activités exercées sur ce site sont susceptibles d'avoir été à l'origine d'une pollution éventuelle du sol, il a été sélectionné, par la DRIRE Basse-Normandie, dans le cadre de l'application de la circulaire du 3 avril 1996, pour faire l'objet d'un diagnostic initial et d'une évaluation simplifiée des risques. Cette étude a été remise fin 1999. Au vu des conclusions de celle-ci et de l'usage du site, l'administration a classé ce site comme « site à surveiller » et un arrêté préfectoral du 21 novembre 2000 a imposé une surveillance semestrielle des eaux souterraines au moyen de 6 piézomètres.

Des servitudes d'utilité publique ont été instituées par arrêté préfectoral du 28 juin 2005. Au vu des résultats de la surveillance des eaux souterraines, la société KNORR BREMSE a lancé des investigations complémentaires afin d'approfondir le diagnostic de pollution des sols. Un plan de gestion de la pollution a été remis à la DREAL début 2012.

Un arrêté préfectoral en date du 21 mai 2012 a défini les opérations de dépollution des sols pour la zone (surface de 7 par 10 m) ayant un impact sur la nappe. Ces opérations consistent :

- pour la zone non saturée, en une excavation du sol ;
- pour la zone saturée, en une injection de Fer zéro valent et de matières organiques permettant la dégradation des composés halogénés.

Les travaux ont été réalisés à l'été 2012. L'exploitant a par ailleurs complété son réseau de piézomètres permettant d'assurer la surveillance des eaux souterraines.

- L'agence EDF-GDF Services

Adresse : rue du gaz 14100 Lisieux

Ce terrain, d'une superficie d'environ 10 200 m² et situé en bordure sud-ouest du centre-ville de Lisieux, a accueilli de 1843 à 1952 une usine fabriquant du gaz à partir de la distillation de la houille.

Aujourd'hui, le site est occupé par des bureaux et des installations techniques du centre EDF-GDF Services Calvados et il a été mis, en partie, à disposition de la commune pour la réalisation d'un parking. Gaz de France a hiérarchisé ses actions sur les 467 sites d'anciennes usines à gaz qu'il gère sur l'ensemble du territoire. La méthodologie a consisté à hiérarchiser les sites en fonction de leur sensibilité (usage du site, vulnérabilité des eaux souterraines et superficielles, présence et type de population sur le site, etc.). L'application de cette méthode a abouti à l'établissement de cinq classes de priorité pour lesquelles les engagements de Gaz de France ont fait l'objet d'un protocole d'accord relatif à la maîtrise et au suivi de la réhabilitation des anciens terrains d'usines à gaz entre le Ministère de l'Environnement et Gaz de France signé le 25 avril 1996. Le site de Lisieux est en classe 3 du protocole. De ce fait, c'est un site dont la sensibilité vis-à-vis de l'homme, des eaux souterraines et superficielles est faible. Dans le cadre d'un projet de réaménagement interne pour les besoins d'EDF et de Gaz de France, ce site a fait l'objet d'un diagnostic approfondi en octobre 1993. Ce diagnostic, effectué par un bureau d'études à la demande de Gaz de France, a montré l'existence de trois anciennes fosses enterrées. Gaz de France a entrepris la neutralisation d'une première fosse en février 1995, puis dans le cadre défini par l'arrêté préfectoral du 25 avril 1997, des travaux de neutralisation des deux autres ont été effectués en novembre 1997, ainsi que des travaux de démantèlement des infrastructures de surface. Au total, 745 tonnes de matériaux souillés ont été éliminées.

L'analyse des eaux de la nappe a mis en évidence la présence dans les eaux souterraines de sous-produits issus de l'activité gazière. Cependant, le site est localisé à une distance de 1,7 km d'un captage d'alimentation en eau potable, en dehors de son périmètre de protection, et ne présente donc pas de risques pour la santé humaine.

- Filtechnic

Adresse : Rue du Château 14 100 Saint-Germain-de-Livet

L'activité de fabrication de produits mécano-soudés (casiers métalliques) de l'usine FILTECHNIC a cessé en 2002, et les travaux de démantèlement ont été réalisés en 2003, avant la fermeture du site en 2004.

Etant donné que les activités exercées sur ce site sont susceptibles d'avoir été à l'origine d'une pollution éventuelle du sol, il a été sélectionné, par la DRIRE Basse-Normandie, dans le cadre de l'application de la circulaire du 3 avril 1996, pour faire l'objet d'un diagnostic initial et d'une évaluation simplifiée des risques.

Ces études ont été remises au début de l'année 2001 et des compléments ont été apportés en juillet 2001 et mars 2002. Au vu des conclusions de celles-ci, de l'usage du site et de son environnement, un arrêté préfectoral en date du 26 août 2003 a prescrit une surveillance semestrielle de la nappe alluviale au moyen de 6 piézomètres.

Le diamètre des piézomètres mis en place étant insuffisant pour réaliser des prélèvements représentatifs, le dispositif de surveillance des eaux souterraines est donc inopérant. Par arrêté préfectoral du 18 mars 2005, le liquidateur judiciaire, représentant de la société, est tenu de consigner la somme nécessaire à la réalisation des travaux visant à remédier à cette situation. Cela a conduit à l'évacuation des déchets mais en raison d'un litige entre le liquidateur et le propriétaire, les transformateurs contenant des PCB étaient quant à eux toujours en place.

Suite à la destruction intentionnelle des transformateurs électriques présents sur le site et au déversement d'huile contenant des PCB sur le site, un arrêté préfectoral de mesures d'urgence du 26 mars 2007 a prescrit au liquidateur judiciaire :

- le balisage des zones concernées pour en interdire l'accès ;
- les mesures visant à limiter la migration des polluants dans l'environnement ;
- l'évacuation des déchets vers une installation autorisée ;
- l'excavation des terres souillées ;
- un contrôle des eaux souterraines.

Une visite du site effectuée par la DRIRE le 30 mars 2007 a permis de constater le balisage des zones contaminées, la protection des zones extérieures par la mise en place de bâches et la mise en place de matériaux absorbants à l'intérieur des bâtiments au droit des écoulements d'huile. L'enlèvement des déchets souillés et leur élimination en centre de traitement

agréé ont été réalisés ainsi que le nettoyage des surfaces d'épandages. Cependant, les terres souillées n'ont pas été excavées.

Un diagnostic de sol remis en décembre 2007 a montré des teneurs significatives en PCB dans les revêtements de surface et dans les sols au droit des zones souillées par les huiles contenant des PCB.

Le site a été retenu par le Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement durable et de la Mer pour une intervention de l'ADEME en tant que maître d'ouvrage délégué. Un arrêté préfectoral du 27 octobre 2011 cadre cette intervention : réalisation d'un diagnostic de pollution sur le site et dans son environnement et vérification de la compatibilité des usages avec la pollution constatée. Les investigations ont démarré en 2012.

○ *La pollution de l'air*

La loi sur l'air et la maîtrise de l'énergie du 30 décembre 1996, dite Loi LAURE, reconnaît à chacun le droit de respirer un air qui ne nuise pas à la santé et prévoit la mise en place de dispositifs de surveillance et d'information. En Basse-Normandie c'est l'association Air C.O.M. qui est chargée de surveiller et d'informer le public sur la qualité de l'air qu'il respire.

A Lisieux, la surveillance de l'air se fait par une station de mesure située dans le parc de l'évêché. Cette station permet de surveiller les concentrations :

- des oxydes d'azote (NO_x) ;
- des particules fines (PM_{10}) ;
- de l'ozone (O_3).

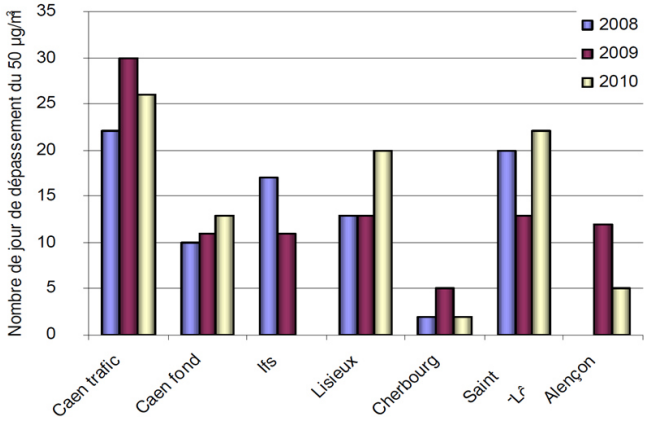
- Le dioxyde d'azote

Le dioxyde d'azote (NO_2), émis principalement par le trafic routier et le chauffage dans le secteur résidentiel et tertiaire, est un gaz irritant pour les bronches pouvant participer aux phénomènes des pluies acides. Ce polluant est impliqué dans les mécanismes complexes de pollution photochimique, du fait de leur rôle de précurseurs dans la formation d'ozone. En Basse-Normandie les niveaux moyens les plus forts sont enregistrés dans les grandes agglomérations et sur les stations de mesures situées à proximité de grands axes routiers. A l'écart des sources de trafic intense, il n'y a pas véritablement de problèmes de pointes de pollution au regard des exigences réglementaires.

Quelques valeurs repères pour le dioxyde d'azote :

- objectif de qualité : 40 µg/m³ en moyenne annuelle ;
- valeurs limites pour la protection de la santé humaine : 40 µg/m³ en moyenne annuelle à compter du 1er janvier 2010 ;
- seuil de recommandation et d'information : 200 µg/m³ en moyenne horaire ;
- seuil d'alerte : 400 µg/m³ en moyenne horaire abaissé à 200 µg/m³ en moyenne horaire en cas de persistance ;
- valeurs limites pour la protection de la végétation : 30 µg/m³ en moyenne annuelle (pour la somme des NO et NO_2).

Nombre de jours de dépassement du seuil de 50 µg/m³ pour le NO_2



Source : Air C.O.M

- Les PM10

Les particules fines sont caractérisées par leur diamètre ; ainsi les PM_{10} représentent les catégories de particules dont le diamètre est inférieur à 10 micromètres.

Les sources d'émissions de particules sont diverses : le chauffage individuel et collectif des secteurs résidentiel et tertiaire, les activités industrielles (silos céréaliers…), agricoles (travail des terres, épandage d'engrais…), le transport

et les phénomènes naturels (érosion…). Les particules les plus fines proviennent principalement du trafic routier (moteur diesel). Ces particules peuvent, à des concentrations relativement basses, irriter les voies respiratoires, certaines particules possèdent même des propriétés mutagènes et cancérigènes.

En Basse-Normandie, deux périodes sont propices au développement des pics de pollution aux PM_{10} : l'hiver et le printemps. En hiver, ces épisodes de pollution sont dus au trafic routier et au chauffage résidentiel (combustion du bois, du fioul). Au printemps, ce sont les activités agricoles (épandages) et le trafic routier qui génèrent des émissions importantes.

Quelques valeurs repères pour les PM_{10}

- objectif de qualité : 30 µg/m^3 en moyenne annuelle ;
- valeurs limites pour la protection de la santé humaine (applicables aux concentrations non liées à des évènements naturels) ;
- valeur limite journalière : 50 µg/m^3 en moyenne journalière, à ne pas dépasser plus de 35 jours par an ;
- valeur limite annuelle : 40 µg/m^3 en moyenne annuelle.

Depuis 2012, le seuil d'information et de recommandations du public est de 50 µg/m^3 en moyenne horaire et le seuil d'alerte de 80 µg/m^3 en moyenne horaire.

À Lisieux et à ses environs, la qualité de l'air est essentiellement influencée par le trafic automobile.

- <u>L'ozone</u>

L'ozone est un polluant secondaire qui se forme par réaction photochimique mettant en jeu deux principaux groupes de précurseurs : les oxydes d'azote (NO_x) et les composés organiques volatils (COV). Le mécanisme de formation d'ozone est complexe, conditionné par la quantité de précurseurs présents dans les masses d'air et par la situation météorologique. L'ensoleillement et la stabilité de l'atmosphère favorisent sa production.

L'ozone est connu pour avoir des effets important sur la santé. Il peut réduire la fonction respiratoire, irriter les yeux et être impliqué dans les problèmes cardiovasculaires. Il cause également des dommages sur la végétation et les récoltes, entrainant des modifications physiologiques, morphologiques ou de rendement.

Quelques valeurs repères pour l'ozone :

- objectif de qualité pour la protection de la santé humaine : 120 µg/m3 pour le maximum journalier de la moyenne sur huit heures pendant une année civile ;
- seuil d'information et de recommandations : 180 µg/m3 en moyenne horaire ;
- seuils d'alerte à la population pour la mise en œuvre progressive des mesures d'urgence :
  - 1er seuil : 240 µg/m^3 en moyenne horaire sur 3 heures consécutives
  - 2e seuil : 300 µg/m^3 en moyenne horaire sur 3 heures consécutives
  - 3e seuil : 360 µg/m^3 en moyenne horaire

Tableau récapitulatif des mesures de qualité de l'air à Lisieux en 2014

Polluant	Moyenne annuelle		Moyenne journalière maximale en 2014	Moyenne horaire maximale en 2014
	2013	2014		
Ozone	47 (µg/m^3)	47 (µg/m^3)	88 (µg/m^3)	152 (µg/m^3)
Oxydes d'azote	17 (µg/m^3)	13 (µg/m^3)	34 (µg/m^3)	91 (µg/m^3)
PM_{10}	22 (µg/m^3)	18 (µg/m^3)	81 (µg/m^3)	157(µg/m^3)

Source : Air C.O.M – Rapport des mesures 2014

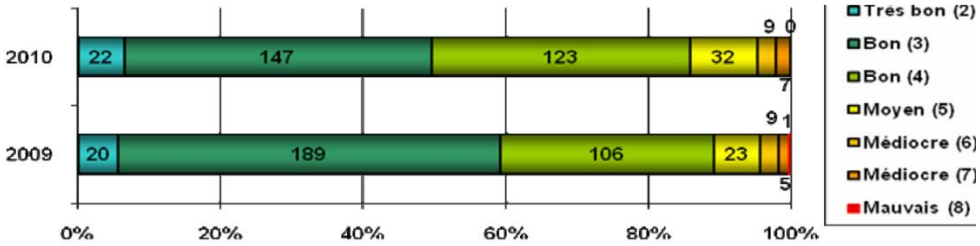
En 2011, la qualité de l'air dans le Calvados a été « bonne » près de 10 mois sur 12. Les polluants responsables des journées où la qualité de l'air a été « moyenne », « médiocre » ou « mauvaise » sont les particules en suspension, dites PM_{10}, l'ozone et le dioxyde d'azote.

Polluant	Moyenne des émissions (tout secteur confondu) sur Lintercom (2008)
CH_4	39 kg/habitant
CO_2	5 tonnes/habitant

COV NM (Composés Organiques Volatils Non Méthaniques)	20 kg/habitant
N_2O	3 kg/habitant
NH_3	8 kg/habitant

Source : Air C.O.M

Répartition de l'indice de qualité de l'air dans l'agglomération lexovienne



Source : Air C.O.M

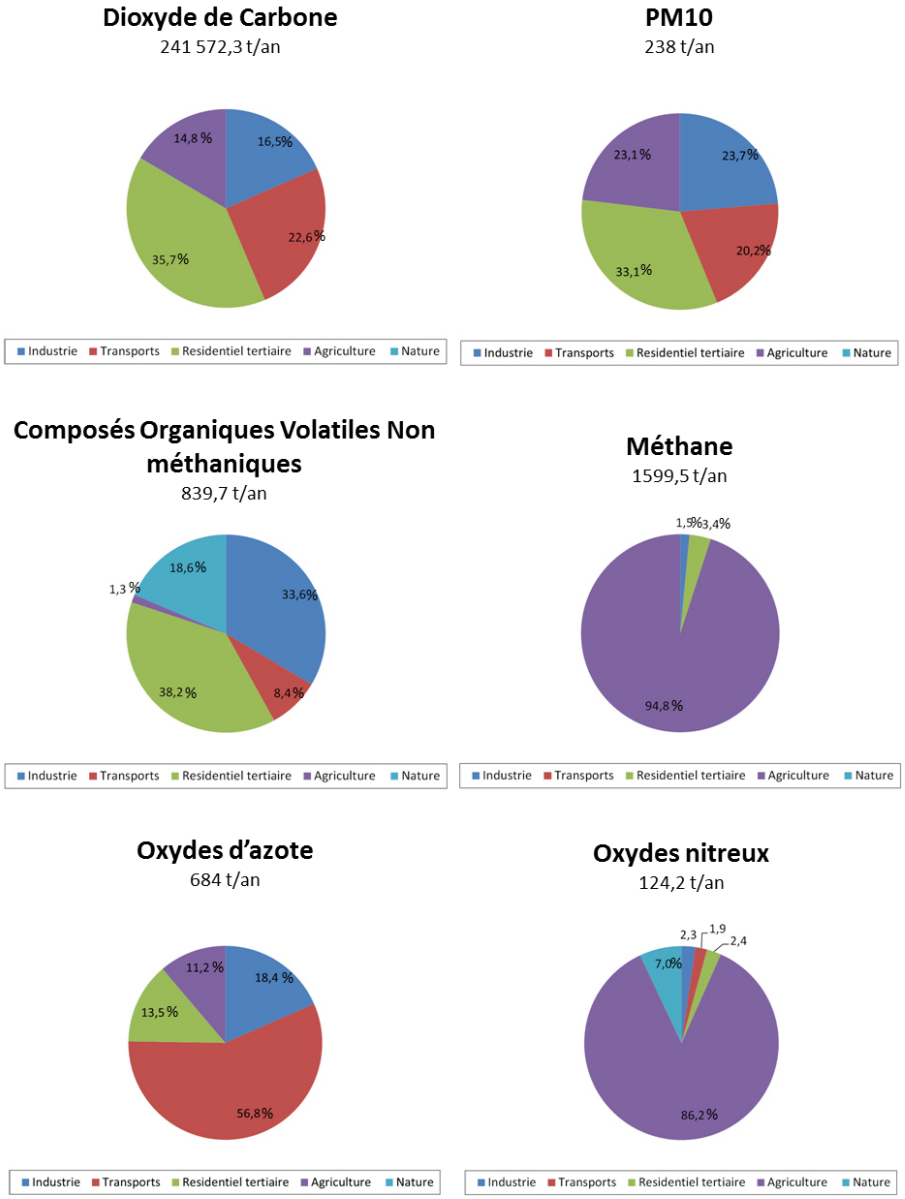
Zones sensibles :

Dans le cadre de la réalisation du Schéma Régional Climat Air Energie, une cartographie des zones sensibles à la qualité de l'air a été réalisée. Son objectif est de définir, dans ces zones, des orientations destinées à prévenir ou à réduire la pollution atmosphérique et, si nécessaire, de prendre des arbitrages entre les objectifs définis pour la réduction des émissions de gaz à effet de serre et ceux pour la réduction des émissions de polluants dans l'air.

La cartographie a été réalisée en se basant sur les concentrations des particules fines et des dioxydes d'azote susceptibles de présenter des concentrations supérieures aux normes règlementaires auxquelles la population ou les écosystèmes protégés peuvent être exposés. Cette évaluation est réalisée à partir de données de connaissance du territoire et non par la mesure de la pollution atmosphérique.

Sur le territoire, quatre communes ont été classées zones sensibles : Lisieux, Beuvillers, Rocques et Hermival-les-Vaux. Il s'agit de zones d'habitat dense ou sous l'influence de voiries à fort trafic. Cette population a donc un risque potentiel d'être exposée à un dépassement de la valeur limite de protection de la santé humaine.

Emissions sectorielles des polluants sur Lintercom



Source : Air C.O.M – Inventaire 2008

○ *La pollution de l'eau*

Zone sensible aux eaux résiduaires urbaines

La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations d'assainissement, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final.

La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation (pollution des milieux aquatiques par un apport trop important en substances nutritives) désormais toute la Basse-Normandie est incluse dans cette zone.

La faible quantité de produits phytosanitaires utilisés par l'agriculture majoritairement extensive influence la bonne qualité des eaux du bassin versant et des nappes d'eau souterraines (Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie n'est pas soumise à la directive Nitrate). La quantité de polluants entrainée par les ruissellements jusqu'aux cours d'eau est ainsi faible, et les teneurs en nitrate du réseau hydrographique restent modérées.

Le bruit

En France, le bruit constitue la nuisance la plus souvent mentionnée par les citoyens dans les enquêtes portant sur l'évaluation de la qualité de l'environnement. Les nuisances phoniques sont d'origines très diverses (bruit lié aux activités, au voisinage, aux transports…). La loi « bruit » du 31 décembre 1992 qui fixe les bases d'une nouvelle politique pour se protéger du bruit lié aux transports terrestres a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter cette nuisance.

A Lisieux, la principale source de nuisance sonore provient de la circulation routière. Axe de passage important, la circulation en centre-ville a diminué depuis l'ouverture de la rocade au début des années 1990. Cependant, l'axe de la RD613 est encore source de bruit pour une partie de la population lexovienne. En application de la loi du 31 décembre 1992, un classement sonore des infrastructures de transport terrestre a été réalisé pour l'agglomération lexovienne.

Une autre source de nuisances sonores sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est liée aux infrastructures de transport ferroviaire. Plusieurs communes sont concernées par le classement de la ligne SNCF par arrêté préfectoral du 1er mars 2000. La ligne de chemin de fer Mantes - Cherbourg est une source de nuisances pour ses riverains. Des tronçons de cette ligne sont affectés par le bruit selon les 5 catégories définies dans l'arrêté du 30 mai 1996.

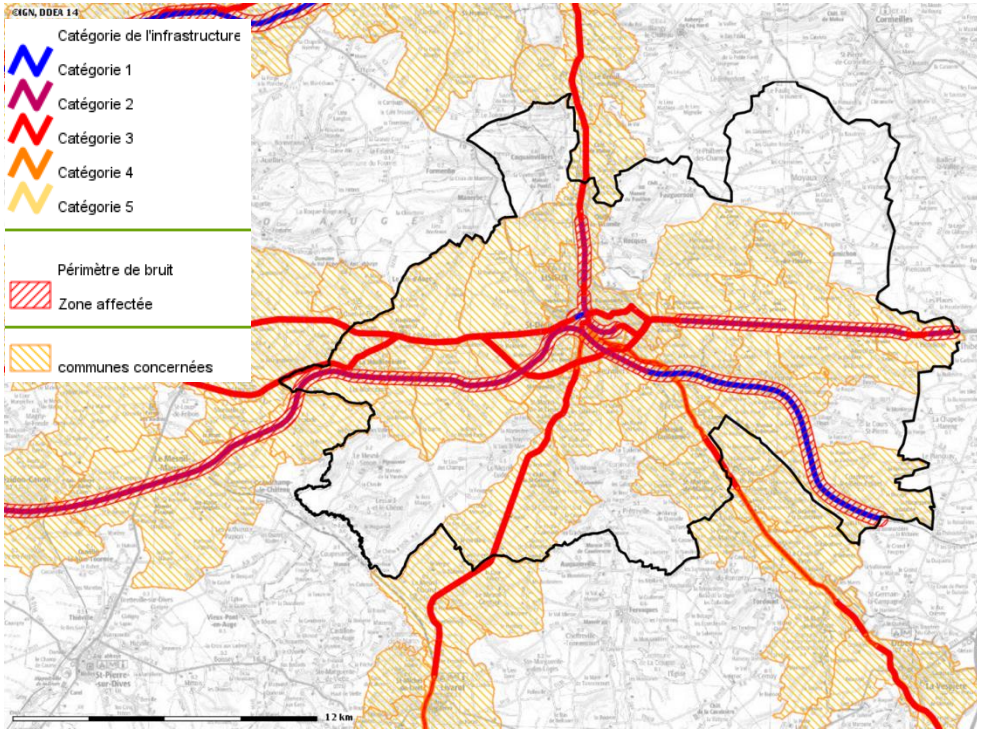
Tableau des niveaux sonores définissant le classement des voies bruyantes

Catégorie de classement de l'infrastructure	Niveau sonore de référence LAeq *(6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence LAeq *(22h-6h) en dB(A)	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure	Isolement acoustique minimal en dB(A)
1	L > 81	L > 76	d=300 m	45
2	76 < L < 81	71 < L < 76	d=250 m	42
3	3 70 < L < 76	65 < L < 71	2 d=100 m	38
4	65 < L < 70	60 < L < 65	d=30 m	35
5	60 < L < 65	55 < L < 60	d=10 m	30

Source : Arrêté du 30 mai 1996, PPBE CPA

**Les études menées ont montré que c'était le cumul d'énergie sonore reçu par un individu qui était l'indicateur le plus représentatif des effets du bruit, en particulier de la gêne issue du bruit de trafic. Ce cumul est traduit par le « niveau énergétique équivalent » noté LAeq.*

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995. Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 9 de l'arrêté du 30 mai 1996. Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 5 janvier 1995.



Conception : DDTM 14 © IGN, DDEA 14

Classement sonore des infrastructures terrestres de Lintercom

Comme concernée	Nom infrastructure	Début de tronçon	Fin de tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté	Date de l'arrêté
Ouilly-le-Vicomte	RD579	PR 27.700	PR 28.000	3	100 m	15/12/1999
	RD579	PR 28.000	PR 29.455	3	100 m	15/12/1999
	RD579	PR 29.455	PR 30.350	2	250 m	15/12/1999
Lisieux	RD579	PR 30.350	PR 31.200	2	250	15/12/1999
	RD579	PR 31.200	PR 31.750	2	250 m	15/12/1999
	RD579 (Boulevard Herbet Fournet)	PR 31.750 (limite d'agglo)	PR 32.300	3	100 m	15/12/1999
	RD579 (Boulevard Herbet Fournet)	PR 32.300	PR 32.600 (Boulevard Oresme)	2	250 m	15/12/1999
Lisieux	RD579 (Boulevard Duchesne Fournet)	PR 32.600 (Boulevard Oresme)	PR 33.040 (Rd Pt pte de Paris)	2	250 m	15/12/1999
	RD579 (Boulevard Jeanne d'Arc)	PR 33.040 (Rd Pt pte de Paris)	PR 33.429 (Place Jean-Paul II)	3	100 m	15/12/1999
	RD579 (Rue du Carmel)	PR 33.429 (Place Jean-Paul II)	PR 33.750 (Place Fournet)	3	100 m	15/12/1999
	RD579 (rue Fournet)	PR 33.750 (Place Fournet)	PR 34.060	3	100 m	15/12/1999
	RD579 (rue Fournet)	PR 34.060	PR 34.750 (Rue Georges Pompidou)	4	30 m	15/12/1999
	RD579 (route de Livarot)	PR 34.750 (Rue Georges Pompidou)	PR 35.560 (limite d'agglo)	4	30 m	15/12/1999
	RN13 (rue Henry Cheron)	PR 14.751 (cf rue Jeanne d'Arc)	PR 14.822	2	250 m	06/07/1999
	RN13 (rue Henry Cheron)	PR 14.822	PR 15.002	1	300 m	06/07/1999
	RN13 (rue Henry Cheron)	PR 15.002	PR 15.092	1	300 m	06/07/1999
	RN13 (rue Henry Cheron)	PR 15.092	PR 15.300 (cf Avenue du 6 juin)	1	300 m	06/07/1999
	RN13 (Avenue du 6 juin)	PR 15.300 (cf Avenue Henry Cheron)	PR 15.420	3	100 m	06/07/1999
	RN13 (Avenue du 6 juin)	PR 15.420	PR 16.150 (Limite commune)	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 16.150	PR16.767	3	100 m	06/07/1999

	RN13 (route de Paris)	PR 11.940 (cf route de l'espérance)	PR 12.200	3	100 m	06/07/1999
Lisieux	RN13 (route de Paris)	PR 12.200	PR 12.700	3	100 m	06/07/1999
	RN13 (route de Paris)	PR 12.700	PR 13.750	3	100 m	06/07/1999
	RN13 (route de Paris)	PR 13.750	PR 14.000	3	100 m	06/07/1999
	RN13 (route de Paris)	PR 14.000	PR 14.751 (carrefour rue Jeanne d'Arc)	3	100 m	06/07/1999
	RN158	PR 14.450	PR 16.530	3	100 m	06/07/1999
	RD519 (Avenue Sainte-Thérèse)	PR 22.880 (cf rue du Dr Oury)	PR 23.027 (place Jean-Paul II)	2	250 m	12/12/1999
	RD627 (Avenue Sainte-Thérèse)	PR 0.000 (cf rue du Dr Oury)	PR 0.300 (entrée Basilique)	2	250 m	12/12/1999
	RD627 (Avenue Jean XXIII)	PR 0.300 (entrée Basilique)	PR 1.250	2	250 m	12/12/1999
	RD627 (Avenue Jean XXIII)	PR 1.250	PR 1.830	3	100 m	12/12/1999
	RD627 (Avenue Jean XXIII)	PR 1.830	PR 3.026 (Rd Pt de l'Espérance)	3	100 m	12/12/1999
	RN13	PR 10.870	PR 11.098	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 11.098	PR 11.650	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 11.650	PR 11.940 (cf carrefour de l'espérance)	3	100 m	06/07/1999
	RN13 (route de Paris)	PR 11.940 (cf carrefour de l'espérance)	PR 12.200	3	100 m	06/07/1999

	RN13 Déviation Lisieux	PR 11.940 (cf route de l'espérance)	Cf RD164	3	100 m	09/12/1999 9
	RD519	PR 20.950	PR 21.433	4	30 m	15/12/1999
Lisieux	RD519	PR 21.433	PR 22.880 (cf DR267)	4	30 m	15/12/1999
	RN13 Déviation Lisieux	Cf RD164	Cf RD 579	3	100 m	09/12/1999 9
	RN13 Déviation Lisieux	Cf RD 579	Cf RD 511	3	100 m	09/12/1999 9
	366	188	190	2	250 m	01/03/2000
Saint-Martin -de-la-Lieue	RD579	PR 35.560	PR 36.822	3	100 m	15/12/1999
	RD579	PR 36.822	PR 38.050	3	100 m	15/12/1999
	RN13 Déviation Lisieux	Cf RD579	Cf RD 511	3	100 m	09/12/1999
Saint-Germain-de-Livet	RD579	PR 38.050	PR 40.110	3	100 m	15/12/1999
	RD579	PR 40.110	PR 41.320	3	100 m	15/12/1999
	RD579	PR 41.320	PR 41.870	3	100 m	15/12/1999
	RD579	PR 41.870	PR 43.700	3	100 m	15/12/1999
Saint-Désir	RN13	PR 16.767	PR 17.788	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 17.788	PR 19.740	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 19.740	PR 20.764	3	100 m	06/07/1999
	RN13 Déviation Lisieux	Cf RD511	PR 18.950	3	100 m	09/12/1999
	RN13 Déviation Lisieux	Cf RD 579	RD 511	3	100 m	09/12/1999
	366	190	192	2	250 m	01/03/2000
	366	192	194	2	250 m	01/03/2000
Le Pré d'Auge	RN13	PR19.740	PR 20.764	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 20.764	PR 21.900	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 21.900	PR 22.491	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 22.941	PR 23.100	3	100 m	06/07/1999
	RD50	PR 7.600	PR 8.360	3	100 m	15/12/1999
	RD50	PR 8.360	PR 8.665	3	100 m	15/12/1999
	RD50	PR 8.665	PR 10.230	3	100 m	15/12/1999
La Boissière	RN13	PR 22.941	PR 23.100	3	100 m	06/07/1999
La Houblon-nière	RN13	PR 23.100	PR 24.640	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 24.640	PR 25.630	3	100 m	06/07/1999
	366	199	202	2	250 m	01/03/2000

	366	202	204	2	250 m	01/03/2000
Les Monceaux	366	197	199	2	250 m	01/03/2000
Saint-Pierre-des-Ifs	366	192	194	2	250 m	01/03/2000
	366	194	196	2	250 m	01/03/2000
	366	196	197	2	250 m	01/03/2000
Beuvillers	366	187	188	2	250 m	01/03/2000
	366	187	187	1	300 m	01/03/2000
	RD519	PR 19.622	PR 20.950	4	30 m	15/12/1999
	RN13 Déviation Lisieux	PR 11.940 (cf de l'espérance)	Cf RD 164	3	100	09/12/1999
Glos	RN13	PR 8.600	PR 10.870	2	250 m	06/07/1999
	RD519	PR 17.813	PR 18.935	4	30 m	15/12/1999
	RD519	PR 18.935	PR 19.550	4	30 m	15/12/1999
	RD519	PR19.550	PR29.622	4	30 m	15/12/1999
	RD519	PR 17.150	PR 17.813	4	30 m	15/12/1999
	RD519	PR 17.813	PR 18.935	4	30 m	15/12/1999
	366	184	187	1	300 m	01/03/2000
Le Mesnils-Guillaume	RD519	PR 16.600	PR 16.675	4	30 m	15/12/1999
	RD519	PR 16.675	PR 17.150	4	30 m	15/12/1999
Saint-Martin-de-Mailloc	RD519	PR 14.600	PR 16.000	3	100 m	15/12/1999
Courtonne-la-Meurdrac	366	179	184	1	300 m	01/03/2000
Courtonne-les-Deux-Eglises	366	175	179	1	300 m	01/03/2000
Firfol	RN13	PR 6.215	PR 8.600	2	250 m	06/07/1999
Marolles	RN13	PR 3.080	PR 6.215	2	250 m	06/07/1999
L'Hôtellerie	RN13	PR 0.000	PR 1.000	2	250 m	06/07/1999
	RN13	PR 1.000	PR 1.881	3	100 m	06/07/1999
	RN13	PR 1.881	PR 3.080	2	250 m	06/07/1999

Date de validité : 02/08/2007 12:00

© IGN, DDEA 14

Risques technologiques et industriels

- Transport de marchandises dangereuses

Par ses propriétés physiques ou chimiques ou par la nature des réactions qu'elle est susceptible d'engendrer, une matière dangereuse peut présenter un risque pour la population, les biens ou l'environnement. Le risque de Transport de Marchandises Dangereuses (TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du déplacement de ces marchandises par voie routière, ferroviaire, voie d'eau ou par canalisation.

Le risque TMD par véhicule routier se situe au niveau des principales voies routières (D613, D579 et D45). Afin d'éviter la survenue d'accidents impliquant des marchandises dangereuses, la réglementation impose en plus des prescriptions relatives à la signalisation des véhicules, des règles strictes relatives par exemple à la formation des conducteurs de véhicules ou à l'équipement obligatoire à bord des unités de transport. De plus, des actions de contrôle visant les intervenants de la chaîne de transports de marchandises dangereuses (transporteurs, expéditeurs, chargeurs, destinataires...) sont réalisées par les agents du contrôle des transports de la DREAL de Basse-Normandie.

Trois villes de Lintercom sont également concernées par ce risque via la présence d'une canalisation de gaz : Coquainvilliers, Lisieux et Ouilly-le-Vicomte.

La notion de risque apparait lorsque l'on superpose les dangers aux enjeux dans l'environnement de la canalisation. Il convient donc, au travers d'une bonne maîtrise de l'urbanisation, de faire en sorte que le risque soit le plus faible possible.

Plusieurs zones de dangers pour la vie humaine sont identifiées autour des canalisations : la zone correspondant aux effets irréversibles (IRE), la zone

correspondant aux premiers effets létaux (PEL), la zone correspondant aux effets létaux significatifs.

Suivant ces zones qui correspondent respectivement aux niveaux de danger significatif, grave et très grave, plusieurs dispositions doivent être prises *a minima* :

- IRE : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation ;
- PEL : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1ère à la 3e catégorie ;
- ELS : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.

- Les installations classées soumises à autorisation

La protection des populations contre les nuisances causées par la présence d'établissements industriels est devenue un enjeu majeur à la mesure du développement de ces établissements. Le régime actuel de la réglementation se fonde sur la loi du 19 juillet 1976 et son décret d'application du 21 septembre 1977 qui renforcent les contraintes et élargissent les finalités poursuivies par ce qui est qualifié désormais d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Les installations classées désignent les établissements abritant des activités industrielles, commerciales, artisanales ou agricoles dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement (pollution de l'atmosphère, bruit), ou des dangers pour la sécurité, la santé et la salubrité publiques. Le terme d'"installation" est pris au sens très large : il peut aussi bien désigner une usine qu'un terrain. Depuis la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées, les établissements présentant un danger sont soumis à simple déclaration lorsque le risque est mineur et à autorisation dès lors que le risque peut être plus conséquent.

Numéro inspection	Nom Etablissement	Commune	Régime	Statut Seveso	Etat d'activité	Priorité nationale	IED-MTD
0514.00104	**Alva (Sa)**	Beuvillers	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02896	**Charal**	Beuvillers	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité	Non	Non
0514.00106	**Charal Surgeles**	Beuvillers	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0514.00107	**Orbiquet (Gie De L')**	Beuvillers	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0514.00103	**Socavia Basse Normandie**	Beuvillers	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.03112	**Pgs Perurena**	Coquainvilliers	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00655	**Sacb**	Coquainvilliers	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00046	**Societe Des Carbonates De Chaux**	Courtonne-les-Deux Eglises	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02845	**Atos**	Glos	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00039	**Carriere-Briqueterie Lagrive**	Glos	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00776	**Glos Automobiles**	Glos	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00775	**Knorr Bremse**	Glos	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.03459	**Asa Normandie**	Hermival-les-Vaux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02846	**Cadecap**	Hermival-les-Vaux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Oui
0053.00914	**Electrodiam**	Hermival-les-Vaux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00918	**Fougeray Auto Service Demolition**	Hermival-les-Vaux	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.06387	**Parc Zoologique Du Cerza**	Hermival-les-Vaux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.04623	**Passenaud Recyclage**	Hermival-les-Vaux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0514.00529	**Zoo De Cerza (Ent)**	Hermival-les-Vaux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.05284	**Christophe Auto Du Pre D'auge**	Le Pré D'Auge	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité	Non	Non
0053.02837	**Mdf**	Le Pré D'Auge	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Oui
0053.05119	**Centre Hospitalier Robert Bisson**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.05105	**Fmc Recyclage**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00928	**Knorr Bremse**	Lisieux	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité	Non	Non
0053.00930	**Le Caillebotis Diamond**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.01329	**Lisieux Distribution**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00961	**Lisieux Energie**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02849	**Lnuf**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Oui
0053.03565	**Ondulys Industrie**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02847	**Plysorol**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Oui	Non
0053.00945	**Raynaud Industries**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00964	**Saint Gobain Abrasives**	Lisieux	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité	Non	Non
0053.03696	**Sam Labigne Sas**	Lisieux	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité	Non	Non
0053.05335	**Sca Normande**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.03709	**Scam**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.05844	**Sidma Cœur Pays D'auge**	Lisieux	Enregistrement	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00960	**Sodel**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.02912	**Transports Antoine**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.00904	**Veolia Proprete**	Lisieux	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.01039	**Mc Bride**	Moyaux	Autorisation	Seuil Bas	En fonctionnement	Non	Oui

0053.01111	**Axe Métal**	St Désir	Autorisation	Non Seveso	En fonctionnement	Non	Non
0053.01118	**Filtechnic**	St Germain De Livet	Inconnu	Non Seveso	En cessation d'activité	Oui	Non

Source : Ministère de l'Écologie du Développement Durable et de l'Energie – Bases des Installations Classées (Décembre 2015)

Synthèse et enjeux

Le patrimoine bâti de Lintercom est étroitement lié à l'histoire agricole et industrielle du Pays d'Auge. Cette architecture est reconnue et participe activement au fort attrait touristique du territoire.

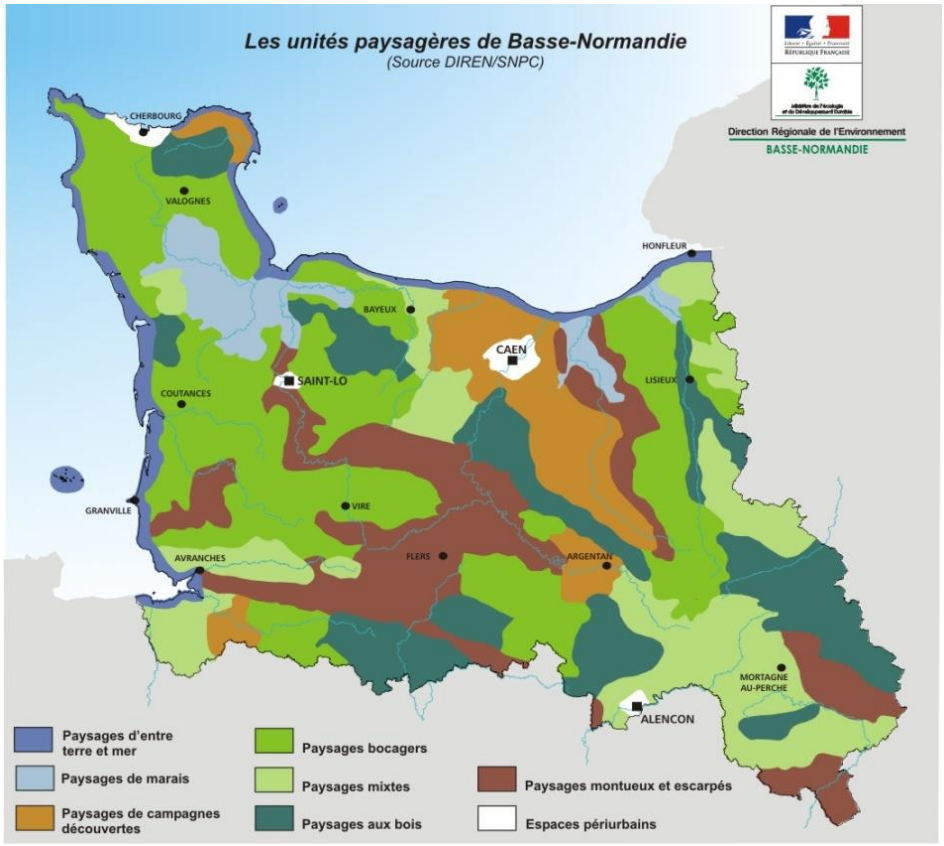
Les nuisances et les pollutions sont liées à la vie urbaine et au fort trafic routier empruntant les principaux axes de circulation. Les activités agricoles contribuent aussi à l'émission d'un certain nombre de polluants.

Quelques industries du territoire présentent un risque pour les populations et l'environnement, mais ce risque reste toutefois modéré.

La bonne gestion et la limitation des risques et des nuisances liées aux activités urbaines et agricoles sont indispensables au maintien d'une bonne qualité de vie sur le territoire de Lintercom.

1. Agriculture et paysages

Les paysages du territoire sont fortement influencés par la dynamique agricole. Ils ont une valeur patrimoniale et identitaire élevées et offrent un cadre de vie privilégié qu'il convient de préserver. Le bocage normand fait partie des paysages français les plus facilement identifiables et est l'un des plus prisés.



Trois grandes entités paysagères ont été distinguées par l'Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie : le paysage bocager, le paysage des vallées et enfin un paysage plus ouvert à l'est de Lisieux. En affinant cette analyse à l'échelle du territoire, on peut faire le lien entre ces grandes unités paysagères et le relief.

1.1 Le paysage bocager

Le relief du territoire rend visible le bocage. Ce Pays d'Auge septentrional correspond donc à un plateau profondément disséqué par un réseau dense de vallons, couvert d'un bocage herbagé complanté de pommiers dans lequel sont dispersés des bâtiments de colombages et de briques. On y trouve généralement une double structure d'habitat : de petits centres-bourgs et des fermes isolées.

Une association de versants et de plateaux semi-ouverts

La combinaison des divers éléments qui forment ce territoire donne des tableaux aux profondeurs de vue variables, souvent étendues, au dessin de haies assez complexe, où dominent les obliques avec lesquelles s'opposent les alignements d'arbres sinueux au long des ruisseaux. Le quadrillage des vergers de pommiers y ajoute sa texture et, en avril, leurs fleurs blanches égayent pendant quelques semaines le vert permanent. Les toits de tuiles des bâtiments jettent une autre note de couleur, discrète, çà et là. C'est l'une des richesses de cette partie du Pays d'Auge que d'offrir à la fois des aperçus sur de vastes tableaux et des ambiances fort intimes d'enclos et de belles constructions. Les plateaux rompent avec l'impression d'intimité des pentes. Les champs ouverts y occupent près de la moitié de la superficie et un bocage à grandes mailles le tiers, tandis que les vergers restent discrets. Le plateau associe donc deux nuances paysagères, l'une ouverte, aérée, lumineuse, aux couleurs plus variées grâce aux cultures, et l'autre cloisonnée de larges mailles où les bâtiments se cachent et où alternent ombre et lumière. La limite du plateau et des pentes est toujours franchement marquée w

Entre périurbanisation et paysage rural

L'influence de la Côte Fleurie s'étend en diminuant graduellement du nord vers le sud. Ce paysage est ainsi devenu un espace de transition entre la côte urbanisée et le pays rural qui la borde. Un fond commun parcellaire passe progressivement de la prairie à la pelouse, tandis que les fermes deviennent résidences secondaires puis villas et que les haies cèdent la place aux lices de bois peintes en blanc qui délimitent les prés où paissent les chevaux des haras. Il existe une continuité paysagère entre le Pays d'Auge des pommiers et des prés et les villas deauvillaises, comme si, doucement, l'on passait de l'un à l'autre.



1.2 Les grandes vallées augeronnes

Enfoncées profondément dans la craie du plateau augeron, les vallées de la Touques et de l'Orbiquet s'organisent du sud vers le nord comme des espaces en couloir. Le fond est plat et ouvert, sans haies, marqué seulement par la ripisylve de la rivière, tandis que les versants sont couronnés de bois. L'agglomération de Lisieux marque fortement la confluence entre les deux cours d'eau.



Des couloirs de lumière

Ces vallées suivent des tracés rectilignes qui ouvrent des perspectives longitudinales. Les versants qui les bordent sont marqués, habillés par le bocage augeron et coiffés de lisières forestières qui limitent l'horizon et délimitent nettement leurs couloirs, augmentant la profondeur apparente. Le fond plan des vallées est souvent occupé par des prairies sans haie où seule la ripisylve introduit une ligne sinueuse dans le cadre rectiligne que soulignent les tracés des routes et des voies ferrées.

Le bâti vernaculaire des villages et des fermes qui émaillent les pieds des coteaux est clairement de nature augeronne : on trouve de nombreux édifices à pans de bois, de beaux appareillages de craie blanche et de brique rouge, de hautes toitures de tuiles plates.



1.3 Le paysage ouvert

Il se situe à l'est de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie et effectue la transition avec la plaine du Lieuvin. Ce paysage ouvert contraste avec les zones bocagères denses du Pays d'Auge.

Ce plateau, favorable par son sol et sa platitude à la culture céréalière, est devenu le support de grandes cultures où les haies se sont peu à peu effacées.



1.4 Évolution des paysages

Depuis le second Empire, le centre hippique de Deauville a suscité la création de nombreux haras, multipliés pendant la période d'essor économique de l'après-guerre. Ils ont ajouté leurs caractères propres : bâtiments en colombage très soignés, vastes herbages clos de lices de bois et de haies, parsemés de quelques petits bosquets.

L'évolution agricole s'est d'abord traduite par un recul des pommiers sur les prairies. Ils se maintiennent sur les pentes et les rebords de plateau, terroirs recommandés par les nouvelles AOC cidricoles, en particulier celle du cidre du Pays d'Auge. Ils ont en grande partie disparu des basses pentes et des plateaux. Mais la rénovation en cours de ces productions de qualité prend souvent la forme de vergers purs d'arbres basse-tige dont la marque paysagère est très différente.

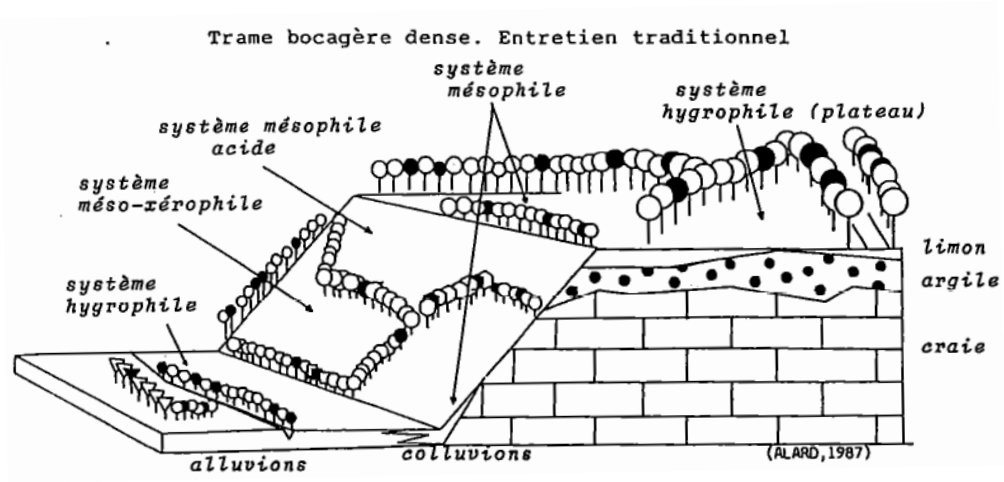
Ce sont les plateaux, plus favorables aux labours, qui l'ont accueillie avec son cortège de conséquences (agrandissement des parcelles, suppression des haies). Ils sont une sorte de retour aux paysages découverts d'autrefois. Les pentes sont aussi affectées, soit par un abandon manifeste dans l'enfrichement en ronciers des picanes, soit par une simplification du parcellaire qui déshabille les versants de leur résille de haies, soit par un traitement de celles-ci qui s'effectue aux dépens des têtards et des lignes d'arbres.

La gestion des versants, un enjeu paysager

Les haies des bords de routes ne sont plus taillées annuellement et montent en hauts taillis qui coupent la vue. Des labours remplacent certains herbages des bas versants. De nombreux vergers disparaissent et, en supprimant leur couverture arborée, le contraste s'accentue avec le haut versant boisé. L'abandon fréquent des courts vallons affluents y propage des friches. Enfin, autour de Lisieux, se multiplient les pavillons de banlieue à crépis clairs et leurs haies d'arbustes à feuilles persistantes. L'ensemble de ces dérives conduit à une perte de netteté du paysage : les haies s'épaississent car elles ne sont plus entretenues, l'espace se referme et le paysage perd de sa complexité.

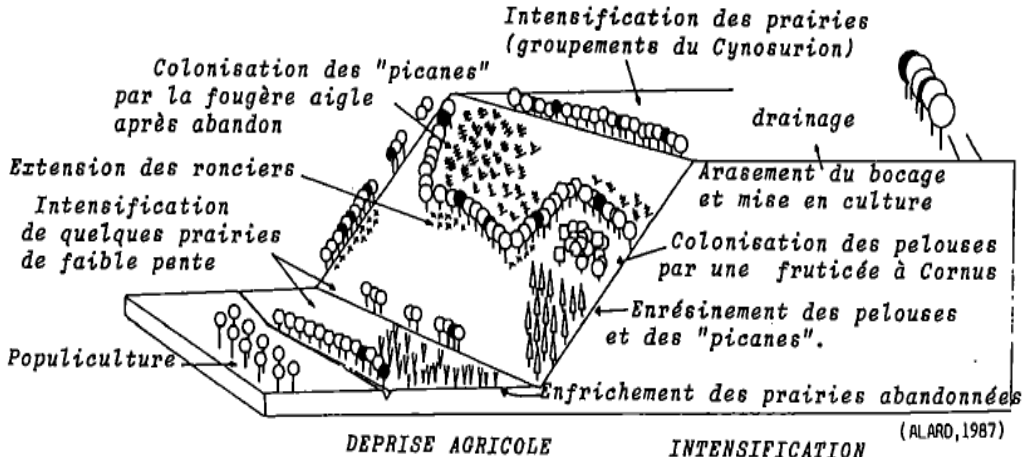


Organisation schématique du paysage « traditionnel » des versants



©Alard et Frileux

Organisation schématique du paysage des versants avec l'évolution de l'agriculture



©Alard et Frileux

2. Agriculture et éléments naturels

2.1 Les haies

Etat des lieux

Le Pays d'Auge est marqué par un parcellaire souvent délimité par des haies, expliquant le bocage au maillage relativement dense du paysage. Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie comptabilise un linéaire de haies d'environ 3 600 km. Mais de nombreuses haies disparaissent ou sont menacées par les mutations des pratiques agricoles (agrandissement de la taille des parcelles), le manque d'entretien et l'absence de renouvellement. Afin de limiter la diminution de ce linéaire et à la faveur d'une agriculture départementale dynamique et respectueuse de l'environnement, le Conseil Général du Calvados a lancé un Plan Agricole Rural en 2009. Parmi les objectifs de ce plan figure le plantage de haies afin de bénéficier des nombreuses fonctions du maillage bocager : paysagères, biodiversité, lutte contre l'érosion, lutte contre les inondations, production d'énergie renouvelable, mais aussi lutte contre les pollutions diffuses et le ruissellement.

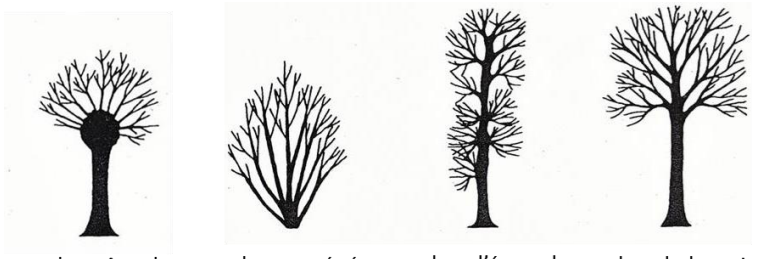
Des actions de sensibilisation ont donc été menées en ce sens pour une gestion durable du bocage. Ainsi, en 2009, chaque commune du Calvados a replanté en moyenne 1 250 mètres de haies, et 1 500 mètres en 2010.

Compositions

Les haies forment un grand nombre d'habitats pour de nombreuses espèces, et jouent donc un rôle important dans le maintien de la biodiversité. Cette diversité tient à plusieurs facteurs : le nombre de strates qui les composent, la diversité des espèces végétales au sein de chaque strate et la présence ou non d'un talus ou d'un fossé. L'ensemble des combinaisons possibles permet par ces différents éléments d'offrir un panel de haies extrêmement varié.

Les haies peuvent comprendre une à trois states végétales se distinguant par la forme des végétaux qui les composent. La strate la plus basse est la strate herbacée et buissonnante. Elle est principalement constituée de graminées et de ronces. Au-dessus de cette première strate se trouve la strate arbustive. Elle se compose notamment de cépées et d'arbres têtards. Dominant l'ensemble de la haie, la strate arborée est formée d'arbres de haut jet et d'arbres d'émonde.

Les différentes formes d'arbre pouvant composer une haie



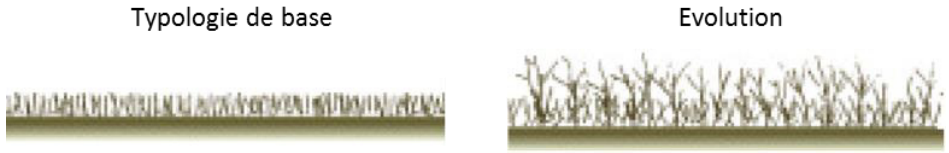
Les différentes strates d'une haie



A cette diversité de structures s'ajoute une diversité des espèces végétales présentes au sein de chaque state. On peut ainsi définir plusieurs types de haies.

- Les haies d'épines

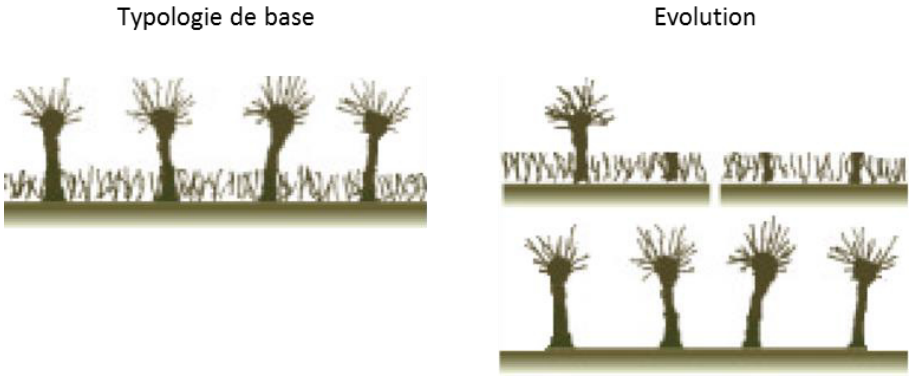
Les haies d'épines sont des haies basses, appelées aussi haies d'épinettes, localisées principalement en bord de route. Elles sont essentiellement constituées d'aubépines (*Crataegus*) et secondairement de prunelliers (*Prunus spinosa*), de charmes (*Carpinus*), de noisetiers (*Corylus*), de troènes (*Ligustrum*), de buis (*Buxus*) et d'ifs (*Taxus*). La haie d'épines est traditionnellement haute au maximum de 1,30 m et plantée sans talus au-dessous. Elles sont régulièrement taillées latéralement et sur la face supérieure ce qui permet de conserver des vues sur le paysage environnant.



© Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie

- Les haies d'épines et de têtards

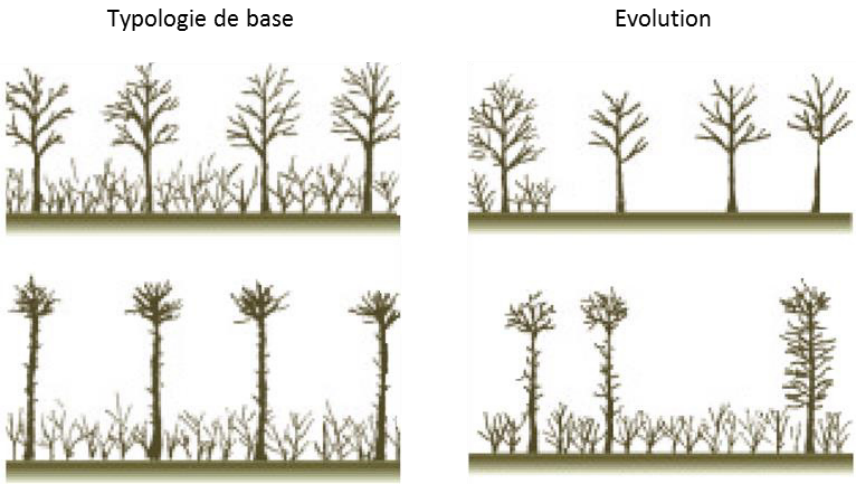
Les têtards sont principalement réalisés avec des frênes (*Fraxinus*) et des chênes (*Quercus*), secondairement avec des peupliers (*Populus*), des saules (*Salix*) et des charmes. Elles présentent une alternance d'arbustes taillés servant de clôture physique et visuelle pour les animaux et à intervalle irrégulier des arbres taillés en têtards (ou trognes). Ces derniers servaient, à l'origine à la production de bois de chauffage et à la récolte du feuillage, complément de fourrage pour les animaux domestiques.



© Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie

- Les haies basses avec arbres de haut-jet

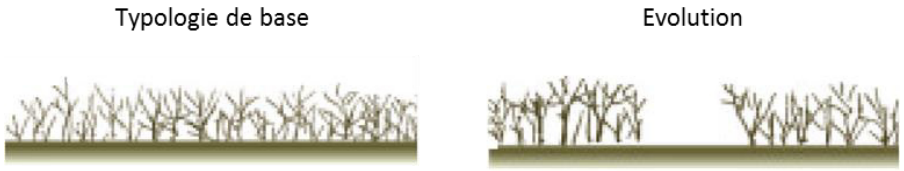
Ces haies moins fréquentes, sont souvent associées aux habitations pour leur qualité ornementale. L'essence principale de la basse strate est le charme dont l'essor dans les haies augeronnes date du XIXe siècle, lié à la persistance de ses feuilles durant une partie de l'hiver et à sa facilité d'entretien. Les arbres de haut-jet sont espacés régulièrement le long de la haie.



© Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie

- Les haies arbustives

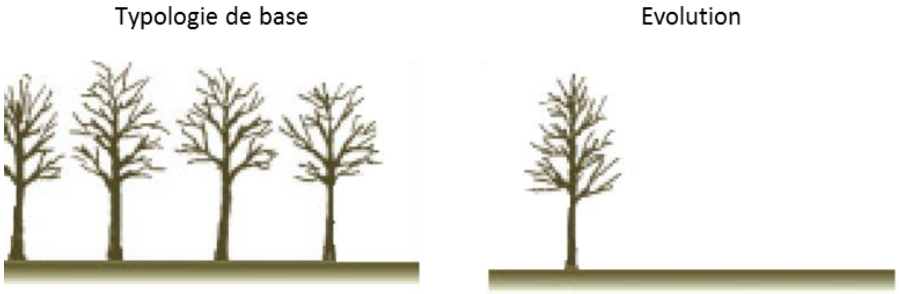
De plus en plus nombreuses en bordure de route, elles sont composées essentiellement d'essences arbustives avec quelques jeunes arbres de haut jet. Ces haies ne sont taillées que latéralement et ont donc tendance à monter en hauteur d'année en année, masquant le paysage environnant. Les essences principales sont le charme, le noisetier, l'érable champêtre (*Acer campestre*), le saule, l'aubépine, le prunellier, le houx (*Ilex*), le cornouiller (*Cornus*), le sureau (*Sambucus*), la bourdaine (*Frangula*), et parfois l'if, le troène, le buis et l'églantier (*Rosa*).



© Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie

- Les haies de haut jet et taillis

Ces haies sont proches des haies arbustives mais comportent quelques arbres de haut jet avec des sujets parfois de grande envergure, principalement des frênes ou des chênes mais aussi des merisiers (*Prunus avium*), des charmes, des tilleuls (*Tilia*), des érables (*Acer*) ou des peupliers. Elles sont également caractéristiques des chemins creux. Ces cheminements, encaissés et typiques du Pays d'Auge, se distinguent par la présence de deux hauts talus surmontés de haies.



© Inventaire Régional des Paysages de Basse-Normandie

Si la composition des haies dépend en partie de la main de l'homme qui les a plantées et les entretient, elle est également dépendante de facteurs naturels comme la nature du sol, l'ensoleillement et la présence d'eau qui conditionnent le bon développement et la dissémination naturelle des sujets.

Ainsi, les plateaux aux sols plutôt acides sont favorables au chêne pédonculé et au frêne qui ont tendance à se développer dans les haies dégarnies. Les rebords de plateaux, avec leurs sols hydromorphes et acides, sont plus propices aux houx. Les coteaux, aux inclinaisons importantes et aux sols retenant plus difficilement l'eau, accueillent le chêne, l'érable ou le frêne. Enfin les parties basses des versants, plus humides et ombragées accueillent frênes, saules et merisiers.

Un réservoir de biodiversité

L'entremêlement de cette végétation dont la composition se rapproche de celle des lisières de forêt, permet la formation de micro-habitats, eux-mêmes favorables au développement d'autres plantes. La présence de talus ou de fossé sont des éléments de diversité supplémentaire, un fossé permettant par exemple l'implantation d'espèces plus exigeantes en eau.

Quelques espèces végétales communes aux haies et aux talus

Dans les fossés	Espèces herbacées	Lianes	Ligneux bas
- Inondés toute l'année : Lentille d'eau (*Lemna spp)* Faux Cresson *(Apium nodiflorum*) **- Exondés une partie de l'année :** Jonc diffus *(Juncus effusus*) Épilobe hérissé (*Epilobium hirsutum*)	Flouve odorante *(Anthoxanthum odoratum*) Brome (*Bromus sp*) Primevère acaule (*Primula vulgaris*) Épiaire des bois (*Stachys sylvatica*)	Lierre (*Hedera helix*) Chèvrefeuille des bois (*Lonicera periclymenum*)	Houx (L*ex aquifolium*) Ajonc d'Europe *(Ulex europaeus*)

Source : Downdeswell (1987)



La grande diversité de structures et d'espèces végétales permet l'utilisation des haies, comme lieu de chasse, d'abri ou encore de reproduction, par de nombreux groupes d'animaux. Les mollusques terrestres, principalement les limaces et les escargots, s'y refugient pour hiberner. De nombreux insectes, herbivores ou coprophages, y trouvent leur nourriture, attirant d'autres insectes prédateurs et des arachnides. Elles sont aussi des abris importants pour les amphibiens et les reptiles. Dans le bocage français, la densité des reptiles est proportionnelle à la longueur des talus plantés. Elles constituent un habitat favorable pour de nombreux oiseaux, la distribution des espèces variant selon les strates. Enfin, les mammifères présents y sont aussi très divers, ils peuvent être issus de milieux forestiers ou de milieux ouverts.



Autres fonctions écologiques

Les haies présentent de nombreux avantages sur les plans hydrologique, physique et écologique qui rendent leur maintien indispensable pour la préservation d'un environnement de qualité. Associées aux fossés et aux talus qui démultiplient leur efficacité, les haies contribuent entre autres à :

- créer un effet brise-vent qui peut protéger une zone allant de 10 à 20 fois la hauteur de la haie si celle-ci est de bonne qualité, créant ainsi une véritable protection climatique derrière la haie ; outre la

protection des habitations et la « modération » du climat local, la haie contribue ainsi également à augmenter le rendement agricole dans sa zone d'influence ;

- protéger les animaux d'élevage contre la pluie, le vent et l'insolation ;
- fournir du bois de clôture, de chauffage et d'œuvre : le maintien et l'entretien des têtards est dans ce cadre indispensable ;
- drainer les parcelles et infiltrer les eaux de ruissellement ; les haies jouent ainsi un rôle de régulateur hydrologique en permettant d'alimenter les nappes et de limiter les phénomènes de crues ;
- filtrer les eaux, la végétation de la haie pouvant consommer une partie des éléments contenus dans les eaux de ruissellement (engrais, etc.) ;
- limiter l'érosion des sols en ralentissant les ruissellements et en sédimentant les matières charriées par les pluies, prévenant ainsi les coulées de boues et les glissements de terrain ;
- mettre en réseau les différents éléments du paysage, facilitant ainsi la circulation des espèces ;
- augmenter la capacité de résilience du milieu ; la résilience écologique étant la capacité d'un écosystème, d'un habitat, d'une population ou d'une espèce à retrouver un fonctionnement et un développement normaux après avoir subi une perturbation importante.

2.2 Les prairies

Composition

Les prairies présentent elles aussi une forte diversité végétale. De nombreux paramètres influencent leur composition. Il y a tout d'abord la nature des sols, l'humidité, le type d'exploitation (fauche ou pâturage), l'intensité de l'exploitation et la quantité d'intrants utilisés. Ainsi, on rencontre plusieurs types de formations prairiales telles des mégaphorbiaies composées de plantes herbacées vivaces comme le liseron (*Calystegia sepium*), des prairies hygrophiles caractérisées par des plantes exigeantes en eau telle la laîche (*Carex)*, des prairies mésophiles composées de plantes se développant dans des conditions de températures modérées comme le dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata)* et des prairies méso-hygrophiles où l'on peut retrouver des espèces comme le jonc arqué (*Juncus inflexus*).

Certaines espèces possédant une grande amplitude écologique peuvent se retrouver dans la plupart des prairies et forment le fond prairial. Parmi ces espèces, on retrouve le ray-grass anglais (*Lolium perenne*), la houlque laineuse (*Holcus lanatus*), des agrostides (*Agrostis sp*) et le trèfle blanc (*Trifolium repens*).

Intérêt

Les prairies mésophiles constituent un écosystème équilibré au rôle fonctionnel très important en termes de préservation des sols, de lutte contre l'érosion et le ruissellement, de fermeture des cycles biogéochimiques, de rétention du carbone et donc de lutte contre le réchauffement climatique, de productivité biologique. De plus, lorsqu'elles sont gérées de façon extensive, elles peuvent abriter une biodiversité élevée, appartenant souvent à la biodiversité dite ordinaire mais qui, d'une part, est en voie de très nette régression du fait de la disparition généralisée des prairies et, d'autre part, participe au maintien des équilibres naturels.

Parmi les rôles fonctionnels des prairies, on peut citer leur richesse en vers de terre. Ainsi, les prairies participent activement au recyclage de la matière organique, permettent une meilleure infiltration des eaux de précipitation et contribuent à l'alimentation de très nombreux vertébrés en plus des espèces domestiques d'élevage.



2.3 Les espaces boisés

Au niveau des coteaux et des limites de plateaux, on retrouve des espaces boisés. Ces espaces recouvrent une superficie d'environ 2 500 ha soit un peu moins de 8 % du territoire selon la cartographie Corine Land Cover. Leur localisation dans les secteurs les plus pentus et sur les lignes de crête explique en partie leur préservation.

Les bois et les forêts de feuillus composent la majorité de ces espaces. Les essences dominantes de ces bois sont le chêne pédonculé (*Quercus robur*) et le chêne sessile (*Quercus petraea*). Certaines forêts dominées par des résineux sont aussi présentes. Les résineux ont été utilisés au départ pour restaurer des forêts dégradées, des résineux traditionnels (pins, épicéa commun, sapin pectiné) puis exotiques (douglas, sapin de Vancouver, épicéa de Sitka) ont été massivement plantés par les forestiers en Basse-Normandie jusqu'en 1975.



Le Plan Local d'Urbanisme peut classer comme espaces boisés : bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Depuis la loi Paysage (8 janvier 1993), ce classement peut également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. Le classement en Espace Boisé Classé (EBC) en application de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

2.4 La Ripisylve

La ripisylve est la formation végétale naturelle située sur la rive. Elle peut être limitée à un cordon arboré étroit qui souligne le bord du lit mineur de la rivière ou bien être une véritable forêt alluviale s'étendant sur plusieurs dizaines ou centaines de mètres de part et d'autre du lit mineur. Cette forêt occupe tout ou partie du lit majeur. C'est un milieu inféodé à la rivière, particulièrement riche en termes de diversité floristique. Il comporte des strates herbacées souvent très diversifiées et des strates arbustives et arborescentes composées d'un nombre restreints d'espèces.

Organisation et composition

La ripisylve peut se former de manière spontanée. La mise en place des groupements végétaux la constituant s'effectue alors par stades successifs. Ce sont tout d'abord les herbacées pionnières qui colonisent le milieu. Il s'agit d'espèces opportunistes à fort pouvoir de propagation et de régénération. Apparaissent ensuite les pionniers arbustifs dominés par les essences héliophiles (notamment les saules) puis les essences pionnières longévives (comme l'aulne glutineux). Il s'agit d'espèces avec un système racinaire développé et à fort pouvoir de multiplication végétative. Si la période de stabilité est suffisamment longue, les essences post-pionnières arborées de bois dur (frêne, chêne, érable...) peuvent s'installer et former la forêt alluviale.

Les arbres qui poussent au pied de berge sont plus fréquemment inondés que les autres. Ils sont donc plus exposés aux blessures et aux maladies. Les arbres de pied de berge ont donc tendance à être plus jeune que les autres. Les arbres de haut de berges sont eux plus exposés au vent, les arbres de mi-berges sont souvent les plus protégés.

Les principales essences ligneuses de la ripisylve sont l'aulne glutineux, le saule cendré, le chêne pédonculé et le frêne commun. On retrouve aussi quelques sureaux noirs, charmes, érables sycomores, érables champêtres, noisetiers, cornouillers sanguins troènes, merisiers et tilleuls à grandes feuilles.



Fonctions écologiques

Fonction biologique

Représentant une zone de transition entre deux milieux, la ripisylve confère une mosaïque d'habitats. Ainsi, elle abrite aussi bien des espèces inféodées à un des deux milieux que des espèces utilisant les deux. Cette forte diversité d'espèces floristiques et faunistiques constitue un véritable rempart contre les maladies et l'envahissement des espèces végétales exotiques (renouée du Japon). La ripisylve est un élément clé d'amélioration de la valeur écologique

du paysage. En plus d'être capable d'assurer les fonctions de reproduction et de survie (refuge, source de nourriture) des espèces, lorsqu'elle présente une continuité suffisante, elle joue le rôle de corridor biologique. Ainsi, elle permet les échanges avec les autres milieux naturels et stimule les connexions entre eux. En effet, en permettant et favorisant la mobilité des espèces animales, la végétation rivulaire participe à la conservation (refuge, lieu de reproduction, source de nourriture), à la dynamique (migrations, déplacements entre les habitats fragmentés) et au brassage génétique des populations animales et végétales des systèmes fluviaux. De plus, la ripisylve limite l'ensoleillement et donc les risques d'eutrophisation par son ombrage.

Rôle de maintien des berges

La ripisylve joue un rôle important dans le maintien des berges. En surface, le chevelu racinaire tapissant la berge amortit l'impact du courant et plus en profondeur, il constitue une véritable armature pour le sol. De ce fait, les systèmes racinaires des arbres et des arbustes permettent de stabiliser, structurer et renforcer les berges, et ainsi de réduire les problèmes d'affouillement, d'érosion et de glissement. En l'absence de ces éléments stabilisateurs, les crues peuvent engendrer de gros dégâts aux berges. Leur protection naturelle est d'autant plus efficace que les groupements végétaux rivulaires sont adaptés à l'ensemble des facteurs écologiques. Cependant, l'érosion participe à la dynamique fluviale par la création d'embâcles lors de l'arrachement des végétaux, par exemple.

Rôle de filtre

Constituant le dernier rempart entre le milieu terrestre et le milieu aquatique, la ripisylve joue un rôle important dans les cycles biogéochimiques. Son effet tampon est mis à profit pour améliorer la qualité de l'eau ; elle a un rôle auto épurateur sur les flux polluants transitant par ruissellement vers le cours d'eau. Les végétaux absorbent des éléments minéraux par leur système racinaire, ils sont ainsi capables de piéger les phosphates et d'éliminer les azotes.

Fonction hydrologique

Leur rôle de peigne limite le transfert des sédiments de la plaine vers le lit mineur ainsi que le transport des débris vers l'aval. Les parties aériennes des végétaux sont très efficaces pour diminuer la vitesse du courant et la puissance érosive de l'eau lors des crues. Même si elle est la source de matériaux qui risquent de faire embâcle en aval (branches), elle est capable d'en bloquer d'autres venant de l'amont. De plus, la succession de petits méandres au niveau des arbres ou des embâcles créés par les branchages ou troncs, contribue à abaisser la vitesse et parfois à contrarier le sens du courant à proximité de la berge. Le dépôt d'éléments fins y est favorisé, permettant ainsi l'installation de frayères.



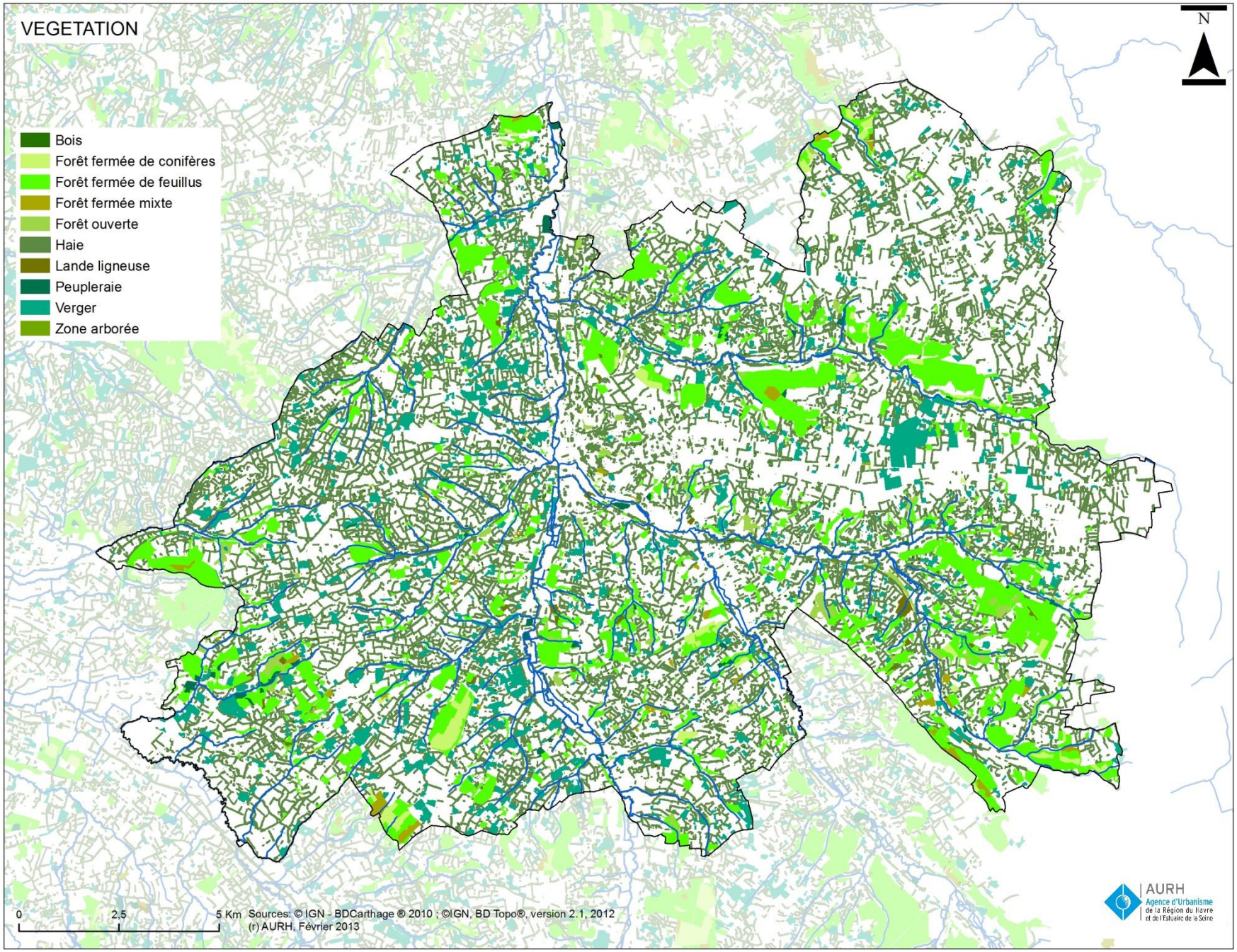
Rôle microclimatique

La ripisylve est génératrice d'un microclimat. L'alternance de zones éclairées et ombragées le long du cours d'eau est bénéfique au cycle de développement de certaines espèces et empêche l'installation d'espèces invasives. Tout d'abord, l'ombrage amené par la végétation riveraine limite l'évaporation et l'élévation de la température de l'eau contrôlant ainsi le développement d'algues (réduction de l'eutrophisation), permettant alors la présence d'une faune piscicole. Ensuite, la présence d'éclairement, tout aussi importante, favorise le développement de la microfaune et de la microflore du cours d'eau. S'ajoute à cela un effet de brise-vent qui freine l'érosion éolienne et protège les cultures.

Fonction économique et sociale

La ripisylve est un élément important du paysage. Au sein d'un paysage, un cours d'eau présentant un cordon rivulaire détermine une ligne qui structure et attire le regard. De plus, elle constitue un cadre de vie agréable, améliore le caractère touristique de certains sites. Ainsi, ses qualités esthétiques et paysagères et sa proximité avec l'eau lui confère une valeur récréative. En plus de l'aspect paysager, la ripisylve a de réelles fonctions économiques et sociales car elle prévient des inondations, contribue au phénomène d'autoépuration des eaux et lutte contre l'érosion des terres agricoles.

La nécessité du maintien et du développement de la végétation rivulaire pour l'amélioration de la qualité des cours d'eau n'est plus à démontrer aujourd'hui. Aussi, cette végétation riveraine occupe une place prépondérante dans l'objectif d'atteinte du bon état des cours d'eau imposé par la DCE (Directive Cadre sur l'Eau).


VEGETATION
Bois
Forêt fermée de conifères
Forêt fermée de feuillus
Forêt fermée mixte
Forêt ouverte
Haie
Lande ligneuse
Peupleraie
Verger
Zone arborée
N
0
2,5
5 Km
Sources: © IGN - BDCarthage ® 2010 ; ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

2.5 L'effet mosaïque, la diversité à l'échelle du paysage

Le paysage bocager, qui peut sembler relativement uniforme (enchainement de prairies séparées par des haies), est en réalité un écosystème plus complexe. Le bocage est fait de milieux différents qui offrent un cadre de vie à de nombreuses espèces.

La diversité des haies, ajoutée à la diversité des prairies et des espaces boisés, offre à l'échelle du paysage une grande variété de parcelles. L'ensemble de ces parcelles peut être comparé à une mosaïque de milieux, comportant chacune ses spécificités.

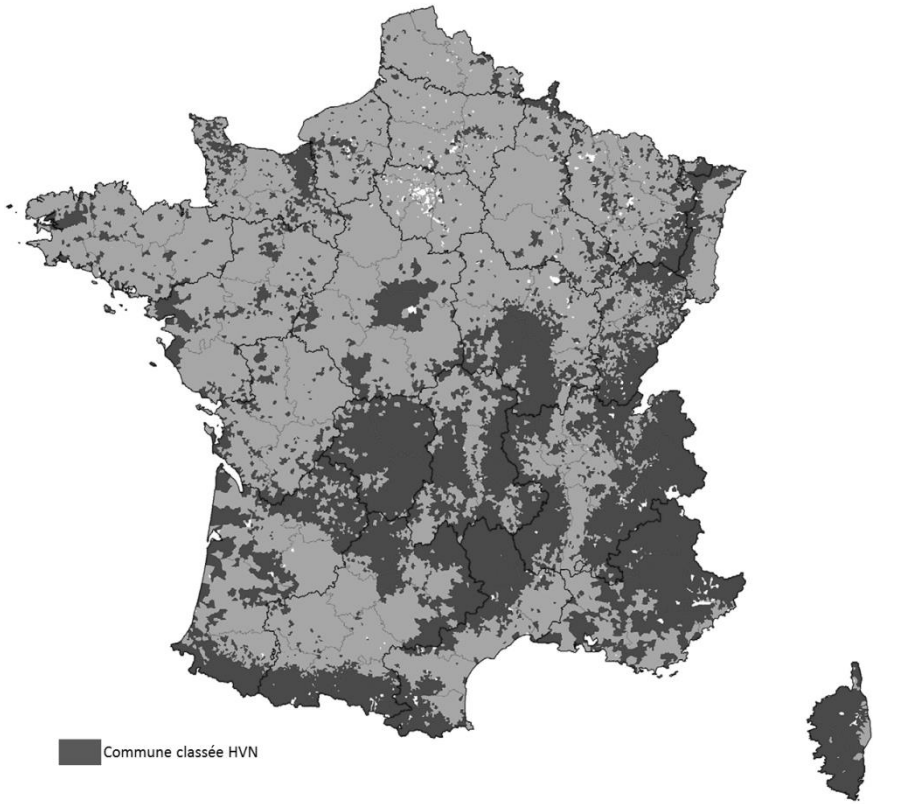
Un milieu fonctionne rarement de manière autonome, les espèces qui le composent et leur abondance dépendent des milieux avoisinants et de leur accessibilité. Ainsi la succession d'éléments paysagers différents (prairie, espace boisés, haie) va permettre de répondre aux différents besoins d'une espèce (lieu de chasse, lieu de reproduction, abri). Plus un paysage est diversifié, plus le nombre d'espèces qui s'y trouve est important, c'est la complémentarité des milieux.

La présence d'éléments identiques dans la mosaïque va augmenter la disponibilité d'une ressource, et ainsi permettre une augmentation du nombre d'individus d'une même espèce. C'est la supplémentarité des milieux.



Cette mosaïque paysagère est principalement liée aux activités agricoles. Cette alchimie vertueuse est reconnue au niveau européen comme zone agricole à Haute Valeur Naturelle (HVN). Cette qualification se base sur trois critères : la diversité d'assolement, l'extensivité des pratiques et la densité des éléments naturels et paysagers. Contrairement à la plupart des autres zones agricoles HVN, Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie possède la particularité de ne pas bénéficier d'une protection environnementale. Cette caractéristique exceptionnelle démontre que l'activité agricole n'est pas incompatible avec une biodiversité riche.

Les communes agricoles à Hautes Valeurs Naturels



© SOLAGRO

3. ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2

Bien que Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie ne comprenne pas de site classé en Zone Natura 2000, d'Espace Naturel Sensible, ou d'arrêté de protection Biotope, la valeur écologique du territoire est soulignée par l'inscription de 10 400 ha, soit 45 % du territoire, en ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) de type 1 et 2.

Lancées en 1982 sur l'initiative du Ministère de l'Environnement, les ZNIEFF sont des outils de connaissance du patrimoine naturel français. Elles se définissent par le repérage scientifique d'un secteur de territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, où ont été identifiés des éléments rares, remarquables, protégés ou menacés du patrimoine naturel. Sans valeur juridique directe, elles visent cependant à attirer l'attention sur les espaces qu'elles définissent.

Selon les références des textes juridiques et légaux, l'inventaire de l'écosystème d'une ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques. En outre, la jurisprudence et les références aux textes juridiques montrent que :

- l'inventaire ZNIEFF fournit une base essentielle pour localiser les espaces naturels dans le cadre de l'élaboration des documents urbanistiques ;
- les ZNIEFF contribuent à l'application des lois du 10 juillet 1976 et du 2 février 1995 relatives à la protection de la nature par lesquelles la protection, la mise en valeur, la restauration et la gestion des milieux naturels sont déclarés d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable.

La jurisprudence rappelle que l'existence d'une ZNIEFF n'est pas en elle-même de nature à interdire tout aménagement. En revanche, la présence d'une ZNIEFF est un élément révélateur d'un intérêt biologique qui doit être apprécié au regard des dispositions législatives et réglementaires protectrices des espaces naturels.

Les objectifs des ZNIEFF sont de trois ordres :

- avoir une connaissance permanente des milieux naturels et notamment de leur écosystème ;
- améliorer la prise en compte de l'espace naturel en rendant les données plus accessibles ;
- permettre une meilleure prévision des incidences des projets et des aménagements.

3.1 ZNIEFF de type 1

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique. Plusieurs zones ont été répertoriées comme ZNIEFF de type 1, (hors milieux aquatiques) : le vallon du Boulay, le vallon du Mesnil-Eudes et de nombreuses cavités abritant d'importantes colonies de Chiroptères.

Le vallon du Boulay

Cette zone correspond à un ensemble de trois petites vallées entaillées dans la craie glauconieuse cénomanienne, enserrées dans des coteaux calcaires plus ou moins pentus, le tout constituant un paysage typique du bocage augeron.

On y note une grande variété de micro-milieux recélant quelques espèces végétales peu communes telles la dorine à feuilles alternes (*Chrysosplenium alternifolium*), la luzerne naine (*Medicago minima*), la valériane dioïque (*Valeriana dioica*), la mauve alcée (*Malva alcea*) et l'orchis grenouille (*Coeloglossum viride*) qui bénéficie d'une protection au niveau régional.

Le vallon du Mesnil-Eudes

Il s'agit d'une portion de vallon entaillé dans la craie glauconieuse cénomanienne recouverte, sur les sommets, par des argiles à silex. Le long du ruisseau, le développement de la ripisylve forme par endroits de véritables aulnaies-frênaies larges de 30 à 50 mètres et bordées de prairies localement para-tourbeuses.

Avec plusieurs centaines de pieds, ce site constitue l'une des deux stations actuellement connues en Basse-Normandie de l'asaret (*Asarum europaeum*), espèce sylvatique continentale qui bénéficie d'une protection régionale. Signalons également la présence de très belles prairies para-tourbeuses adjacentes à orchis négligé (*Dactylorhiza praetermissa*).


Asarum europaeum

L'ensemble des cavités de Lisieux

Cet ensemble est constitué de deux cavités :

- la Cavité de Cavaudon d'importance locale,
- la Cavité des Rouges Fontaines d'importance départementale, qui accueille une population hibernante de neuf espèces de chauves-souris dont une dizaine d'individus de grand murin et de murin à moustaches.

La cavité du chemin de la Bonde

La cavité abrite une population hibernante de chauves-souris assez importante dont le grand rhinolophe (une vingtaine d'individus) et le petit rhinolophe (une quinzaine d'individus), ce qui lui confère un intérêt départemental. Sept espèces y sont représentées totalisant une soixantaine de chiroptères. Les galeries de cette carrière recoupe un réseau karstique actif où la présence d'au moins une espèce du genre niphargus (*Niphargus sp., Amphipode*) a été relevée.

La cavité des Satis

La cavité est reconnue d'intérêt départemental car elle accueille quatre espèces hibernantes de chauves-souris indexées à l'annexe 2 de la Directive Habitat, dont une dizaine de petits rhinolophes.

La cavité de la Cour du Bosq

Une colonie hibernante assez importante de petits rhinolophes et de grands murins occupe ce site d'intérêt départemental ainsi que le grand rhinolophe, le murin à oreilles échancrées et le murin à moustaches, totalisant ainsi une cinquantaine d'individus.

La cavité de la Rousserie

La cavité doit son intérêt régional à la présence d'une très importante population hibernante de chauves-souris avec un effectif de dix espèces totalisant 200 individus dont 140 de grands rhinolophes, une trentaine de petits rhinolophes, une vingtaine de grands murins et de murins à moustaches.

La Cavité des Rioults

L'intérêt départemental de cette cavité se justifie par la présence d'une population hibernante de chauves-souris (10 espèces) avec une vingtaine de grands murins, d'une quinzaine de murins à moustaches et d'une dizaine de petits rhinolophes et de grands rhinolophes.

Ensemble des cavités de Ouilly-du-Houley

Ce site est constitué de trois cavités où hiberne une importante population de chauves-souris :

- la Cavité du château d'Ouilly, d'importance départementale ;
- la Cavité de Saint-Léger-du-Houley, d'importance locale ;
- la Cavité du vieux moulin dite "de la Vierge", d'importance locale.

Cette zone accueille une douzaine d'espèces totalisant près de 140 individus dont une trentaine de grands rhinolophes et de murins à moustaches, une quinzaine de grands murins et de murins à oreilles échancrées.

Ensemble des sites d'hibernation et de reproduction de Lecaude et des Monceaux

Ce vaste ensemble boisé est une zone qui compte de nombreux sites d'hibernation et de reproduction pour plusieurs espèces de Chiroptères.

Coteau calcaire de la Coeurie

Localisée sur un coteau calcaire à Courtonne-les-deux-Eglises, cette zone offre les conditions requises pour l'expression d'une flore typique des pelouses sèches calcicoles.

3.2 ZNIEFF de type 2

Les ZNIEFF de type 2 sont définies comme étant de grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes. Sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, les ZNIEFF de type 2 recouvrent une partie des vallées et des coteaux, où la diversité des milieux (prairies hygrophiles, coteaux calcaires, espaces boisés des plateaux, etc.) est à l'origine d'une flore et d'une faune extrêmement variées, et abritant quelques espèces rares et protégées. Les quatre ZNIEFF de type 2 sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie sont présentées ci-après.

La Vallée de la Touques et ses petits affluents

Le classement de cette zone en ZNIEFF est la conséquence d'une flore remarquable présente sur ce site, les fonds de vallée humides renfermant une variété de types de biotopes rares et à protéger. La juxtaposition de prairies, de coteaux et de bois calcicoles est favorable à la présence d'une faune riche et variée. La diversité des milieux, des plus humides aux plus secs, est notamment favorable à la présence de nombreuses espèces de papillons. Certaines sont rares et protégées au niveau national.

Un grand nombre d'espèces d'oiseaux fréquentent la vallée de la Touques lors d'escales migratoires, pour hiverner ou nicher. L'humidité des milieux (rivières, plan d'eau, prairies humides…) est à l'origine de leur attraction pour les migrateurs. Les variations climatiques, édaphiques, biologiques et les

actions anthropiques induisent une mosaïque de biotopes qui permettent la présence d'un grand nombre et d'une grande variété d'espèces animales et végétales.


Ranunculus ophioglossifolius
© M. Menand

Les différents types de biotopes renferment des espèces végétales rares et/ou protégées au niveau national (**) ou régional (*). La basse vallée inondable et les fonds de vallons humides sont les milieux du vulpin bulbeux (*Alopecurus bulbosus**), de la pesse d'eau (*Hippuris vulgaris**), de la renoncule à feuilles d'ophioglosse (*Ranunculus ophioglossifolius***), du cératophylle submergé (*Ceratophyllum submersum**) et de l'asaret (*Asarum europaeum**). Les coteaux calcaires bien exposés sont également très riches sur le plan botanique, avec notamment la gentiane croisette (*Gentiana cruciata**), la gentiane d'Allemagne (*Gentianella germanica**), la belladone (*Atropa belladona**) et la raiponce délicate (*Phyteuma tenerum**).


Orchis coriophora

Il convient de mentionner la forte richesse en orchidées de cette grande vallée. En effet, pas moins de 21 espèces d'orchidées y ont été recensées. Parmi les plus rares, citons l'épipactis brun-rouge (*Epipactis atrorubens**), l'orchis punaise (*Orchis coriophora***), l'orchis grenouille (*Coeloglossum viride**), l'ophrys frelon (*Ophrys fuciflora**) et l'orchis singe (*Orchis simia**).
La juxtaposition de prairies, de coteaux et de bois calcicoles est favorable à la présence d'une entomofaune riche et variée. Une espèce rare de coléoptère a été recensée dans cette zone : l'agapanthie des chardons (*Agapanthia cardui*), ainsi que deux espèces peu communes d'hyménoptères symphytes : *Emphytus didymus* et *Monophadnus spinolae*. La vallée de la Touques constituant pour cette dernière espèce la station la plus septentrionale pour le nord-ouest de la France.


Euphydryas aurinia
© San Martin

La variété des milieux, des plus humides aux plus secs, est favorable à la présence de nombreuses espèces de papillons. Parmi celles qui ont été recensées, certaines sont rares et/ou protégées au niveau national comme le damier de la succise (*Euphydryas aurinia*), et l'azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Un grand nombre d'espèces d'oiseaux fréquentent la vallée de la Touques lors d'escales migratoires, pour hiverner ou nicher. Les milieux humides (rivières, plans d'eau, prairies humides, roselières...) sont notamment fréquentés en période de nidification par les rousserolles effarvatte et verderolle (*Acrocephalus scirpaceus* et *palustris*), la locustelle et le martin-pêcheur (*Alcedo atthis*). Ces mêmes milieux, et particulièrement les grands plans d'eau, accueillent des contingents importants d'oiseaux hivernants. Il s'agit principalement du fuligule milouin (*Aythya ferina*), du fuligule morillon (*Aythya fuligula*) et du grèbe huppé (*Podiceps cristatus*). Les coteaux et les bois sont, eux, le domaine de nidification de la chouette chevêche (*Athene noctua*), de la fauvette babillarde (*Sylvia curruca*) et sont fréquentés en hiver par la mésange boréale (*Parus montanus*).

La mammofaune compte, elle aussi, des raretés, notamment en ce qui concerne les micro-mammifères et les chiroptères. Parmi les premiers, citons le mulot à collier (*Apodemus flavicollis*). Pour les seconds, il s'agit de la Barbastelle (*Barbastella barbastellus*), du vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteinii*) et du petit rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*).

Enfin la bonne qualité de l'eau de la Touques et de ses affluents est à l'origine de la présence d'un cheptel de salmonidés remarquable.

Le bassin de l'Orbiquet et de la Courtonne

Cet ensemble de vallées aux larges versants peu pentus forme un paysage typique du Pays d'Auge. On note ici une diversité des milieux depuis les prairies hygrophiles de fond de vallée en passant par les coteaux calcaires, jusqu'aux bois de plateau. Tous ces milieux recèlent un grand nombre d'espèces animales et végétales rares.

La diversité des milieux recensés est à l'origine d'une flore extrêmement variée. Parmi les espèces hygrophiles de fond de vallée, on peut noter la présence ponctuelle de l'aconit napel (*Aconitum napellus ssp. neomontanum*). La flore calcicole est bien représentée sur les coteaux avec, sur les pelouses calcaires, la garance voyageuse (*Rubia peregrina*), protégée au niveau régional. Les sous-bois renferment le bois gentil (*Daphne mezereum*), la néottie nid d'oiseau (*Neottia nidus-avis*), l'orchis pourpre (*Orchis purpurea*), la céphalanthère pâle (*Cephalanthera damasonium*). Enfin, les bois acidiphiles de plateau abritent le jonc squarreux (*Juncus squarrosus*).

Les nombreux cours d'eau et plans d'eau de cette zone sont favorables à la présence de nombreux oiseaux inféodés aux milieux humides. On note la nidification du grèbe castagneux (*Tachybaptus ruficollis*) et de la foulque macroule (*Fulica atra*).


Fulica

Les milieux boisés et bocagers accueillent la bondrée apivore (*Pernis apivorus*) et la chouette chevêche (*Athene noctua*).

Sur le plan mammalogique, le secteur renferme le Mulot à gorge jaune (*Apodemus flavicollis*), très rare et localisé en Normandie. On relève également de nombreuses cavités à chauves-souris, où plus de dix espèces différentes hibernent parmi lesquelles le grand rhinolophe (*Rhinolophus ferrumequinum*), le grand murin (*Myotis myotis*), le vespertilion à moustaches (*Myotis mystacinus*) et le vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*).

D'une bonne qualité biologique globale, ce bassin possède un intérêt piscicole certain, et renferme, entre autre, de belles populations de truite fario (*Salmo trutta fario*). La Courtonne et la Marolles sont particulièrement riches en frayères à salmonidés. L'écrevisse à pieds blancs (*Austropotamobius pallipes*) est, en outre, présente dans ces deux cours d'eau.


Astracus pallipes © SMBV Touques

La Vallée de la Paquine

Située au nord de Lisieux, cette vallée présente un intérêt écologique non négligeable. 271 espèces ont été inventoriées sur les 2529,7 ha que totalise cet ensemble.


Paris quadrifolia © M. Gasperl

La vallée de la Paquine, d'une largeur de 200 mètres en moyenne, correspond à un ensemble bocager vallonné présentant une mosaïque de biotopes : prairies permanentes, vergers, bois neutrophiles à acidiphiles, zones humides, rivières, forêts et fossés, riches d'une faune et d'une flore caractéristiques.

On y a recensé des espèces végétales intéressantes rares telles la parisette à quatre feuilles (*Paris quadrifolia*) et la dorine à feuilles alternes (*Chrysosplenium alternifolium*). Les milieux ombragés sont le refuge de

plusieurs espèces peu communes comme la cardamine amère (*Cardamine amara*), le cornouiller mâle (Cornus mas), l'orchis pourpre (*Orchis purpurea*).

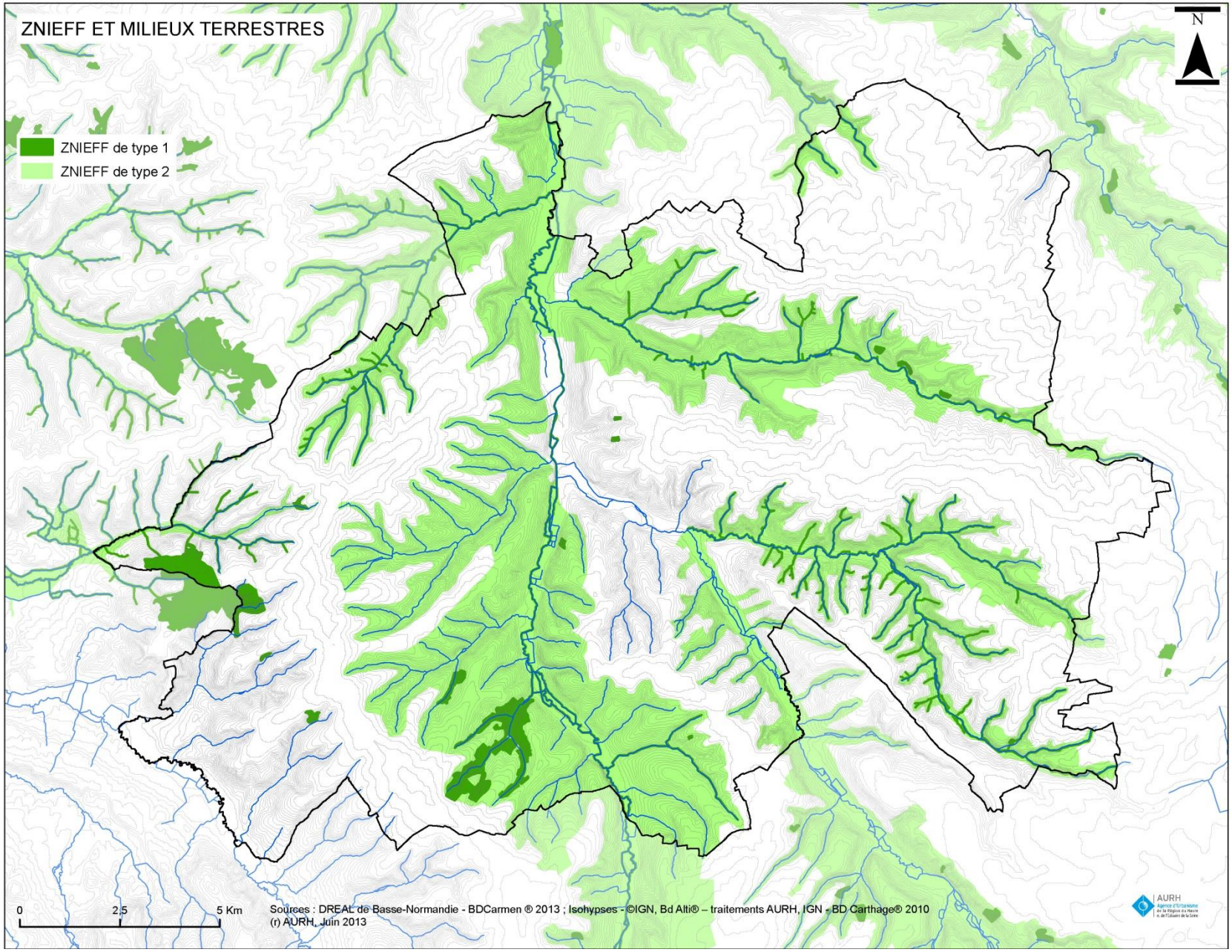
Au niveau des habitats plus ouverts, le callitriche des eaux stagnantes (*Callitriche stagnalis*) et l'orchis négligé (*Dactylorhiza praetermissa*) ont été répertoriés.

D'une bonne qualité biologique, la Paquine et ses affluents renferment des frayères à truite de mer (*Salmo trutta trutta*), de belles populations de truite fario (*Salmo trutta fario*), de chabot (*Cottus gobio*) et d'écrevisse à pieds blancs (*Astacus pallipes*).

Le Marais de la Dives et ses affluents

Une petite partie ouest du territoire (la vallée de l'Algot) est inscrite en ZNIEFF de type 2. Cette zone appartient à la ZNIEFF du marais de la Dives et de ses affluents. La Dives et ses principaux affluents ont un grand intérêt piscicole, notamment pour les salmonidés migrateurs.

La Dorette, l'Algot, la Vie et l'Ancre sont en effet des cours d'eau secondaires renfermant des frayères à truite de mer (*Salmo trutta trutta*), à saumon atlantique (*Salmo salar*), à lamproie marine (*Petromyzon marinus*) et à lamproie de rivière (*Lampetra fluviatilis*). Ces affluents se caractérisent également par des peuplements de truites fario (*Salmo trutta fario*), de chabots (*Cottus gobio*) et de lamproies de Planer (*Lampetra planeri*). L'ensemble de ce bassin est très riche en anguilles (*Anguilla anguilla*).


ZNIEFF ET MILIEUX TERRESTRES
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
N
0
2,5
5 Km
Sources : DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2013 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® – traitements AURH, IGN - BD Carthage® 2010
(r) AURH, Juin 2013
AURH

Synthèse et enjeux

La qualité de l'environnement augeron est étroitement liée aux pratiques agricoles qui s'y sont développées. Les élevages extensifs sur des prairies délimitées par des haies ont permis le maintien d'une forte densité d'éléments naturels, et ont dessiné un paysage bocager à forte valeur patrimoniale.

Jusqu'à présent cette relation vertueuse entre agriculture et biodiversité ordinaire riche s'est maintenue sans règlementation environnementale.

Les ZNIEFF inventoriées sur Lintercom et la reconnaissance de cette zone comme territoire agricole à Haute Valeur Naturelle témoignent de la richesse écologique présente.

1. Milieux aquatiques

1.1. Les rivières

Les principaux cours d'eau du Pays d'Auge sont surtout reconnus pour leur bon état écologique (seuls l'Algot, le Cirieux et la Touques en aval de Lisieux ont leur état écologique qualifié de moyen) et leur abondance en divers salmonidés, tels la truite et le saumon atlantique, mais aussi en lamproies des rivières et en écrevisses à pattes blanches.

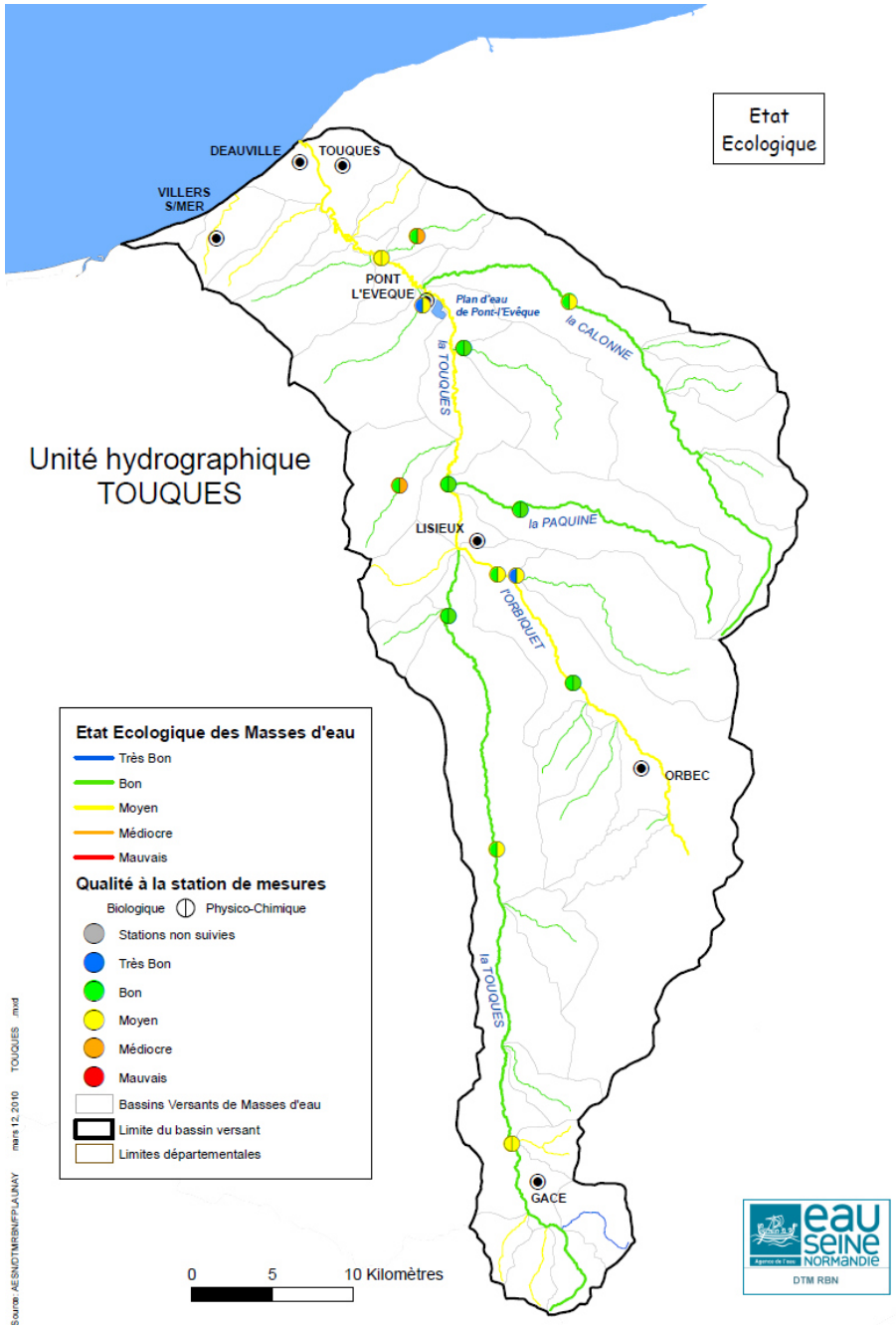
Le système prairial dominant sur l'ensemble du bassin et les pratiques agricoles en majorité extensives ont préservé la qualité des différents cours d'eau, même si des pollutions ponctuelles persistent, notamment des pollutions au plomb au niveau de l'Orbiquet. Cette bonne qualité chimique de l'eau associée aux travaux de préservation des berges et à la bonne continuité des rivières permet le bon état écologique global de ces cours d'eau et leur permet d'être un lieu propice aux frayères, ce qui explique l'abondance en poissons de ce bassin.

Malgré tout certaines perturbations subsistent :

- des ouvrages hydrauliques (vannages, buses, aménagements sauvages) sont encore présents et constituent des obstacles à la remontée des espèces migratrices ;
- des décharges sauvages de tous types (casses, dépôts d'ordures ménagères, dépôts de rémanents de tonte...) diffusent, en se dégradant, des pollutions et diminuent fortement la qualité de l'eau et donc la qualité d'accueil du milieu pour les espèces ;
- des divagations répétées du bétail dans les cours d'eau, même si elles restent peu nombreuses, qui par sont piétinement détruit les habitats aquatiques, notamment les frayères, et dégrade la qualité de l'eau, via les déjections des animaux ;
- le maintien de mauvaises pratiques d'entretien principalement au niveau de zones d'habitation, qui tend à créer un déséquilibre du milieu et provoque des nuisances sur la qualité de l'eau.

Certains cours d'eau du territoire bénéficient d'éléments de protection :

- la Touques, la Paquine, l'Orbiquet, la Courtonne, le Pré-d'Auge et le Cirieux sont classés au titre de l'article L.432-6 du Code de l'Environnement pour les espèces saumon atlantique, truite de mer, truite fario et anguille ;
- la Vie et tous ses affluents sont classés au titre de l'article L.432-6 du code de l'Environnement pour la Truite de mer, la Truite fario et l'Anguille d'Europe ;
- la Touques est classée en aval de la confluence avec l'Orbiquet pour la lamproie marine, la lamproie fluviale et la grande alose ;
- la Touques, la Paquine et l'Orbiquet sont réservées au titre de la loi du 16 octobre 1919 ;
- la Touques, la Paquine, l'Orbiquet, la Courtonne, le Pré-d'Auge et le Cirieux sont classés comme axes migrateurs d'intérêt majeur du SDAGE ;
- la Touques et tous ses affluents ainsi que la Vie en totalité et ses affluents sont des zones d'action prioritaire 2 (ZAP2) du Plan de Gestion Anguille (PGA) en application du Règlement " anguille " 1100/2007.



Le classement des cours d'eau

Depuis le premier décret classant le bassin de la Seine et ses principaux affluents le 3 août 1904, et les différents textes législatifs ou règlementaires qui suivirent, la procédure de classement permet de réglementer l'aménagement et le fonctionnement des ouvrages réalisés sur les cours d'eau à haute valeur patrimoniale.

La loi sur l'eau et les milieux aquatiques du 30 décembre 2006 a rénové les critères de classement des cours d'eau en les adaptant aux exigences de la directive cadre sur l'eau (DCE).

Le classement des cours d'eau est maintenant centré sur les priorités du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, puisqu'il est un outil de mise en œuvre de la DCE. Ainsi, les orientations sur la continuité écologique du SDAGE 2010-2015, entré en vigueur sur le bassin Seine-Normandie le 17 décembre 2009, constituent le socle des futurs classements de cours d'eau au titre du L. 214-17-I du code de l'environnement.

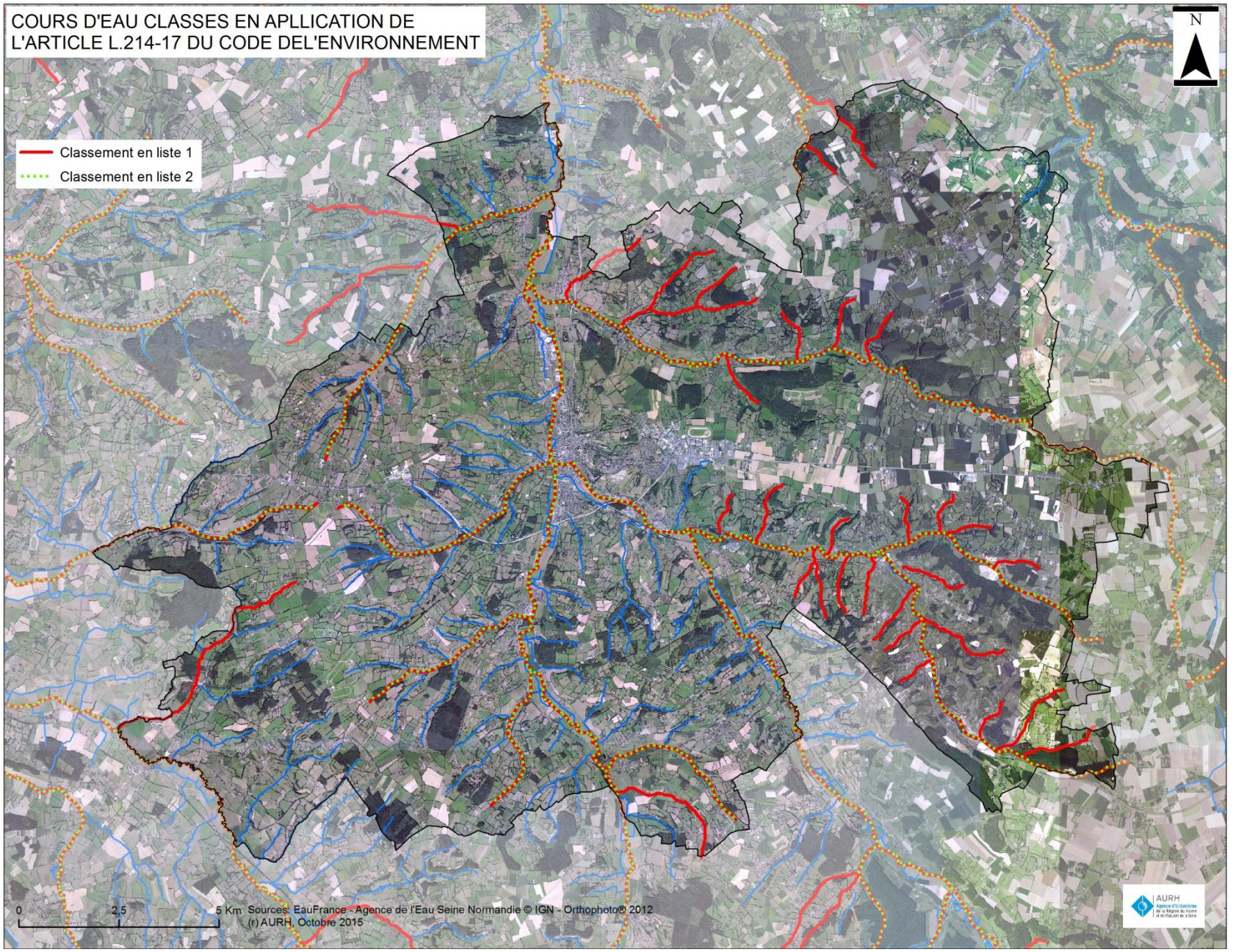
Les arrêtés de classement des cours d'eau en liste 1 et en liste 2 au titre de l'article L.214-17 du Code de l'environnement ont été signés le 4 décembre 2012 par le Préfet coordonnateur de bassin Seine-Normandie et publiés au journal officiel le 18 décembre 2012.

Arrêté de classement en liste 1 :

Objectif de préservation : cours d'eau sur lesquels aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique.

Arrêté de classement en liste 2 :

Objectif de restauration : cours d'eau sur lesquels il est nécessaire d'assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs. Tout ouvrage doit y être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, l'exploitant au plus tard dans les 5 ans après publication de la liste.


COURS D'EAU CLASSES EN APLLICATION DE L'ARTICLE L.214-17 DU CODE DEL'ENVIRONNEMENT
N
Classement en liste 1
Classement en liste 2
0
2,5
5 Km
Sources: EauFrance - Agence de l'Eau Seine Normandie © IGN - Orthophoto© 2012
(r) AURH, Octobre 2015
AURH

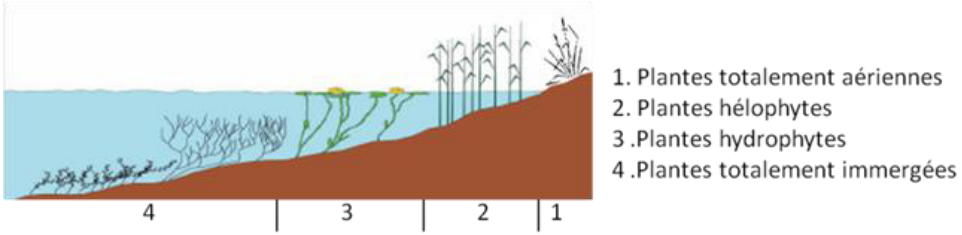
1.2. Les eaux stagnantes

Les écosystèmes aquatiques d'eau douce stagnante sont des écosystèmes qui peuvent être naturels ou artificiels. Il s'agit des mares et des bassins de rétention.

Une mare est une retenue d'eau, dont la faible profondeur (quelques mètres) permet à la lumière de pénétrer jusqu'au fond. Les mares se forment dans des creux du sol lorsque celui-ci est imperméable. On en retrouve sur l'ensemble du territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie (voir carte « Zones humides »). Elles sont dans leur grande majorité le fruit de l'intervention humaine : abreuvoirs pour les animaux, réserves d'eau pour les fermes, résultats de l'exploitation de marnières,…

Elles sont constituées de plusieurs zones : la première, la plus en périphérie de la mare, ne fait pas vraiment partie du milieu aquatique car elle peutt être asséchée pendant de longues périodes. On y rencontre principalement des espèces comme le carex. La seconde comprend des plantes vivant en eaux peu profondes, dites hélophytes ou « plantes de vase », comme le roseau. La troisième ceinture est constituée de plantes qui ne vivent que dans des milieux inondés en permanence, ce sont les hydrophytes ou « plantes d'eau ». Enracinées sur le fond, les hydrophytes possèdent des feuilles immergées et/ou flottantes et des fleurs émergées. Viennent ensuite les plantes complètement submergées.

Les mares abritent aussi des plantes flottantes telles que les lentilles d'eau, et les algues qui recouvrent souvent le fond de la pièce d'eau ou se développent en pleine eau ; elles constituent ce que l'on appelle le phytoplancton.



La mare offre sur une surface réduite des conditions de vie très différentes. Cette variabilité est la source de la diversité qui y est rencontrée qui en fait un écosystème pouvant être riche.

Les fonctions écologiques des mares sont nombreuses, les principales étant leur participation à la conservation de la biodiversité, leur rôle dans la régulation hydrologique, l'épuration, la réserve d'eau qu'elles représentent pour la faune et enfin le microclimat qu'elles peuvent générer.

Les mares sont aussi des moyens naturels pour lutter contre les ruissellements puisqu'en en nombre et en taille adaptés, elles augmentent le temps de transfert vers la nappe ou vers l'aval et réduisent l'apparition des ravines, sans pour autant remédier aux causes de l'érosion.

Elles sont aussi fragiles car soumises au processus d'atterrissement. Ce phénomène est d'autant plus rapide que la pièce d'eau est de petite dimension. Mais cette évolution dépend aussi de divers facteurs propres à chaque mare. Le maintien prolongé d'une mare dépend toujours d'un certain « entretien » consistant à freiner le développement de la végétation.

Les mares constituent les principales zones humides des plateaux. Elles ne sont pas reliées directement entre elles et ne peuvent constituer qu'une continuité en pas japonais pour les espèces fréquentant ces milieux. Elles jouent notamment un rôle prépondérant pour le maintien des populations de batraciens et d'odonates. Plusieurs espèces protégées sont inféodées à ces milieux comme le crapaud commun, le triton palmé et la salamandre tachetée.

Sur la base du recensement des mares de la DREAL Basse-Normandie et de la connaissance du territoire des communes, la protection de ces écosystèmes riches a pu être faite au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme. Les mares protégées apparaissent dans le règlement graphique du PLUi.

1.3. Les zones humides

Le terme « zone humide » regroupe tout un ensemble d'habitats diversifiés qui comprend les marais, tourbières, prairies humides, roselières et mégaphorbais. La caractéristique commune est la présence de sols engorgés d'eau. L'intérêt patrimonial de ces milieux est lié à leur grande diversité et à la forte richesse biologique qu'ils renferment. Ils constituent l'habitat de nombreuses espèces rares ou protégées. En effet, les espèces inféodées à ces milieux, rares à l'échelle nationale puisqu'ils représentent moins de 2 % de la surface terrestre, sont généralement dépendantes strictes vis-à-vis du facteur eau. Au niveau fonctionnel, ces milieux présentent un intérêt fort grâce aux nombreux services qu'ils fournissent. C'est un écosystème à l'interface des milieux terrestres et aquatiques qui présente de ce fait des caractéristiques chimiques, biologiques et physiques particulières dont les fonctions sont nombreuses et les bénéfices multiples :

- réservoir de biodiversité (habitats diversifiés, faunes et flores spécifiques, forte productivité biologique) ;
- fonctions hydrauliques (soutien d'étiages en été, rétention d'eau en hiver, régulation des crues, recharge des nappes) ;
- fonctions épuratrices (dénitrification, déphosphatation, rétention et élimination des toxiques, des micropolluants et des matières en suspension) ;
- valeurs culturelles et paysagères (support de légende et de littérature, ouverture des perspectives paysagères) ;
- valeurs économiques (production végétale, aquaculture, tourisme) ;
- valeurs sociales (pêche, chasse, promenades, loisirs naturalistes).

De par leurs fonctions hydrauliques et épuratrices, les zones humides sont des éléments indispensables à l'équilibre de la ressource en eau d'un bassin versant. Il est donc important de limiter leur disparition notamment sur les secteurs les plus chargés en nitrates.

La DREAL de Basse-Normandie a identifié de vastes territoires humides, notamment au niveau des vallées. Cet inventaire ne saurait avoir de valeur règlementaire mais il constitue toutefois un outil de connaissance et d'alerte opérationnel pour la préservation des milieux et l'application de la police de l'eau.

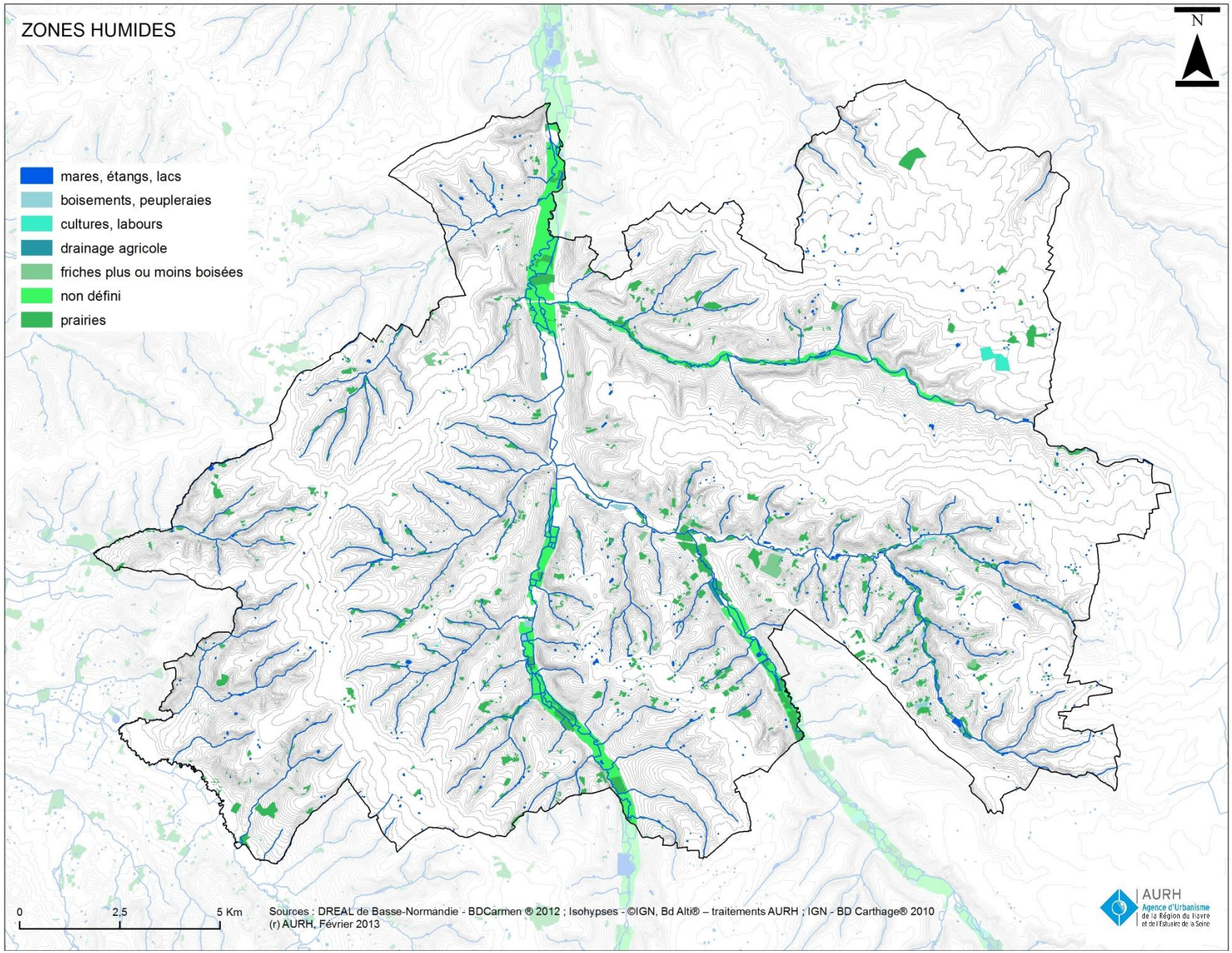
Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ont défini des orientations spécifiques à la préservation des zones humides. L'ensemble des outils existants de protection de la nature sont mobilisables au profit des zones humides.

Les prairies humides

Les prairies humides constituent la majorité des zones humides de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Ce sont des milieux remarquables sur le plan biologique. Leur cortège floristique varie selon l'hygrométrie du sol, la richesse en éléments nutritifs et la gestion pratiquée (fauche ou pâture). Ils se caractérisent par la présence d'un « fond prairial », regroupant un ensemble d'espèces inféodées à la gestion en prairie (milieu ouvert entretenu très régulièrement, indépendamment des conditions de sols ou d'hydromorphie), auquel s'ajoutent des espèces typiquement hygrophiles témoignant du caractère humide. Les espèces hygrophiles accompagnant le fond prairial sont également sensibles à la gestion par fauche ou pâture.

Ce sont certainement les oiseaux qui constituent le patrimoine faunistique le plus connu des prairies humides avec des espèces remarquables comme la pie-grièche écorcheur. Les prairies humides abritent des milieux interstitiels qui participent à la bonne qualité biologique des zones humides.

La DREAL Basse-Normandie a identifié par photo-interprétation des périmètres de zones humides. A la vue de l'importance écologique de ces milieux, les présomptions de périmètres qualifiés de « fiables » ou « très fiables » font l'objet de protection dans le règlement graphique et écrit du PLUi.


ZONES HUMIDES
mares, étangs, lacs
boisements, peupleraies
cultures, labours
drainage agricole
friches plus ou moins boisées
non défini
prairies
N
0
2,5
5 Km
Sources : DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® – traitements AURH ; IGN - BD Carthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

2. ZNIEFF de type 1

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs de grand intérêt biologique ou écologique qui soulignent la qualité écologique du secteur qu'elles délimitent. La Touques, la Paquine, la Courtonne, l'Orbiquet, le Pré-d'Auge, l'Algot et quelques ruisseaux les alimentant sont inscrits en ZNIEFF de type 1 pour la bonne qualité de leurs eaux et de leurs berges et pour les nombreuses frayères à salmonidés qui y sont présentes.

La Touques et ses principaux affluents-frayères

Caractérisée par des débits soutenus, des pentes marquées, des fonds caillouteux constitués de galets et de silex, la Touques est une rivière à forte potentialité pour la truite fario (*Salmo trutta fario*), le saumon atlantique (*Salmo salar*), la lamproie fluviatile (*Lampetra fluviatilis*), ainsi que pour la truite de mer (*Salmo trutta trutta*), espèce pour laquelle est mis en œuvre un rétablissement de l'axe migratoire.

La présence de nombreux ruisseaux affluents de bonne qualité fournit également un recrutement complémentaire en alevins de truite qui descendent grossir dans la rivière. Ces ruisseaux renferment en outre de belles densités de chabots (*Cottus gobio*), de lamproies Planer (*Lampetra planeri*) et quelques populations intéressantes d'écrevisses à pieds blancs (*Astacus pallipes*).

La Courtonne et ses principaux affluents-frayères

Le réseau hydrographique retenu offre une longueur totale de 67,5 kilomètres. La bonne qualité de l'eau, le bon soutien d'étiage et la qualité des milieux naturels adjacents lui confèrent une remarquable valeur piscicole.

Les populations de truites fario sont ici particulièrement importantes et équilibrées. La bonne qualité de l'eau et des milieux aquatiques sont favorables à une belle densité de chabots, de lamproies Planer et à la présence d'écrevisses à pieds blancs indigènes.

Cet ensemble de cours d'eau renferme de nombreuses frayères potentielles pour la truite de mer que le programme de rétablissement intégral de circulation des salmonidés sur le bassin de l'Orbiquet va rendre accessibles.

La Paquine et ses principaux affluents-frayères

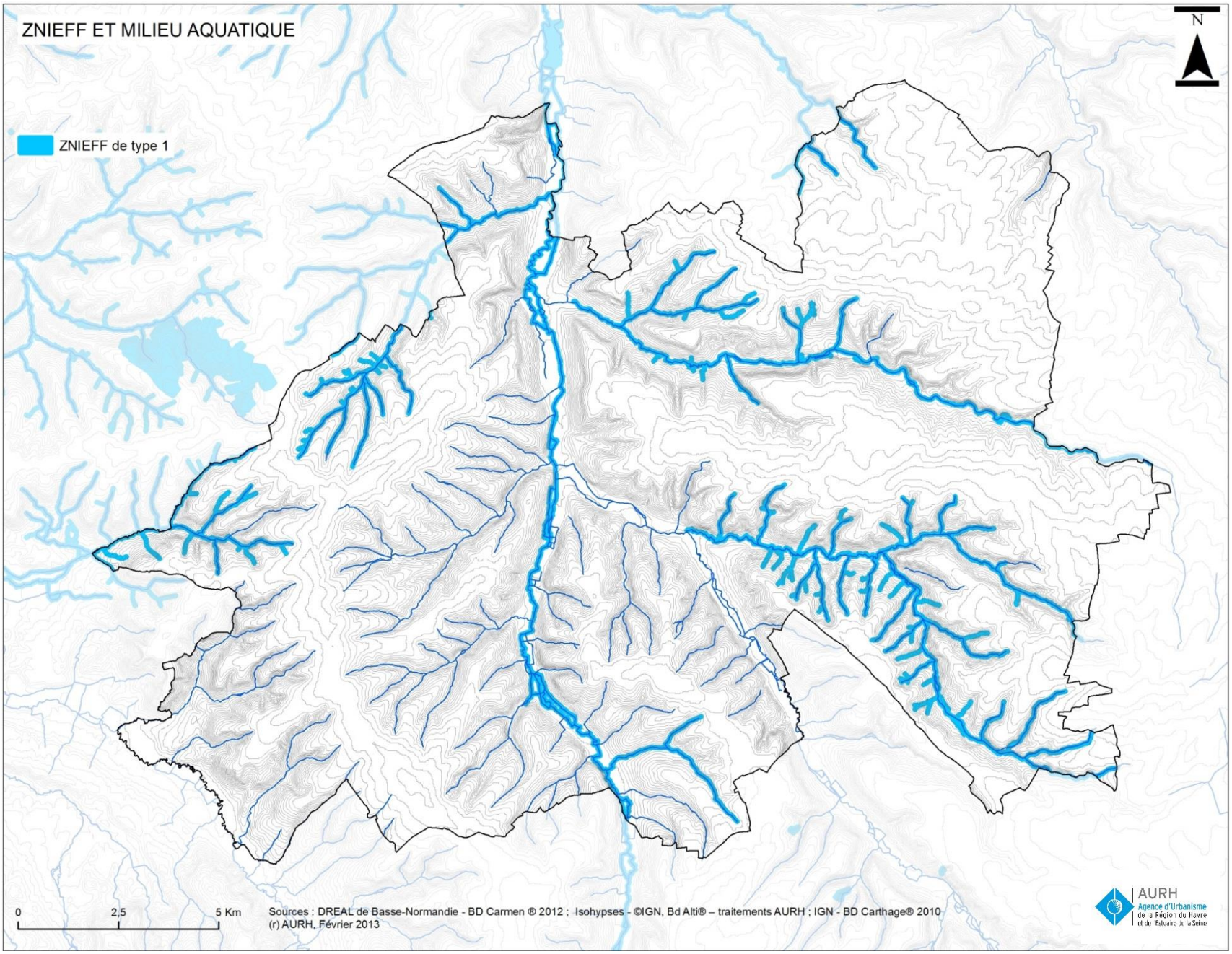
La Paquine s'écoule dans une petite vallée dont la largeur est d'environ 200 mètres en moyenne. De direction est-ouest, la Paquine a établi son lit dans la craie glauconieuse cénomanienne et les argiles à silex. Ce contexte géologique lui confère des débits soutenus et de bons soutiens d'étiage.

Les cours d'eau composant ce réseau hydrographique possèdent une grande valeur biologique liée à la bonne pente et aux fonds caillouteux constitués de galets de silex très propices à l'établissement de frayères à salmonidés et au développement du chabot. L'écrevisse à pieds blancs est présente sur les petits affluents. Les populations de truites fario sont ici fonctionnelles et la truite de mer vient frayer dans ces eaux fraiches et bien oxygénées. Le rétablissement de la libre circulation sur l'ensemble du bassin est de nature à favoriser la remontée et le frai du saumon atlantique et de la lamproie de rivière.

L'Algot et ses affluents

L'Algot et ses affluents ont entaillé leurs vallées dans un socle de craie d'âge crétacé recouverte d'argiles à silex. Il en résulte un réseau hydrographique de type calcaire, au débit soutenu et à l'amplitude thermique faible. Au total ce sont environ 49 kilomètres de cours d'eau qui sont concernés ici.

La diversité des écoulements où se succèdent mouilles et radiers, le bon soutien d'étiage, les fonds pierreux et caillouteux, la diversité et la qualité des habitats aquatiques induisent un peuplement piscicole riche en espèces d'intérêt patrimonial. Les abris sous berges sont occupés par l'écrevisse à pieds blancs. La truite de mer et la lamproie de rivière viennent aussi frayer dans ces eaux.


ZNIEFF ET MILIEU AQUATIQUE
N
ZNIEFF de type 1
0
2,5
5 Km
Sources : DREAL de Basse-Normandie - BD Carmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® – traitements AURH ; IGN - BD Carthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

3. SDAGE

La loi sur l'eau de 1992 concrétise l'idée de prendre en compte les milieux aquatiques et leur sauvegarde en affirmant la nécessaire gestion équilibrée de l'eau et en instituant le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (le SDAGE). Ce schéma doit fixer sur chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Le SDAGE est un document de planification de l'utilisation de la ressource en eau, ainsi qu'un document d'aménagement du territoire. Il établit également les objectifs de qualité des cours d'eau pour le long terme. Son domaine de planification englobe l'ensemble du bassin. En conséquence, cette forme de gestion prend en compte les enjeux locaux, régionaux, nationaux et européens. Elle a pour fondement une approche globale et écosystémique de gestion des eaux. Ainsi une gestion équilibrée de la ressource en eau se caractérise notamment par :

- la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- la protection contre les pollutions et la restauration de la qualité des eaux.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie a été approuvé le 20 septembre 1996 et sa révision le 20 novembre 2009. Le Projet de SDAGE 2010-2015 a établi dix propositions d'actions :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
- réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses ;
- réduire les pollutions micro-biologiques des milieux ;
- protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau actuelle et future ;
- protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
- gérer la rareté de la ressource en eau ;
- limiter et prévenir les risques d'inondation ;
- acquérir et partager les connaissances ;
- développer la gouvernance et l'analyse écologique.

Pour une meilleure prise en compte des risques environnementaux et une meilleure gestion des différents bassins, sur le bassin Seine-Normandie, des bassins à échelle plus petite ont été mis en place, ce sont les SAGE. Ils gèrent les bassins à une échelle régionale. Actuellement le bassin de la Touques n'a pas de SAGE en cours d'étude.

4. Trame verte et bleue

Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est un territoire riche en milieux naturels et semi-naturels de haute qualité, mais au-delà des espaces naturels à haute valeur écologique (ZNIEFF, zones humides), il s'agit de prendre en compte les espaces souvent considérés comme « ordinaires » : les bois, les systèmes bocagers, les prairies inondables, les ripisylves. Ces espaces abritent des habitats et/ou des espèces qui ne sont pas forcément rares ou menacés, qu'il est possible de voir tous les jours et qui sont toutefois, indispensables au bon fonctionnement des réseaux écologiques.

Une des caractéristiques du territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est sa concentration urbaine au niveau de Lisieux, accompagnée par un mitage qui entraine une certaine proximité entre milieux urbains, ruraux et naturels. Une urbanisation diffuse grandissante s'avère avoir des effets négatifs puisque consommatrice d'espace, elle entraine la plupart du temps une déstructuration des milieux avoisinants.

4.1 Contexte législatif

Afin de répondre au problème de perte de biodiversité, liée à la fragmentation des habitats, l'artificialisation des espaces et à la dégradation des milieux naturels, le Grenelle de l'Environnement a mis en place la Trame Verte et Bleue. Cet outil d'aménagement durable du territoire est défini par l'article R.371-16 du Code de l'Environnement comme « un réseau formé de

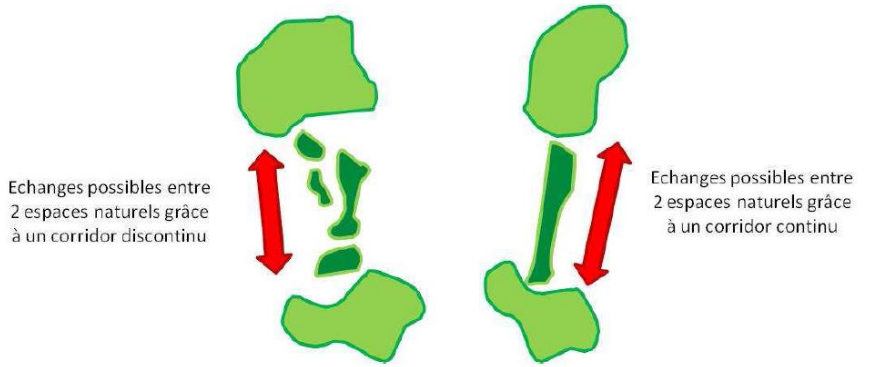
continuités écologiques terrestres et aquatiques » qui doivent selon l'article R.371-18 « permettre aux espèces animales et végétales (…) de se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur capacité d'adaptation ».Ce réseau est destiné à freiner la disparition des habitats naturels et à les relier entre eux pour maintenir la connectivité entre les espèces et les milieux tout en conciliant les enjeux écologiques avec l'aménagement du territoire et les activités humaines. La Trame Verte et Bleue doit accorder la préservation des capacités écologiques des territoires avec les activités humaines, sans les opposer.

Les continuités écologiques constitutives de la Trame Verte et Bleue comprennent selon l'article *R.371-19* du Code de l'Environnement deux types d'éléments : les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables aux déplacements nécessaires à l'accomplissement de leur cycle de vie. Ces lieux de passage d'un réservoir à l'autre peuvent s'appuyer sur les milieux de plus grand intérêt écologique, les milieux les plus difficiles à traverser, des éléments du paysage utilisé par les espèces pour se déplacer à couvert, des éléments linéaires du paysage servant de guide, etc. Les corridors écologiques peuvent prendre des aspects très différents qui n'impliquent pas nécessairement une continuité physique ou des espaces contigus.

SCHEMA EXPLICATIF D'UN CORRIDOR ECOLOGIQUE



© AURH

Ainsi, à l'échelle intercommunale, conformément à l'article L.101-2.6 du code de l'urbanisme, les PLUi doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, la préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la protection et la remise en bon état des continuités écologiques.

4.2 Les différentes sous-trames

Le Pays d'Auge représente à lui seul un vaste complexe de continuités écologiques fonctionnelles, à la faveur des prairies permanentes bocagères, vergers et boisements qui le composent. Les continuités sont plus robustes le long des vallons aux versants marqués, notamment en tête de bassin.

La Trame Verte et Bleue est constituée d'une composante terrestre et d'une composante aquatique. Les grands milieux ont été regroupés par continuums écologiques favorables à des groupes d'espèces. L'analyse des données relatives à l'occupation du sol du territoire a conduit à définir trois grands continuums écologiques.

- Le continuum forestier. Les espaces boisés sont les milieux où l'on trouve le plus d'espèces à forte capacité de dispersion. Les espaces boisés retenus pour cette trame sont ceux d'une superficie supérieure

à 2 hectares (taille permettant de constituer un corridor cohérent). Les grands espaces boisés sont connectés entre eux via des corridors discontinus « en pas japonais ». Principalement situés sur les coteaux et en bordure de plateau, la connexion de ces espaces est facilitée par la succession de haies et les prairies.

- Le continuum semi-ouvert. Constitué par l'alternance des haies et des prairies, il occupe une grande partie du territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Les fonds de vallées, avec les prairies humides et les ripisylves participent à la mise en réseau de ce continuum même si les rivières, bien qu'élément naturel, peuvent constituer un obstacle infranchissable pour certaines espèces. La plupart des espèces vivant dans les milieux semi-ouverts ont des capacités de dispersion assez faible, les éléments naturels composant cette sous trame doivent donc être suffisamment denses pour permettre leurs déplacements.
- Le continuum aquatique. Tout comme les continuums terrestres, le continuum aquatique se compose de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Ce continuum aquatique, associé à la Trame Bleue, regroupe les cours d'eau à forte qualité écologique et leurs ripisylves mais également les zones humides inventoriées par la DREAL. Remarquables au niveau régional, les potentialités de corridors écologiques de la sous trame aquatique s'articulent autour des principales vallées et de leurs affluents. Ces corridors humides couvrent les territoires prédisposés à la présence de zones humides. Ils dessinent les espaces où les sols sont supposés hydromorphes en raison de la présence d'une nappe d'eau très proche de la surface. Les corridors humides répertoriés par la DREAL ne décrivent pas une réalité de terrain mais une forte probabilité de présence d'espaces humides.

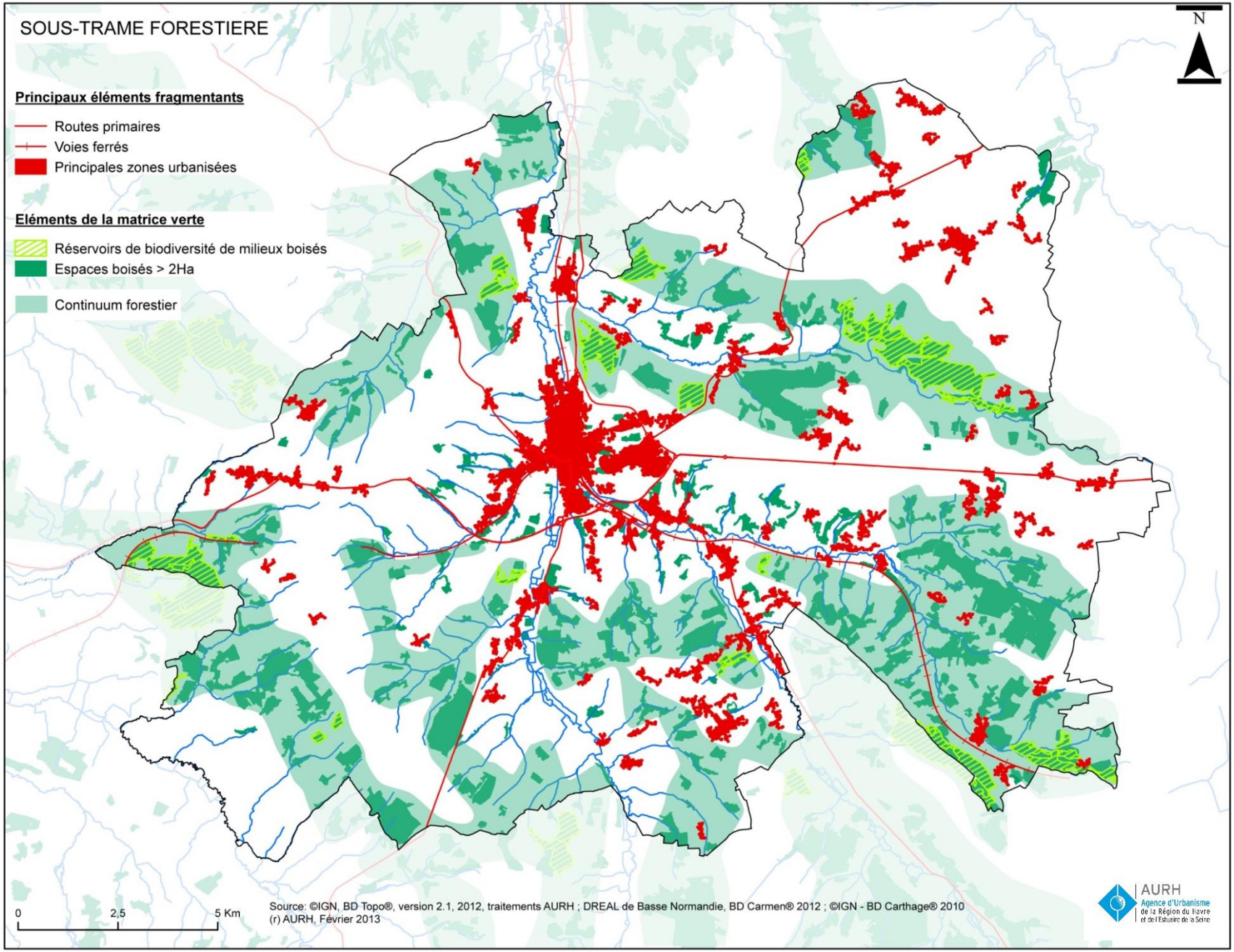
4.3 Les obstacles à la Trame Verte et Bleue

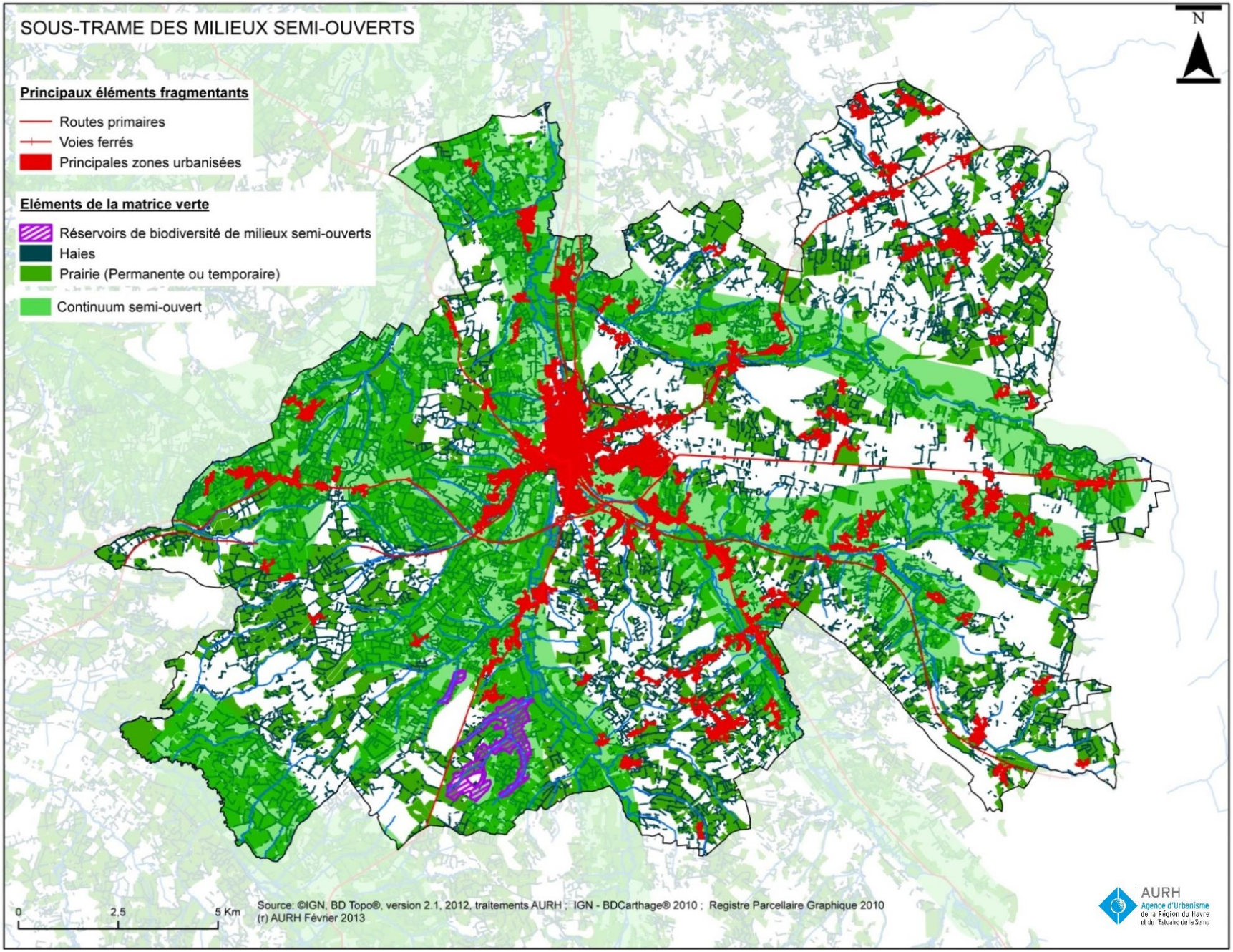
Lors de l'identification des continuums, les zones artificielles (zones urbaines principales, infrastructures routières primaires et ferroviaires) ont été considérées comme les principaux éléments fragmentant, empêchant ou limitant de façon très importante la connexion entre les milieux identifiés.

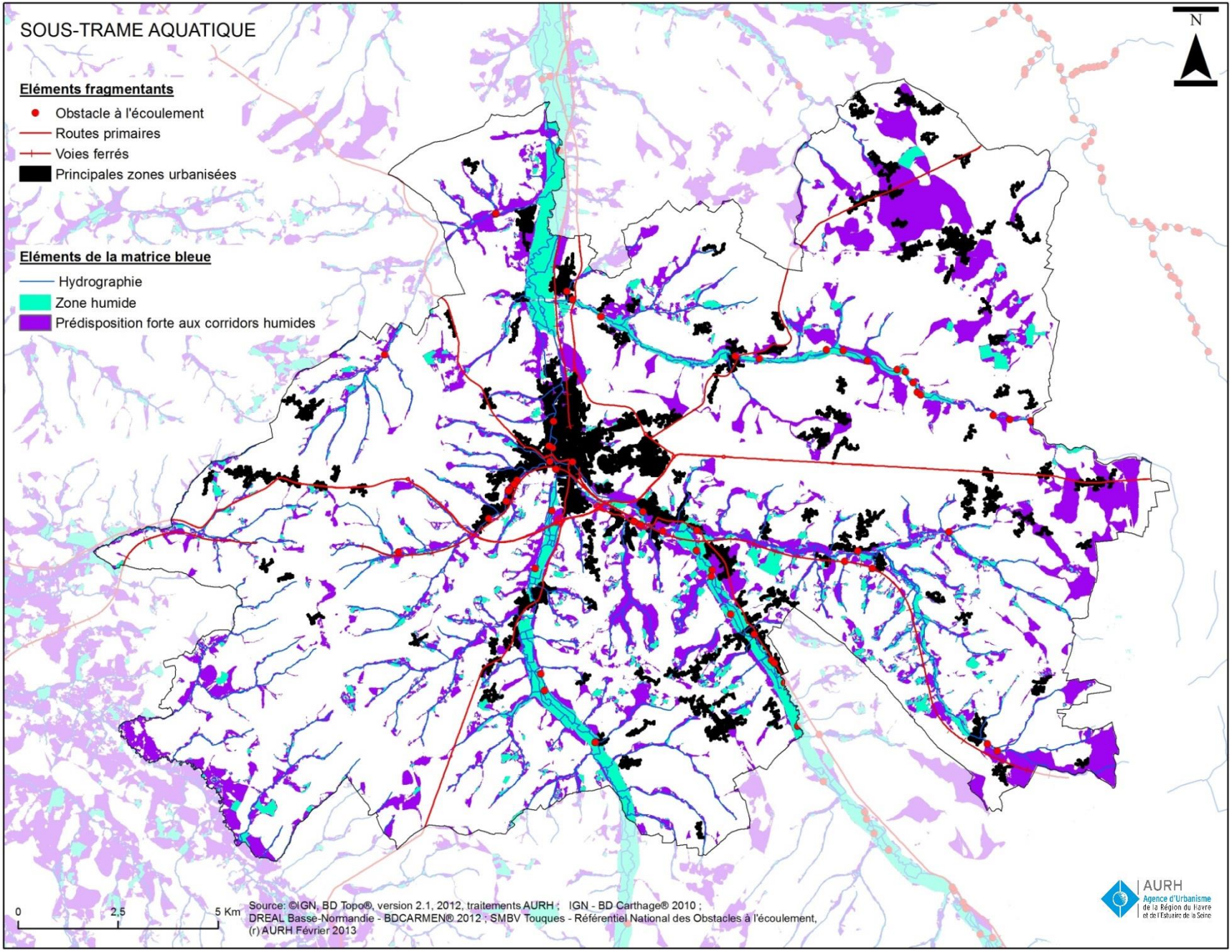
Les plateaux à l'est de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie concentrent de nombreux éléments fragmentant. En plus des espaces artificialisés (routes, zones urbanisées), ces espaces sont occupés par de vastes terres agricoles vouées au labour et par un réseau de haies lâche ou dégradé qui créent des ruptures de milieux favorables à l'accueil d'une grande diversité d'espèces, et fragmentent les continuités écologiques.

Le principal enjeu de la Trame Verte est de maintenir la qualité globale du paysage de bocage avec tous les éléments fins qui l'accompagnent, vergers, mares, micro-zones humides, bosquets, etc … Le Pays d'Auge constitue l'archétype de l'image de la Normandie avec ses maisons à colombages, ses vergers de pommiers, ses vaches laitières et ses productions locales fromagères et cidricoles. L'attrait touristique de ce territoire est fortement corrélé au paysage vallonné.

Pour la Trame Bleue, l'absence de barrage majeur à l'aval de la basse vallée de la Touques, notamment depuis l'installation d'une passe à poissons à Breuil-en-Auge en 1999, permet la remonté de poissons amphihalins. Cependant plusieurs petits obstacles viennent localement limiter le déplacement des espèces aquatiques.


SOUS-TRAME FORESTIERE
N
Principaux éléments fragmentants
Routes primaires
Voies ferrés
Principales zones urbanisées
Eléments de la matrice verte
Réservoirs de biodiversité de milieux boisés
Espaces boisés > 2Ha
Continuum forestier
0
2,5
5 Km
Source: ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; DREAL de Basse Normandie, BD Carmen® 2012 ; ©IGN - BD Carthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine


SOUS-TRAME DES MILIEUX SEMI-OUVERTS
N
Principaux éléments fragmentants
Routes primaires
Voies ferrés
Principales zones urbanisées
Eléments de la matrice verte
Réservoirs de biodiversité de milieux semi-ouverts
Haies
Prairie (Permanente ou temporaire)
Continuum semi-ouvert
0
2.5
5 Km
Source: ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; IGN - BDCarthage® 2010 ; Registre Parcellaire Graphique 2010
(r) AURH Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine


SOUS-TRAME AQUATIQUE
Eléments fragmentants
Obstacle à l'écoulement
Routes primaires
Voies ferrés
Principales zones urbanisées
Eléments de la matrice bleue
Hydrographie
Zone humide
Prédisposition forte aux corridors humides
N
0
2,5
5 Km
Source: ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; IGN - BD Carthage® 2010 ;
DREAL Basse-Normandie - BDCARMEN® 2012 ; SMBV Touques - Référentiel National des Obstacles à l'écoulement,
(r) AURH Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme
de la Région du Havre
et de l'Estuaire de la Seine

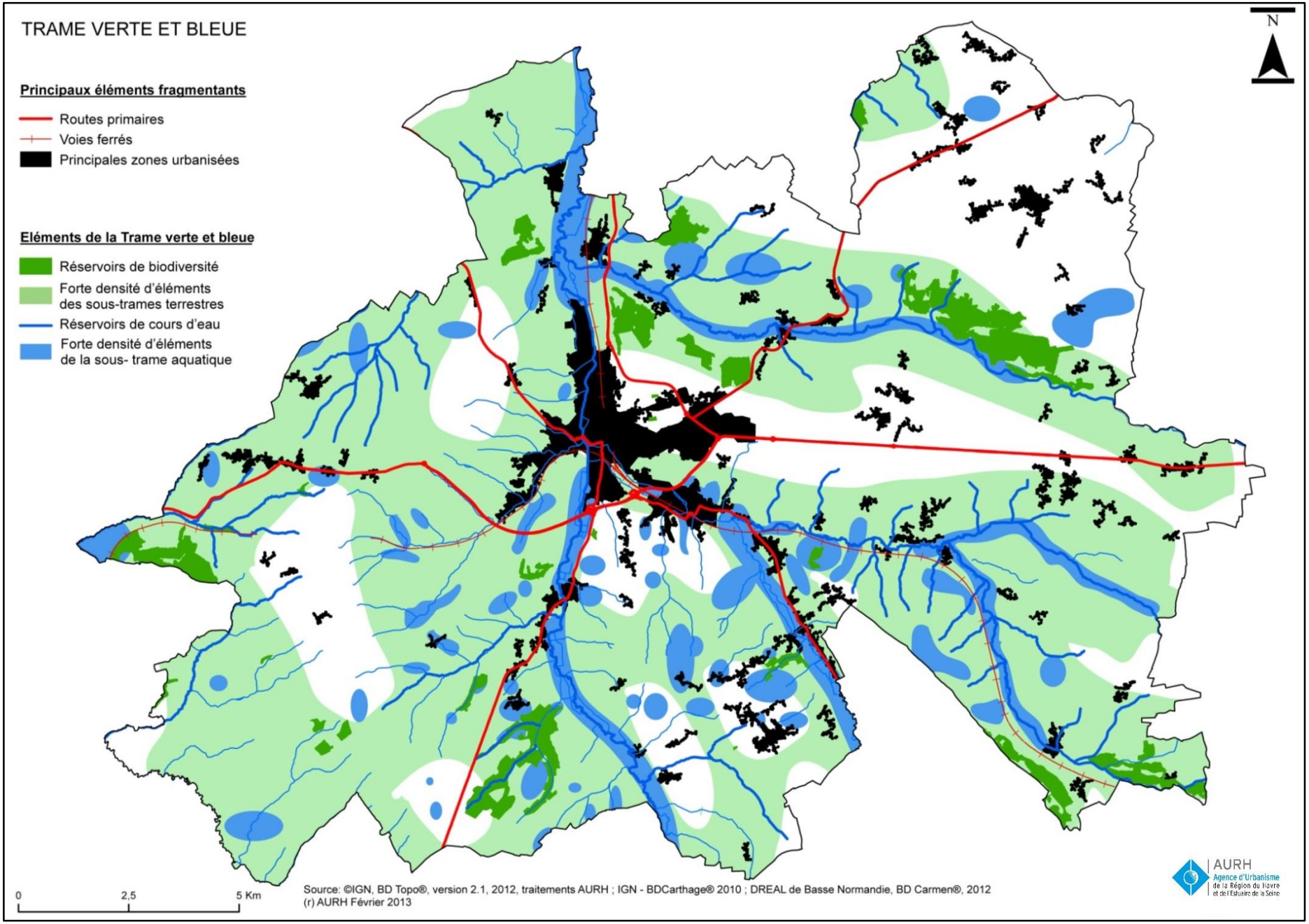
Aux vues de ces différents continuums, les principales composantes de la Trame Verte et Bleue sont :

- le bassin de la Paquine, qui présente une mosaïque importante de milieux : prairies permanentes, vergers, bois, zones humides. La Paquine est une rivière de bonne qualité biologique qui accueille des populations piscicoles d'intérêt. La présence de plusieurs boisements identifiés comme réservoirs de biodiversité permet de matérialiser une continuité écologique d'intérêt au sein de cette vallée ;

- la vallée de la Touques qui se caractérise par des débits soutenus, des pentes marquées et des fonds caillouteux de galets. Les habitats très diversifiés et les courants offrent toutes les conditions d'accueil pour de nombreuses espèces piscicoles d'intérêt. De plus ses bas-fonds marquent une continuité de zones humides majeures pour le Pays d'Auge et pour la région, de même que le bocage qui prend place sur ses flancs et sommets ;

- la vallée de l'Orbiquet dont les larges versants peu pentus offrent une diversité de milieux naturels importants (coteaux calcaires, prairies humides, milieux boisés, etc …). L'Orbiquet abrite aussi des espèces d'intérêt. La continuité de zones humides de bas-fond est ici remarquable et forme une annexe à l'intérêt de la Touques ;

- le plateau à l'ouest de Lisieux. Il concentre une vaste zone de bocage encore préservée et les nombreux vallons qui le creusent ont de fortes prédispositions pour les milieux et les corridors humides.


TRAME VERTE ET BLEUE
Principaux éléments fragmentants
Routes primaires
Voies ferrés
Principales zones urbanisées
Eléments de la Trame verte et bleue
Réservoirs de biodiversité
Forte densité d'éléments des sous-trames terrestres
Réservoirs de cours d'eau
Forte densité d'éléments de la sous- trame aquatique
N
0
2,5
5 Km
Source: ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012, traitements AURH ; IGN - BDCarthage® 2010 ; DREAL de Basse Normandie, BD Carmen®, 2012
(r) AURH Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

5. Les risques liés à l'eau

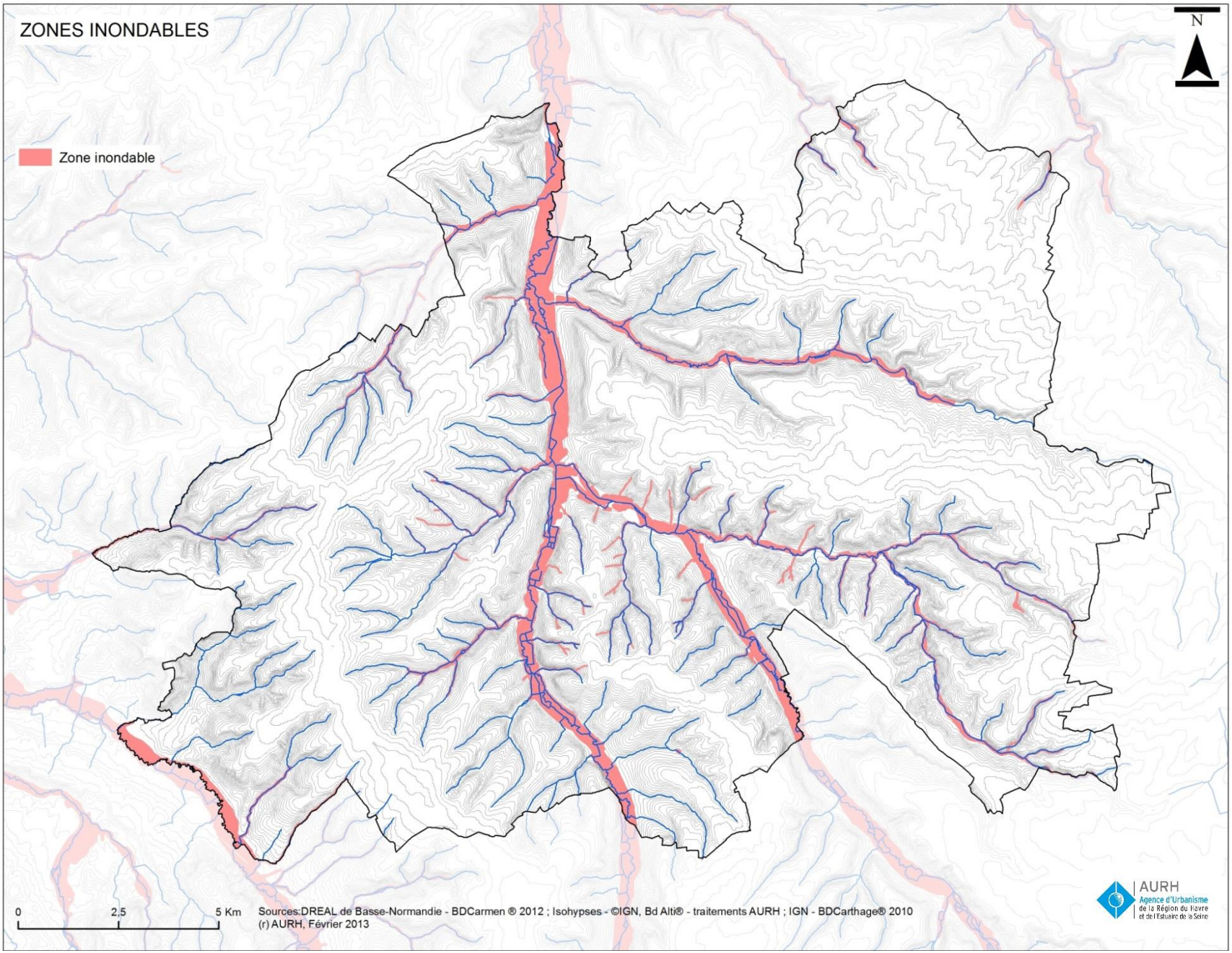
5.1 Les risques d'inondation

Le bassin versant de la Touques et celui de la Vie réceptionnent les précipitations et les concentrent dans le réseau hydrographique de la Touques, de la Vie et de l'ensemble de leurs affluents. Quand les écoulements dépassent la capacité du cours d'eau, la rivière déborde et il se produit une inondation dans le lit majeur.

Si les crues des cours d'eau ont toujours pour origine de fortes précipitations, leur forme, leur structure et leur intensité dépendent des caractéristiques de chaque bassin versant : longueur, largeur et pente sont les principaux facteurs déterminants l'hydrogramme de crue, c'est-à-dire la forme du pic de débit pendant l'évènement.

En vertu de la loi 95-101 du 2 février 1995 concernant la protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa. Il convient donc, en présence de zones inondables, de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues.

Les inondations à Lisieux sont épisodiques et s'étalent sur une courte période. La cause des inondations peut aussi être imputée au manque d'entretien des berges et rives des différents cours d'eau concernés. Durant les crues, les cours d'eaux charrient de nombreux tronc d'arbres ou branchages, ce qui peut contribuer à obstruer le cours des rivières et à provoquer des inondations en amont.


ZONES INONDABLES
N
Zone inondable
0
2,5
5 Km
Sources:DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® - traitements AURH ; IGN - BDCarthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Pour limiter les risques naturels dans les secteurs urbanisés, la loi du 2 février 1995 (loi Barnier) a créé les Plans de Prévention des Risques naturels (PPR) qui se déclinent en PPRI lorsqu'ils visent le risque d'inondation par débordement des cours d'eau. Le plan de prévention des risques naturels approuvé vaut servitude d'utilité publique et le règlement de ce PPRI approuvé par arrêté préfectoral peut fixer des prescriptions spécifiques aux installations classées. Il peut s'agir notamment :

- de limiter leur implantation ;
- d'imposer la mise en place de mesures de prévention ;
- de demander la mise en place d'un programme de réduction de la vulnérabilité ;
- de prescrire un registre détaillant l'évaluation des risques et les dispositions pour y faire face.

Les plans de prévention du risque inondation permettent notamment disposer d'informations de référence pour caractériser l'aléa :

- aléa fort : hauteur de submersion supérieure à 1 mètre ou courant fort (vitesse d'écoulement supérieure à 1 mètre/seconde) ;
- aléa moyen : hauteur d'eau variant de quelques centimètres à 1 mètre et courant faible ;
- aléa faible : hauteur d'eau inférieure à quelques centimètres.

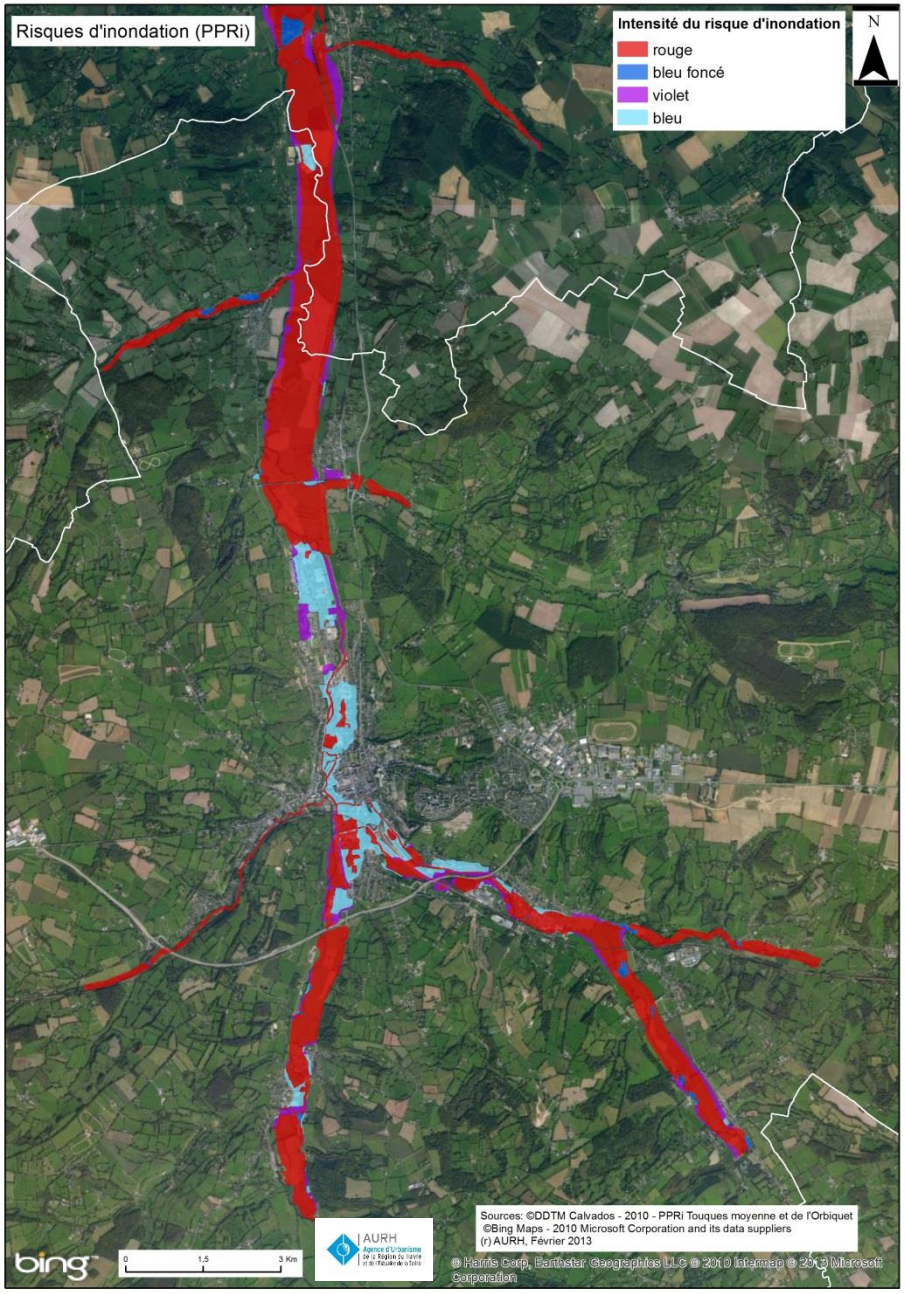
La carte des aléas constitue à ce titre un document de référence. Il y a toutefois lieu de s'assurer que les différents types d'inondations susceptibles de toucher le site sont bien pris en compte.

En revanche, le zonage réglementaire des PPRI répond principalement à un objectif de maîtrise de l'urbanisation. Il prend en compte également les enjeux exposés ou la vocation de la zone (ex. : l'expansion des crues).

Quatre zonages règlementaires ont ainsi été définis :

- zone « rouge » : les projets nouveaux sont interdits, les changements de destination pourront être autorisés sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI ;
- zone « bleu foncé » : Le développement des activités agricoles et artisanales pourra être admis ainsi que les extensions mesurées du bâti existant autorisés sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI ;
- zone « violet » : seuls pourront être autorisés, sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI, les aménagements, les nouvelles constructions et les extensions liées aux activités sportives et de loisirs sans incidence sur le champ d'expansion des crues ;
- zone « bleu » : pourront être autorisés, sous réserve du respect des prescriptions édictées dans le règlement du PPRI, les aménagements, les nouvelles constructions et les changements de destinations.

Sur le territoire de Lintercom, huit communes (Coquainvilliers, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir, Lisieux, Glos, Beuvillers, Saint-Martin-de-la-Lieue et le Mesnil-Guillaume) se situent dans le Périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet. Ce PPRI a été prescrit par arrêté préfectoral du 27 juin 2006 et approuvé le 5 mars 2010. Compte tenu de ces éléments, les zones d'expansion des crues devront être tenues à l'écart du processus d'urbanisation et toutes les dispositions réglementaires devront être prises pour les constructions existantes.



5.2 Les risques de remontée de nappe

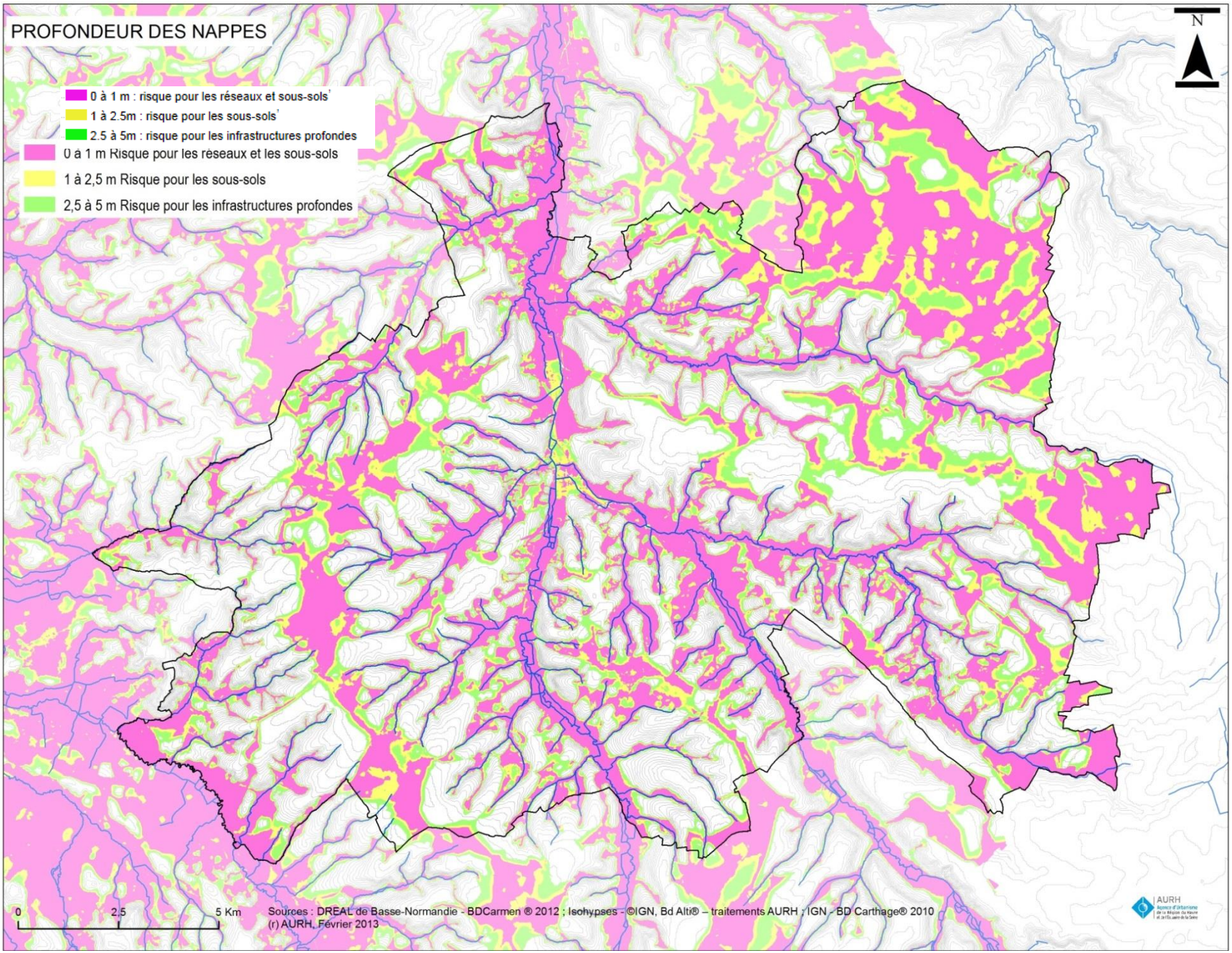
Les remontées de nappe caractérisent particulièrement certains bassins soumis à un régime de crues lentes. Des inondations peuvent se produire du fait de la remontée lente du niveau des nappes souterraines au-dessus du niveau du fond de la vallée à la suite de mois voire d'années pluvieuses. Les crues résultantes sont extrêmement longues.

Généralement, les secteurs prédisposés à ce risque sont les vallons humides et leurs abords. De nombreux secteurs de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie sont ainsi concernés à des degrés divers. Dans les secteurs où le niveau de la nappe peut se trouver à affleurer le sol en situation de très hautes eaux, les infrastructures enterrées et les sous-sols peuvent être inondés durablement rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publique. En conséquence, les sous-sols devront être interdits et les constructions ne pourront être autorisées que dans la mesure où l'assainissement sera techniquement possible.

Quatre classes ont été retenues pour représenter l'aléa inondation tel qu'il est actuellement connu. Sont représentés :

- en rose, les terrains où la nappe affleure le sol lors des périodes de très hautes eaux mais aussi, bien souvent, en temps normal. Les eaux souterraines sont en mesure d'y inonder durablement toutes les infrastructures enterrées et les sous-sols, rendant difficile la maîtrise de la salubrité et de la sécurité publiques (réseaux d'eaux usées en charge, rejet d'eau sur les voiries…). Les dégâts aux voiries, aux réseaux et aux bâtiments peuvent s'y avérer considérables et la gestion des dommages complexe et coûteuse. En tout état de cause et sans analyses prouvant le contraire, ces terrains sont inaptes à l'assainissement individuel, sauf dispositifs particsuliers ;
- en jaune, les terrains susceptibles d'être inondés durablement mais à une profondeur plus grande que précédemment (de 1 à 2,5 m). Les infrastructures des bâtiments peuvent subir des dommages importants et très coûteux ; les sous-sols sont menacés d'inondation ;

- en vert, les terrains où la zone non saturée excède 2,5 m. L'aléa ne concerne plus que les infrastructures les plus profondes (immeubles, parkings souterrains…) bien qu'en raison de l'imprécision cartographique ci-dessus précisée, le risque d'inondation ne peut être écarté pour les sous-sols ;
- en incolore, les secteurs où la nappe était, en l'état des connaissances, assez éloignée de la surface lors de la crue de nappe du printemps 2001.


PROFONDEUR DES NAPPES
0 à 1 m : risque pour les réseaux et sous-sols
1 à 2.5m : risque pour les sous-sols
2.5 à 5m : risque pour les infrastructures profondes
0 à 1 m Risque pour les réseaux et les sous-sols
1 à 2,5 m Risque pour les sous-sols
2,5 à 5 m Risque pour les infrastructures profondes
N
0
2,5
5 Km
Sources : DREAL de Basse-Normandie - BDCarmen ® 2012 ; Isohypses - ©IGN, Bd Alti® – traitements AURH ; IGN - BD Carthage® 2010
(r) AURH, Février 2013
AURH

6. Les eaux destinées à la consommation

6.1 Ressources et réseau

L'alimentation en eau potable est assurée par plusieurs ouvrages (sources et forages) qui puisent l'eau directement dans la nappe aquifère cénomanienne et oxfordienne.

Réseau de distribution

La maitrise d'ouvrage du réseau de distribution est assurée par des Syndicats Intercommunaux d'Alimentation en Eau Potable (SIAEP) pour la majorité des communes. Seules Lisieux, Beuvillers et Saint Martin-de-la-Lieue assurent elles même la maitrise d'ouvrage de la distribution en eau potable de leur commune.

Les autres communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie sont réparties dans sept SIAEP différents :

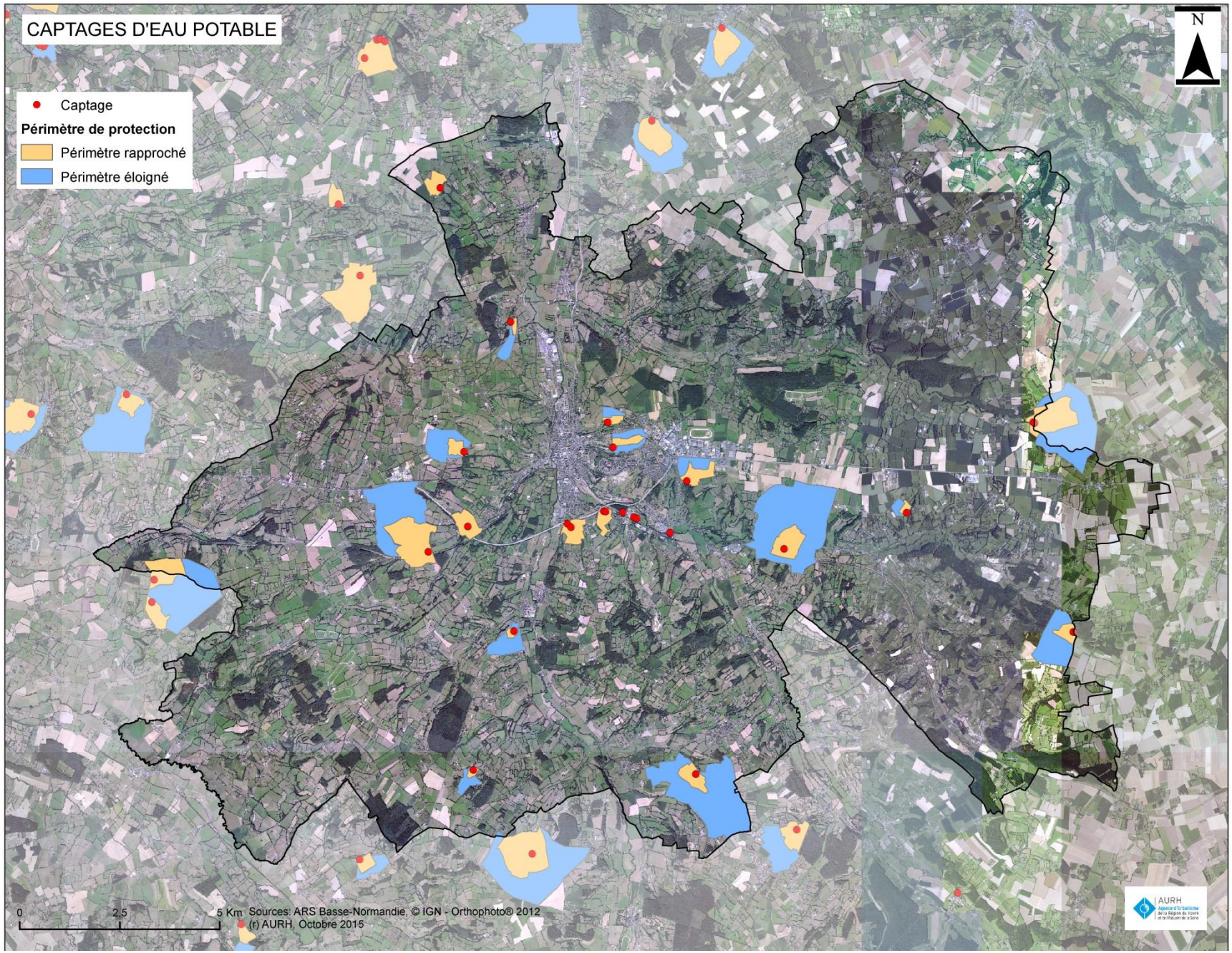
- Coquainvilliers appartient au SIAEP de la Haute Dorette ;
- Rocques, Fumichon, Le Pin, Moyaux et Fauguernon appartiennent au SIAEP de Saint-Philbert-des-Champs ;
- Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir, Le Mesnil-Eudes, Saint-Pierre-des-Ifs, Le Pré-d'Auge, La Boissière, La Houblonnière, Les Monceaux et Le Mesnil-Simon appartiennent au SIAEP du plateau ouest de Lisieux ;
- Lessard-et-le-Chêne et Saint-Germain-de-Livet appartiennent au SIAEP le Pot Blanc ;
- Glos, Le Mesnil-Guillaume, Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-deux-Eglises et Cordebugle appartiennent au SIAEP de la Prébende ;
- Saint-Jean-de-Livet, Prêtreville et Saint-Martin-de-Mailloc appartiennent au SIAEP Plateau sud de Lisieux ;
- Hermival-les-Vaux, Firfol, Ouilly-du-Houley, Marolles et L'Hôtellerie appartiennent au SIAEP Plateau est de Lisieux.

Le réseau de distribution de l'eau potable est exploité suivant les secteurs soit par Véolia Eau-Compagnie Générale des Eaux, soit par la SAUR Centre Normandie, soit par les Syndicats Intercommunaux d'Alimentation en Eau Potable.

Les différents ouvrages exploités alimentant Lintercom en 2014

Nom collectivité	Estimation du nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé (m³) en 2014	Capacité de production de la ressource	Année DUP	Indice de protection de la ressource
Lisieux	22 595 (dont 21 819 à Lisieux)	Cavaudon	168 392	520 m³/jour	2008	80
		Grais	230 871	1 000 m³/jour	2008	80
		La Bonde	487 931	1 280 m³/jour (forage F1) et 500 m³/jour (forage F2) [Débit maximal de pointe 1 900 m³/jour (forage F1) et 600 m³/jour (forage F2)]	2008	80
		Lieu doux	155 185	300 m³/jour	2008	80
		Malicorne	69 367	400 m³/jour	2008	80
		Rouges fontaines	82 159	530 m³/jour	2008	80
		Quatre carreaux	251 868	480 m³/jour (forage F1) et 420 m³/jour (forage F2) [Débit maximal de pointe 800 m³/jour (forage F1) et 420 m³/jour (forage F2)]	2008	80
		Bourguignolles		310 m³/jour	2008	80
Saint-Martin-de-la-Lieue	452	Puits Mont François	35 548	160 m³/jour	2009	80
SIAEP La Prébende	5 075	Glos F1	258 586	1 260 m³/jour	2005	80
Syndicat de La Haute Dorette	6 541	Pré à L'eau	99 882	600 m³/jour	2006	80
		Source Lechanteur	32 008	-	-	0
		Source Le Bailleuil	353 200	1 120 m³/jour	2003	80
		Source Lieu Langlois	48 096	640 m³/jour	2003	80
		Source Le Lavoir	104 916	840 m³/jour	2003	80
Syndicat de Saint Philbert Des Champs	8 387	Forage La Paquine P2	172 267	1 200 m³/jour (P2+F3)	2004	80
		Source d'Ecorcheville	198 187	960 m³/jour	2004	80
		Source Chemin Des Fontaines	174 893	1 680 m³/jour	2004	80
		Forage La Paquine F3	0		2004	80
Syndicat du Plateau Est de Lisieux	2 701	Source De Cirfontaine	85 119	780 m³/jour	1985	80
		Forage Totiniere	61 445	500 m³/jour	1979	80
Syndicat du Plateau Ouest de Lisieux	6 944	Source Du Val	1 652	500 m³/jour	1978	80
		Prélèvement D'eau (Forage Saint Désir)	281 930	1 000 m³/jour	2011	80
		Source De La Fontaine Aux Maures	131 057	400 m³/jour	2011	80
		Source De La Cour Jardin	21 228	72 m³/jour	2011	80
		Forage Ecole	86 197	1 000 m³/jour	1979	80
Syndicat du Plateau Sud de Lisieux	3 600	Prélèvement Fontaine Sirop	212 469	750 m³/jour	2006	80
Syndicat Du Pot Blanc	3 700	Captage Le Boulay	111 927	600 m³/jour	1987	80
		Forage La Blondelière	93 735	400 m³/jour	1987	80
		Source Lieu Rosey	18 393	55 m³/jour	2008	80
Beuvillers	1 467					

Source : RPQS 2014 des collectivités ; ARS Normandie


CAPTAGES D'EAU POTABLE
Captage
Périmètre de protection
Périmètre rapproché
Périmètre éloigné
N
0
2,5
5 Km
Sources: ARS Basse-Normandie, © IGN - Orthophoto® 2012
(r) AURH, Octobre 2015
AURH

Protection des ressources

Afin d'assurer la qualité de la ressource en eau, des périmètres de protections sont déterminés autour des captages. Ces périmètres sont définis aux articles L.1321-2 et R.1321-13 du Code de la santé publique et assurent la protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des pollutions ponctuelles et accidentelles. La mise en place de ces périmètres de protection est obligatoire sur l'ensemble des captages depuis la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les périmètres de protection d'un captage sont prescrits par une déclaration d'utilité publique (DUP). Ils visent à protéger les abords de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées. Ils prennent la forme de trois zones dans lesquelles des contraintes plus ou moins fortes sont établies :

- périmètre de protection immédiate ;
- périmètre de protection rapprochée ;
- périmètre de protection éloignée.

Zone de répartition des eaux (ZRE)

La ZRE concerne le bassin de la Dives par arrêté préfectoral du 2 avril 2004. Les Zones de Répartition des Eaux (ZRE) se caractérisent par une insuffisance chronique des ressources en eau par rapport aux besoins. L'inscription d'une ressource (bassin hydrographique ou système aquifère) en ZRE constitue le moyen pour l'Etat d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements de la ressource grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvement.

6.2 Qualité de l'eau

Suivant la qualité des eaux prélevées, le SDAGE a établi une classification pour les captages d'eau destinée à la consommation :

Concentration observée	Inférieure au seuil de vigilance*	Entre seuil de vigilance et seuil d'action renforcée*	Supérieure au seuil d'action renforcée
Pas de tendance à la hausse	Cas 1	Cas 2	Cas 4
Existence d'une tendance à la hausse		Cas 3	

**Seuils de vigilance et seuils d'action renforcée pour les eaux souterraines destinées à la fabrication d'eau potable.*

Paramètre	Seuil de vigilance	Seuil d'action renforcée
Nitrates	25 mg/l	37 mg/l
Pesticides	0,05 µg/l par produit et 0,25µg/l pour la somme	0,075 µg/l par produit et 0,35 µg/l pour la somme
autres	50% de la norme eau potable	75% de la norme eau potable

Les captages les plus sensibles sont ceux classés en cas 3 et 4 du SDAGE ainsi que les captages prioritaires Grenelle.

D'après le 9e programme des agences de l'eau, six captages sont classés en cas 3 et 4 du SDAGE sur le territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie.

Le Captage des Bourguignolles est le seul captage prioritaire Grenelle présent sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Situé sur la commune de Saint-Désir la maitrise d'ouvrage est assurée par la commune de Lisieux. Le Grenelle de l'environnement définit comme prioritaire une liste de 238 captages sur lesquels sont mis en place prioritairement les programmes d'actions prévus à l'article R.212-14 du code de l'environnement. Ces programmes s'appuient sur l'orientation 13 du SDAGE et si nécessaire sur les dispositions prévues par l'article R.114 du code rural.

Classement des captages en cas SDAGE (actualisation 2012)

Code BSS	Nom captage	Commune	Classe concentration moyenne nitrate	Classe Concentration moyenne pesticides	Cas SDAGE 2012
01217X0074/C1	Source Bailleul	Coquainvilliers	1	2	2
01481X1001/F	La Totinière	Cordebugle	1	1	1
01225X1002/P2	Source Paquin	Fumichon	1	1	1
01225X1004/F3	La Paquine	Fumichon	1	1	1
01474X0071/FP1	Glos F1	Glos	1	3	4
01217X0126/C1	Cavaudon	Lisieux	1	1	1
01217X0127/C1	Rouges Fontaines	Lisieux	1	4	4
01473X0003/F1B	Quatre Carreaux	Lisieux	1	1	1
01473X0004/F2	Quatre Carreaux F2	Lisieux	1	1	1
01473X0013/F2	Bonde F1	Lisieux	1	1	1
01473X0113/F34S94	Bonde F2	Lisieux	1	1	1
01474X0009/C1	Le Grais	Lisieux	1	3	4
01474X0021/C1	Cirfontaine	Marolles	1	1	1
01217X0125/C1	Lieu Doux	Ouilly-le-Vicomte	1	3	4
01474X0052/P1	Fontaine Sirop	Prêtreville	1	3	4
01217X0124/C1	Saint-Désir	Saint-Désir	1	4	4
01473X0102/111111	Malicorne	Saint-Désir	1	2	2
01473X0018/F1	Mont François	Saint-Germain-de-Livet	1	1	1
01473X0107/S1	Boulay	Saint-Germain-de-Livet	1	1	1

Source : Agence de l'Eau Seine Normandie

L'eau distribuée doit répondre à de nombreux critères de qualité fixés par la réglementation. En France, dans chaque département le service Santé-Environnement de la DDASS en assure le contrôle.

Des prélèvements de contrôles sont effectués au niveau des installations de production et sur les réseaux. Six critères de contrôles sont appliqués aux prélèvements : la qualité bactériologique, la teneur en nitrates, la dureté de l'eau, la teneur en plomb, la présence de pesticides et la teneur en fluor. Ces six critères donnent une appréciation assez complète de la qualité de l'eau potable selon la DDASS.

L'eau distribuée dans les réseaux est dure, c'est-à-dire fortement calcaire, mais de bonne qualité bactériologique. Si elles surviennent, les situations défavorables sont rapidement maîtrisées par la mise en œuvre de mesures appropriées (purges, désinfection,…). Parmi les principales causes de dégradation de la qualité bactériologiques des eaux peuvent être citées :

- le vieillissement des canalisations ;
- les ruptures de canalisations sur les réseaux entraînant des entrées d'eaux contaminées ;
- l'irrégularité du traitement de désinfection ;
- le mauvais entretien des réservoirs et des canalisations ;
- les retours d'eaux par siphonage ou contre pression en provenance d'installations privées ;
- le temps de séjour important de l'eau dans le réseau.

On peut aussi noter quelques insatisfactions physico-chimiques qui peuvent être dues :

- aux nitrates : ils constituent le stade ultime de l'oxydation de l'azote, élément chimique très répandu dans la nature. Les nitrates sont des éléments fertilisants qui ont principalement pour origine l'activité agricole et les rejets domestiques ;
- au plomb : la présence de plomb dans les branchements ou réseaux intérieurs peut être une source de diffusion de cet élément ;
- aux pesticides : ce sont les herbicides, les insecticides, les fongicides, les rodonticides. Des dépassements de la norme ont été constatés dans certaines zones. Des dépassements de la norme en déséthylatrazine (produit de dégradation d'un herbicide, l'atrazine) en 2004 ont été constatés dans la zone de Bourguignolles. Les valeurs relevées sont néanmoins très inférieures aux seuils de toxicité connus et n'ont pas justifié de restrictions de consommation.

Qualité de l'eau distribuée :

	Taux de conformité microbiologique	Année
SIAEP de la Prébende	100% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2015
Lisieux	98,80% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2014
Saint Martin de la lieue	100% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2014
Beuvillers	100% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2015
SIAEP de la Haute Dorette	100% (paramètres bactériologiques) 98,2% (paramètres physico-chimiques	2014
SIEAP Saint Philbert des Champs	100% (paramètres bactériologiques) 98% (paramètres physico-chimiques)	2014
SIAEP du plateau Est de Lisieux	100% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2014
SIAEP du plateau Ouest de Lisieux	100% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2014
SIAEP du plateau sud de Lisieux	100% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2014
SIAEP du Pot Blanc	100% (paramètres bactériologiques) 100% (paramètres physico-chimiques)	2014

Source : RPQS des collectivités

Performance du réseau

Les rendements des réseaux de distribution de l'eau potable sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie sont globalement bons.

	Rendement du réseau de distribution	Année
SIAEP de la Prébende	76,1%	2014
Lisieux	91,4%	2014
Saint Martin de la lieue	99,6%	2014
Beuvillers	80,6%	2014
SIAEP de la Haute Dorette	65,1%	2014
SIEAP Saint Philbert des Champs	89,5%	2014
SIAEP du plateau Est de Lisieux	86,9%	2014
SIAEP du plateau Ouest de Lisieux	81,3%	2014
SIAEP du plateau sud de Lisieux	73,5%	2014
SIAEP du Pot Blanc	65%	2014

Source : RPQS des collectivités

Estimation de l'évolution des besoins

L'accueil de populations nouvelles va entrainer un accroissement des besoins en eau potable. Le SCoT estime une augmentation de la population de 4,5 % à l'horizon 2025. Le paragraphe ci-dessous estime les besoins en eau de cette population future.

L'évaluation ci-après considère que l'ensemble de la population desservie par les collectivités en charge de la distribution de l'eau potable verra une augmentation de 4,5 % d'ici 2025, que la consommation moyenne par habitant et que le rendement des réseaux restent identiques à ceux de 2014. Ainsi :

$$Besoin\ 2025 = \frac{\text{nombre habitants 2025 x consommation moyenne 2014}}{\text{rendement du réseau 2014}}$$

Cette estimation est faite pour chaque collectivité en charge de la distribution de l'eau potable.

Saint-Martin-De-La-Lieue

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
452	Puits Mont François	35 548	99,6%

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{35\ 548\ \text{m3/452 habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}216\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 : 473

$$Besoin\ 2025 = \frac{473\ \text{habitants x 0,216 m3 consommation moyenne}}{0{,}996\ \%\ \text{rendement réseau}} = 124\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité de la ressource :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Puits Mont François	160 m³/jour

Les besoins estimés pour 2025 sont de 124 m³/jour. Sachant que la capacité de la ressource est 160 m³/jour, on peut estimer que les moyens de production sont satisfaisants.

Lisieux et Beuvillers

Les habitants de Beuvillers sont alimentés en eau potable par le Captage de Grais.

Situation actuelle :

Nom collectivité	Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
Lisieux	22 595	Cavaudon	168 392	91,4%
		Grais	230 871	
		La Bonde	487 931	
		Lieu doux	155 185	
		Malicorne	69 367	
		Rouges fontaines	82 159	
		Quatre carreaux	251 868	
Beuvillers	1 467			80,6%
Total	**24 062**		**1 445 773**	**86% (rendement moyen)**

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{1\ 445\ 773\ \text{m3/24 062 habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}165\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nom collectivité	Estimation du nombre d'habitants desservis en 2025
Lisieux	23 612
Beuvillers	1 533
Total	**25 145**

$$Besoin\ 2025 = \frac{25\ 145\ \text{habitants x 0,165 m3 consommation moyenne}}{0{,}86\ \%\ \text{rendement réseau}} = 4\ 825\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Cavaudon	520 m³/jour
Grais	1 000 m³/jour
La Bonde	1 280 m³/jour (forage F1) et 500 m³/jour (forage F2)
Lieu doux	300 m³/jour
Malicorne	400 m³/jour
Rouges fontaines	530 m³/jour
Quatre carreaux	480 m³/jour (forage F1) et 420 m³/jour (forage F2)
Total	**5 430 m³/jour**

Les besoins estimés pour 2025 sont de 4 825 m³/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 5 430 m³/jour, on peut estimer que les moyens de production sont satisfaisants.

- **SIAEP de la Prébende**

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
5 075	Glos F1	258 586	76,1%

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{258\ 586\ \text{m3}/5\ 075\ \text{habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}140\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 : 5 304

$$Besoin\ 2025 = \frac{5\ 304\ \text{habitants x}\ 0{,}140\ \text{m3 consommation moyenne}}{0{,}761\ \%\ \text{rendement réseau}} = 976\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité de la ressource :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Glos F1	1 260 m³/jour

Les besoins estimés pour 2025 sont de 976 m³/jour. Sachant que la capacité de la ressource est 1 260 m³/jour, on peut estimer que les moyens de production sont satisfaisants.

- **Syndicat de Saint-Philbert Des Champs**

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
8 387	Forage La Paquine F2	172 267	89,5
	Source d'Ecorcheville	198 187	
	Source Chemin Des Fontaines	174 893	
	Forage La Paquine F3	0	
	Total	**545 347**	

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{545\ 347\ \text{m3}/8\ 387\ \text{habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}178\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 : 8 765

$$Besoin\ 2025 = \frac{8\ 765\ \text{habitants x}\ 0{,}178\ \text{m3 consommation moyenne}}{0{,}895\ \%\ \text{rendement réseau}} = 1\ 744\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Forage La Paquine F2	1 200 m³/jour (avec forage F3)
Source d'Ecorcheville	960 m³/jour
Source Chemin Des Fontaines	1 680 m³/jour
Total	**3 840 m³/jour**

Les besoins estimés pour 2025 sont de 1 744 m³/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 3 840 m³/jour, on peut estimer que les moyens de production sont satisfaisants.

Syndicat Du Plateau Est De Lisieux

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
2 701	Source De Cirfontaine	85 119	86,9%
	Forage Totiniere	61 445	
	Total	**146 564**	

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{146\ 564\ \text{m3}/2\ 701\ \text{habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}149\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 : 2 823

$$Besoin\ 2025 = \frac{2\ 823\ \text{habitants x 0,149 m3 consommation moyenne}}{0{,}869\ \%\ \text{rendement réseau}} = 484\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Source De Cirfontaine	780 m³/jour
Forage Totiniere	500 m³/jour
Total	**1 280 m³/jour**

Les besoins estimés pour 2025 sont de 484 m³/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 1 280 m³/jour, on peut estimer que les moyens de production sont satisfaisants.

Syndicat Du Plateau Ouest De Lisieux

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
6 944	Source du Val	1 652	81,3%
	Prélèvement d'eau (forage Saint Désir)o	281 228	
	Source de la Fontaine Aux Maures	131 057	
	Source de La Cour Jardin	21 228	
	Total	**435 165**	

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{435\ 165\ \text{m3}/6\ 944\ \text{habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}172\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 : 7 257

$$Besoin\ 2025 = \frac{7\ 257\ \text{habitants x 0,172 m3 consommation moyenne}}{0{,}813\ \%\ \text{rendement réseau}} = 1\ 535\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Source du Val	500 m³/jour
Prélèvement d'eau (forage Saint Désir)o	1000 m³/jour
Source de la Fontaine Aux Maures	400 m³/jour
Source de La Cour Jardin	72 m³/jour
Total	**1 972 m³/jour**

Les besoins estimés pour 2025 sont de 1 535 m³/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 1 972 m³/jour, on peut estimer que les moyens de production sont satisfaisants.

Syndicat Du Plateau Sud De Lisieux

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m^3)	Rendement du réseau (2014)
3 600	Prélèvement Fontaine Sirop	212 469	73,5%

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{212\ 469\ \text{m3}/3\ 600\ \text{habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}162\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 : 3 762

$$Besoin\ 2025 = \frac{3\ 762\ \text{habitants x}\ 0{,}162\ \text{m3 consommation moyenne}}{0{,}735\ \%\ \text{rendement réseau}} = 829\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Prélèvement Fontaine Sirop	750 m^3/jour j

Les besoins estimés pour 2025 sont de 829 m^3/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 750 m^3/jour, la production ne sera pas suffisante pour satisfaire tous les besoins. Il conviendra notamment d'améliorer le rendement des réseaux.

Syndicat Du Pot Blanc

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m^3)	Rendement du réseau (2014)
3 700	Captage Le Boulay	111 927	65%
	Forage "La Blondelière"	93 735	
	Source Lieu Rosey	18 393	
	Total	**224 055**	

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{224\ 055\ \text{m3}/3\ 700\ \text{habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}166\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 : 3 867

$$Besoin\ 2025 = \frac{3\ 867\ \text{habitants x}\ 0{,}166\ \text{m3 consommation moyenne}}{0{,}65\ \%\ \text{rendement réseau}} = 988\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Captage Le Boulay	600 m^3/jour
Forage "La Blondelière"	400 m^3/jour
Source Lieu Rosey	55 m^3/jour
Total	1 055 m^3/jour

Les besoins estimés pour 2025 sont de 988 m^3/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 1 055 m^3/jour, on peut estimer que les moyens de production sont tout juste satisfaisants. Il conviendra notamment d'améliorer le rendement des réseaux.

- **Syndicat de la Haute Dorette**

Situation actuelle :

Nombre d'habitants desservis en 2014	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé en 2014 (m³)	Rendement du réseau (2014)
6 541	Pré à L'eau	99 882	65,1%
	Source Lechanteur	32 008	
	Source Le Bailleuil	353 200	
	Source Lieu Langlois	48 096	
	Source Le Lavoir	104 916	
	Total	**638 102**	

$$Consommation\ moyenne\ 2014 = \frac{638\ 102\ \text{m3}/6\ 541\ \text{habitants}}{365\ \text{jours}} = 0{,}267\ \text{m}^3\text{/jour/hab}$$

Estimation des besoins 2025 :

Nombre d'habitants desservis en 2025 :6 836

$$Besoin\ 2025 = \frac{6\ 836\ \text{habitants x}\ 0{,}267\ \text{m3 consommation moyenne}}{0{,}651\ \%\ \text{rendement réseau}} = 2\ 804\ \text{m}^3\text{/jour}$$

Capacité des ressources :

Nom des sources et forages exploités	Capacité de production de la ressource
Pré à L'eau	600 m³/jour
Source Lechanteur	-
Source Le Bailleuil	1 120 m³/jour
Source Lieu Langlois	640 m³/jour
Source Le Lavoir	840 m³/jour
Total	3 200 m³/jour

Les besoins estimés pour 2025 sont de 2 804 m³/jour. Sachant que les capacités totales des ressources sont de 3 200 m³/jour, on peut estimer que les moyens de production sont satisfaisants. Il conviendra cependant d'améliorer le rendement des réseaux.

7. Traitement des eaux usées et pluviales

Les lignes directrices de la politique d'assainissement française découlent de la Directive Européenne du 21 mai 1991 relative à la collecte et au traitement des eaux résiduaires urbaines transposée par la loi sur l'Eau du 3 Janvier 1992 et actualisée suite à la loi sur l'eau de 2006.

La responsabilité de la commune en matière d'assainissement a considérablement été accrue. Elle est ainsi tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées. Elle est compétente en matière de gestion des eaux pluviales. Ainsi l'article L.372-3 du Code des Communes précise que les communes ou leurs groupements délimitent, après enquête publique :

- les zones d'assainissement collectif où la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux ;
- les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire à l'efficacité des dispositifs d'assainissement.

7.1 Assainissement collectif

Sur Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, deux syndicats ont la maitrise d'ouvrage en termes d'assainissement collectif.
Le plus important est le SITE (Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux), le second syndicat est le SIVU (Syndicat Intercommunal à Vocation Unique) Le Pré-d'Auge – La Boissière – La Houblonnière.

Le SITE

Le préfet a autorisé par arrêté préfectoral en date du 3 décembre 1997 la création d'un syndicat à vocation unique pour l'assainissement et l'épuration des eaux de l'agglomération lexovienne entre les communes de Beuvillers, Glos, Hermival-les-Vaux, Lisieux, Ouilly-le-Vicomte, Rocques, Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue.

Chaque commune a ainsi transféré sa compétence en matière d'assainissement au Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux, ainsi dénommé lors de la réunion du Comité Syndical du 30 juin 1998.

Par arrêté préfectoral en date du 19 octobre 2004, la commune de Coquainvilliers est devenue membre du syndicat. Par arrêté préfectoral en date du 22 décembre 2005, le Syndicat s'est transformé en Syndicat Mixte fermé à la carte afin d'accueillir de nouvelles communes.

Par arrêté préfectoral du 12 février 2008, la commune de Saint-Germain-de-Livet a adhéré à la compétence « Assainissement collectif ».

Le 18 novembre 2010, par arrêté préfectoral, les communes du Mesnil-Guillaume, Saint-Jean-de-Livet et Saint-Martin-de-Mailloc, ont adhéré au syndicat. Ces adhésions ont pris effet au 1e janvier 2011.

Par arrêté préfectoral en date du 29 mai 2013, les communes de Courtonne-la Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Firfol, l'Hôtellerie, Marolles et Moyaux ont transféré au syndicat leur compétence « Assainissement collectif » à compter du 1e janvier 2014.

Par arrêté préfectoral du 25 novembre 2013, suite à la fusion des communautés de communes de Lisieux et Moyaux les communes de Cordebugle, Fauguernon, Firfol, l'Hôtellerie, Marolles, Moyaux, Ouilly-du-Houley et Le Pin ont adhéré individuellement à la compétence assainissement non collectif.

La population totale du SITE est de 47 788 habitants (INSEE 2015).

Le syndicat a pour objet :

- la gestion, création et extension des réseaux de collecte des eaux usées et des systèmes collectifs d'épuration ;
- la gestion et maintenances des réseaux d'évacuation des eaux pluviales ;
- le contrôle, entretien et réhabilitation des systèmes d'Assainissement Non Collectif (Service Public d'Assainissement Non Collectif).

Plusieurs communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie ne disposent pas d'assainissement collectif. C'est le cas des Monceaux, le Mesnil-Simon, Cordebugle, Fumichon et Fauguernon.
Moyaux, Firfol, Marolles, Courtonne-la-Meudrac, Courtonne-les-deux-Eglises et l'Hôtellerie gèrent elles-mêmes la maitrise d'ouvrage de l'assainissement collectif de leur commune.

Le réseau du SITE

Le système de collecte du Syndicat est de type séparatif pour l'ensemble du réseau. Au 31 décembre 2014, il comprend 206 174 m de réseau gravitaire, 30 839 m de canalisation et 56 postes de refoulement.

17 entreprises ont obtenu une autorisation de déversement de leurs effluents non domestiques dont 5 entreprises dans le cadre d'une Convention Spéciale de Déversement (Transports Antoine, Blanchisserie du Centre Hospitalier, Ondulys, Sodel et Yplon).

La population municipale pour les communes du syndicat raccordées à une station d'épuration est de 38 217 habitants, soit une population totale de 39 524 habitants. Au 31 décembre 2014, le nombre d'abonnés est de 10 440, soit un nombre d'habitants desservis estimé à 30 584 pour un volume d'eau potable assainie en 2014 de 1 515 933 m^3.

VEOLIA Eau, en vertu d'un contrat d'affermage signé le 1er octobre 2006 pour une durée de 12 ans, assure l'exploitation du service pour les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales des communes de Beuvillers, Coquainvilliers, Glos, Hermival-les-Vaux, Lisieux, Le Mesnil-

Guillaume, Ouilly-le-Vicomte, Rocques, Saint-Désir, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Martin-de-la-Lieue et Saint-Martin-de-Mailloc.

En vertu du contrat d'un contrat d'affermage signé le 1er janvier 2009 pour une durée de 12 ans, VEOLIA Eau assure l'exploitation des réseaux Eaux Usées et de la station d'épuration de Moyaux.

Le SITE assure en régie la gestion de la station d'épuration de Lisieux, les réseaux Eaux Usées et les stations d'épuration de Courtonne-la-Meurdrac, Courtonne-les-Deux-Eglises, Firfol et Marolles.

Points de traitement

Une station d'épuration est installée généralement à l'extrémité d'un réseau de collecte, sur l'émissaire principal, juste en amont de la sortie des eaux vers le milieu naturel. Elle rassemble une succession de dispositifs, empruntés tour à tour par les eaux usées. Chaque dispositif est conçu pour extraire au fur et à mesure les différents polluants contenus dans les eaux. La succession des dispositifs est bien entendu calculée en fonction de la nature des eaux usées recueillies sur le réseau et des types de pollutions à traiter.

Huit stations de traitements des eaux usées sont présentes sur le territoire de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie.

Lisieux

La STEP de Lisieux est la plus importante de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. Mise en service en 2003, cette station, dont le traitement se fait par boues activées, a une capacité nominale de 70 000 EH[1]. Elle reçoit les effluents des communes de Beuvillers, La Chapelle-Yvon, Coquainvilliers, Glos, Hermival-les-Vaux, Lisieux, Le Mesnil-Guillaume, Ouilly-Le-Vicomte, Rocques, Saint-Cyr-du-Ronceray, Saint-Denis-de-Mailloc, Saint-Désir, Saint-Germain-de-Livet, Saint-Jean-de-Livet, Saint-Julien-de-Mailloc, Saint-Martin-de-la-Lieue, Saint-Martin-de-Mailloc, Saint-Pierre-de-Mailloc et Tordouet, ainsi qu'une partie du SIVU de la Boissière (Hameau de la Bosquèterie). Elle traite aussi les matières de vidanges, graisses et sables de curage de divers vidangeurs.

En 2014, 1 820 270 m^3 d'eaux usées ont été traitées, soit 4 987 m^3/jour, pour une pollution entrante de 2 185 kg/jour de DBO5 soit 36 500 EH.

Malgré les campagnes de mise en conformité des branchements, on déplore toujours l'arrivée importante d'eaux parasites, potentiellement perturbatrices du bon fonctionnement des ouvrages.

Les eaux, une fois traitées, sont reversées dans la Touques. Les boues chaulées sont destinées à la valorisation en agriculture. Les sables lavés et les refus de dégrillage sont envoyés en Centre de Stockage de Déchets Ultimes de classe II.

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Seuils imposés par arrêté du 20 août 1999	Résultats d'analyses (moyenne 2014)
	Concentration maximale (mg/L)	Concentration maximale (mg/L)
MES	30	3.33
DBO5	25	2.7
DCO	90	28.10
NGL	15	2.29
Pt	2	0.32

Le Pré-d'Auge

La plus ancienne station d'épuration du Pré-d'Auge, exploitée par Véolia Eau – Compagnie générale des eaux, a été mise en service en 1996. Le traitement de l'eau issue des réseaux de la Boissière et du Pré-d'Auge se fait par lagunage. Sa capacité nominale est de 500 EH. Le milieu récepteur des eaux traitées est le ruisseau du Coupe Gorge. La maitrise d'ouvrage de la station est assurée par le SIVU le Pré-d'Auge – La Boissière – La Houblonnière.

[1] *Équivalent Habitant EH : unité arbitraire de la pollution organique des eaux représentant la quantité de matière organique rejetée par jour et par habitant*

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Résultats d'analyses (2014)
	Concentration (mg/L)
MES	27
DBO5	10
DCO	120
NGL	45.1
Pt	8,4

La nouvelle station d'épuration du Pré-d'Auge, exploitée par Véolia Eau – Compagnie générale des eaux, a été mise en service en 2010. Fonctionnant elle aussi grâce à un dispositif de disques biologiques, cette station a une capacité nominale de 325 EH. Les rejets se font dans le ruisseau de Hervieu. La maitrise d'ouvrage est elle aussi assurée par le SIVU le Pré-d'Auge – La Boissière – La Houblonnière.

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Résultats d'analyses (2014)
	Concentration (mg/L)
MES	6
DBO5	3
DCO	27
NGL	53.1
Pt	9.8

- **Courtonne-la-Meurdrac**

Le réseau collectif de Courtonne-la-Meurdrac aboutit à une lagune construite en 2000, de type filtres plantés de roseaux. Cette lagune a une capacité de 150 EH.

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Résultats d'analyses (2014)
	Concentration (mg/L)
MES	2
DBO5	1.8
DCO	27.5
NGL	57.85
Pt	8.41

Les résultats d'analyses sur les eaux traitées sont très satisfaisants et montrent un bon fonctionnement de la station d'épuration.

- **Courtonne-les-Deux-Eglises**

Depuis 1987, le réseau collectif de Courtonne-les-deux-Eglises aboutit sur une lagune naturelle donc la capacité est évaluée à 200 EH.

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Seuils	Résultats d'analyses (2014)
	Concentration (mg/L)	Concentration (mg/L)
MES	120	33
DBO5	40	14
DCO	120	62
NTK	50	24.95

Les eaux rejetées sont d'assez bonne qualité pour ce type de traitement.

- **Marolles**

La commune de Marolles gère un service public d'assainissement collectif sur une station d'épuration de type lagunage naturel. Cette station date de 1984 et a une capacité de 300 EH. Son état fonctionnement était jugé moyen le 31 décembre 2011. Des travaux ont été réalisés afin de résoudre un problème d'étanchéité sur 2 bassins. Les rejets se font dans le ruisseau de la Fontaine Saint-Martin.

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Résultats d'analyses (2014)
	Concentration (mg/L)
MES	51
DBO5	39
DCO	172
NGL	44.43
Pt	6.92

Le fonctionnement du lagunage est moyen, conséquence d'une mauvaise répartition des effluents sur les deux bassins de tête.

- **Moyaux**

La station de Moyaux est de type lagunage naturel et filtres plantés. Mise en service en 2008, elle possède une capacité de 1 200 EH. Les rejets se font dans les eaux de surface du Chaussey.

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Seuils	Résultats d'analyses (2014)
	Concentration (mg/L)	Concentration (mg/L)
MES	40	13
DBO5		3
DCO		49
NTK	25	22.7
Pt		6.4

- **L'Hôtellerie**

Datant de 1977, le lagunage aéré présent à l'Hôtellerie reçoit la totalité des effluents de la commune et a une capacité d'épuration de 300 EH.
Cette station est vétuste et sera remplacée par la construction d'une station de type disques biologiques.

Performance de l'ouvrage

Eléments analysés	Résultats d'analyses (2014)
	Concentration (mg/L)
MES	34
DBO5	3
DCO	44
NGL	10.2
Pt	3.3

L'analyse démontre une épuration médiocre.

Synthèse des ouvrages de traitement des eaux usées du territoire

STEP	Communes reliées au réseau d'assainissement	Date de mise en service	Type de Traitement	Capacité Nominale	Population raccordée en 2014	Classement			Etat de fonctionnement au 31 décembre 2013	Milieu Récepteur	Observations
						2011	2012	2013			
Le Pré-d'Auge	3	31/12/1996	Lagunage naturel	500 EH	400 EH	C	C	C	Moyen	Ruisseau le Coupe Gorges (BV la Dives)	Situation inchangée. Projet station d'épuration en cours
Le Pré d'Auge	1	01/08/2010	Disques biologiques	325 EH	240 EH	A	A	B	Satisfaisant	Le Pré-d'Auge (BV Touques)	Traitement satisfaisant, mais mauvais résultats lié au dysfonctionnement du traitement secondaire.

Sources : SIVU ; Service d'Assistance Technique à l'assainissement collectif (SATESE)

Les résultats de performance de la station de lagunage ces dernières années sont médiocres. Un projet de nouvelle station est à l'étude afin d'obtenir une meilleure qualité des eaux de rejet.

STEP	Communes reliées au réseau d'assainissement	Date de mise en service	Type de Traitement	Capacité Nominale	Somme des charges entrantes (2013)	Classement			Etat de fonctionnement au 31 décembre 2013	Milieu Récepteur	Observations
						2011	2012	2013			
Lisieux	19	31/12/2003	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	70 000 EH	37867 EH	A	A	A	Excellent	La Touques	Epuration satisfaisante et conforme aux attentes
Moyaux	3	15/03/2008	Filtres Plantés	1200 EH	685 EH	A	A	B	Satisfaisant	fossé du Bassin versant de la Touques	Epuration acceptable, forte teneur en NTK en fin d'année
L'Hôtellerie	1	31/12/1977	Lagunage aéré	300 EH	156 EH	C	C	C	Moyen	Bassin versant de la Touques	Construction d'une station de type disques biologiques en 2016
Marolles	1	31/12/1984	Lagunage naturel	300 EH	150 EH	C	C	C	Moyen	Ruisseau fontaine Saint-Martin (BV Touques)	Traitement partiel, conséquence d'une mauvaise répartition des eaux en tête des bassins
Courtonne-les-Deux-Eglise	1	31/12/1987	Lagunage naturel	200 EH	82 EH	B	B	A	Excellent	La Courtonne (BV Touques)	Epuration acceptable pour ce type de traitement
Courtonne-la-Meurdrac	1	31/12/2000	Filtres Plantés	150 EH	111 EH	A	A	A	Excellent	La Courtonne (BV Touques)	Traitement satisfaisant

Sources : SITE ; Service d'Assistance Technique à l'assainissement collectif (SATESE)

Il est à noter que le SITE, a pris en considération les projets de zonage du PLUi lors de la révision du schéma directeur d'assainissement et estime qu'il n'y a pas de risque de surcharges des différentes stations par la mise en œuvre des projets du PLUi.

7.2 Eaux pluviales

Selon l'article 641 du Code Civil, « les eaux de pluie appartiennent au propriétaire du terrain qui les reçoit ».

La maîtrise du ruissellement des eaux pluviales ainsi que celle de leur qualité est fondée sur « le droit à rejeter » en fonction de l'apport des surfaces actives des zones urbanisées. Pour la collecte en réseau des eaux de pluie, il est à noter qu'aucun traitement n'est imposé et que celle-ci n'est pas obligatoire si son intérêt général n'est pas démontré.

Les communes appartenant au SITE disposent d'un réseau séparatif, cela signifie que les eaux usées sont captées dans un réseau et les eaux de pluie dans un réseau différent. Par temps de pluie, les eaux usées ne risquent plus d'être court-circuitées et vont toutes en station d'épuration. L'avantage de ce type de réseau est de ne pas introduire de charges de pollution minérale ou chimique du flux d'eaux pluviales dans la station d'épuration.

Les communes qui ont maitrise d'ouvrage en termes d'assainissement collectif et disposant d'un réseau de type unitaire ont les eaux usées et les eaux pluviales regroupées dans un même réseau.

Pour les zones ne disposant pas d'un réseau canalisé pour la collecte des eaux usées, l'écoulement des eaux pluviales s'effectue le long des fossés de routes pour rejoindre ensuite les différents cours d'eau ou bassins de rétention.

Zone sensible à l'eutrophisation des cours d'eaux par les eaux résiduaires urbaines

Défini (arrêté ministériel du 23/11/94) au titre de la Directive 91/271/CEE du 21/05/1991 relative à la collecte, au traitement et au rejet des eaux urbaines résiduaires, ce classement vise à protéger l'environnement contre toute détérioration due au rejet de ces eaux. La directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux urbaines résiduaires, impose aux collectivités des obligations de collecte et de traitement des eaux usées. Les niveaux de traitement requis et les dates d'échéance de mise en conformité sont fixés en fonction de la taille des agglomérations, mais aussi de la sensibilité du milieu récepteur du rejet final. La France a procédé en 2005 à la révision de la zone sensible à l'eutrophisation. Désormais celle-ci couvre toute la Basse-Normandie.

7.3 Assainissement non collectif

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a en charge le contrôle de tous les systèmes d'assainissement effectuant la collecte, le traitement, l'épuration, l'infiltration ou le rejet des eaux usées domestiques des habitations non raccordées au réseau d'assainissement collectif. L'obligation des contrôles est imposée par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

L'aptitude des sols de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie est peu favorable pour l'épuration naturelle des eaux usées en raison notamment de leur caractère généralement imperméable. Certaines zones présentent une aptitude nulle notamment à cause des remontées d'eau en hiver.

Le Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux assure en régie l'ensemble des missions du SPANC pour l'ensemble des communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie à l'exception des communes du Pré-d'Auge, de la Boissière et de La Houblonnière pour lesquelles les missions du SPANC sont assurées par le SIVU.

La population desservie en assainissement non collectif par le SPANC est estimée à 14 049 habitants. Au 31 décembre 2014, 6 196 installations ont été contrôlées, soit 98,38 % des habitations desservies en assainissement non collectif du SPANC. Le taux de conformité des dispositifs d'assainissement Non collectif au 31 décembre 2014 est de 20,40 %.

Pour le SIVU 645 habitants sont desservis par l'assainissement non collectif par 120 installations. Le taux de conformité des dispositifs était de 56,7 % en 2014.

Population desservie en assainissement collectif régie par le SPANC en 2014

Commune	Population municipale	Population totale	Nombre estimé d'habitants desservis	Nombre estimé de dispositifs	Nombre de dispositifs diagnostiqués	Installations non conformes	Installations conformes
Beuvillers	1 358	1 385	75	32	31	23	8
Coquainvilliers	863	881	415	178	173	145	28
Cordebugle	142	145	145	95	85	61	24
Courtonne-la-Meurdrac	693	712	634	288	281	245	36
Courtonne-les-Deux-Eglises	671	684	487	247	238	187	51
Fauguernon	244	254	254	127	122	95	27
Firfol	448	456	430	166	166	135	31
Glos	905	918	443	204	197	161	36
Hermival-les-Vaux	841	874	516	203	200	106	94
L'Hôtellerie	332	333	114	45	42	27	15
Lessard-et-le-Chêne	154	160	160	104	100	92	8
Lisieux	21 170	22029	197	59	53	34	19
Marolles	744	763	571	283	270	238	32
Le Mesnil-Eudes	286	291	291	134	129	110	19
Le Mesnil-Guillaume	615	624	337	134	130	100	30
Le Mesnil-Simon	161	168	168	96	90	76	14
Les Monceaux	179	185	185	73	71	62	9
Moyaux	1 348	1 369	579	315	306	228	78
Ouilly-du-Houley	218	220	220	127	125	84	41
Ouilly-le-Vicomte	885	911	244	102	97	60	37
Le Pin	755	773	773	393	356	253	1003
Prêtreville	442	455	455	187	181	149	32
Rocques	301	318	210	93	89	44	45
Saint-Désir	1 640	1 738	547	235	229	152	77
Saint-Germain-de-Livet	784	805	722	277	267	231	36
Saint-Jean-de-Livet	200	203	154	87	79	69	10
Saint-Martin-de-la-Lieue	801	822	205	94	92	69	23
Saint-Martin-de-Mailloc	877	905	327	139	135	121	14
Saint-Pierre-des-Ifs	475	479	479	192	184	149	35

Source : SITE - Rapport annuel sur le prix et la qualité des services 2014

Synthèse et enjeux

L'eau est une composante importante du Pays d'Auge. Les ruisseaux, les rivières et les nombreuses zones humides constituent un maillage de milieux naturels au même titre que le réseau bocager.

Bien que ce réseau écologique soit de bonne qualité, certaines actions restent à mener afin de maintenir et d'améliorer la qualité physico-chimique et le fonctionnement écologique de ces milieux.

La qualité des cours d'eau est principalement influencée par les rejets des eaux urbaines. Depuis l'inauguration de la nouvelle station d'épuration de Lisieux en 2003, les niveaux de pollutions dans la Touques ont nettement diminué. Cependant, le faible taux de conformité des installations d'assainissement non collectif, associé aux faibles aptitudes d'épuration naturelle des sols, est une source persistante de pollutions.

La mise en place d'une Trame Verte et Bleue montre l'intérêt porté à ce patrimoine naturel et la réelle volonté de le préserver.

PARTIE 4 - SUITE

DIAGNOSTIC AGRICOLE DE TERRITOIRE

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CALVADOS

Le RGA 2010 (Recensement Général Agricole) recense toutes les exploitations agricoles situées en métropole ainsi que dans les départements et collectivités d'Outre-mer.

Pour le RGA 2010, une exploitation agricole doit remplir 3 critères :

- avoir une activité agricole ;
- avoir une gestion courante indépendante ;
- atteindre ou dépasser un certain seuil de superficie, en production ou en nombre d'animaux.

- L'activité agricole est une activité de production ou de maintien des terres dans de bonnes conditions agricoles et environnementales, qui permet de recevoir des aides découplées de l'outil de production (DPU). Elle peut être aussi une activité de mise à disposition de superficie en pacage collectif qui permet de déposer un dossier de demande de prime herbagère agro-environnementale (PHAE).

- La gestion courante et indépendante de toute unité. L'existence d'une immatriculation au répertoire des entreprises et des établissements SIRENE ou d'un identifiant de demande d'aide de la Politique Agricole Commune, présume de l'indépendance de gestion.

- Le seuil est, soit une Superficie Agricole Utilisée (SAU) de 1,40 hectare, soit une superficie de culture spécialisée de 20 ares, soit une activité de production (unité qui possède 1 vache ou 6 brebis mères ou qui a produit 10 000 œufs ou une tonne de champignons au cours de la campagne 2009-2010).

1. Introduction

La Communauté de Communes qui dispose de la compétence « urbanisme » a décidé la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ainsi, afin d'avoir une vision large de l'agriculture sur son territoire, la Communauté de communes a engagé un travail de diagnostic agricole en partenariat avec la Chambre d'agriculture du Calvados. La finalité de ce travail participatif est de construire le volet agricole et de gestion des espaces agricoles du territoire intercommunal dans le cadre de son P.L.U.I.

Cet état des lieux est établi à partir de données statistiques et dans un second temps à partir des rencontres effectuées auprès des exploitants agricoles et des élus du territoire. De nombreuses thématiques sont abordées et permettent d'amener des éléments de réflexion dans le cadre du P.L.U.I. mais aussi dans les démarches de projets de territoire.

2. Méthode

1.1. Principes

Le diagnostic agricole a pour objectif de représenter une photographie la plus fidèle possible de l'activité agricole en place au travers d'une analyse spatiale de l'agriculture (répartition des sièges d'exploitation, des surfaces exploitées, évolution) et d'une analyse socio-économique par la présentation des productions en place, de l'âge des exploitants et des structures.

Cet état des lieux de l'activité agricole et de l'utilisation de l'espace doit situer la dynamique agricole face aux tendances qui affectent cette activité : contexte national ou international.

1.2. Méthode utilisée

Edition du registre parcellaire graphique anonyme sur le territoire étudié : traitement par code couleur et définition d'un numéro d'identifiant pour chaque déclarant PAC.

- constitution d'une base de données à partir :
  - du support déterminé précédemment ;
  - des 4 rencontres avec les agriculteurs invités à participer aux réunions d'information ;
  - des rencontres avec les élus des communes du territoire.
- transmission de questionnaires à l'ensemble des exploitants identifiés en phase précédente. Au total, ce sont 101 questionnaires qui ont été retournés et traités par le présent diagnostic.

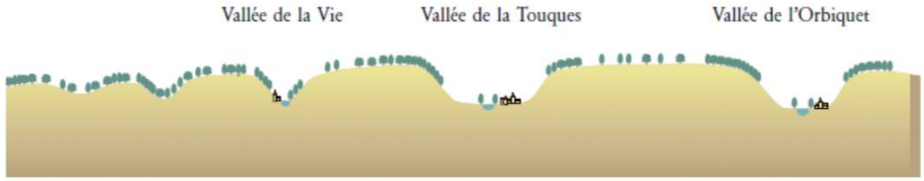
2. ANALYSE PAYSAGÈRE DE LINTERCOM

1. Données de cadrage

Lintercom se situe à l'est du département du Calvados, en plein cœur du Pays d'Auge. L'occupation humaine du Pays d'Auge est très ancienne. Le nom de la région proviendrait du latin « saltu algiae » se rapportant à un pâturage bordant un cours d'eau (Reinhard, 1923). Le défrichement du Pays d'Auge débute au Moyen âge, comme l'indique les toponymes en –ville et en –court.

L'artificialisation des milieux est ancienne et très liée à la mise en valeur du territoire par les agriculteurs. Ainsi, le paysage du Pays d'Auge considéré aujourd'hui comme typique s'est en fait constitué au cours du XIXème siècle et dans la moitié du XXème siècle. Ce paysage est le produit d'une agriculture qui s'est développée à proximité de bassins de consommation des centres urbains.

Les traits communs aux deux vallées : fond large et ouvert, manteaux forestiers sur les têtes de versants.



Coupe ouest-est du Pays d'Auge : spécificités des vallées de la Touques et de l'Orbiquet vers Orbec. P. BRUNET,
Inventaire régional des paysages de Basse-Normandie, 2004.

« Enfoncées profondément dans la craie du plateau augeron, les vallées de la Touques et de l'Orbiquet s'organisent du sud vers le nord comme des espaces en couloir ; le fond est plat et ouvert, sans haie, marqué seulement par la ripisylve de la rivière, tandis que les versants sont couronnés de bois. L'agglomération de Lisieux marque fortement la confluence entre les deux cours d'eau ». *(P.BRUNET, Inventaire régional des paysages de Basse-Normandie, 2004)*.

Le climat de type océanique assure une répartition assez égale des pluies tout au long de l'année. Les températures sont modérées par l'influence du Gulf Stream. Il s'avère donc favorable au maintien de prés et de prairies qui permettent d'alimenter un élevage bovin et équin.

En revanche, la culture des céréales y est encore peu répandue, bien qu'on y cultive de plus en plus de maïs pour nourrir le bétail en hiver.

Ce pays était autrefois davantage forestier. Il ne reste plus que quelques espaces boisés ainsi que des bois qui couronnent souvent le sommet des collines. Le paysage bocager est moins dense depuis les années 1950. Le paysage carte postal des pommiers et des vaches normandes devant une ferme à colombages se retrouve encore même si les bovins laissent de plus en plus la place aux équins.

Lisieux est la principale ville du Pays d'Auge. C'est également le cœur de la Communauté de Communes. Elle fait figure de pôle urbain à l'échelle de l'intercommunalité avec ses 22500 habitants. De plus, elle détient une vocation touristique fortement accentuée par la présence de la basilique Sainte-Thérèse de Lisieux et du pèlerinage associé. Depuis quelques années, Lisieux, qu'on ne découvrait jadis que dans la vallée de la Touques et de l'Orbiquet, s'est développé sur les plateaux vers l'est et attire les localisations industrielles grâce à sa rocade périphérique

2. Le réseau hydrographique

Le chevelu hydrographique à l'est du Pays d'Auge est très dense. Lintercom est située sur le bassin versant de la Touques.

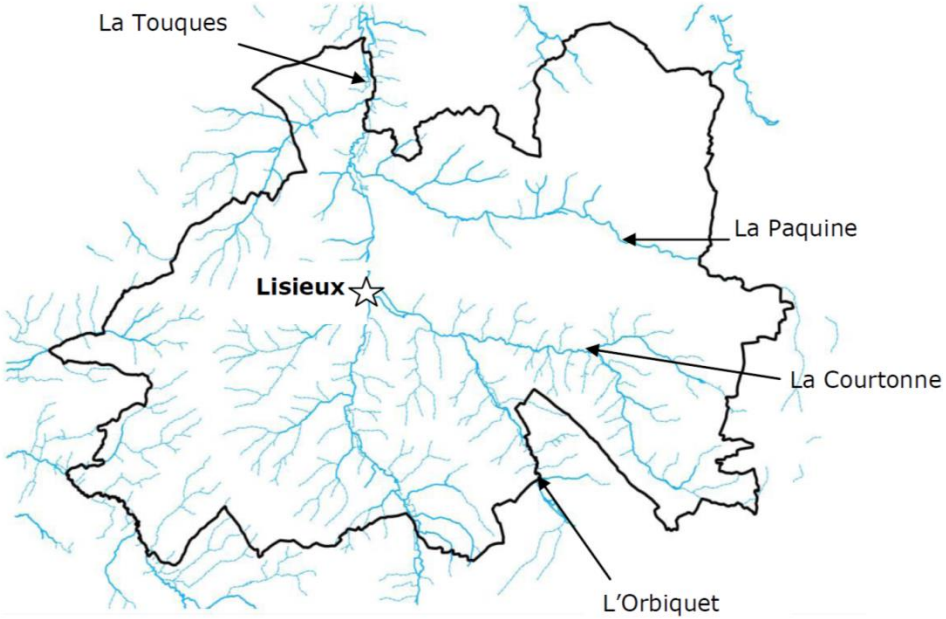
La Touques traverse le territoire du sud au nord. De nombreuses rivières se jettent dans ce fleuve : l'Orbiquet, la Courtonne et la Paquine, toutes situées dans la partie orientale du territoire.

A noter la présence de petits ruisseaux à l'ouest du territoire : le Pré d'Auge, le Cirieux.

Les communes de La Houblonnière, la Boissière, les Monceaux, le Mesnil Simon et Lessard et le Chêne sont orientées vers le bassin de la Dives avec le passage de l'Algot, des ruisseaux des Monceaux, du Mesnil Simon, de la Varende et du Chêne.

De nombreux affluents de La Touques, dont les principaux sont l'Orbiquet, la Courtonne et la Paquine traversent le territoire notamment dans la partie sud et est du territoire.

Chevelu hydrographique sur LINTERCOM

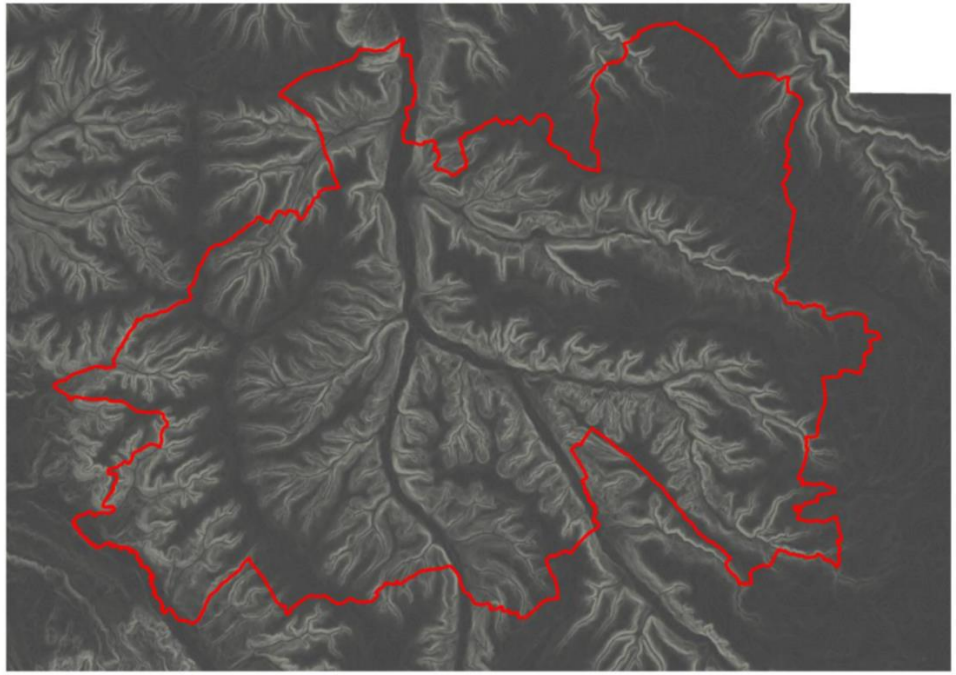


Source : BD TOPO IGN

3. Eléments de topographie

Le territoire de la Communauté de communes au relief accidenté est principalement formé de plateaux relativement plats, entaillés par des vallées encaissées aux versants abrupts appelés « picanes » dans le Pays d'Auge.

Relief sur le territoire de LINTERCOM



Source : BD ALTI

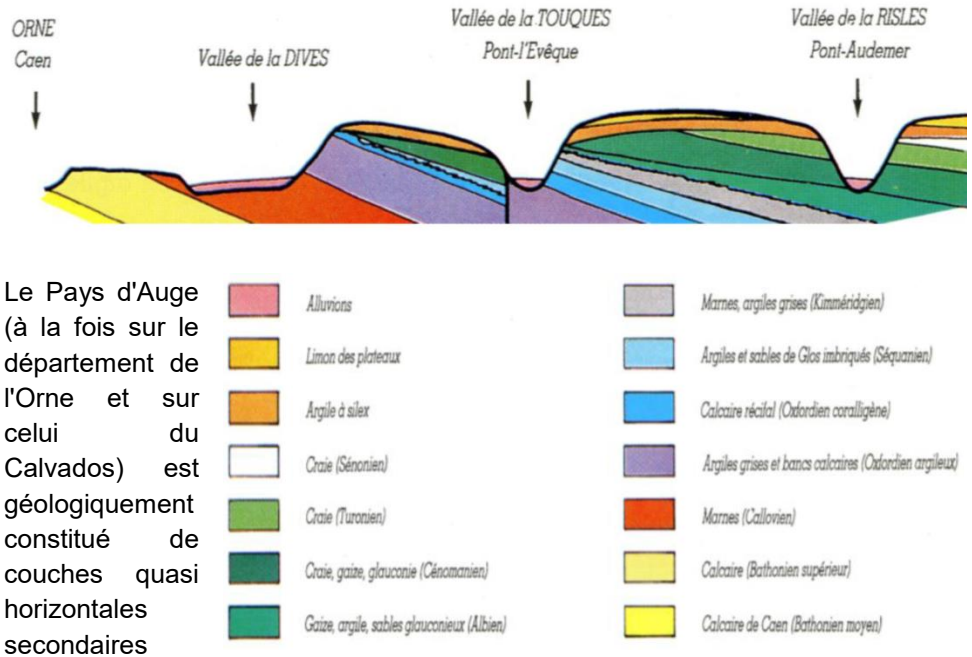
La Touques et l'Orbiquet ont creusé des vallées larges et profondes à fond plat. Les versants présentent des pentes plus ou moins importantes, on y trouve surtout des prés, des vergers et des prairies.

Les haies sont nombreuses et prennent différentes formes (têtards, arbustes). Ce sont les haies de haut jet que l'on observe le plus souvent, en particulier en haut de versant.

On retrouve parfois des friches dans les parties les plus pentues souvent en haut de versant.

Concernant les fonds de vallées, ceux-ci sont essentiellement bordés par une ripisylve.

4. Formes géologiques et paysages

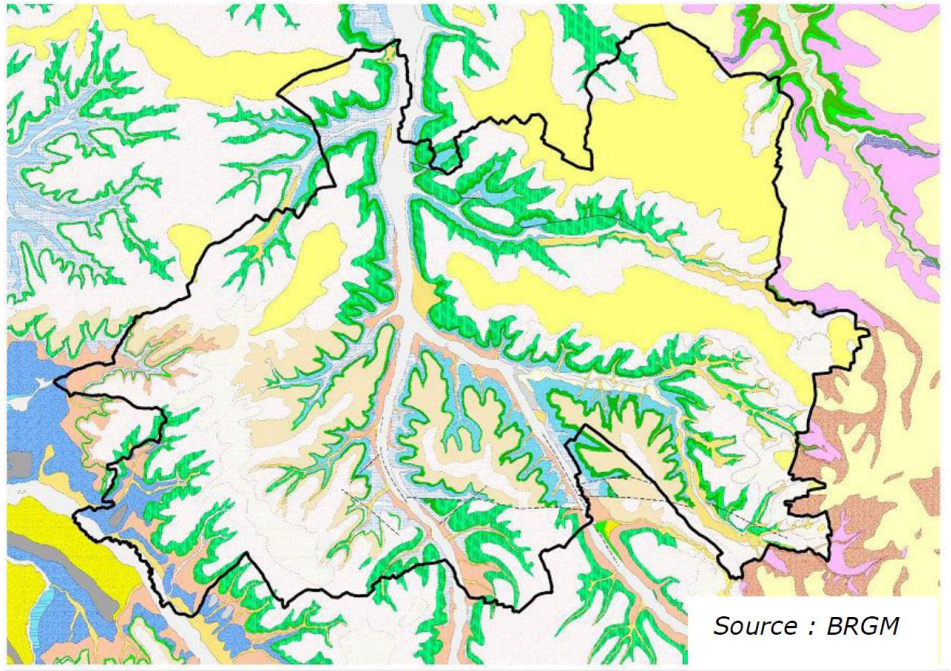


Le Pays d'Auge (à la fois sur le département de l'Orne et sur celui du Calvados) est géologiquement constitué de couches quasi horizontales secondaires (Jurassique et Crétacé). Les plateaux d'argile à silex ont été entaillés par les deux vallées de la Touques (à l'est) et de la Vie (à l'ouest), laissant apparaître les couches du Crétacé, puis du Jurassique, qui étaient en dessous.

Les terrains de fonds de vallées sont constitués de matériaux déposés par les cours d'eau : les alluvions qui proviennent des formations géologiques traversées par la rivière. Leur composition est donc liée à la nature des matériaux meubles des versants dominants. Dans le paysage, les plateaux limoneux sont occupés par des grandes cultures, les flancs de coteaux où

dominent les argiles à silex sont occupés par des prairies et « picanes ». Les fonds de vallées sont qualifiés par une nature des sols très propices aux activités agricoles mais hydromorphes. Ainsi, on retrouve surtout des fonds de vallées où les prairies extensives dominent.

Carte géologique de LINTERCOM



Géologiquement, le Pays d'Auge appartient au Bassin Parisien. L'histoire géologique a créé un paysage de collines qui fait contraste avec la plaine de Caen avoisinante. De même, le paysage a été aménagé en bocage composé de haies d'arbres ou de buissons autour d'herbages humides.

Les terres de meilleure qualité agronomique se situent sur les plateaux avec un substrat constitué de limons profonds (environ une vingtaine de mètres). Les meilleurs plateaux – en jaune sur la carte géologique- bordent la RD613 sur l'axe Lisieux - L'Hôtellerie, et se situent sur Moyaux et le Pin dans la partie orientale du territoire d'étude. Dans la partie occidentale une partie de Saint Désir dispose des mêmes caractéristiques, avec un substrat très favorable aux grandes cultures.

5. Paysages et AOC/ AOP

Le bocage se caractérise par un paysage de haies délimitant des enclos végétaux. L'évolution de son maillage se traduit depuis les années 1950 par un agrandissement des parcelles exploitées et la réduction des espaces bocagers qui entraînent de manière indéniable une ouverture des cônes de vues paysagers.

Dans les plateaux et vallons, les labours ont souvent remplacé les herbages et entraînent un élargissement voire la disparition de la maille bocagère. En outre, on constate également dans certaines zones un défaut d'entretien des haies, l'enfrichement de certains versants, la disparition des pommiers, etc.

A noter que l'évolution des pratiques agricoles et de la vie quotidienne influe fortement sur le maintien des haies présentes. En effet, la haie servait initialement à la protection du bétail et au bois de chauffage pour les exploitants.

L'entretien des haies est aujourd'hui vécu comme une charge financière, même si Lintercom assume l'entretien extérieur des haies bordant les voies bitumées.

L'entretien est supporté en grande partie par les exploitants offrant une qualité paysagère à l'ensemble des riverains et concitoyens.

La région du Pays d'Auge et en particulier Lintercom compte 7 Appellations d'Origine Contrôlée, dont 3 AOP laitières (Camembert de Normandie, Livarot et Pont l'Evêque) et 4 AOC cidricoles (Calvados, Calvados Pays d'Auge, Cidre Pays d'Auge et Pommeau de Normandie). La définition de ces 7 AOP est en lien direct avec le terroir.

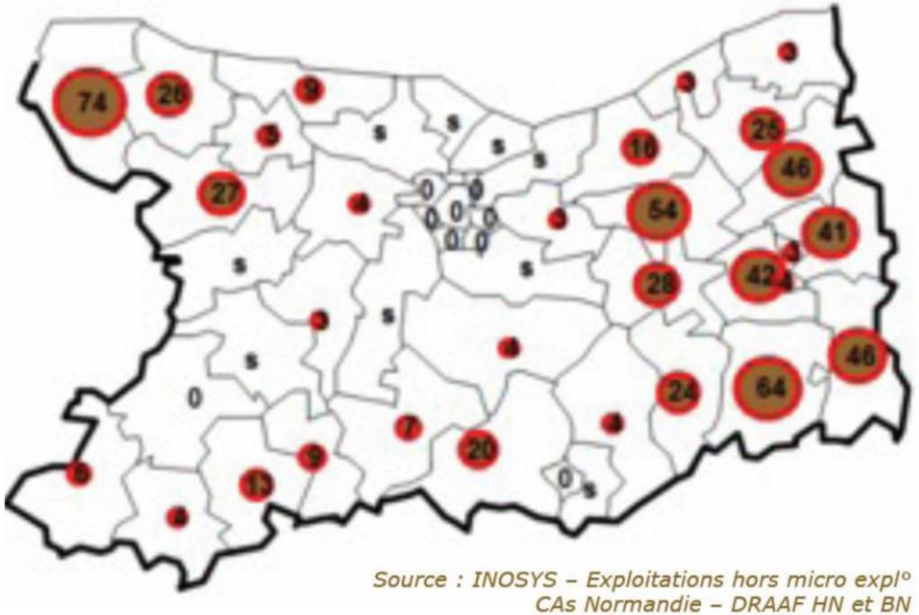
Les produits AOP portent le nom d'une région ou d'un lieu déterminé qui sert à les désigner. De plus, ils offrent au consommateur les garanties suivantes :

- la qualité ou les caractéristiques sont dues au milieu géographique (facteurs naturels et humains) ;
- **la production, la transformation et l'élaboration ont lieu dans l'aire géographique délimitée ;**
- cahiers des charges stricts élaborés en lien avec l'INAO avant formalisation en décret ;
- contrôles effectués tout au long de la chaîne par un organisme de contrôle indépendant.

Les AOP laitières qui couvrent le territoire, valorisent le lait produit à partir d'une majorité de vaches de race normande et une alimentation des animaux basée essentiellement sur l'herbe.

La région du Pays d'Auge se trouve en tête de la production cidricole (320 arbres / km²) représentant près de 15% de la production nationale. Les AOC cidricoles « Pays d'Auge », sont étroitement liées au verger traditionnel.

L'entretien des vergers suppose une maîtrise du développement des arbres et de l'enherbement du sol ainsi que la lutte contre le gui. Ces règles entraînent aujourd'hui des difficultés de gestion sur des exploitations où la main d'œuvre est plus rare. L'évolution des systèmes d'exploitation, notamment la réduction de l'élevage bovin qui entretient majoritairement les soubassements des vergers en haute tige, conduit au non renouvellement du verger haute tige. Une conséquence directe risque d'être la remise en cause du cahier des charges de l'AOC Calvados du Pays d'Auge qui prévoit pour la fabrication un apport d'au moins 50 % de fruits issus du verger haute tige.

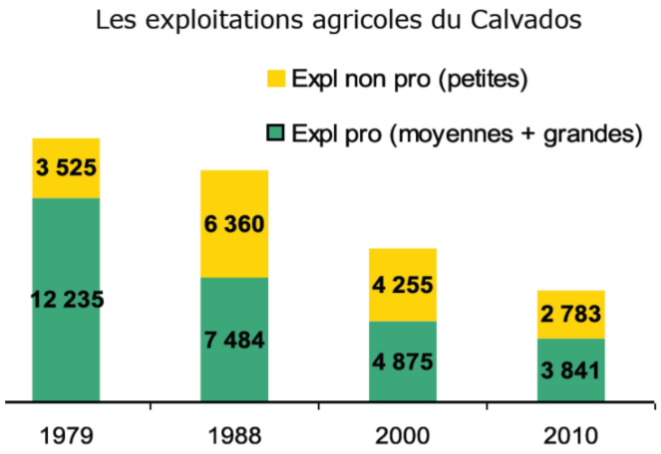


La région du Pays d'Auge et en particulier le territoire de Lintercom sont particulièrement importants dans le paysage départemental des productions sous signe de qualité (AB et AOP).

3. ETAT DES LIEUX DE L'AGRICULTURE SUR LE TERRITOIRE DE LINTERCOM

1. Contextualisation de l'agriculture

La situation départementale montre une réduction importante du nombre d'exploitations au profit d'une augmentation des SAU (Surface Agricole Utile) par exploitation.

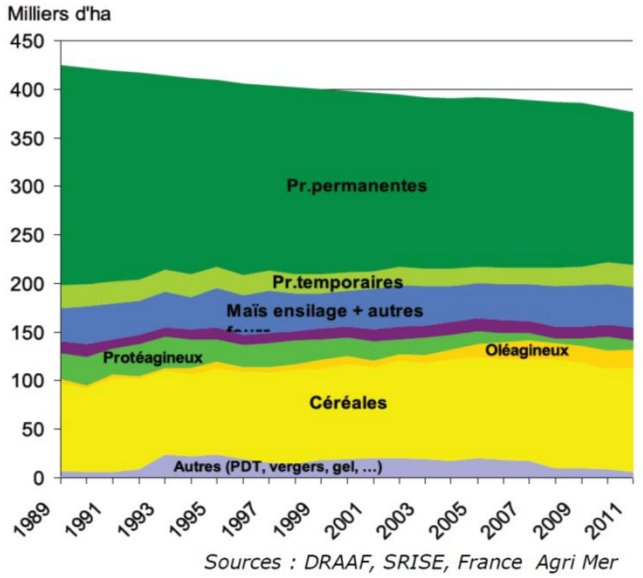


Sources RGA 2010

Le département du Calvados compte en 2010, 6 624 exploitations dont 3 841 professionnelles. **Le territoire d'étude représente 5.7 % des exploitations du département.**

On assiste depuis 10 ans à la professionnalisation des exploitations agricoles et à la multiplication des formes sociétaires dans le département ainsi que sur le territoire d'étude.

Selon les données du RGA, la SAU moyenne des exploitations professionnelles du Calvados (moyennes et grandes) représente 92 ha en 2010 contre 72 ha en 2000. Les exploitations du territoire ont augmenté leur SAU de 20 ha. Sur Lintercom, la SAU moyenne des exploitations professionnelles est de 80 ha. **En moyenne, toutes exploitations confondues sur LINTERCOM, la SAU est de 41 ha**.



Sources : DRAAF, SRISE, France Agri Mer

Au niveau départemental, le RGA 2010, met en avant une diminution de la SAU de 10 % en 20 ans due à l'évolution de l'artificialisation des sols sur la même période. **A noter que sur le secteur de Lintercom, cette réduction est supérieure à 20 % sur la même période.**

On constate également que les surfaces des terres labourées sont en hausse de 10 % en 20 ans. Ce phénomène est en lien avec la hausse de la surface des céréales et oléagineux et ce malgré une baisse de la surface en protéagineux (pois, féveroles) de 54 %.

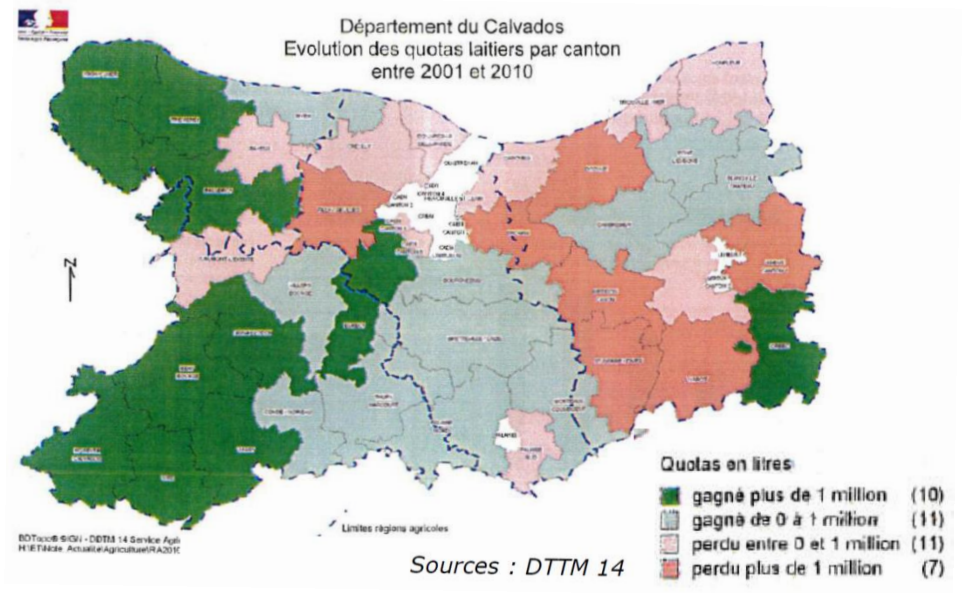
Les évolutions des productions sur le territoire de Lintercom suivent celles présentes sur l'ensemble du Calvados. Une évolution des systèmes se profile : les systèmes polyculture élevage se développent aux dépends des systèmes bovins mixte.

Les surfaces labourables ont augmenté de 1 % en 10 ans passant de 3 697 ha à 3 735 ha. Quant à la **STH (Surface Toujours en Herbe), elle a diminué de 15 %** sur la même période passant de 13858 ha en 2000 à

11 731 ha en 2010. Proportionnellement les terres labourables représentaient 20 % de l'assolement en 2000 et près de 24 % en 2010.

Les exploitations laitières sont en cours de mutation avec une évolution vers de grandes unités de production (souvent sous forme sociétaire). On constate aujourd'hui une concentration de la production laitière dans l'ouest du département.

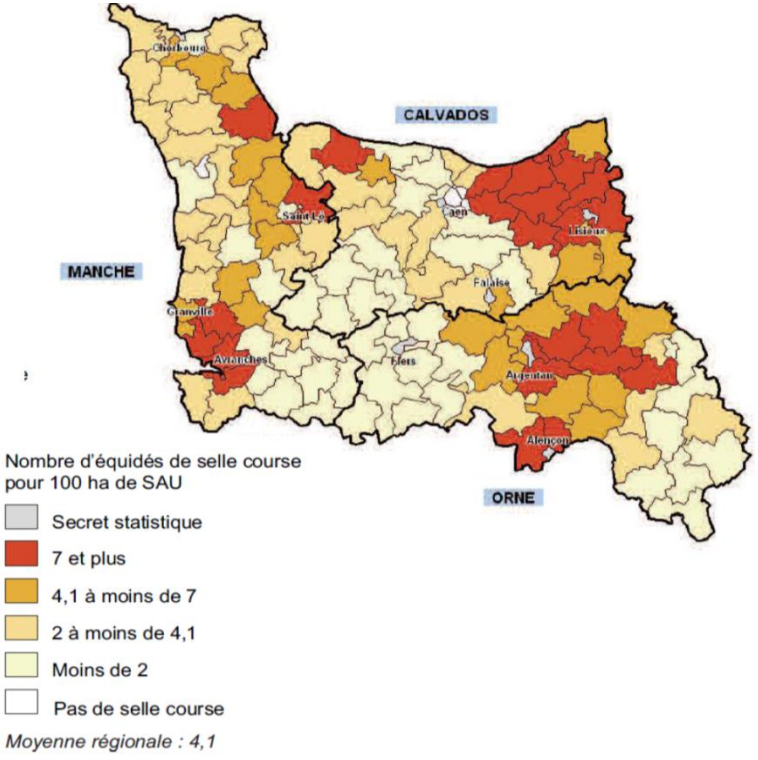
Dans Lintercom, le nombre d'exploitations a fortement baissé tandis que la SAU moyenne, l'effectif moyen de vaches laitières ainsi que le quota moyen par exploitation ont largement augmenté. On constate une perte de référence laitière substantielle de plus de 1 million de litres sur la partie Est du territoire, une perte moindre sur la partie Ouest. Ce qui se traduit par un recul de 21 % du nombre de vaches laitières sur la période 2000-2010. En juin 2013, 9 745 bovins lait sont présents sur la Communauté de communes (source AICC).



Au cours des 40 dernières années, la production de viande bovine s'est fortement modifiée : embouche traditionnelle en perte de vitesse au profit des jeunes bovins et dans le Pays d'Auge, développement du cheptel allaitant spécialisé qui met en valeur les prairies naturelles. La région produit essentiellement des broutards destinés à l'engraissement.

A l'image de l'élevage laitier, **le nombre de bovins allaitants recule** lui aussi sur Lintercom, et dans les mêmes proportions (-20,8%), 9 268 bovins allaitants sont recensés en juin 2013 (source : AICC).

Parallèlement, le dynamisme de la filière équine tant au niveau régional que local continue de s'affirmer. A noter que les équidés présents dans les exploitations agricoles ne représentent qu'une part du total des équidés de Basse-Normandie, près de 60 %.



En 2010, la région regroupe 13 % des équidés recensés dans les exploitations agricoles de France métropolitaine, les trois départements bas-normand arrivent en premières places des départements français. Les juments et chevaux de selle et course composent l'essentiel du troupeau équin. Le Calvados accueille le plus grand nombre de têtes avec 34% du cheptel régional.

Sur Lintercom, le cheptel équin est en augmentation de 48,7 % avec 1 374 équidés recensés en 2010.

A noter que l'élevage équin demande une main d'œuvre salariée abondante, travaillant le plus souvent à temps complet.

Autre aspect révélé par le RGA 2010, le retard de la Basse Normandie en matière de circuits courts. La région est classée avant dernière au niveau national. D'une manière générale, la vente à la ferme reste prépondérante. Les petites exploitations s'engagent fortement contrairement aux grandes pour qui ce mode de commercialisation est un complément de revenu.

Le potentiel représenté par la clientèle locale reste à exploiter, notamment celui des villes secondaires qui structurent le territoire.

A ce jour, 10 exploitants conventionnels de Lintercom sont référencés en vente directe sur les réseaux « Bienvenue à la ferme » et « Goutez le Pays d'Auge » auxquels viennent s'ajouter 9 agriculteurs certifiés « Agriculture Biologique ». Il faut également prendre en compte 5 exploitations qui pratiquent la vente directe en dehors de tous réseaux. Au total, 24 exploitants vendent toute ou partie de leur production en circuits courts.

En matière de tourisme et accueil à la ferme, les agriculteurs engagés restent peu nombreux. Sur 20 propriétaires de chambres d'hôtes recensés, 2 sont agriculteurs. De même, seuls 9 agriculteurs en activité détiennent un gîte sur les 49 propriétaires. Aucun camping à la ferme ou gite de groupe n'est référencé sur le territoire. Néanmoins, une offre d'hébergement variée existe sur le territoire.

→ L'évolution des filières met en évidence un risque fort sur le territoire.

Le recul constant de la production laitière risque à terme de fragiliser les outils de transformation que sont les entreprises de collecte et de transformation laitière fortement présentes sur le territoire. En effet, la disparition de certains producteurs de lait n'est pas compensée par l'agrandissement des ateliers de productions existants et le Pays d'Auge voit sa référence collective diminuer constamment.

Le risque existe également pour les abattoirs et les ateliers de découpe: un recul permanent du nombre de bovins contraint les entreprises à s'approvisionner de plus en plus loin.

Cette évolution constatée sur Lintercom peut être généralisée à l'ensemble du Pays d'Auge et risque, si l'évolution se confirme, d'entrainer des arbitrages sur l'avenir de certains sites.

2. Analyse des exploitations sur le territoire de Lintercom

1.1. Préambule

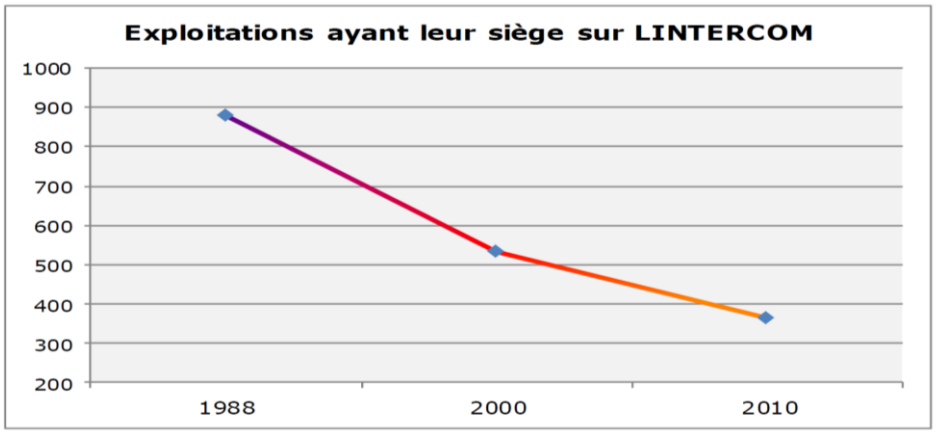
L'intégralité des communes de Lintercom est située en zone défavorisée : Les zones agricoles défavorisées sont des territoires victimes de handicaps économiques, agricoles, physiques et démographiques spécifiques, nécessitant le soutien de l'activité agricole par l'octroi d'aides européennes adaptées - Journal Officiel de la République Française du 25 janvier 1990.

L'intégralité des communes de Lintercom est située hors zone vulnérable : Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, peut compromettre l'alimentation en eau potable. De manière à limiter les fuites de composés azotés dans les eaux superficielles et souterraines, un code des bonnes pratiques agricoles, s'impose à l'ensemble des agriculteurs français, exploitant tout ou partie en zone vulnérable.

1.2. Analyse des exploitations sur le territoire de Lintercom

Le constat marquant de la comparaison des RGA depuis 1988 est une chute constante du nombre d'exploitations présentes sur le territoire de Lintercom.

La Communauté de communes compte, selon le dernier RGA[1], 378 exploitants ayant leur siège sur son territoire, contre 532 en 2000 et 880 en 1988.



Sources : Agreste, RGA

Cette chute du nombre d'exploitations s'accompagne d'une évolution des structures existantes tant en termes de surfaces que de productions.

En 2010, 429 exploitations différentes effectuaient une déclaration de surfaces comprenant au moins un ilot sur le territoire. Outre ces exploitations, nous avons recensé 68 exploitants qui ont leur siège sur Lintercom mais qui ne déclarent pas leurs surfaces et ne perçoivent donc pas d'aides européennes. Les sièges d'exploitations sont symbolisés par une pastille rouge sur la carte n°1.

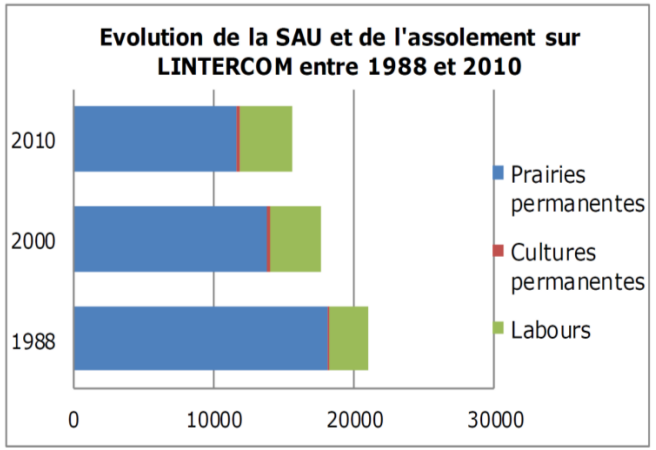
Selon l'enquête terrain menée entre septembre et octobre 2012, 302 exploitations ayant leur siège sur le territoire de Lintercom sont dénombrées.

195 ayant leur siège dans la majorité des cas sur les marges du territoire d'études, viennent travailler les terres sur le territoire communautaire.

L'échantillon retenu est donc celui des 302 exploitations recensées ayant leur siège sur Lintercom. Nous avons choisi d'étudier ces 302 exploitations qui n'exercent pas toutes une activité à titre principal, notamment en élevage sur des petites surfaces mais qui si l'orientation technico économique était modifiée pourraient retrouver une activité agricole majeure.

1.3. Evolution de la SAU et de l'assolement

L'analyse des données RGA nous permet de constater un recul significatif de la SAU entre 1988 et 2010 avec une perte de 4660 ha soit une évolution de – 21 % de SAU. Cette perte s'effectue principalement aux dépens des prairies dont la proportion est passée de 86 % à 75 % de l'assolement.



Source RGA

[1] *A noter que la définition des exploitations au titre du RGA prend en compte des exploitations à partir d'un hectare ou de la possession d'une vache.*

Ce recul est imputable au changement de destination des terres (artificialisation, loisirs…) et, pour une moindre part, à la concurrence entre productions (élevage/cultures).

Il est a noté une diminution des surfaces consacrées aux cultures permanentes représentées essentiellement par l'arboriculture et les pépinières de 45 ha entre 2000 et 2010.

La carte n°1 localise les sièges d'exploitations grâce à un identifiant unique pour chaque exploitant. Elle permet en outre de visualiser rapidement le parcellaire agricole exploité à l'échelle communautaire. A noter que chaque îlot porte un identifiant commun à celui de l'exploitation dans le but de connaître rapidement la répartition parcellaire.

Sur la base des données anonymes de la PAC 2010, le territoire intercommunal est composé de 2 260 îlots représentants 17 303 hectares soit plus de 55 % de la surface totale du territoire.

1.4. Statut juridique des exploitations

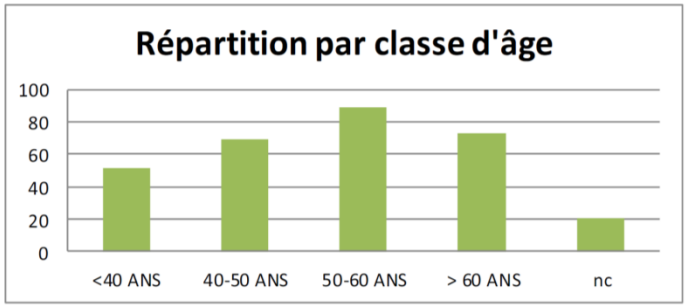
Les exploitations individuelles représentent plus de 79 % de l'ensemble des exploitations du territoire néanmoins, il est nécessaire de tempérer ce chiffre. En effet, toutes les exploitations individuelles ne sont pas des exploitations professionnelles puisque 16 % des exploitants exploitent moins de 12,5 ha (½ SMI)[2] en polyculture élevage.

Statut des exploitations	Nombre d'exploitations
Individuel	240
EARL	32
GAEC	13
SCEA	7
Autres sociétés[6]	11

Sources : enquête agricole

[2] *Pour être assujetti au régime agricole de protection sociale en qualité de non salarié, il faut que l'activité réputée agricole atteigne un seuil d'une certaine importance évalué par rapport à la Surface Minimum d'Installation (SMI).*

1.5. Age des exploitants (carte n°3)



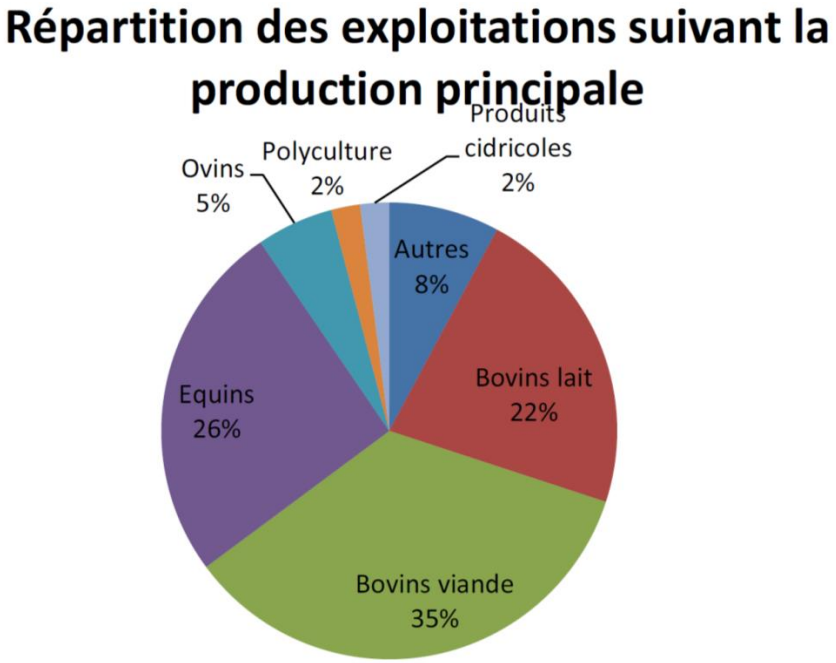
Sources : enquêtes agricoles

nc : non connus, dans les sociétés non agricoles, plus particulièrement dans le domaine équin, les associés ne sont pas toujours connus.

Méthodologie : Dans les sociétés, nous avons choisi de retenir l'âge de l'associé le plus jeune.

Au regard de la pyramide des âges, le dynamisme de l'agriculture locale pourrait être fragilisé dans les 10 prochaines années. Le renouvellement des générations supposera d'une part de protéger les sièges d'exploitation, et devra d'autre part s'accompagner de dispositifs d'accompagnement en faveur de l'installation des jeunes.

1.6. Les productions présentes (carte n°4)



57 % des exploitations ayant leur siège sur le territoire détiennent des bovins. Les exploitations détenant des bovins/lait sont toutes des exploitations détenues par des exploitants à titre principal. En bovins/ viande, nombreux sont les pluriactifs et retraités détenteurs de cheptel : près de 25 % des exploitations sont inférieures à 12,5 ha.

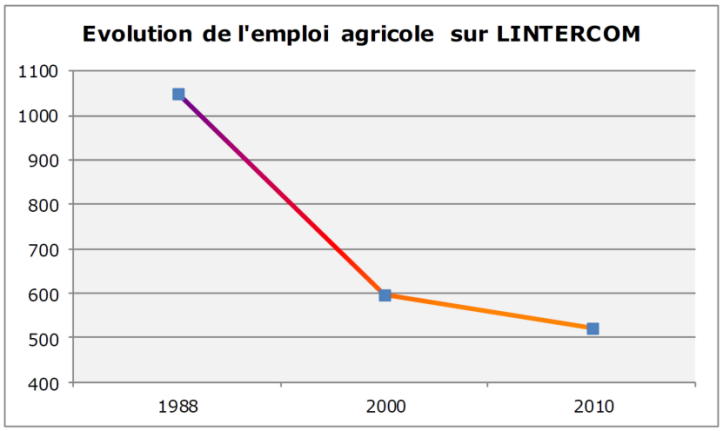
Depuis la loi du 23 février 2005, sont considérées comme activités agricoles les activités exercées par : les éleveurs avec sol, les dresseurs (dressage et débourrage), les entraîneurs de chevaux et les centres équestres. Sur le territoire de Lintercom, 1 exploitation sur 4 se consacre à une activité en lien direct avec des chevaux. Les éleveurs peuvent être répartis en plusieurs familles définies selon l'utilisation des chevaux, la race, ou encore par l'orientation (secteur des courses, du sport, du loisir et du trait). Sur Lintercom, la production de chevaux de course est la plus répandue : plus de la moitié des éleveurs possèdent des galopeurs ou des trotteurs. L'élevage de chevaux de sport est aussi bien représenté.

Six exploitants mettent en valeur un verger cidricole, transforment et vendent leurs produits. A noter que 208 livreurs de fruits à cidre sont répertoriés sur le territoire.

Les autres productions illustrent la multiplicité de l'agriculture : maraichage, élevage de chèvres, de chiens, apiculture, palmipèdes gras, horticulture… Tous ces secteurs constituent des gisements de production qui pourraient être développés.

Les principales conséquences de ces évolutions :

- Economiques



Sources : Agreste, RGA

La baisse du nombre d'exploitations se traduit par une baisse de l'emploi en agriculture. Néanmoins depuis 2000, l'érosion est moindre (- 73 UTA) grâce à l'activité équine, gourmande en main d'œuvre.

Risque de fragilisation des industries agroalimentaires, transformatrices de lait et de viande : le recul du nombre d'exploitations en polyculture élevage entraine une baisse des volumes de lait et viande produits même si les exploitations existantes se sont agrandies.

Paysagères

Le recul de l'élevage bovin auquel le verger haute tige était traditionnellement associé, au profit des équidés ou/et des cultures se traduit par un repli des haies bocagères et du verger haute tige entrainant également des interrogations quant au maintien des filières AOC cidricoles « Pays d'Auge ».

3. Appréciation des moyens de production

Analyse des réponses aux enquêtes sur les différents points

Sur les 101 réponses au questionnaire, 9% des exploitants ont retourné le questionnaire sans y répondre.

Organisation parcellaire et circulation des engins agricoles

A la question sur le parcellaire, 55 % jugent leur parcellaire « plutôt regroupé », par contre plus de 35 % le trouve « plutôt dispersé et très dispersé ». A noter que plus d'un quart des enquêtés rencontre des difficultés de circulation liées essentiellement à la traversée de certains bourgs (aménagement et largeur de rue). Les points noirs le plus souvent évoqués sont ceux du bourg de Moyaux par son étroitesse et la présence de stationnement et la rocade de Lisieux qui nécessite une escorte.

Le phénomène de dispersion des parcelles s'amplifie au fil des années, causé par la reprise des terres de plus en plus éloignées du siège d'exploitation dans le cadre de reprise ou de regroupement d'exploitation. Cela entraîne des gênes sur les routes par le passage d'animaux et d'engins agricoles (nuisance et sécurité) et des surcoûts en termes de temps passé en trajets et en consommation énergétique des matériels roulants.

Des réorganisations foncières pourraient sans doute être proposées en vue d'optimiser les systèmes d'exploitation.

Cohabitation

A la question sur la cohabitation, 93% des exploitants estiment avoir de bonnes, voire très bonnes relations avec les tiers.

La présence de tiers dans l'environnement immédiat de l'exploitation agricole est souvent liée à des divisions foncières opérées sur un même site et conduisant à séparer le bâti traditionnel ancien des bâtiments agricoles.

La présence de tiers à moins de 100 mètres des bâtiments d'élevage constitue une contrainte forte pour le développement de l'exploitation dans la mesure où elle compromet les possibilités d'extension sur le site et où elle peut générer des relations conflictuelles de voisinage.

Viabilité des exploitations

Globalement, les exploitants ayant répondu au questionnaire estiment avoir des exploitations de taille suffisante et que celles-ci sont viables. Les problèmes rencontrés dans les exploitations sont essentiellement ceux liés à la topographie et ceux liés à l'inondabilité ou humidité des terres.

Cependant, plus de 27 % jugent que la taille de leurs exploitations est insuffisante et que la recherche de nouvelles terres et de nouveaux droits à produire sont essentiels à la pérennisation de leur activité.

4. Outils de collecte et modes de commercialisation

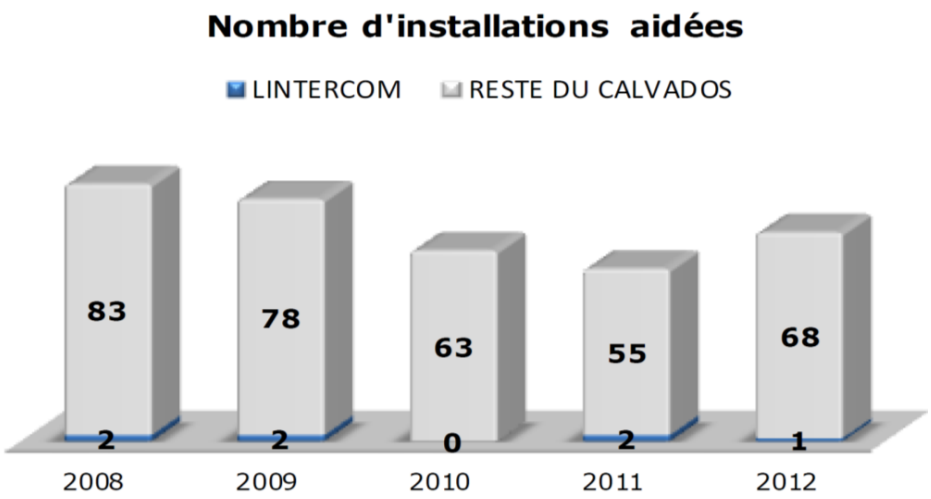
Différents opérateurs interviennent pour collecter le lait. Ainsi on retrouve notamment sur la commune de Beuvillers l'entreprise Lactalis-Nestlé, sur les sites de Saint Maclou et Livarot l'entreprise Graindorge, à Orbec la laiterie Lanquetot. D'autres entreprises pour des volumes plus faibles (Biolait, Coopérative d'Isigny etc.).

En viande bovine : AGRIAL, E.V.A., Normandie Bovins… interviennent sur le territoire de Lintercom. Le circuit d'abattage et de vente des bovins dépend de leur catégorie. Ils sont abattus dans les abattoirs de l'ensemble du Grand ouest.

Pour la filière cidricole, la collecte reste locale grâce aux distilleries et dépôts d'AGRIAL.

Comme précisé dans la partie de contextualisation de l'agriculture du territoire, la pratique autour des circuits courts est en cours de développement sur le territoire. Ainsi, ce sont 24 exploitations qui pratiquent aujourd'hui la vente directe de produits alimentaires sur Lintercom dont 15 disposent d'un point de vente. Outre la vente sur place, les producteurs locaux approvisionnent des commerces de détail, des restaurateurs ou les marchés locaux. Plus récemment, se développe le créneau de la restauration scolaire collective avec le soutien de municipalités comme Lisieux, Coquainvillers, … dans le cadre du PER.

5. Devenir des exploitations sur le territoire



Lintercom représente plus de 5 % du territoire mais seulement 2 % des installations aidées sur les cinq dernières années. Le frein principal pour les porteurs de projets reste la difficulté d'accéder au foncier.

L'accès au foncier agricole est déterminé par 3 facteurs :

- l'importance de l'offre foncière agricole fortement dépendante de la stratégie des propriétaires, notamment au regard de la pression urbaine (habitat, infrastructures) ;
- le prix du marché foncier dans son ensemble ;
- le potentiel économique des exploitations.

Des non agriculteurs propriétaires de foncier agricole situés en zone périurbaine tendent à vouloir exclure leur patrimoine de la vocation agricole au profit d'une vocation à urbaniser. La valorisation au m² (viabilisé) de ce changement de destination, estimé entre 30 et 50 fois le prix du m² agricole, est une explication suffisante. Il est à noter que des agriculteurs en fin de carrière et sans succession directe n'échappent pas à la tentation.

Cette situation a pour effet de diminuer l'offre agricole, aussi bien en termes d'acquisition que de mise en fermage. La pratique du fermage, très développée sur le territoire de Lintercom, induit des contraintes aux bailleurs alors que ceux-ci souhaitent conserver une liberté d'action totale sur leur foncier. On assiste au développement de prêts à usage gracieux.

Cette pratique, de par son caractère annuel, met certaines exploitations dans une situation de précarité ou d'incertitude qui ne leur permet plus de gérer à moyen terme car ils ne maîtrisent pas l'outil foncier, essentiel dans cette activité. On assiste aussi à une pratique de « fermages oraux » rémunérés mais non déclarés qui n'assurent aucune sécurité juridique aux exploitants. Ces pratiques sont souvent dues à une méconnaissance de la législation du fermage qui permet de rompre par anticipation un fermage si le terrain devient constructible par exemple.

La pression foncière se traduit par une augmentation des prix : ainsi dans le Pays d'Auge sud, le prix moyen des terres était de 5580€/ha en 2010, de 6020€ en 2011 (source AGRESTE - SAFER – SSP- TERRES D'EUROPE – SCAFR). Il était de 4 750€ sur la moyenne triennale 2003-2004-2005, source SAFER.

Le maintien d'une activité agricole économiquement viable au sein de Lintercom passe nécessairement par une identification du foncier dévolu à l'agriculture, afin d'éviter toute source de spéculation. Sinon, la raréfaction de l'offre foncière agricole participera activement à la baisse du

nombre d'exploitations agricoles avec comme conséquence prévisible, l'enfrichement de certains espaces.

6. Potentiel épandable

Le plan d'épandage est un document cartographique indiquant les zones où l'épandage des effluents organiques est permis et les zones déconseillées.

Le plan d'épandage permet d'élaborer un cahier d'épandage faisant apparaître à l'échelle de la parcelle culturale, les secteurs autorisés ou non. Ce plan doit être tenu à jour régulièrement.

La réalisation d'un plan d'épandage est déterminée en fonction du nombre d'animaux présents sur l'exploitation ainsi qu'en fonction de la localisation géographique de l'exploitation (zone vulnérable par exemple).

L'objectif du plan d'épandage est de s'assurer que la surface disponible à cet effet sur l'exploitation est suffisante pour une gestion efficace. **Il permet la vérification du respect de la réglementation liée à la proximité de zone habitée, de cours, de pente, de zone de captage etc.**

La carte n°5 permet de visualiser le potentiel épandable théorique des terres en fonction de trois types de contraintes :

- 35 m des cours d'eau et mares (couche hydro de la BD Topo de l'IGN) ;
- 100 m des tiers (couche BATI de la BD Topo de l'IGN) ;
- les pentes > 7 % (model numérique de terrain de la BD ALTI de l'IGN).

Ainsi, la surface potentiellement épandable sur le territoire de Lintercom représente 49 % de la surface agricole totale soit 8 535 hectares.

Le maintien de ces surfaces épandables est essentiel pour la viabilité des exploitations agricoles avec bovins. En effet, d'une part, l'épandage permet d'améliorer la qualité agronomique d'un sol par l'apport d'amendements organiques à moindre coût sous forme de fumier, lisier ou compost.

Disposer d'une surface épandable suffisante est une nécessité économique pour toute exploitation d'élevage soumise aux règlementations environnementales.

7. Friches et parcelles sous exploitées

Lors des entretiens réalisés avec les agriculteurs et les élus des communes, certains se sont inquiétés de l'évolution de certaines parcelles vers l'enfrichement notamment sur les secteurs de Cordebugle, de Coquainvillers, de Glos.

Rappels sur les obligations des propriétaires et occupants en matière d'entretien des terrains mais aussi des obligations et des moyens des élus dans ce type de situation.

Mesures à court et moyen terme

Si l'absence d'entretien d'un terrain ou son abandon font courir des risques pour la sécurité, la salubrité ou l'hygiène publiques, il convient que le Maire de la commune agisse. Il existe deux procédures spécifiques pour obliger la personne responsable du terrain d'agir. Le Préfet n'interviendra qu'après mise en demeure et constatation de la carence du Maire. En outre, le Maire peut agir en vertu de ses pouvoirs de Police Générale (articles L.2212-2 5°, L.2214-4, L.2213-25 du Code Général des Collectivités Territoriales).

Trois procédures spécifiques existent donc pour obliger la personne responsable à entretenir :

- terrains situés à proximité de terrains boisés ;
- défaut d'entretien portant atteinte à l'environnement ;
- procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées.

Les terrains situés à proximité de terrains boisés

Le débroussaillement permet à la fois de réduire le risque de départs de feux depuis les zones habitées vers la forêt et d'améliorer les conditions de mise en sécurité des personnes et des biens vis-à-vis d'un feu provenant d'un bois voisin, tout en facilitant l'intervention des secours au niveau de l'interface forêt-urbanisation. Les dispositions (y compris pénales) concernant la défense et la lutte contre les incendies de forêt s'appliquent non seulement aux bois et forêts mais encore aux landes, maquis et garrigues ; par ailleurs, doivent être également considérés comme des bois et forêts les plantations d'essences forestières et les reboisements ainsi que les terrains à boiser du fait d'une obligation légale ou conventionnelle (article L.111-2 du Code forestier).

Le maire assure le contrôle de l'exécution de ces obligations sur le territoire communal. En cas d'inexécution, outre la constatation des infractions par un agent habilité, il adresse une mise en demeure aux propriétaires concernés et, en l'absence de suite constatée, fait exécuter d'office les travaux par la commune et à la charge de ceux-ci. En cas de carence du maire, le préfet se substitue à ce dernier après une mise en demeure restée sans résultat ; le coût des travaux de débroussaillement effectués par l'Etat est alors mis à la charge de la commune qui procède au recouvrement de la somme auprès des intéressés (articles L.134-7, L.134-9 et R.134-5 du Code forestier).

- Défaut d'entretien portant atteinte à l'environnement

La procédure prévue à l'article L.2213-25 du Code Général des Collectivités Territoriales nécessite une atteinte grave à l'environnement constituant elle-même un danger grave et imminent.

Les terrains concernés : non bâti et en zone urbaine

En application de l'article L 2213-25 du Code Général des Collectivités Territoriales, il s'agit des terrains non bâtis situés à l'intérieur d'une zone d'habitation ou à une distance maximum de 50 mètres des habitations, dépendances, chantiers, ateliers ou usines lui appartenant.

Les personnes en charge de l'obligation d'entretien

Ce sont les propriétaires ou leurs ayants droit. S'ils n'agissent pas, le Maire peut, pour des motifs d'environnement, leur notifier par arrêté l'obligation d'exécuter, à leurs frais, les travaux de remise en état de ce terrain après mise en demeure. Si, au jour indiqué par l'arrêté de mise en demeure, les travaux de remise en état du terrain prescrits n'ont pas été effectués, le Maire peut faire procéder d'office à leur exécution aux frais du propriétaire ou de ses ayants droit. Si le propriétaire ou, en cas d'indivision, un ou plusieurs des indivisaires n'ont pu être identifiés, la notification les concernant est valablement faite à la Mairie.

Mesures à long terme

Dans le cas où un terrain ne peut être durablement entretenu, du fait notamment de l'absence d'un propriétaire connu, deux procédures s'offrent au maire pour remédier à cette situation :

- la déclaration d'état d'abandon manifeste
- la dévolution d'un bien sans maître.

La déclaration d'état d'abandon manifeste

La procédure est prévue aux articles L 2243-1 à 4 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Quatre conditions sont à remplir :

- terrain compris à l'intérieur du périmètre d'agglomération
- absence d'un occupant à titre habituel et terrain manifestement privé d'entretien
- expropriation dans le seul but de construire des logements ou de tout objet d'intérêt collectif relevant d'une opération de restauration, de rénovation ou d'aménagement
- l'état de la parcelle ne doit pas faire courir un risque pour l'ordre public (c'est le cas si un arrêté de péril frappe le bien).

Ensuite, le Maire doit procéder par étapes :

- recherche des propriétaires, ayant droits
- délibération du Conseil Municipal pour débuter la procédure
- constat du Maire par procès-verbal de l'état d'abandon publié
- (en Mairie, sur le terrain, dans deux journaux) et notifié (propriétaire s'il est connu ou à défaut en Mairie).

Le propriétaire, s'il est connu, a six mois pour commencer ou s'engager à réaliser les travaux. Faute d'exécution, un nouveau procès-verbal d'abandon manifeste est rédigé par le Maire, délibération du Conseil Municipal pour déclarer la parcelle en état d'abandon et procéder à l'expropriation.

La dévolution d'un bien sans maître

En application de l'article 147 de la loi n° 2004-809 du 13 août relative aux libertés et responsabilités locales, les « biens sans maître » reviennent de plein droit à l'Etat sauf si la commune sur le territoire de laquelle ils sont situés fait valoir son droit de propriété qui lui est reconnu par l'article 713 du Code Civil.

La circulaire interministérielle (Ministres de l'Intérieur et de l'Economie) du 8 mars 2006 détaille la procédure.

Les biens concernés

Ce sont exclusivement des biens immobiliers dont le propriétaire est inconnu ou décédé depuis plus de trente ans, sans héritier ou sans acceptation de la succession de la part de ces derniers.

Les procédures

Après une enquête préalable de la commune, afin de s'assurer que le bien est sans maître, le Conseil Municipal de la commune sur laquelle se situe le bien doit autoriser le Maire à acquérir le bien. Un procès-verbal, affiché en Mairie, constate cette situation. Si le Conseil Municipal refuse l'acquisition, le Maire en avertit le Préfet qui prend un arrêté transférant ledit bien dans le domaine de l'Etat. Une autre procédure permet à une commune, après constatation que les contributions foncières n'ont pas été acquittées depuis plus de 3 ans et délibération du Conseil Municipal prise dans les six mois de la constatation, de se porter acquéreur du bien.

Elle est détaillée à l'article L.27 bis du Code du Domaine de l'Etat.

La procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous exploitées

Articles L.125-1 à 15 du Code Rural

Principe : Cette procédure, concernant les terres incultes ou manifestement sous exploitées, permet d'imposer à un propriétaire la remise en valeur d'un fond par lui-même ou par un exploitant.

Toute personne physique ou morale peut demander l'autorisation d'exploiter une parcelle susceptible d'une mise en valeur agricole ou pastorale et inculte ou manifestement sous-exploitée depuis au moins trois ans (deux ans en zone de montagne).

La Commission Départementale d'Aménagement Foncier (CDAF) saisie, se prononce sur l'état d'inculture ou de sous-exploitation manifeste du fonds et donne son avis sur la possibilité d'une mise en valeur agricole ou pastorale du fonds.

Dans un délai de deux mois à compter de la notification de la mise en demeure, le propriétaire est tenu de faire connaître au préfet si il s'engage à mettre en valeur le fonds inculte, auquel cas il dispose d'une année pour réaliser la remise en valeur, ou s' il renonce.

S'il renonce, ou si le fonds n'a pas effectivement été mis en valeur dans l'année, le préfet le constate par décision, qu'il notifie au propriétaire, et aux demandeurs de terres incultes. Ces derniers confirment leur demande en adressant un plan de remise en valeur.

Le préfet peut attribuer l'autorisation d'exploiter, après avis de la CDOA sur le plan de remise en valeur. En cas de pluralité de demandes, cette autorisation est attribuée en priorité à un agriculteur qui s'installe ou, à défaut, à un exploitant agricole à titre principal.

L'autorisation d'exploiter génère de plein droit l'existence d'un bail à ferme soumis aux dispositions du titre Ier du livre IV nouveau du code rural. A défaut d'accord amiable entre le demandeur désigné et le propriétaire, le tribunal paritaire des baux ruraux fixe les conditions de jouissance et le montant du fermage.

Le demandeur dispose alors d'un an pour mettre en œuvre la remise en valeur, sous peine de résiliation.

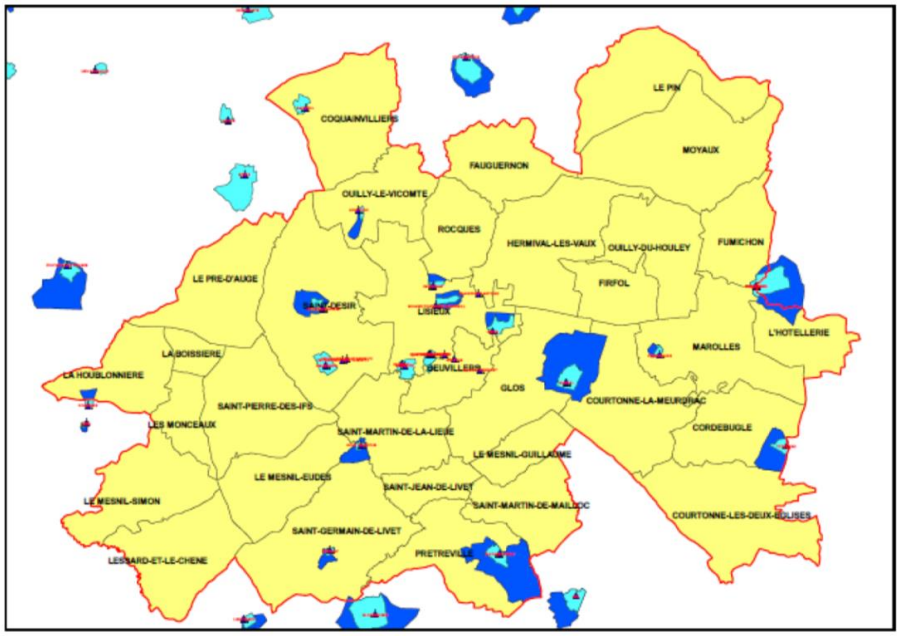
8. Les captages pour la protection de l'eau potable

Les périmètres de protection des captages, définis aux articles L.1321-2 et R.1321-13 du Code de la santé publique, assurent la protection des captages d'eau destinée à la consommation humaine vis-à-vis des pollutions ponctuelles et accidentelles. La mise en place de ces périmètres de protection est obligatoire sur l'ensemble des captages depuis la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.

Les périmètres de protection d'un captage sont prescrits par une déclaration d'utilité publique (DUP). Ils visent à protéger les abords de l'ouvrage et son voisinage, ainsi qu'à interdire ou réglementer les activités qui pourraient nuire à la qualité des eaux captées. Ils prennent la forme de deux ou trois zones dans lesquelles des contraintes plus ou moins fortes sont établies : périmètre de protection immédiate, périmètre de protection rapprochée et éventuellement périmètre de protection éloignée.

La protection des zones de captage contraint les agriculteurs à se plier à certaines obligations dans ces zones ; les obligations sont définies au cas par cas en fonction des caractéristiques du milieu, par exemple :

- maintien de toute la surface en herbe,
- interdiction de fertiliser ou dose d'engrais annuelle maximale,
- interdiction de traiter à l'aide de phytosanitaires (désherbage mécanique autorisé),
- interdiction de drainer…



Sources : ARS

Sur Lintercom 19 captages sont déclarés d'utilité publique et sont donc susceptibles de faire l'objet d'une protection spécifique.

Les Captages "Grenelle"

L'engagement 101 du Grenelle de l'environnement, pris en 2007 par le gouvernement, prévoyait la protection effective des 500 captages d'eau destinée à la consommation humaine les plus menacés vis-à-vis des pollutions diffuses d'origine agricole (nitrates et pesticides). Cet engagement a été traduit dans l'article 27 de la Loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (dite Loi Grenelle 1).

Fin 2009, une liste de 507 captages français jugés prioritaires vis-à-vis des pollutions diffuses (nitrates et phytosanitaires) a donc été éditée par le Ministère de l'environnement. La loi Grenelle 1 prévoit que des programmes d'actions spécifiques basés sur le volontariat soient mis en place pour protéger ces captages. Le dispositif de protection s'appuie sur la

réglementation des zones soumises aux contraintes environnementales, issu de l'art 21 de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques.

Sur Lintercom, il y a une Aire d'Alimentation de Captages (AAC) "Grenelles" qui couvre 83 hectares au lieu-dit Bourguignolles sur la commune de St Désir, délimitée par arrêté du 16 décembre 2011.

Les mesures agro-environnementales territorialisées Directive Cadre sur l'Eau (MAE-T DCE)

Les agriculteurs possédant des parcelles sur les bassins d'alimentations de captages définis au titre de la DCE peuvent contractualiser des mesures agro-environnementales. Ces aides surfaciques compensent les pratiques mises en œuvre par les agriculteurs favorisant la protection de la ressource en eau. Sur ces bassins, différents opérateurs peuvent proposer des projets de MAE-T construits à partir de combinaisons de mesures unitaires. Ce projet de MAE est soumis à l'avis de la DRAAF et validé au cours de la CRAE (Commission régionale agro-environnementale). Une fois le projet validé, l'opérateur peut proposer aux agriculteurs du secteur de contractualiser des mesures agro-environnementales.

Il n'existe pas de mesures de ce type proposées actuellement sur l'AAC de Bourguignolles.

4. POINTS DE VIGILANCE ET RECOMMANDATIONS

- La consommation d'espace peut fragiliser la structure et l'économie de l'exploitation.
  Le statut du fermage dans l'article L.411-32 du Code Rural, prévoit la possibilité pour un bailleur de résilier son bail en cas de changement de destination de la parcelle dont il est propriétaire (parcelle rendue constructible par exemple). Aussi, cette possibilité offerte par le bailleur de résilier, pourrait remettre en cause la viabilité de certaines exploitations et en particulier les plus petites structures.

- L'étalement de l'urbanisation le long des voies pose des problèmes d'accessibilité aux arrières de parcelles exploitées et conduit même parfois à leur enclavement entraînant ainsi la création de friches agricoles.

- La perte de surface d'épandage peut perturber le fonctionnement d'une exploitation. Compte tenu des distances d'épandage que l'exploitant doit respecter vis-à-vis des tiers, l'implantation d'un pavillon au sein d'une zone à vocation initiale agricole, entraîne la suppression d'environ 3 hectares épandables autour.
  Dans l'hypothèse d'une perte de surface épandable, l'exploitant devra envisager soit de retrouver à l'extérieur de nouvelles surfaces épandables, soit de réduire son potentiel de production. Ses adaptations sont souvent un exercice difficile pour l'exploitant et risquent à terme de compromettre la rentabilité économique.

→ Le développement de zones pavillonnaires déconnectées de bourg ou de zones d'activités peut conduire à un morcellement du parcellaire et à une déstructuration du foncier. Dans ces zones destinées à l'habitat ou à l'activité implantées en déconnexion de la trame bâtie existante, l'organisation spatiale de ce projet peut poser des problèmes de fonctionnement des exploitations. En effet, certaines parcelles agricoles deviennent des espaces « résiduels » et ce morcellement génère des difficultés d'exploitation : augmentation du nombre d'îlots culturaux, parcelles déformées et peu mécanisables, difficultés de cohabitation avec les riverains, problème de circulation du matériel agricole etc. **Ainsi la prise en compte dans le zonage et dans les divers projets d'aménagement de l'activité agricole pourra limiter les conflits et la circulation sur les routes**.

→ Pour les exploitations laitières en particulier, **le maintien des pâtures à proximité des bâtiments techniques** est essentiel au bon fonctionnement de l'atelier laitier. La perte de surfaces de pâturage directement accessible aux vaches laitières depuis les installations de traite est particulièrement pénalisante pour l'exploitation tant d'un point de vue économique qu'environnemental. La compensation des hectares perdus au pied du corps de ferme se réalise dans la plupart des cas sur des parcelles éloignées entraînant des déplacements. Par ailleurs, elle tend à réduire la part en herbe pâturée dans la ration et conduit inévitablement à augmenter la part de maïs. Ces pratiques peuvent mettre à mal les AOC laitières précédemment présentées.

→ **La définition du zonage du PLUi** est essentielle tant en termes de préservation du foncier qu'en termes de limitation de la spéculation foncière. Ce zonage permettra d'éviter la spéculation de terres devenant urbanisables notamment à proximité des zones de développement urbain en vue de faciliter la transmission et l'installation de nouveaux exploitants sur le territoire.

→ Le matériel de collecte a évolué, et continuera à évoluer. Le ramassage se réalise généralement avec des semi-remorques de 25 m3 et certaines entreprises réfléchissent à l'utilisation de matériels de 32 m3. **Ainsi l'accès aux exploitations laitières est un enjeu majeur pour l'avenir de la production.**

5. ORIENTATIONS STRATEGIQUES

Axe 1 : Une agriculture sous signe de qualité concourant à l'identité du territoire

Enjeu n°1 : conforter les filières laitière et viande sur les terres à enjeux de Lintercom, à travers des productions de qualité et une transformation de proximité

- La production laitière et la filière bovine sont des filières stratégiques pour Lintercom. Ce sont des activités agricoles qui valorisent principalement des prairies, participant largement à l'entretien de l'espace et des paysages et pouvant participer à la reconquête de friches pour compenser la contraction d'espaces agricoles sous les effets de l'artificialisation. Il ne faut pas s'interdire que cette reconquête aille parfois jusqu'à la reprise administrative autoritaire des espaces abandonnés. Sur le plan économique, la valorisation de ces produits à travers des productions de qualité (AOC /AOP, AB), une transformation et une commercialisation de proximité sont à encourager.

Indicateurs : nombre d'exploitations laitières, nombre d'exploitations en viande bovine (RGA),

Enjeu n°2 : Affermir la vocation cidricole du territoire et protéger les vergers de l'artificialisation.

- Les vergers et la production cidricole du territoire concourent activement à l'économie locale, à la qualité paysagère et à l'identité de Lintercom. Une réflexion pourrait être menée sur les capacités et la qualité d'accueil des exploitations qui pratiquent la vente directe, sur la mise en valeur du patrimoine cidricole.

Indicateurs : nombre d'exploitations spécialisées, nombre d'hectares de vergers en AOC (INAO)

Axe 2 : Une agriculture de proximité contribuant à une alimentation de qualité avec des produits locaux

Enjeu n°1 : définir les filières de production agricole stratégiques pour le territoire et accompagner leur structuration dans le but d'élargir l'offre de produits disponibles

- La demande des habitants-consommateurs pour des produits de proximité et de qualité, voire issus de l'agriculture biologique, est croissante. Pour cela il apparaît nécessaire de maintenir des réserves foncières – constituées d'espaces reconquis, par exemple - à proximité immédiate des villes et villages afin de susciter et garantir une dynamique agricole relancée autour d'activités diversifiées et de productions spécialisées.

- La structuration de ces différentes filières peut avoir de nombreux débouchés comme par exemple l'approvisionnement de la restauration collective, et permettre au territoire de se mettre en ordre de marche pour répondre aux engagements définis dans la loi de programmation du 3 août 2009 relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement.

Enjeu n°2 : promouvoir l'installation de productions peu consommatrices de foncier (ex : production légumière, arboriculture, apiculture, petits fruits, élevages porcins ou avicoles…) sur des exploitations aujourd'hui non professionnelles.

- Les installations agricoles (reprise ou création) effectuées « dans un cadre familial » sont en constante diminution depuis plusieurs dizaines d'années. Aussi, le renouvellement des générations en agriculture devra nécessairement compter sur de nouveaux actifs, extérieurs au monde agricole. Un tel public (dit Hors Cadre Familial) attiré par ce type d'installation existe ; cependant, par ses spécificités et les difficultés particulières qu'il peut rencontrer, il invite à repenser

l'accompagnement des projets d'installation agricole pour en assurer la pérennité.

- Le test d'activité agricole consiste à tester – tout en étant accompagné par un réseau d'agriculteurs tuteurs formés – un projet de création d'une activité agricole, dans un cadre juridique et matériel sécurisé, sur un lieu donné et pour un temps défini. Pendant cette phase de test, il n'y a pas de création effective d'entreprise agricole, mais une mise en situation en « grandeur réelle ». Ce concept de « pépinières » répandu dans d'autres professions reste très rare en agriculture mais des expériences intéressantes existent dans d'autres régions de France.

Axe 3 : Une agriculture dynamique, source d'emplois non délocalisables

Enjeu n°1 : Favoriser une agriculture de service, une agriculture sociale (accueil pédagogique, agrotourisme, circuits de découvertes, activités culturelles...).

Indicateur : Nombre de structures d'accueil créées sur le territoire (Bienvenue A La Ferme, Gites de France et autres labels).

Enjeu n°2 : Encourager sur des petites structures des productions non alimentaires : projets équins, pépinières…

- L'agriculture est avant tout une activité de production, au-delà de l'emploi direct, 1 agriculteur génère 6 à 7 emplois induits tant en amont- agro fournitures- qu'en aval, - collecte, transformation…,

Indicateur : Nombre d'installations aidées en production diversifiée (Chambre d'Agriculture 14),

Enjeu n°3 : Combiner économie de grandes filières, filières locales, circuits courts et services.

Indicateur : Nombre d'exploitations par système (RGA)

Axe 4 : Communiquer sur l'agriculture et ses enjeux, et sensibiliser les jeunes générations

Enjeu n°1 : communiquer, afin d'encourager une prise de conscience collective et de mobiliser la population sur cette thématique.

- Définir une communication dédiée aux thématiques agricoles, poids économique, gestion et valorisation de l'espace.

Enjeu n°2 : participer à la sensibilisation des jeunes générations à travers des projets pédagogiques.

Enjeu n°3 : mettre en œuvre une charte du bien vivre ensemble.

Synthèse des enjeux de développement relatifs à l'activité agricole

Au regard de cette analyse, il ressort clairement que les activités agricoles menées sur le territoire sont soumises à des tensions de plus en plus fortes liées à l'étalement urbain, notamment ces dix dernières années.

L'enchevêtrement des espaces agricoles et des espaces artificialisés s'est accentué encore pendant cette période et conduit, au-delà des concurrences foncières exacerbées, à des situations souvent qui se dégradent en matière de surfaces consacrées à l'épandage des effluents, de circulation des engins et du bétail.

Pour autant, les agriculteurs perçoivent bien que les dynamiques engagées peuvent constituer une chance pour le territoire. Parallèlement, ils considèrent que le développement des zones artificialisées doit désormais être réellement contenu et devra être consolidé sur des secteurs déjà fortement urbanisés.

Sur ces bases, 3 grands enjeux peuvent être mis en évidence :

Définir un projet d'aménagement et de développement durable qui prend en compte les besoins de l'agriculture en surfaces agricoles

Maintenir la vocation agricole des zones agricoles stratégiques
Définir un projet de développement qui se concentre sur les pôles urbains majeurs existants, mettant ainsi un terme à une urbanisation diffuse.

Accompagner, valoriser les terres et productions agricoles, en encourageant et facilitant les projets de diversification des exploitations agricoles et des productions spécifiques

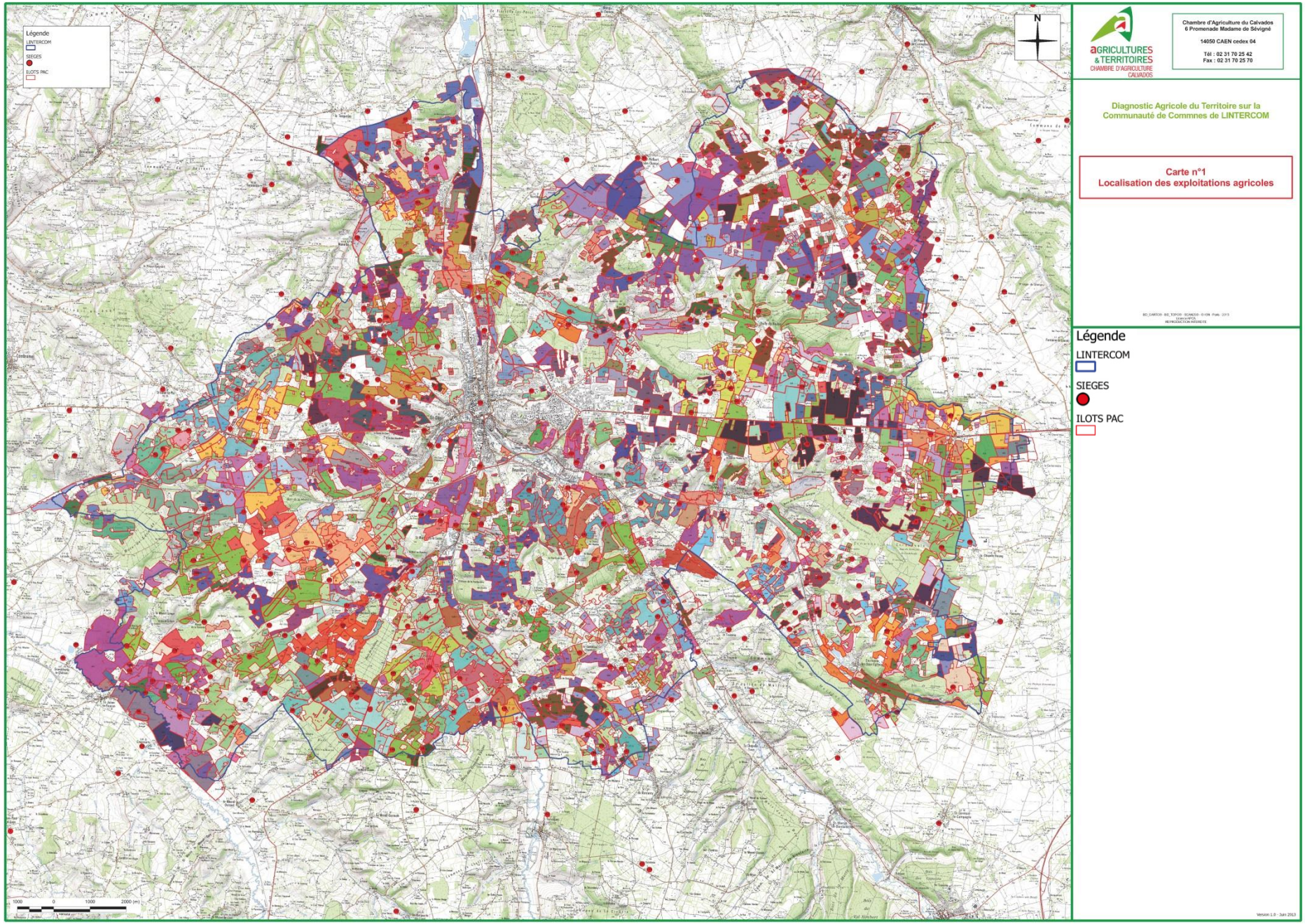
S'adapter à la diversité des potentiels agronomiques et économiques (terres à fort potentiel à préserver en priorité)
Favoriser la multi- fonctionnalité des exploitations, en facilitant l'implantation de nouvelles activités ou des compléments d'activités, plus particulièrement là où l'élevage est compromis d'un point de vue réglementaire ou dans des lieux vides d'occupants.

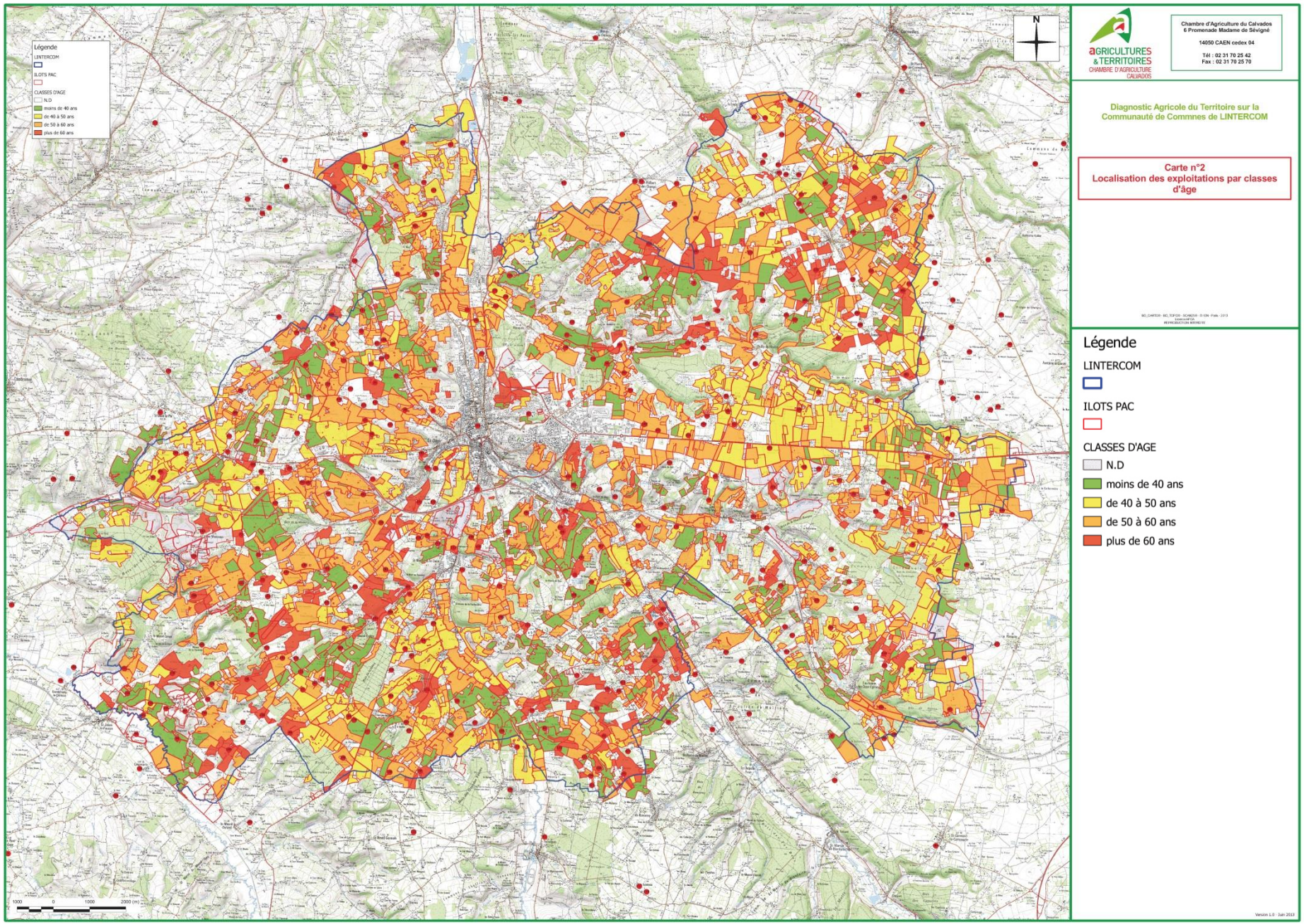
Maintenir une population agricole forte sur le territoire : faciliter, « orienter » positivement les transmissions d'exploitations agricoles pour assurer le renouvellement des générations

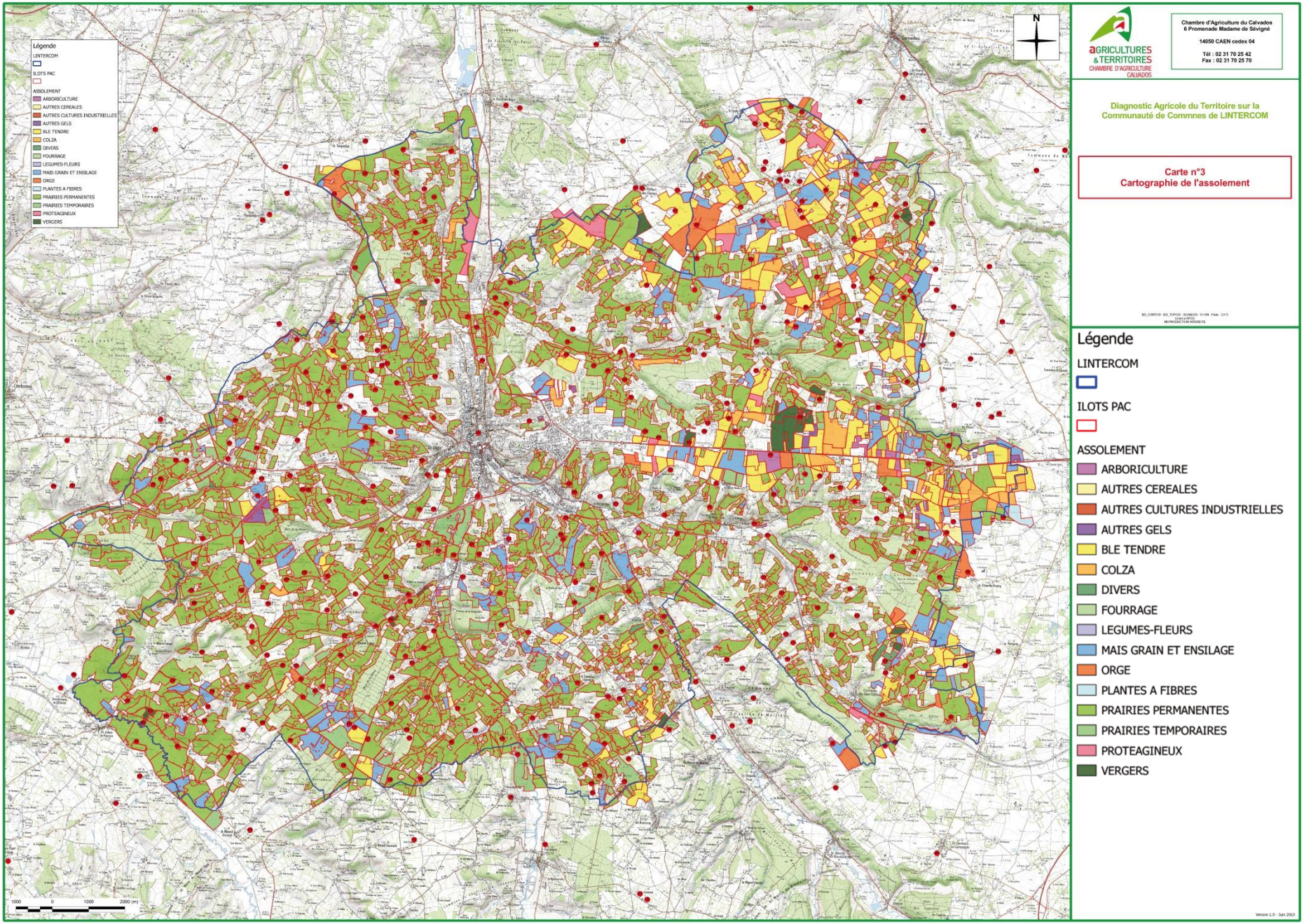
Anticiper sur les transmissions en travaillant sur la pérennité des exploitations.
Faciliter l'installation de jeunes agriculteurs.

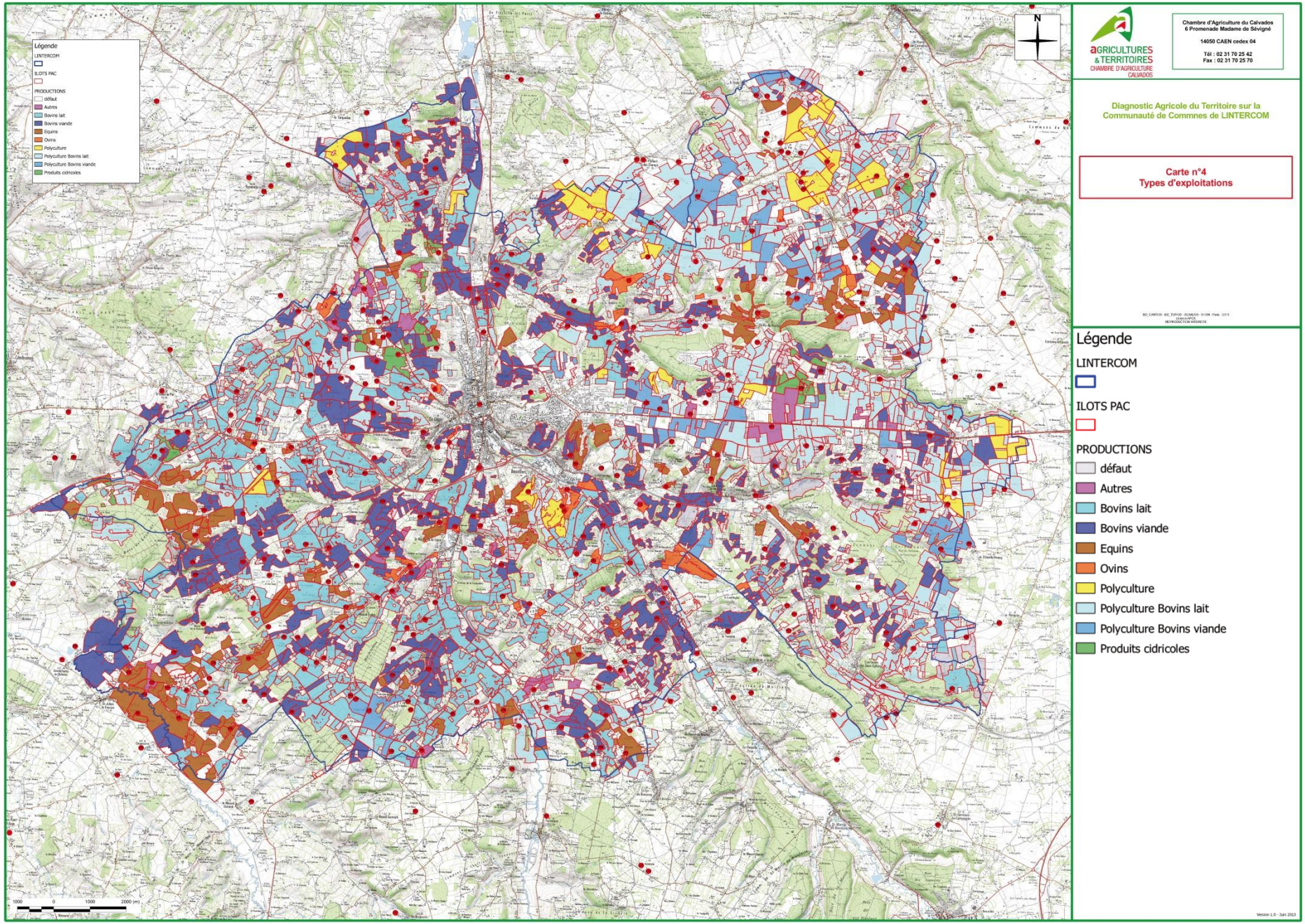
LISTE DES CARTOGRAPHIES

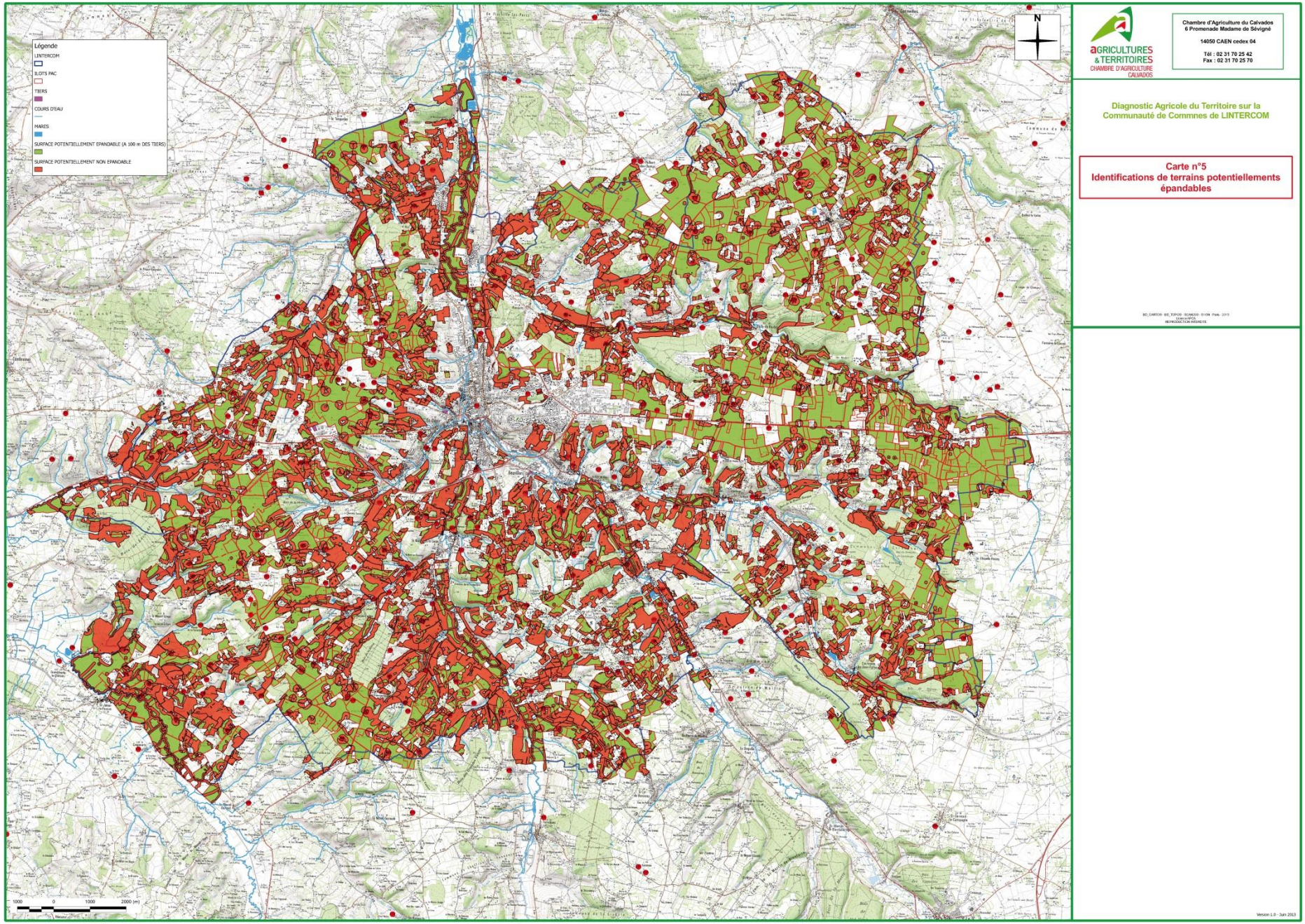
Localisation des sièges d'exploitation (Carte 1)
Age des exploitants agricoles (Carte 2)
Assolement (Carte 3)
Production principale des exploitations (Carte 4)
Potentiel épandable (Carte 5)
Carte à enjeux (Carte 6)

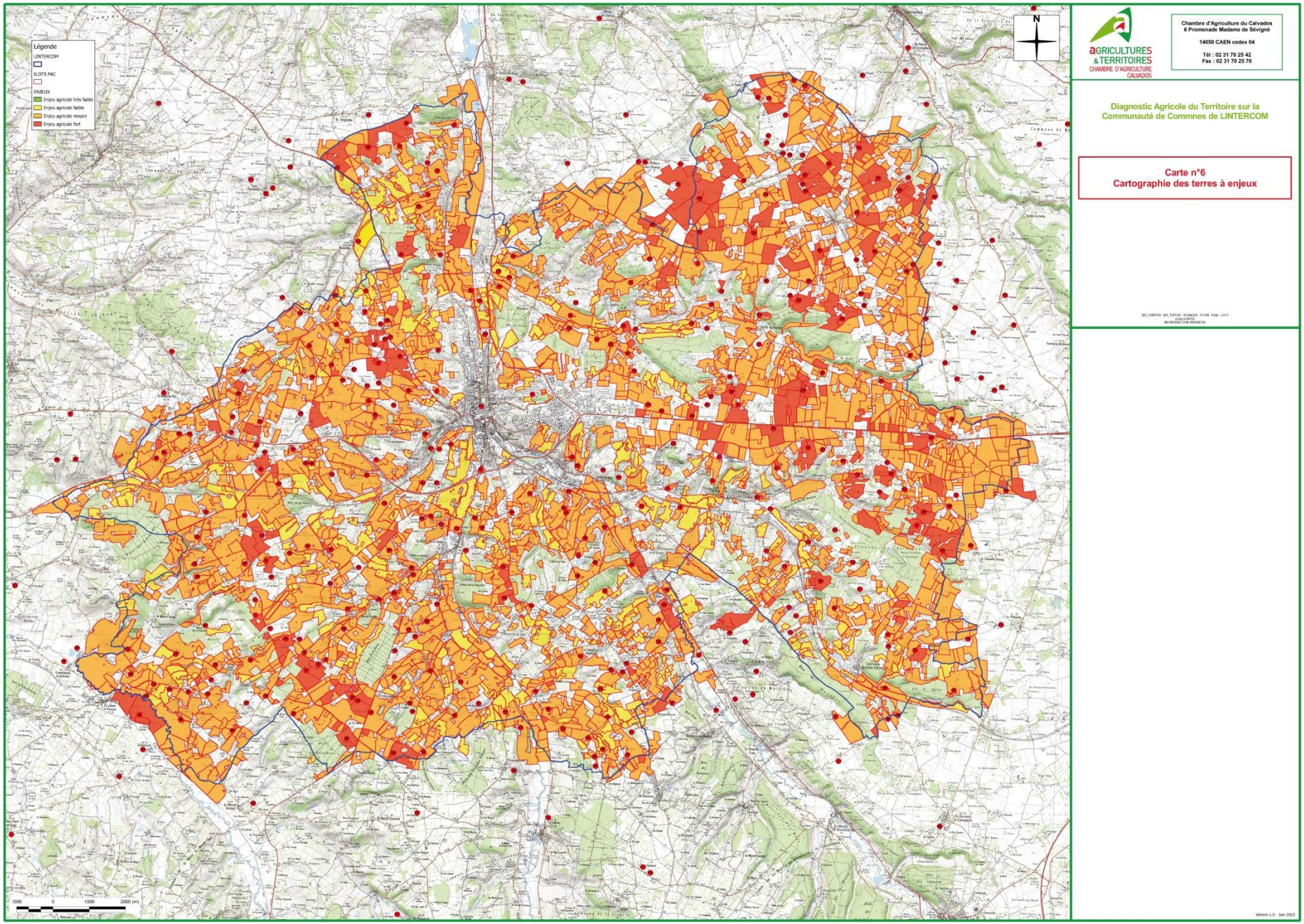

Légende
LINTERCOM
SIEGES
ILOTS PAC
N
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CALVADOS
Chambre d'Agriculture du Calvados
6 Promenade Madame de Sévigné
14050 CAEN cedex 04
Tél : 02 31 70 25 42
Fax : 02 31 70 25 70
Diagnostic Agricole du Territoire sur la Communauté de Communes de LINTERCOM
Carte n°1
Localisation des exploitations agricoles
Légende
LINTERCOM
SIEGES
ILOTS PAC
1000 0 1000 2000 (m)


Légende
LINTERCOM
ILOTS PAC
CLASSES D'AGE
N.D
moins de 40 ans
de 40 à 50 ans
de 50 à 60 ans
plus de 60 ans
N
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CALVADOS
Chambre d'Agriculture du Calvados
6 Promenade Madame de Sévigné
14050 CAEN cedex 04
Tél : 02 31 70 25 42
Fax : 02 31 70 25 70
Diagnostic Agricole du Territoire sur la Communauté de Commnes de LINTERCOM
Carte n°2
Localisation des exploitations par classes d'âge
Légende
LINTERCOM
ILOTS PAC
CLASSES D'AGE
N.D
moins de 40 ans
de 40 à 50 ans
de 50 à 60 ans
plus de 60 ans
1000 0 1000 2000 (m)
Version 1.0 - Juin 2013


Légende
LINTERCOM
ILOTS PAC
ASSOLEMENT
ARBORICULTURE
AUTRES CEREALES
AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
AUTRES GELS
BLE TENDRE
COLZA
DIVERS
FOURRAGE
LEGUMES-FLEURS
MAIS GRAIN ET ENSILAGE
ORGE
PLANTES A FIBRES
PRAIRIES PERMANENTES
PRAIRIES TEMPORAIRES
PROTEAGINEUX
VERGERS
N
1000 0 1000 2000 (m)
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CALVADOS
Chambre d'Agriculture du Calvados
6 Promenade Madame de Sévigné
14050 CAEN cedex 04
Tél : 02 31 70 25 42
Fax : 02 31 70 25 70
Diagnostic Agricole du Territoire sur la Communauté de Commnes de LINTERCOM
Carte n°3
Cartographie de l'assolement
Légende
LINTERCOM
ILOTS PAC
ASSOLEMENT
ARBORICULTURE
AUTRES CEREALES
AUTRES CULTURES INDUSTRIELLES
AUTRES GELS
BLE TENDRE
COLZA
DIVERS
FOURRAGE
LEGUMES-FLEURS
MAIS GRAIN ET ENSILAGE
ORGE
PLANTES A FIBRES
PRAIRIES PERMANENTES
PRAIRIES TEMPORAIRES
PROTEAGINEUX
VERGERS
Version 1.0 - Juin 2013


Légende
LINTERCOM
ILOTS PAC
PRODUCTIONS
défaut
Autres
Bovins lait
Bovins viande
Equins
Ovins
Polyculture
Polyculture Bovins lait
Polyculture Bovins viande
Produits cidricoles
N
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CALVADOS
Chambre d'Agriculture du Calvados
6 Promenade Madame de Sévigné
14050 CAEN cedex 04
Tél : 02 31 70 25 42
Fax : 02 31 70 25 70
Diagnostic Agricole du Territoire sur la Communauté de Communes de LINTERCOM
Carte n°4
Types d'exploitations
1000 0 1000 2000 (m)
Version 1.0 - Juin 2013


Légende
LINTERCOM
ILOTS PAC
TIERS
COURS D'EAU
MARES
SURFACE POTENTIELLEMENT EPANDABLE (A 100 m DES TIERS)
SURFACE POTENTIELLEMENT NON EPANDABLE
N
1000 0 1000 2000 (m)
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CALVADOS
Chambre d'Agriculture du Calvados
6 Promenade Madame de Sévigné
14050 CAEN cedex 04
Tél : 02 31 70 25 42
Fax : 02 31 70 25 70
Diagnostic Agricole du Territoire sur la Communauté de Commnes de LINTERCOM
Carte n°5
Identifications de terrains potentiellements épandables
Version 1.0 - Juin 2013


Légende
LINTERCOM
ILOTS PAC
ENJEUX
Enjeu agricole très faible
Enjeu agricole faible
Enjeu agricole moyen
Enjeu agricole fort
N
1000 0 1000 2000 (m)
AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE CALVADOS
Chambre d'Agriculture du Calvados
6 Promenade Madame de Sévigné
14050 CAEN cedex 04
Tél : 02 31 70 25 42
Fax : 02 31 70 25 70
Diagnostic Agricole du Territoire sur la Communauté de Commnes de LINTERCOM
Carte n°6
Cartographie des terres à enjeux
Version 1.0 - Juin 2013

PARTIE 7

JUSTIFICATION DES CHOIX

1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET COMMUNAUTAIRE

1. Le PADD : projet du territoire

Le projet retenu par Lintercom est intégralement décliné dans le PADD. Ce document offre la vision stratégique des élus pour le territoire, en accord avec les orientations prises dans les documents supra communautaires (DTA, SDAGE, SCoT…) qui s'imposent à lui.

Le projet défini par le PADD répond aux grandes problématiques traitées dans le cadre de la phase d'analyse et de prospective réalisée pour le territoire. Les orientations d'aménagement et de programmation ainsi que le règlement d'urbanisme découlent dans choix inscrits dans le PADD.

Sa rédaction répond aux objectifs fixés par la loi et s'appuie sur les grands enjeux auxquels le document d'urbanisme doit répondre pour orienter les politiques locales.

Ce que dit le Code de l'Urbanisme

Article L151-5 du Code de l'Urbanisme : ***Le projet d'aménagement et de développement durables*** *définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L151-6 et suivants du Code de l'Urbanisme : Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, ***les orientations d'aménagement et de programmation*** *comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, pour lutter contre l'insalubrité, pour permettre le renouvellement urbain et pour assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L151-34 et suivants.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

Article L151-8 et suivants du Code de l'Urbanisme : ***Le règlement*** *fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 101-2, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.*

Les grands enjeux fixés par les élus ont été utilisés pour tisser le PADD. Le travail réalisé par l'intercommunalité s'appuie avant tout sur l'idée d'un dépassement des limites administratives pour définir un projet commun. Chacun des documents d'urbanisme trouvait une logique et une justification à l'échelle communale. Le passage à l'échelle de l'intercommunalité a permis de faire émerger, à l'instar des travaux réalisés dans un SCoT, la nécessaire coordination des territoires pour renouveler le projet.

Quatre axes stratégiques forts ont été portés pour aboutir au PADD qui a été décliné dans l'ensemble des documents constituant le PLUi :

- le positionnement de Lintercom dans l'Estuaire et la Normandie ;
- Lisieux : capitale du Pays d'Auge, cœur du Pays d'Auge ;
- agriculture, paysage, environnement : un territoire emblématique de la Normandie ;
- une pensée renouvelée de l'aménagement du territoire

Ces ambitions sont reprises ci-après sous la forme de questions pour justifier les choix et exposer les orientations retenues dans le PADD, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation et dans le Règlement d'urbanisme

2. Enjeux et ambitions du projet

2.1. Comment maintenir et développer l'attractivité du centre-ville de Lisieux, cœur du Pays d'Auge ?

2.1.1 Les enjeux issus du diagnostic

Le niveau d'équipements de Lisieux en fait le pôle urbain majeur du Sud Pays d'Auge. Son influence s'étend au-delà des limites administratives de Lintercom et du département du Calvados comme en atteste son aire urbaine (45 communes en 2010) où l'aire de recrutement (origine des patients) de son centre hospitalier. La localisation des emplois montre également la forte proportion d'actifs travaillant dans le centre-ville (environ 25 % de l'emploi de Lintercom).

Malgré ce rayonnement, cette situation plutôt favorable ne trouve pas d'écho sur le plan démographique puisque la ville de Lisieux voit sa population régresser (- 6,7 % entre 2007 et 2012) et son taux de logements vacants progresser (10,8 % en 2012). Il y a donc une dissociation entre le centre urbain fréquenté pour ses équipements et services mais mal apprécié comme lieu de résidence.

Le premier enjeu consiste donc à rendre **plus désirable le cadre de vie urbain de la ville centre** à la fois pour répondre aux besoins de recentrage de la population pour éviter les externalités négatives de l'étalement urbain, mais aussi pour conserver un niveau de services et d'équipements élevés qui, faute d'utilisateurs, pourrait voir leur nombre réduit. Cette attractivité résidentielle passe par l'amélioration du parc de logements et du niveau de services offert à la population mais aussi par la considération de l'environnement paysager de la ville qui lui confère des atouts non négligeables pour offrir des espaces de détente et de loisirs à ses habitants.

Parmi les indicateurs disponibles, on note une progression constante des séniors dans la ville : les plus de 75 ans représentent 13,2 % de la population de Lisieux soit 2 800 personnes (ce chiffre était de 10,2 % en 1999 soit 2350 personnes). Cette caractéristique est une piste intéressante pour orienter les politiques publiques notamment en matière d'habitat avec des besoins spécifiques (taille des logements, besoins d'ascenseurs) pour ses populations mais aussi en matière de services à la personne.

Le deuxième enjeu réside dans le **positionnement favorable qui peut être valorisé**. Avec sa gare, le territoire est connecté à 3 bassins d'emplois (Lisieux - Caen – Deauville/Trouville). Cette desserte ferroviaire de qualité vient compenser un relatif éloignement des voies autoroutières majeures (A13 et A28). L'amélioration prévue du service ferroviaire (LNPN) permet d'envisager une meilleure accessibilité du cœur de ville et donc de repenser les fonctions du quartier gare notamment en direction du développement économique, des services et de l'habitat. La présence d'un foncier lâche (peu

dense) et de nombreuses friches ou espaces sous utilisés eu égard à leur localisation permet d'envisager la transformation du quartier.

Le centre-ville de Lisieux joue un rôle en matière d'emplois, mais il assure aussi l'animation commerciale à dimension urbaine pour l'ensemble du Pays d'Auge. Il demeure un des leviers clés pour le développement économique lié à l'activité touristique ou aux opportunités données par la présence d'une desserte ferroviaire qui devrait être renforcée. Cette conjonction invite à repenser le modèle d'aménagement du territoire qui autorisait à porter dans la périphérie des villes des fonctions urbaines qui peuvent être accueillies dans le centre-ville. Le diagnostic montre que la densité commerciale autour de la zone piétonnière est jugée satisfaisante (361 commerces et services dans l'hyper-centre selon la dernière étude réalisée). L'enjeu réside dans le maintien de ce tissu en limitant la vacance, en renforçant le poids démographique du centre-ville et en définissant une politique de mobilités (stationnement et organisation des parcours piétons qui concourent au bon fonctionnement du commerce).

2.1.2 Les orientations du PADD

L'amélioration de la capacité à rayonner sur le territoire et au-delà apparaît comme un défi à relever dans toutes ses composantes.

1/ Renforcer l'armature urbaine et simultanément les fonctions économiques et commerciales, y compris touristiques ;

- Densifier l'armature commerciale existante autour des rues piétonnes pour éviter de diluer l'attractivité du centre-ville, notamment en protégeant les linéaires commerciaux et en usant des outils règlementaires pour protéger leur destination commerciale. L'usage de ces outils réglementaires se fera dans toutes les communes aux centres constitués (Lisieux, Moyaux, Saint-Martin-de-la-Lieue, Beuvillers, Glos)
- Elargir le potentiel de chalands en faisant du tourisme une orientation majeure de la politique économique de Lintercom. Cela implique un partenariat renforcé avec les territoires de la Côte Fleurie et les communautés de communes voisines pour positionner Lintercom et asseoir la place de centre urbain de Lisieux, porte d'entrée et de découverte du Pays d'Auge.
- La fonction économique et principalement son volet mobilisation de foncier et création d'emplois figurent dans la partie suivante relative à la création d'un quartier de gare dont le périmètre est compris dans celui du centre-ville.

2/ Des impératifs encadrent la réalisation de ce projet qui doit rendre la ville séduisante et attractive, ils seront les principaux facteurs de l'attractivité de Lintercom. Pour répondre à cette ambition, il faut :

- considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme :
  - éléments de la qualité de vie,
  - supports de mobilité ;
- proposer un nouveau schéma de déplacements qui rende crédibles les alternatives à l'automobile et qui facilite les déplacements sur des distances courtes ;
- mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux ;
- mettre en place un projet autour de la gare et tisser des liens entre centre-ville et gare
- renforcer les équipements et les services/commerces pour les communes du fond de vallée. C'est notamment le cas avec les projets en cours : pôle de santé libérale ambulatoire multisites (centre-ville, Hauteville, mais également un site sur Moyaux), cinéma multiplexe, CIAP, la transformation du Palais Episcopal…).

2.1.3 La traduction dans les OAP

Pour répondre aux problématiques relevées dans le travail de diagnostic, le volet habitat des OAP traite plusieurs points essentiels.

- L'orientation n°1 « Recentrer la production du logement neuf dans le pôle lexovien et privilégier le renouvellement urbain » découle des orientations du SCoT. La seule ville de Lisieux compte 50 % de l'objectif de construction–réhabilitation du PLUi.
- Par son orientation n°2 « Renouveler et amplifier les politiques d'intervention sur le parc existant ». La résorption de la vacance en proposant de requalifier le parc ancien du centre reconstruit. Cette proposition s'inscrit dans le prolongement des précédentes opérations d'amélioration réalisées par la Ville de Lisieux.
- Dans cette même orientation, le volet habitat propose de mettre en place une politique d'amélioration de la performance énergétique du logement.
- Enfin l'orientation n°4 propose de « Prendre en compte les besoins liés au vieillissement de la population du territoire » ce qui concerne en partie la ville centre qui voit sa population de plus de 75 ans croître largement.

En matière d'aménagement, plusieurs orientations sont proposées à l'échelle du centre-ville. Si le centre reconstruit doit être considéré comme un secteur de projet (réduction de la vacance, amélioration du parc, adaptation des logements à l'occupation…), le secteur de la gare est un secteur de projets déjà en partie requalifié qui annonce l'ouverture d'un front de requalification urbaine pour Lintercom. Cet aspect est traité dans le point suivant.

Deux OAP sont proposées dans les secteurs proches du centre-ville :

- Rue de Paris : autour des anciens tribunaux et d'une concession, automobile, un terrain d'environ 1 ha pourrait être constitué pour réaliser une opération de logements
- Rue Fournet, l'emprise d'une concession et de divers bâtiments pourrait évoluer dans une fonction mixte (tertiaire, logements) pour renforcer l'emploi et l'habitat en situation péricentrale.

2.1.4 La traduction dans le règlement

Le centre-ville de Lisieux se distingue par son intensité commerciale. Pour préserver cette qualité, le changement de destination de certains rez-de-chaussée commerciaux est limité. Cette orientation se justifie par son caractère limité et ciblé. Seules les rues de l'hyper-centre sont concernées avec deux objectifs :

- conserver des linéaires commerciaux complets qui permettent la réalisation de parcours marchands ; ce sont donc les rues qui forment un ensemble continu et où l'on trouve les densités commerciales les plus importantes. ;
- offrir une possibilité d'évolution pour tenir compte des réalités économiques ; seules les destinations entrepôts et habitations sont interdites pour les changements de destinations ; les activités de services sont autorisées afin de maintenir la dynamique d'attractivité.

En UAr et en UA, les règles de stationnement sont établies pour faciliter la production de logements en limitant les obligations à une place de stationnement pour chaque logement et même 0,5 pour les logements réalisés avec une aide de l'Etat. Dans ces mêmes zones, les obligations portées aux autres destinations sont restreintes afin de faciliter leur installation. Si la situation en matière de stationnement ouvert public peut être considérée comme tendue en hyper-centre (place de la République, ou encore place Mitterrand), les enquêtes montrent que la périphérie immédiate de ce secteur (partie sud-ouest du centre-ville) demeure moins fréquentée (75 % d'occupation au maximum au cours de la journée) sur des secteurs centraux (parking de la république, parking Michel Martin). A noter que 43 % des habitants de la ville de Lisieux disposent d'une place de stationnement.

Par ailleurs, dans les enquêtes déplacements (enquête ménages-déplacements 2010-2011), la marche à pied est le deuxième mode de déplacements à Lisieux.

2.2. Quel avenir pour le quartier de la gare ?

2.2.1 Les enjeux issus du diagnostic

Le projet de Ligne Nouvelle Paris-Normandie représente une évolution du service ferroviaire et donne au territoire un nouveau rapport avec les villes qui l'entourent (fréquences des trains, durée de transport). Sans attendre la réalisation de ce projet, Lisieux et Lintercom bénéficient d'une desserte avantageuse qu'il convient de mettre à profit. Plusieurs pistes sont avancées pour constituer un quartier mixte et créer du logement et de l'activité économique.

Faire du quartier de la gare un prolongement du centre-ville pourrait s'avérer difficile dans le contexte de faible tension économique et démographique. Il s'agit donc de jalonner les espaces en constituant un quartier autour de la gare et de tisser un lien fort jusqu'au centre-ville en requalifiant la rue d'Alençon et en proposant un nouveau schéma de modes de déplacements en centre-ville permettant de basculer aisément d'un centre à l'autre.

2.2.2 Les orientations du PADD

Donner un nouvel élan au quartier de la gare demande la mobilisation des espaces situés à proximité immédiate. C'est là que se joue la dimension de projet et le bénéfice de la présence de la gare. La conception d'un quartier gare doit répondre à plusieurs exigences pour renforcer le cœur de Lintercom :

- produire des activités de commerces, de services et d'équipements spécifiques / complémentaires au centre-ville ;
- répondre à une problématique de redéploiement de l'activité économique en centre-ville ;
- afficher une mixité fonctionnelle entre logements-activités-services-commerce ;
- proposer un nouveau schéma de transport en commun faisant du pôle Gare un pôle d'échange multimodal du centre-ville.

Pour accéder à ce nouveau statut, le quartier de la gare dispose d'un atout : la présence de plusieurs îlots et espaces délaissés et notamment deux espaces, faiblement impactés par le risque inondation, dont l'aménagement sera prioritaire et devra s'amorcer dans la durée du présent PLUi :

- l'îlot compris entre la rue de la gare et la rue de Verdun autour de l'Hôtel Régina : il est possible d'y préempter l'ensemble des espaces intérieurs (environ 0,8 ha) pour installer à terme des constructions destinées à l'habitat et aux activités économiques ; dans un premier temps, il apparaît important de « redonner de la visibilité » à cet espace, de pouvoir le traverser, le connaître et de lui restituer sa situation très avantageuse entre la gare et le centre-ville ;
- le parking à l'est de la gare, rue des Pavements (environ 0,5 ha) :il doit annoncer par sa conception, la qualité urbaine de toute l'opération à conduire autour de la gare.

D'autres espaces situés autour de la gare seront à mobiliser à moyen ou long terme selon la dynamique des projets :

- le long des voies ferrées les entrepôts SERNAM ainsi que les terrains non bâtis situés entre l'Orbiquet et la route d'Orbec ;
- l'ancien site de l'entreprise Plysorol : ce site industriel doit conserver sa vocation d'espace économique en fond de vallée ; pour valoriser cet ensemble, une reprise de la voie partant du site Lactalys et longeant les voies ferrées est à envisager.
- La zone humide au sud des voies ferrées : compte tenu des capacités constructibles des espaces précédemment citées, cet espace ne sera pas bâti mais servira à la mise en scène de l'entrée de ville ferroviaire.

2.2.3 La traduction dans les OAP

Ce sont principalement les OAP qui marquent le projet porté par la collectivité.

En lien avec l'amélioration annoncée des dessertes ferroviaires et pour profiter au mieux du service actuel, 3 OAP spécifiques ont été élaborées.

- La 1ère concerne le secteur dit de « l'ilôt Régina » (dans le triangle des rues de la gare, de Verdun et du Père Zacharie). Le potentiel foncier du secteur a été défini à partir d'une étude urbaine et de programmation afin d'en définir les capacités d'accueil et la vocation. Plus de 100 logements y sont d'ores et déjà envisagés. Plus globalement, il faut considérer cette orientation comme une étape dans la requalification du quartier.
- La 2e porte sur un terrain route d'Orbec où seront déployées une opération de logements et une esplanade de jeu prolongeant la circulation douce existant le long de l'Orbiquet en direction du centre-ville.
- Pour compléter ce travail, une orientation plus générale sur l'entrée de ville ferroviaire a été dessinée. Elle doit conduire à la constitution d'un aménagement global du secteur prenant en compte à la fois la programmation urbaine liée aux fonctions résidentielles et économiques, mais aussi en soulignant l'importance des espaces non bâtis et des liaisons notamment d'est en ouest qui traversent la gare.

2.2.4 La traduction dans le règlement

Le règlement applicable au secteur de la gare est la zone UA, zone urbaine centrale périphérique à l'hyper-centre. Les principales règles applicables autorisent une évolution du bâti en place avec une limite portée par le risque inondation très présent dans le secteur.

2.3. Comment accueillir les entreprises sur le territoire ?

2.3.1 Les enjeux issus du diagnostic

Le positionnement du territoire est délicat, il est aux confins de 3 agglomérations (Caen, Le Havre, Rouen). Sa situation est cependant favorable grâce à une proximité des axes autoroutiers et à sa desserte ferroviaire.

Les surfaces existantes ou en projet sont suffisamment vastes pour répondre aux besoins identifiés. Hors ZAC des Hauts de Glos, le territoire compte environ 11,5 ha cessibles. La ZAC des Hauts de Glos permettra la cession de 87 ha. La première tranche de 25 ha est en cours de commercialisation. Ces espaces disponibles représentent encore plus de 70 hectares et leur limite temporelle de commercialisation dépasse l'échéance du PLUi.

La consommation foncière liée à l'activité économique représente une part minoritaire de la consommation foncière (3 à 4 ha). Celle-ci est fortement tributaire de l'existence de zones d'activités et de disponibilités foncières.

Il semblerait cependant pertinent de réfléchir à une meilleure distinction des zones en fonction de leur vocation. Sur ce point, il sera important de cibler les zones en fonction de leur desserte routière. Par ailleurs, la présence d'activités dans le cœur de Lisieux doit être soulignée, c'est une zone d'emploi majeure pour le territoire.

2.3.2 Les orientations du PADD

Trois objectifs principaux ont été déclinés pour ce qui touche au foncier à usage économique :

- favoriser l'investissement et les retombées économiques pour le territoire : cet objectif s'entend comme une valorisation des zones actuelles en distinguant leurs spécificités ;
- renforcer les zones existantes, sans proposer la création de nouvelles zones d'activités et en conservant le périmètre actuel des zones définies dans les documents d'urbanisme antérieurs à l'élaboration du PLUi ;
- Replacer l'activité dans la ville en visant en particulier le pôle gare.

2.3.3 La traduction dans les OAP

Les OAP présentent essentiellement des stratégies d'aménagement pour les zones AU qui restent à commercialiser. La seule modification notable est la proposition de transformation de l'aire naturelle de camping située dans la zone de la Vallée de Lisieux en une extension de la zone d'activités.

2.3.4 La traduction dans le règlement

Pour distinguer les différentes zones, il est proposé de diviser les destinations autorisées en 2 catégories :

- une zone principalement destinée au commerce où les activités industrielles sont interdites ;
- une zone principalement destinée à l'industrie où le commerce n'est possible que sous conditions.

Cette distinction est principalement motivée par la possibilité de voir des enseignes commerciales s'installer en dehors de zones affectées à cet usage et par la même de générer des polarités commerciales nouvelles.

Concernant les entreprises isolées, pour lesquelles un STECAL a été créé, il est proposé de maintenir la possibilité de construction et d'extension des bâtiments à usage d'activité dès lors que ceux-ci préexistent à la date d'approbation du PLUi.

2.4. Quelle place pour Lisieux-Lintercom dans le paysage touristique du Pays d'Auge et de la Normandie ?

2.4.1 Les enjeux issus du diagnostic

Les « phares » du territoire en matière de tourisme sont le parc animalier de Cerza et la Basilique Sainte Thérèse de Lisieux qui permettent de recenser près d'un million de visiteurs chaque année sur le territoire. Ces deux sites emblématiques doivent être valorisés mais les principales questions qui se posent au territoire portent sur l'allongement des séjours et la définition d'une nouvelle offre touristique qui soit complémentaire à celle existante sur le littoral augeron.

Le positionnement doit donc être analysé à partir des offres existantes à l'échelle de Lintercom, du Pays d'Auge ainsi que de l'Estuaire et du département.

Ils sont identifiés dans les éléments suivants :

A l'échelle de la ville de Lisieux et son territoire communautaire :

- l'animation de la ville diurne (mais aussi nocturne) pour motiver la venue en centre-ville des touristes et qui donnerait « envie » de prolonger le séjour ;
- le maintien des paysages en considérant la nécessité de les associer aux systèmes productifs agricoles auxquels ils sont liés ;
- l'entretien et la mise en valeur du patrimoine, et révéler certains potentiels inexploités comme l'eau (activités liées aux cours d'eau) ;
- la qualité de l'hébergement de plein air (camping, résidence de tourisme) qui permette de prolonger le séjour en lien avec les espaces proches du centre-ville et en accord avec l'image traditionnelle du territoire ;
- la qualité de l'accueil ;
- un travail sur l'image que le territoire souhaite promouvoir.

A l'échelle du Pays d'Auge :

- identifier les parcours de découverte, s'inscrire dans des circuits touristiques avec les stations balnéaires du territoire ;
- travailler en complémentarité sur l'offre touristique non disponible sur le littoral ;
- mettre en réseau des acteurs et des territoires qui associe les potentialités de chaque territoire pour une offre élargie et complémentaire.

A l'échelle de l'Estuaire et du département :

- s'inscrire dans le positionnement de l'estuaire : la « Destination Estuaire », les déplacements entre les lieux hautement touristiques de l'estuaire, les propositions à promouvoir auprès des touristes « captifs » comme les croisiéristes ;
- donner la capacité aux visiteurs venus par le train de circuler dans le territoire (offre de mobilité, d'hébergement) en lien avec la Côte Fleurie.

2.4.2 Les orientations du PADD

Pour répondre à cet enjeu d'échelle spatiale, le PADD propose de développer des partenariats avec les collectivités voisines et les porteurs de projets afin de développer l'offre et la visibilité touristique (portail web unique, cartes, réseau d'hébergements, de loisirs…),

Par ailleurs, la notion de tourisme est associée à celle du cadre de vie qui peut également devenir un levier pour attirer les populations sur le territoire. Il est possible d'associer le cadre de vie que veut promouvoir le territoire pour ses habitants à la politique d'animation et de loisirs qui couvre les attentes des visiteurs.

Plusieurs orientations, ici résumées, peuvent être prises pour décliner ce projet sur le territoire :

- replacer le territoire dans la perspective du lien qui peut s'établir vers la mer via la vallée de la Touques ;
- ouvrir les activités sportives et de loisirs liées à l'eau et au cheval qui sont identitaires et qui concernent tout le territoire ;
- constituer, renforcer, créer des itinéraires tous modes équestres, pédestres, cyclables en site propre ou partagé en s'appuyant sur les itinéraires constitués (Plan Vélo, GR…) qui peuvent être ceux nécessaires aux déplacements du quotidien pour les habitants ;
- faire de la gare un nœud touristique à la fois point de départ pour un séjour, lieu de services (location d'équipements, hébergements…) et d'informations à l'échelle du Pays d'Auge ;
- compléter l'offre d'hébergement en centre-ville, déplacer le camping pour lui donner une position plus centrale dans Lisieux, valoriser le camping présent sur Moyaux,

2.4.3 La traduction dans les OAP

L'orientation d'aménagement qui porte sur l'entrée ferroviaire de Lintercom précise quelques principes qui doivent assurer un maintien des paysages de prairies humides et de coteaux boisés à proximité immédiate du cœur de ville. Ce principe paysager est une composante du projet touristique qui doit valoriser le territoire Lexovien.

En matière d'hébergement de plein air, l'actuel camping implanté au nord de Lisieux pourrait être déplacé dans un secteur où l'environnement s'apparente plus aux paysages traditionnels augerons. L'accessibilité à la gare et au centre-ville sont aussi des critères de localisation importants qui détermineront la localisation du camping si celui-ci vient à être relocalisé.

2.4.4 La traduction dans le règlement

Une zone de loisirs a été retenue sur le plateau de Saint Désir (2AU). Celle-ci correspond à un projet d'équipements de loisirs et de tourisme et pourrait être le support de développement d'un projet touristique d'échelle intercommunale. Sa position à proximité du centre-ville et des principaux lieux touristiques de Lintercom en font un site possible pour l'implantation d'un nouvel équipement d'hébergement de plein air.

2.5. Comment organiser le territoire et quels objectifs fixer pour les différents secteurs (urbains, ruraux, agricoles…) ?

2.5.1 Les enjeux issus du diagnostic

Travailler à partir de la géographie de Lintercom nous semble être une réflexion clé dans le projet de PLUi. Le SCoT fixe pour le territoire une lecture de cette organisation en confiant à chaque commune un statut particulier : « pôle urbain et sa couronne », « pôles de proximité-pôles relais », « espace rural ». Notre objectif est de préciser à l'échelle de Lintercom, le rôle de chacune de ces entités afin de s'entendre sur l'organisation de ce territoire.

L'analyse des potentiels de production de logements des communes (fil de l'eau pour les communes sans document d'urbanisme et hypothèse d'urbanisation des zones AU et NA des communes disposant d'un document) a montré que les zones rurales et les pôles relais disposaient de réserves dépassant largement les volumes proposés par le SCoT (respectivement et pour 10 ans, 630 logements potentiels pour la zone rural pour 311 proposés selon le scénario du SCoT et pour les pôles relais / pôles de proximité 720 logements potentiels pour 277 proposés dans le scénario SCoT).

Parallèlement, cette extension des zones bâties est difficilement compatible avec les objectifs de réduction des consommations foncières fixée par le SCoT et nécessaire pour répondre aux objectifs préalablement définis (maintien des structures agricoles, valorisation du paysage et du tourisme…).

Trois enjeux forts sont issus de cette analyse pour distinguer la place des différentes entités territoriales du PLUi :

- la prise en compte des risques ;
- la maille naturelle comme élément de structuration pour le territoire ;
- la capacité d'accueil des différents territoires de Lintercom (réseaux techniques, équipements scolaires…).

2.5.2 Les orientations du PADD

Les différentes entités territoriales : une nouvelle proposition

La lecture du paysage de Lintercom nous offre la possibilité d'ajuster la proposition de structuration telle que la formule le SCoT. En cela, deux points nous semblent importants, ils concernent le statut des communes d'Hermival-les-Vaux et de Rocques.

Ces deux communes appartiennent à la couronne péri-urbaine du « pôle lexovien ». Les principales conclusions de nos réunions de travail nous orientent sur la construction d'un fond de vallée urbain prolongeant l'intensité urbaine de Lisieux. Ce fond de vallée embrasserait un périmètre courant le long de la Touques et de l'Orbiquet d'Ouilly-le-Vicomte au nord à Saint-Martin-de-la-Lieue et Glos au sud. Ce sont ces limites physiques du fond de vallée qui pourraient constituer le socle du pôle lexovien. En ce sens, les communes de Rocques et d'Hermival-les-Vaux, dont le cœur se situe dans la vallée de la Paquine, n'appartiennent pas à ce système urbain de fond de vallée.

Dès lors, il nous semble pertinent de faire la proposition suivante : Hermival-les-Vaux, traversé par la D510, axe majeur reliant Cormeilles à Lisieux, se trouvant en lisière des zones d'activités placée le long de la RD613/D406 et disposant d'une école pourrait prendre le statut de pôle relais. La commune de Rocques, quant à elle, revêt tous les aspects d'une commune rurale. C'est ce statut que la commune adopterait dans cette nouvelle proposition.

Les communes de l'espace rural : quelles priorités ?

L'espace rural de Lintercom se définit avant tout par son agriculture et les éléments paysagers dont les complémentarités fondent une partie de l'identité augeronne.

Par ailleurs, nos analyses montrent que ce territoire, qui peut accueillir des habitants supplémentaires, doit également se construire une stratégie d'aménagement.

Afin de définir la capacité et la localisation des zones d'accueil, une carte a été réalisée afin de distinguer :

- les zones habitées les plus importantes (qu'ils s'agissent de bourgs ou de hameaux) ;
- les secteurs bénéficiant des équipements et services offerts au public (infrastructures et réseaux techniques, équipements scolaires, sanitaires et sportifs).

A ces réseaux techniques et équipements, il convient d'ajouter la trame verte et bleue. Symbole même de la nature, il est possible de faire de cet élément, non pas une condition, mais une valeur ajoutée dans le choix des sites qui seraient urbanisés (insertion de la zone bâtie à la trame verte, appui sur la trame pour créer ou conforter une liaison douce, prolongement d'éléments végétaux comme les haies…).

L'ambition donnée est la suivante : qualifier les lieux de vie et miser sur la qualité de vie que peut offrir l'espace rural de Lintercom à ses habitants (actuels ou à venir).

Le principal changement à prendre en compte en matière d'habitat est la large réduction qui doit s'opérer en termes de construction. Dans un espace qui permet potentiellement la construction de plus de 600 logements dans la décennie à venir (dans les POS, PLU, CC), le SCoT autorise la création de 300 logements environ.

Un projet agricole pour la zone rurale

Le PADD expose explicitement les conditions données par le document d'urbanisme à la pérennité de l'activité agricole sur le territoire. 3 points majeurs sont à retenir :

- donner à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice ;
- rationnaliser les secteurs de développement pour faciliter la lisibilité foncière ;
- favoriser l'accès au foncier et la diversification des productions.

Les pôles relais : une catégorie, différentes situations

Les communes dites « relais » sont les suivantes : Coquainvilliers, Hermival-les-Vaux, Moyaux, Marolles, Le Mesnil-Guillaume, La Boissière / Le Pré-d'Auge.

Ces communes présentent des profils très différents par leur situation géographique, leur poids de population ou leur niveau d'équipements. Leur statut de pôles relais s'envisage par rapport aux communes rurales environnantes. Elles relaient l'influence lexovienne sur l'espace rural qui les entoure. Un point apparaît clairement : un pôle relais est une commune qui doit accueillir, elle s'inscrit dans une dynamique de croissance.

Pour aller plus loin dans la réflexion, nous posons la question suivante : qu'est ce qui va permettre de distinguer ces différentes communes, quelles sont leurs capacités d'accueil et quelles sont leurs capacités d'évolution ?

Trois catégories apparaissent.

- Moyaux : la ville constitue à elle seule une catégorie sur le territoire de Lintercom. son niveau de services et son rayonnement en font une commune à part dont la capacité d'accueil semble inégalée au sein des communes dites « relais ».
- Hermival-les-Vaux, La Boissière / Le Pré-d'Auge, Marolles : ces communes sont situées sur des axes très fréquentés du territoire. En matière de mobilité, elles sont donc susceptibles d'accueillir les parcs relais. En miroir, les communes La Boissière / Le Pré-d'Auge et de Marolles sont des portes du territoire. L'accueil d'activités économiques doit aussi être interrogé sur ces communes.
- Le Mesnil-Guillaume et Coquainvilliers : ces deux communes prolongent le fond de vallée constitué autour de Lisieux. En matière d'accueil, la question de la mobilité est centrale. Si elles peuvent s'intégrer à un système urbain efficace de fond de vallée pour gagner le cœur urbain de Lintercom, leur capacité d'accueil de population pourrait être augmentée (le développement économique de ces secteurs ne serait pas mis en avant).

Comment attirer et rendre désirable le pôle lexovien

La création d'un pôle urbain de fond de vallée, faisant abstraction des limites communales, est une proposition pour penser l'aménagement du fond de vallée à une échelle plus large. Il s'agit d'organiser un ensemble qui constitue un cœur urbain pour l'ensemble du pays d'Auge. A ce système devront se connecter les espaces de plateaux que sont Hauteville et l'ensemble des zones d'activités situées le long de la RD613. La dimension de cet espace (9 km du nord au sud, 4 km de la mairie de Saint-Désir jusqu'aux limites est de Hauteville et 7 km jusqu'aux limites est de la future zone d'activités des hauts de Glos) permet de réfléchir à une nouvelle politique de transport et d'implantation de commerces, services et zones habitées.

Il s'agit de mobiliser les espaces les plus équipés pour créer, non pas un ensemble continu, mais des pôles urbains renforcés dans les différents bourgs (Ouilly-le-Vicomte, Saint-Martin-de-la-Lieue, Beuvillers, Glos, Saint-Désir) en augmentant leur capacité d'accueil avec plusieurs possibilités (définition de nouvelles zones à urbaniser, renforcement des densités…). Des impératifs encadrent la réalisation de ce projet. Ils sont (sans exclusivité) les principaux facteurs de l'attractivité de Lintercom dans cette partie urbaine la plus intense.

Il est important de souligner que le projet de recentrer l'urbanisation autour de Lisieux est ambitieux. Il demande une ingénierie et des moyens financiers importants puisqu'il s'agit de travailler principalement en renouvellement urbain. En ce sens, il faut affirmer la recherche de partenariats et de soutien pour mettre en œuvre le projet. Les élus s'accordent pour proposer à Lintercom d'être le partenaire privilégié de ce projet.

2.5.3 La traduction dans les OAP

Les objectifs de production ont été ventilés pour chaque commune afin de restituer les objectifs du SCoT en s'appuyant sur des éléments complémentaires comme les équipements, les réseaux ou la sensibilité des milieux. Chaque orientation d'aménagement fixe une densité de logements ou un volume de construction.

Chaque OAP visant un secteur urbain ou ouvert à l'urbanisation a fait l'objet d'une analyse urbaine et paysagère afin de conserver les traits marquants des secteurs concernés et d'engager le territoire dans un processus encourageant à la bonne insertion du bâti dans son milieu.

Les objectifs de diversification du parc de logements à vocation sociale ont été repris dans le volet politique de l'habitat. Compte tenu de la faible pression exercée sur le marché du logement et dans le parc social, il est possible d'envisager des modalités de diversification du parc qui ne se résument pas à la seule production de logements à vocation sociale. Le terme de logement à vocation sociale utilisé dans le SCoT permet de décliner les objectifs autour de projets locatifs ou d'accession mais autorise également à inscrire les aides aux ménages primo-accédant comme un levier de diversification. En effet, ceux-ci pourront, en partie par le soutien de la collectivité, entamer leur parcours résidentiel et participer, à la hauteur des objectifs annoncés, à une meilleure rotation dans le parc.

2.5.4 La traduction dans le règlement

Les zones urbaines sont déclinées selon la morphologie actuelle du bâti avec des volumes, des hauteurs et des implantations différenciées (du UA le plus dense, au UE présentant les traits du bâti pavillonnaire à maille lâche).

Les principales caractéristiques du bâti autorisé (emprise au sol, hauteur maximum, recul) correspondent aux morphologies observées sur le terrain et mesurées dans le cadre du travail réalisé pour l'étude de densification du bâti. Les règles proposées offrent des possibilités d'évolution du bâti par son extension mais permet également de favoriser une densification de la trame. Celle-ci doit rester mesurée dans les zones les moins équipées (UE). En conséquence, les contours des zones UE ont été précisés afin de ne pas englober de trop vastes unités foncières même si elles correspondent au terrain d'assiette de la contraction à usage d'habitation.

Les zones A et N sont, quant à elles, dominées par l'activité agricole et forestière. En conséquence, le règlement favorise cette destination ainsi que les activités considérées comme le prolongement de l'exploitation agricole.

Les autres destinations autorisées en zones N et A qui ne relèvent pas de l'activité agricole sont celles qui permettent l'évolution du bâti en place ou encore, dans le cadre de STECAL qui sont liés à une densification du tissu bâti ou le maintien / le développement d'une activité existante. En parallèle et conformément à l'article L151-12, les annexes et extensions aux constructions à usage d'habitation sont autorisées sous conditions.

Enfin, 257 bâtiments désaffectés en zone naturelle ou agricole dont le changement de destination ne compromet pas l'activité agricole et les paysages ont été identifiés. Ils ont fait l'objet d'un recensement et d'une étude spécifique pour définir les modalités de raccordement au réseau électrique avec ERDF. Ils ont été pour chacun d'entre eux retenus sur les mêmes critères, à savoir :

- caractère traditionnel du bâti ;
- structure en état (murs, charpente, etc.) ;
- surface du bâti supérieure à 50 m² ;
- présence des réseaux ou coût à minima des extensions.

2.6. Comment mettre en place une politique de l'habitat qui réponde aux besoins des habitants ?

2.6.1 Les enjeux issus du diagnostic

En ayant pour objectif de réaffirmer le positionnement de Lintercom dans le Pays d'Auge et celui de la ville de Lisieux comme capitale du Pays d'Auge, le SCoT envisage un accroissement de l'ordre de 4,5 % de la population de Lintercom à l'horizon 2025, nécessitant de produire 2 200 logements, soit 220 logements par an en moyenne.

Cet objectif a été défini à partir d'une projection de croissance de la population qui n'est pas au rendez-vous puisque le territoire perd des habitants. En 1999, la population s'élevait à 39 757 habitants tandis qu'en 2012, elle atteint 40 197 habitants. Le facteur le plus marquant reste le vieillissement de la population puisque la taille moyenne des ménages passe de 1999 à 2012 de 2,39 à 2,15.

Les différentes hypothèses de travail montrent que le volume annuel de production se situera entre 220 logements par an (orientation du SCoT) et 260 logements par an.

2.6.2 Les orientations du PADD

Une localisation majoritaire de la production dans le pôle lexovien

Compte tenu du rôle majeur assigné au pôle lexovien dans l'organisation territoriale, il a été retenu que celui-ci accueillerait au moins 75 % de la production nouvelle de logements. Au total, ce sont 1 419 logements qui y sont projetés (soit environ 73 %)

955 logements à réaliser sur la ville de Lisieux et 464 logements dans les 5 autres communes qui composent le pôle

Si Lisieux tient une place prépondérante dans la production de logements, le PLUi envisage avant tout de se saisir de toutes les opportunités foncières (bâties ou non) pour développer l'offre de logements à l'échelle du fond de vallée lexovien sans répartition communale a priori mais en cherchant les localisations et en fixant les densités appropriées (à partir d'une valeur plancher) à chaque opération selon la nature et les capacités de chaque site.

Cet objectif de production ne comprend la remise sur le marché que d'une partie du parc de logements actuellement vacants à Lisieux ; parmi les 1 218 logements vacants dénombrés en 2010, 100 logements pourraient revenir dans le marché.

Dans les quartiers de Hauteville, le territoire de Lintercom dispose de gisements fonciers importants qu'il sera possible de mobiliser dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain et de recomposition foncière. Cette zone de développement urbain offre des commerces, services et équipements qui rayonnent à l'échelle de Lintercom. La fonction résidentielle de ces quartiers peut être accentuée grâce à la production d'une offre nouvelle diversifiant les formes urbaines. La mobilisation foncière et le renouvellement du parc de logements constituent l'axe complémentaire à la mobilisation des acteurs pour le fond de vallée.

Organiser l'accueil dans les pôles relais et le pôle d'équilibre

Le pôle d'équilibre de Moyaux et les 5 pôles relais de Lintercom (Coquainvilliers, Marolles, Le Mesnil-Guillaume et le groupement Le Pré-d'Auge / La Boissière / La Houblonnière / Hermival-les-Vaux), sont tous des espaces équipés et disposant pour la plupart des commerces de proximité. Leur poids de population et le rôle qu'ils jouent vis-à-vis de l'espace rural qui les environne leur confèrent une obligation d'accueil et nécessitent des actions d'aménagement raisonné quant aux problématiques d'étalement urbain.

L'objectif retenu pour ces communes est de conforter cette fonction de centres de services pour les habitants du territoire et d'accompagner un accroissement du niveau des équipements et des services offerts à la population. Ces communes accueilleront 328 logements sur 10 ans à localiser dans les espaces de vie.

Faire le choix des espaces de vie équipés et desservis dans le secteur rural

Le volume de construction fixé par le SCoT pour les communes rurales du territoire correspond à environ 300 logements sur 10 ans.

La volonté du territoire d'assurer une qualité de vie aux habitants actuels et futurs doit se conjuguer avec la nécessaire protection de l'environnement naturel et agricole et doit tenir compte des investissements réalisés par la collectivité. Ces critères conduisent à privilégier l'accueil des nouvelles constructions dans les espaces de vie équipés et desservis, localisés sur la carte de structuration du territoire. Ces ensembles font fi des limites administratives communales. Les limites d'urbanisation seront guidées par la topographie, les éléments végétaux remarquables du paysage augeron, les modes de fonctionnement de l'espace agricole environnant, la sécurisation d'accès aux nouvelles parcelles et leur proximité avec des équipements, commerces et services.

Dans les espaces de vie équipés et desservis se trouvent un (des) commerce(s), un (des) service(s) et un (des) équipement(s) qu'il(s) soi(en)t scolaire(s), culturel(s), sportif(s) ou de loisirs. Il s'agit du centre-ville ou centre bourg de la commune. Ils concernent les communes suivantes : communes du Pôle Lexovien, Coquainvilliers, Moyaux, Le Pin, Firfol, L'Hôtellerie, Marolles, Courtonne-La-Meurdrac, Courtonne-Les-Deux-Eglises, Le Mesnil-Guillaume, Saint Germain de Livet, La Boissière, Le Pré d'Auge, Hermival-Les-Vaux, Ouilly-du-Houley, Saint-Martin-de-Mailloc.

Dans les espaces de vie non équipés, lieux d'habitations regroupées ne possédant ni commerce, ni équipement, ni services, le potentiel d'urbanisation se limitera aux seules dents creuses (telles que définies dans le SCoT) se trouvant au sein des espaces de vie identifiés. Ces zones ne sont pas prioritaires dans les communes qui disposent d'un espace de vie permettant de réaliser tout le potentiel de constructions offert. Une exception figure dans cette catégorie, il s'agit du Carrefour Chambrin à Saint-Martin-de-Mailloc qui offre des capacités de densification importantes.

Pour les communes de la zone rurale tout comme dans les communes qui ne comptent pas d'espace de vie (Lessard-et-le-Chêne, Le Mesnil-Simon), les possibilités de constructions seront examinées au cas par cas compte tenu du nombre très contenu de constructions (environ 5 chacune) et de la très faible probabilité de pouvoir réaliser une opération d'ensemble.

En dehors des « espaces de vie » identifiés, les divisions parcellaires et l'extension des zones déjà urbanisées seront marginales.

En conséquence de ces choix, le PADD retient une hypothèse de réduction de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain équivalente à celle du SCoT soit – 20 %.

La consommation mesurée sur la période précédente (depuis 1990) s'élève à 43 ha par an environ pour un volume de construction de 243 logements par an en moyenne.

A volume constant, le présent document prévoit la réalisation d'environ 200 logements par an. Cela signifie que la consommation foncière rapportée à l'année ne devra pas dépasser 32 ha.

2.6.3 La traduction dans les OAP

En matière d'habitat, les orientations d'aménagement reprennent la répartition du parc par commune telle qu'elle apparaît dans le PADD, avec un objectif de recentrage sur le pôle lexovien.

Pour aller plus loin, une orientation prévoit la requalification du parc ancien de la ville centre qui répond en partie aux attentes des ménages mais qui souffre de sa vétusté. La problématique de vacance à résoudre est une des réponses à apporter en matière de politique publique. Le maintien en parallèle d'une construction neuve active en centre-ville doit aider au renouvellement de l'offre et pousser à l'amélioration du parc ancien.

Les orientations prévues pour chacune des zones visées comprennent une estimation de la densité des opérations ou un objectif de production. Par ailleurs, dans la zone centrale, quelques précisions sont apportées sur la typologie de construction attendue. Compte tenu de la diversité du parc et de la faible tension en matière d'immobilier il n'apparaît pas nécessaire d'utiliser les dispositions de l'article L151-14.

2.6.4 La traduction dans le règlement

Le règlement fait apparaître des dispositions favorisant la réalisation de logements dans les secteurs équipés et desservis. Ainsi, les normes de stationnement ainsi que les règles d'emprise au sol ont été établies de manière à faciliter l'implantation des constructions dans les secteurs urbains. L'hyper-centre de la ville de Lisieux (zones UA et UAr) disposent de normes très favorables à la création ou à la transformation de bâtiments en logement sans création de stationnement

La diversification du parc de logements est prévue en particulier dans les zones AU situées dans le pôle lexovien et à Moyaux. Une servitude de mixité sociale a été créée sur différents secteurs afin de réaliser environ 200 logements à vocation sociale (selon la programmation retenue des différentes opérations). Cette servitude doit aider à établir une meilleure répartition du parc social y compris en envisageant la recomposition « hors site » du parc démoli à Hauteville dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain.

Le règlement graphique fait apparaître 119 ha de zones à urbaniser à dominante habitat, soit l'ensemble des zones 1 AU et 2 AU du document (les zones d'activités sont ici exclues). Notre projection démographique s'établit sur 10 ans et nous pouvons considérer l'hypothèse que l'ensemble des tènements fonciers sera consommé à ce terme. Cette hypothèse, bien que peu réaliste (il est probable que certains tènements n'auront pas été mobilisés) est la plus défavorable pour mesurer la consommation foncière. **Si tel était le cas le territoire consommerait au maximum 119 ha ce qui porterait théoriquement la consommation foncière à 11,9 ha par an. Ce chiffre est bien inférieur à la réduction de 20 % de consommation de terres agricoles et naturelles (à volume constant de production) décidée dans le PADD qui théoriquement serait de 31,9 ha par an maximum.**

Concernant les zones d'activités, aucune nouvelle zone n'a été autorisée. Seules les zones existantes aux PLU en vigueur ont été retenues. En zones 1AU ou 2AU destinées à l'activité figurent également 121 ha dont 99 pour la ZAC des Hauts de Glos, un projet prescrit par la DTA. Les autres secteurs sont 13 ha à Marolles en 2 AU ou 8 ha à Moyaux. 1 ha est classé 1AUx à Lisieux, il s'agit de l'actuel camping. Compte tenu des surfaces évoquées et dans l'obligation de retenir la zone des Hauts de Glos présentée dans la DTA, les surfaces dédiées à l'activité ne font pas l'objet d'un objectif de réduction des consommations foncières. Cependant, si toutefois l'ensemble de ces zones venaient à être consommées dans les dix années (utilisation de l'ensemble du potentiel foncier sans recours à une révision du document avec la limite de neuf ans fixée par l'article L153-31.4 du Code de l'Urbanisme) ce sont 12,1 ha qui seraient théoriquement consommés annuellement.

Au total et additionnés au 11,9 ha destinés à l'habitat, ce sont un peu moins de 24 ha qui passeraient annuellement du statut de zone naturelle ou agricole à zone urbanisée. Ce calcul théorique montre que l'objectif de réduction fixé serait encore atteint.

2.7. Comment faire de la trame verte et bleue une valeur ajoutée urbaine, agricole, touristique, paysagère

Cette thématique semble transversale. Elle est réglementairement définie mais elle est également une chance pour Lintercom de se saisir de cette question pour valoriser son territoire.

2.7.1 Les enjeux issus du diagnostic

La qualité de l'environnement naturel augeron est étroitement liée aux pratiques agricoles qui s'y sont développées. Les élevages extensifs sur des prairies délimitées par des haies ont permis le maintien d'une forte densité d'éléments naturels, et ont dessiné un paysage bocager à forte valeur patrimoniale.

Cette omniprésence de la nature sur le territoire est un atout trop peu mis en valeur. Le réseau hydrographique qui traverse les différents centres urbains peut notamment servir de support au développement de voies de circulation douces. Ces pistes piétonnes et cyclables existent déjà de façon ponctuelle en particulier dans le fond des vallées de Lisieux à Glos. Assurer la continuité de ces voies permettrait une véritable entrée de la nature en ville et assurerait des espaces de détentes et de loisirs. Ces axes de circulation renforceraient aussi les liaisons entre les différents secteurs urbains des vallées.
Le Pays d'Auge dispose d'une image de marque puissante et valorisante.

Lintercom peut légitimement, avec ses qualités paysagères, se positionner sur le tourisme « vert » / « de nature », et « patrimonial » très prisé depuis quelques années et ce d'autant plus qu'elle attire dans sa grande majorité des touristes issus des régions voisines et notamment des franciliens. Les potentiels de développement sont déjà présents sur le territoire, que ce soit le cheval, l'eau, le patrimoine bâti ou bien la randonnée sous toutes ses formes (vélo, pédestre, équestre). Les structurer, en développer leur aspect d'animation et de création d'évènements apparait comme une des pistes à cultiver.

Pour maintenir cette symbiose et l'utiliser comme vecteur de son développement touristique, le territoire doit prendre en compte la problématique d'insertion paysagère de son bâti, qu'il soit ancien ou nouveau. L'insertion des constructions se fera principalement dans les zones urbanisées mais les extensions urbaines, en particulier dans les coteaux devront faire l'objet d'un soin particulier.

La richesse écologique du territoire est également en lien étroit avec l'important chevelu hydrographique, ainsi qu'avec les nappes d'eau affleurantes, qui sont à l'origine de la présence de nombreuses zones humides. Ces dernières principalement situées au niveau des fonds de vallées, en plus de leur rôle clé dans la biodiversité, ont des fonctions écologiques d'épuration de l'eau et de régulation des crues importantes.

2.7.2 Les orientations du PADD

Le PADD affirme le rôle structurant des vallées pour l'organisation spatiale du territoire.
Lintercom est caractérisée par un bouquet de vallées qui organise ce paysage augeron très ondulant et l'oriente des terres vers la mer. Les fonds de vallée disposent d'une ressource en eau importante, de son énergie hydraulique, de terres favorables au maraîchage, de fonds de vallée propices à développer un réseau de voies de communication si bien qu'ils ont été longtemps le cœur du développement de l'industrie, des transports et des cœurs urbains. La nécessité de respecter les paysages et le socle naturel du Pays d'Auge invitent à retrouver la lisibilité et la logique d'une organisation territoriale basée sur les vallées. Ces axes naturels sont tout autant des corridors écologiques majeurs que des corridors de déplacement.

La prise en compte de l'environnement, et en particulier du bocage augeron, nécessite un travail sur le couple espaces naturels / espaces agricoles.
Le bocage est l'emblème de la Normandie mais il trouve tout son sens dans le Pays d'Auge. Ce paysage façonné par l'agriculture constitue un exemple où la valorisation du potentiel agronomique du sol, des ressources et des conditions climatiques ainsi que la maîtrise des risques aboutissent à un équilibre durable autour d'une structure paysagère porteuse d'unité et de qualité paysagère. Davantage que la haie vue à l'unité, c'est bien la notion de

cohérence du maillage qui doit être défendue afin de bénéficier de l'effet réseau favorable au confort du bétail, à la biodiversité (corridor très efficace) et à la qualité d'accueil de ce type de paysage.

Les objectifs d'identification et de protection qui sont à conduire visent essentiellement à maintenir des barrières face aux risques naturels et à la préservation de la ressource en eau.

La volonté de densifier les centres-bourgs du pôle lexovien et des pôles relais (conformément aux dispositions du SCoT) a permis de préserver les zones naturelles (notamment humides), les zones agricoles et les paysages. La limitation de l'urbanisation sur les coteaux, le maintien à distance du risque d'inondation et les contraintes du relief ont restreint les possibilités d'implantation de nouvelles zones d'urbanisation. Cependant, dans plusieurs communes, les seules possibilités de nouvelles zones urbaines cohérentes avec le tissu urbain existant et la desserte par les réseaux se situent au niveau de prairies humides.

Sur ces secteurs la démarche « Eviter, Réduire, Compenser » a été appliquée.

2.7.3 La traduction dans les OAP

Les OAP contiennent une orientation spécifique pour la réalisation de lisières en prenant en compte différentes situations, et en particulier celles des pentes, pour constituer ou maintenir une trame paysagère de qualité dans les coteaux qui serait visés pour accueillir un développement urbain.

Au sein de chaque projet identifié dans les OAP, le réseau de haies ou les boisements existants ont été pris en compte pour renforcer leur présence ou constituer des continuités écologiques quand cela était possible.

A l'échelle du cœur lexovien, une OAP spécifique dédiée à Hauteville et aux connections que ces quartiers entretiennent avec les coteaux et vallées voisines a été précisé. L'objectif étant de rendre perméable ces quartiers et d'accéder depuis le fond de de vallée aux espaces naturels situés à l'est de la ville de Lisieux.

2.7.4 La traduction dans le règlement

Le rôle du règlement réside principalement dans l'identification et la protection des éléments du patrimoine naturel.

Compte tenu du profil bocager du territoire, il importe avant tout de considérer le réseau de haies et les continuités écologiques. Dans un premier temps, le réseau de haies et un grand nombre d'espaces boisés ont été cartographiés et classés selon le rôle principal qu'il joue dans le fonctionnement du territoire (limitation des risques, brise vent, corridors écologiques, paysages…). Cette approche a été complétée par la vision des agriculteurs en proposant, en aide à la décision des élus, de travailler avec les principaux acteurs de l'entretien de ce « paysage ».

Les zones humides ont un rôle écologique capital et leur préservation a été au cœur des enjeux. Ainsi les zones humides, jouant à la fois un rôle écologique majeur dans les fond de vallée et celui de zone tampon vis-à-vis des inondations, ont été intégrées dans un zonage Np, zonage strictement protégé. En dehors de ces secteurs de fond de vallées, les zones humides identifiées par la DREAL et dont la localisation est qualifiée de « fiable » ou « très fiable » ont été reportées sur le plan de zonage et bénéficient d'une protection au titre de l'article L123-1-5-II°2 du code de l'urbanisme. Enfin, dans les secteurs pouvant être ouverts à l'urbanisation, des sondages de sols ont permis de délimiter avec précision des zones humides et ainsi de pouvoir adapter le cas échéant le périmètre de la zone urbanisable.

Sur le plan, apparaissent donc un réseau de haies qui sont protégées au titre de l'article L151-19 et L113-1 du code de l'urbanisme. Plus de 2 000 ha d'espaces boisés classés figurent au plan et plus de 1 400 km de haies identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Par ailleurs, afin d'affiner cette notion de paysage à l'échelle des centres-bourgs, un recensement des vergers en zone urbaines ou en lisière de zone a été réalisé. 451 vergers sont ainsi identifiés au titre de l'article L151-19 sur une surface de 1 136 ha environ.

En zone naturelle comme en zone agricole, les constructions qui ne sont pas liées à l'agriculture et à l'exploitation forestière ne sont pas autorisées. Quelques exceptions, prévues par la loi et nécessaires pour maintenir

certaines activités économiques préexistantes ou assurant l'évolution du bâti en place, ont été insérées. Au nombre de celles-ci, on trouve 50 STECAL pour une surface de 128 ha environ (dont 103 ha de zones de loisirs et 23 ha pour l'activité et l'habitat). On peut qualifier d'exceptionnelle, comme le prévoit l'article L151-13 du code de l'urbanisme, l'utilisation de ce dispositif. Etant entendu que le territoire est historiquement un secteur d'habitat dispersé, cette faible représentation du bâti neuf diffus est particulièrement basse.

2.8. Comment accéder au cœur de ville et se déplacer dans une zone rurale ?

2.8.1 Les enjeux issus du diagnostic

La question de la mobilité a été posée dès le diagnostic sous les termes de l'accessibilité. A ce titre, 4 enjeux ont été identifiés comme majeurs pour Lintercom.

Enjeu 1 : en accord avec l'intensification du pôle lexovien dans toutes ses fonctions comment organiser la centralité et son accessibilité multimodale ?

Deux pôles apparaissent : le pôle gare et le pôle centre-ville avec la nécessaire continuité à créer entre les deux conduisant à une logique de centre allongé.
La gare et le quartier gare de Lisieux dans sa double dimension :

- pôle d'échanges avec toutes les fonctionnalités attendues de services aux usagers et d'intermodalité entre le train et les autres modes : cette problématique impose également de travailler sur l'accessibilité au site (depuis et vers) des différents modes (marche à pied, vélos, TC urbains et interurbains, voiture, taxis) ;
- centre de gravité d'un projet de réaménagement urbain à l'échelle du quartier et dans un premier temps des emprises disponibles dans et autour du domaine ferroviaire actuel : comme pour la dimension précédente, l'accessibilité et la gestion des flux sur ce secteur de la ville doit être repensé pour articuler les espaces périphériques à ce quartier, adapter les liens existants, en créer de nouveaux là où ils n'existent pas.

Enjeu 2 : Se déplacer plus facilement d'un point à l'autre dans le cœur du pôle lexovien et prioritairement par les modes alternatifs à la voiture particulière.

La problématique de l'adéquation de l'offre TC sur une ville moyenne est délicate : rapport aux distances et au temps, comparatif par rapport à la liberté de mouvement de la voiture (même en incluant la recherche d'un stationnement). La question est donc de savoir si on doit envisager de changer d'architecture du réseau en passant d'une structure radiale à une structure diamétrale
La part des déplacements à pied est très élevée (42% des usagers de la gare si rendent à pied). L'absence de lisibilité d'itinéraires piétonniers et cyclables soit par manque d'itinéraire (et/ou jalonnement) soit parce que le réseau viaire et la topographie s'y prêtent mal (exemple lien vers Hauteville, la basilique).
Trois options sont possibles :

- travailler sur la dimension itinéraires doux de la Touques et de l'Orbiquet, (le long de l'ancienne voie ferrée Lisieux - Orbec) ;
- travailler sur l'intégration des modes doux sur le réseau viaire actuel aménagé (ou compléter par des franchissements) ;
- travailler sur la complémentarité entre les deux.

Enjeu 3 : La mobilité en zone périurbaine : réduire le trafic automobile mais surtout réduire les nuisances du trafic.

L'ouverture de nouveaux fronts urbains peut être générateur de trafic et donc de nuisances supplémentaires. Cependant, la structure majoritairement rurale de Lintercom impose une desserte automobile. Les nouvelles zones d'urbanisation devront modérer cette nuisance automobile.

Enjeu 4 : Le positionnement à l'échelle du Pays d'Auge et au-delà.

Dans le cadre de l'amélioration attendue de la desserte ferroviaire par la nouvelle LNPN, la qualité de desserte avec Paris ne doit pas se mesurer uniquement en termes de gain de temps mais aussi :

- de fréquence de desserte par rapport à la situation actuelle (ne pas réduire la grille d'offre actuelle) nombre d'AR, gares intermédiaires desservies ;
- de non pénalisation de l'amélioration des dessertes TER existantes vers Caen/Rouen ;
- d'un maintien de la desserte ferroviaire vers le littoral.

Par ailleurs, le déficit d'accès au Havre et à sa zone d'emploi par les transports en commun reste préjudiciable pour l'ensemble du Pays d'Auge.

2.8.2 Les orientations du PADD

Renforcer les mobilités dans le fond de vallée lexovien.

C'est avant tout une question de gouvernance qui se pose pour obtenir un service de transports en commun performant sur la partie la plus urbanisée du territoire. Améliorer la mobilité des habitants vise autant à réduire les distances spatiales (et sociales) qu'à profiter au maximum du potentiel que peuvent avoir les différentes entités de la ville.

Décloisonner les quartiers du cœur de ville.

Les circulations dans le cœur de Lisieux sont guidées par des boulevards qui isolent le centre-ville. A la logique circulaire des boulevards, il faut proposer des principes d'avenues, c'est-à-dire de radiales pour diffuser la centralité. Pour marquer l'entrée dans le cœur de ville, les ronds-points formant l'intersection des boulevards pourraient être revus afin d'intégrer et de sécuriser les modes doux. Sur le plan urbain, cela permettrait d'atténuer les ruptures entre différents quartiers.

Le développement des transports collectifs, une réponse possible, pas la seule solution.

Le système de transports collectifs actuel de desserte du territoire repose sur deux pivots étroitement imbriqués que sont le réseau Lexobus (réseau d'agglomération organisé par la ville de Lisieux) et le réseau des Bus verts (réseau départemental organisé par le Département du Calvados décliné en réseau régulier, scolaire et à la demande) à l'échelle de Lintercom. Certains services du réseau Lexobus sont ainsi assurés par les Bus Verts. La question se pose différemment en dehors de la zone urbaine du territoire où la dispersion de l'habitat et la faible densité ne sont pas de nature à favoriser une desserte par un système régulier traditionnel pour des raisons d'efficacité et de coût. Pour cette desserte périphérique, il convient de maintenir le système existant (régulier, scolaire, à la demande) en examinant la possibilité de renforcer ou d'optimiser deux ou trois axes assurant des dessertes des pôles intermédiaires

Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps.

Le PLUi va servir de document réglementaire encadrant le développement du territoire pour plusieurs années. Dans cette perspective, des orientations et des traductions graphiques devront exprimer et indiquer les objectifs poursuivis par Lintercom. Deux registres à minima sont à considérer à ce stade :

- celui de la prise en compte de l'intégration de la mobilité durable dans le parti d'aménagement général du territoire mais aussi à l'échelle de chaque nouveau projet et de chaque zone : il apparait ainsi obligatoire de s'assurer ou de prévoir, en cas d'extension urbaine qu'elle qu'en soit la nature (habitat, activités, équipements), des conditions de desserte nécessaires et suffisantes par les transports collectifs ou les modes doux ;
- celui de la définition de normes et ratios en matière de stationnement autorisé en cas de nouvelles opérations d'urbanisme, soit dans des zones nouvelles, soit dans des zones déjà urbanisées (densification).

2.8.3 La traduction dans les OAP

Les gabarits routiers des nouvelles zones à urbaniser sont déterminés par une OAP précisant les profils attendus des voies. L'objectif est de limiter leur gabarit facilitant ainsi la réduction de la vitesse et un meilleur partage de la chaussée.

Le secteur de Hauteville et celui de la gare font l'objet d'OAP spécifiques mettant en exergue les problématiques de mobilités douces du fond de vallée. L'OAP Hauteville comprend par ailleurs des éléments de liaisons en direction du plateau à l'est de Lisieux. L'annonce du passage en boulevard urbain de la D406 constitue une première étape dans la couture urbaine entre la ville et les espaces d'activités. Sur l'autre front, en direction de la zone commerciale, une passerelle pourrait être réalisée pour sécuriser les traversées.
L'OAP entrée de ville ferroviaire prolonge cet état d'esprit en annonçant les circulations le long de l'Orbiquet et celles permettant de rejoindre la rive droite de la Touques (coteaux jouxtant Saint-Désir).

2.8.4 La traduction dans le règlement

Les dispositions générales du règlement font apparaître les règles à observer en matière de voirie. Dans ce document, les orientations en matière de mobilités sont limitées.

2. LES CHOIX DE MISE EN ŒUVRE DU PROJET DANS LE PLAN DE ZONAGE

1. Les caractéristiques principales du règlement pour chaque zone

1.1 Les zones urbaines

1.1.1 La zone UA et son secteur UAr

La zone UA correspond au centre-ville élargit de Lisieux.

Ces espaces de forte densité, dans lesquels la mixité des fonctions est optimale, doivent être pérennisés par le règlement.

Au-delà du simple confortement de l'existant, le tissu classé en UA possède de nombreux tènements (ou micro-foncier) qui devront être mobilisés, densifiés et connectés. En cela, l'emprise au sol n'est pas réglementée et la hauteur a été élevée à 25 m en Uar, à 18 m en UA. L'implantation du bâti se fait en façade urbaine (à l'alignement) et en ordre continu (le long des deux limites séparatives latérales). Pour faciliter la mobilisation des parcelles en retrait de voies, une règle spécifique a été édictée pour les parcelles dites « en drapeau ».

Le secteur UAr correspond, quant à lui, aux espaces concernés par la reconstruction de Lisieux après la Seconde Guerre. Ce patrimoine exceptionnel, support d'attractivité résidentielle et touristique, devra être protégé au même titre que du bâti remarquable traditionnel.

Compte tenu du taux d'occupation des espaces de stationnement, il est possible de réduire les exigences en matière de création de places. Les normes ont donc été limitées afin de ne pas contraindre la réalisation de projets.

Zone UA et UAr	Liste des communes concernées : • Lisieux	
Centre-ville de Lisieux UAr : Centre-ville reconstruit		
Principales caractéristiques	En UAr	En UA
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	À l'alignement Dispositions autres pour intégration architecturale	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Différenciation suivant l'implantation et suivant les caractéristique du terrain : • Dans une bande de 15m : implantation sur les 2 limites séparatives latérales, si façade du terrain supérieure à 15m, implantation possible sur une seule limite • au-delà d'une bande de 15m : en retrait des limites séparatives	
Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur maximale des constructions	25 m hors tout	18 m hors tout

1.1.2 Zone UB

La zone UB correspond aux faubourgs de Lisieux (extensions contemporaines), ainsi qu'aux espaces proches du quartier gare nécessitant d'être mobilisés et densifiés et dont les fonctions doivent être diversifiées. Ces caractéristiques urbaines sont proches de celles du tissu central mais elle comprend également sur ses franges un bâti de constructions collectives en semi continu ainsi que des maisons individuelles.

La zone UBh correspond aux quartiers de Hauteville. Dans ce secteur les règles d'implantation et de hauteur sont distinctes afin de prendre en compte la morphologie du bâti collectif.

Zone UB et UBh	Liste des communes concernées : • Lisieux	
Faubourgs Lexovien UBh : Tissu urbain d'Hauteville		
Principales caractéristiques	En UB	En UBh
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	À l'alignement Dispositions autres pour intégration architecturale	À l'alignement Ou > à 3m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Différenciation suivant l'implantation et suivant les caractéristique du terrain : • Dans une bande de 15m : implantation sur les 2 limites séparatives latérales, si façade du terrain supérieure à 15m, implantation possible sur une seule limite • au-delà d'une bande de 15m : en retrait des limites séparatives	En limite séparative Ou > à 3m
Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur maximale des constructions	16 m	Non réglementée

1.1.3 Zone UC

La zone UC correspond aux espaces de centres-villes des pôles relais et des extensions de Lisieux.

Ces zones présentent une mixité de fonction de villages structurés, habitat dense de centre-bourg, opérations groupés, commerces, bureaux et activités artisanales.

Zone UC	Liste des communes concernées :
Centres villes du Pôle Lexovien, Centres bourgs des pôles relais, bourgs denses et extensions de Lisieux	• Lisieux • Ouilly-le-Vicomte • Moyaux • Hermival-les-Vaux • Coquainvilliers • Saint-Désir • Saint-Martin de la Lieue • Beuvillers • Glos • Mesnil-Guillaume • Saint-Martin de Mailloc • Marolles • L'Hôtellerie • La Boissière • Le Pré d'Auge • Firfol

Principales caractéristiques	En UC
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Alignement de fait ou > à 5m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou > 3m
Emprise au sol	60 % et non réglementée si RDC en commerces, bureaux ou artisanat
Hauteur maximale des constructions	12 m hors tout et 3m à l'égout du toit pour les annexes

1.1.4 Zone UD

La zone UD correspond aux centres-bourgs ruraux et à certaines extensions des pôles relais.

Dans ces secteurs limités à l'emprise des centre-bourgs, la densité est élevée et la présence et le développement du tissu commercial de proximité doivent être autorisés.

Zone UD	Liste des communes concernées :
Centres-bourgs ruraux et extensions des pôles relais	• Lisieux • Saint Désir • Ouilly-le-Vicomte • Hermival-les-Vaux • Moyaux • Le Pin • Courtonne les Deux Eglises • Courtonne la Meurdrac • Saint Martin de la Lieue • La Boissière • Le Pré d'Auge • Coquainvilliers

Principales caractéristiques	En UD
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Commerce Entrepôt < 200m² Artisanat Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Les annexes aux constructions à usage d'habitation dans la limite de 50 m²
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Alignement de fait ou > à 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou > à 3 m et jamais < à H/2
Emprise au sol	40 % et 60% si RDC en commerces, bureaux ou artisanat
Hauteur maximale des constructions	12 m hors tout et 3m à l'égout du toit pour les annexes

1.1.5 Zone UE

La zone UE correspond soit aux extensions directes des centre-bourgs présentant un tissu pavillonnaire diffus, soit à un pavillonnaire peu dense regroupé en hameau et raccordés à l'ensemble des réseaux.

Ces secteurs présentent un potentiel de densification faible du fait des espaces constructibles réduits au plus proche du bâti existant et des coefficients de densité, dans le règlement écrit, faibles.

En dehors des centres-bourgs, plusieurs secteurs ont été classés UE. Ce choix a été opéré (à défaut de STECAL) sur des secteurs présentant une ou plusieurs dents creuses et en présence de l'assainissement collectif. Il s'agit :

- Route du Sap (D164) et Chemin du Sap (D164a) : Lisieux, Beuvillers, Glos ; la constructibilité se limite à quelques parcelles non bâties (hormis le lotissement rue des châtaigniers de Beuvillers dont la commercialisation est en cours) ;
- Chemin des Vatines au Pré d'Auge : opération en cours.

Le cas particulier du Carrefour Chambrin à St Martin-de-Mailloc.
Le tissu urbain du carrefour Chambrin présente de nombreuses possibilités de densification. La zone UE a été ajustée au plus près des constructions existantes pour limiter les possibilités de découpage parcellaire. Cette opération a été réalisée en connaissance des projets en cours (certificat d'urbanisme) mais aussi des projets récemment réalisés. En dehors du Carrefour Chambrin, aucune zone de développement n'est prévue sur le territoire de la commune. 19 constructions ont été recensées (CU en cours notamment). A l'appui de l'étude densification, on considère que l'ensemble des constructions prévues au PADD (35) sera à réaliser dans l'enveloppe de ce hameau équipé et desservi. L'étude de densification démontre un potentiel supérieur à ces 35 constructions mais les différents projets en cours ne présentent pas nécessairement la densité annoncée par le SCoT de 8 logements par hectare.

Zone UE	Liste des communes concernées :
Pavillonnaire diffus	• Lisieux • Saint-Désir • Rocques • Hermival-les-Vaux • Ouilly-du-Houley • Fumichon • Marolles • Saint-Martin-de-Mailloc • Mesnil-Guillaume • Glos • Beuvillers • Saint Germain de Livet

Principales caractéristiques	En UE
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Artisanat Entrepôt < 200m² Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	Alignement de fait ou > à 5 m
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En limite ou > à 4 m
Emprise au sol	20 % et 30% si RDC en bureaux ou artisanat
Hauteur maximale des constructions	10 m hors tout et 3m à l'égout du toit pour les annexes

1.1.6 Zone UX

La zone UX, qui correspond aux espaces d'accueil d'activités économiques, se distingue en 2 secteurs : un secteur UXi à vocation industrielle et un secteur UXc à vocation d'activités commerciales, de bureaux et d'hébergements hôteliers. Le règlement autorise les extensions des bâtiments existants qui ne respectent pas les destinations fixées par le présent règlement.

Les règles d'emprise au sol sont portées à 70 % afin d'autoriser d'éventuelles extensions ou même des rapprochements d'entreprises qui pourraient mutualiser leur stationnement. Les règles de hauteur ont été adaptées à la volumétrie des bâtiments pour ce qui concerne les entrepôts. Ces bâtiments qui nécessitent des hauteurs importantes devront en revanche proposer une insertion dans le site et dans leur environnement proche et éloigné (perspectives).

Zone UXc et UXi		
Zone d'activités (PLU Lisieux)		
Principales caractéristiques	En UXc	En UXi
Ce qui est autorisé	Commerce Hébergement hôtelier Bureau Artisanat Entrepôt Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Habitations (en lien avec l'activité - gardien)	Industrie Artisanat Entrepôt Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Commerce et bureaux dans la limite de 20% des occupations autorisées Habitations (en lien avec l'activité)
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	> à 10 m : Industrie, entrepôt > à 5 m : Hébergement Hôtelier, bureau, commerces, artisanat, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Ou dispositions particulières suivant les RD	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	H/2 et minimum de 5 m	
Emprise au sol	Non réglementée	
Hauteur maximale des constructions	10 m pour habitation (tertiaire), bureau associé à un bâtiment d'activité 12 m pour commerce, bureau, artisanat, hébergement hôtelier 25m pour les entrepôts 35m pour les installations techniques (ex : silos)	

1.1.7 Zone UZoo

La zone UZoo correspond uniquement à l'assiette foncière du parc zoologique de Cerza. Elle couvre 62 hectares et l'emprise actuelle du bâti représente 1,5 % du foncier total.

Zone UZoo	Liste des communes concernées : • Hermival-les-Vaux
Parc zoologique de Cerza	
Principales caractéristiques	En UZoo
Ce qui est autorisé	Habitation Hébergement hôtelier Bureaux Entrepôt Commerce < 300m² Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	> à 5 m Si non aggravation de la non-conformité, reculs différents autorisés
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	> à 5 m et jamais < à H/2
Emprise au sol	5 % (1,5% d'emprise des bâtiments en 2016)
Hauteur maximale des constructions	10m pour les constructions à usage de bureau, d'hébergement hôtelier, de commerce, habitation et 15m pour les constructions à usage agricole ou d'entrepôt

1.2 Les zones agricoles

La zone A correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle regroupe les terrains réservés à l'activité agricole (activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, activité exercée par un exploitant agricole qui est dans le prolongement de l'acte de production ou qui a pour support l'exploitation, hébergement, commercialisation, activité de préparation et d'entraînement des animaux en vue de leur exploitation - à l'exclusion des activités de spectacle).

1.3 Les zones naturelles

La zone N correspond à un secteur équipé ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de son caractère d'espaces naturels.

Les secteurs **Nr** correspondent aux projets routiers, les secteurs **Np** correspondent aux secteurs naturels sensibles et strictement protégés et le secteur **Nm** correspond à un projet d'établissement de méthanisation.

1.3.1 Les STECAL en zones N et A

Quatre autres types de secteurs de taille et de capacité de construction limitée (STECAL) existent sur le territoire : les secteurs à vocation de densification de l'habitat, de confortement d'activités artisanales déjà existantes à l'approbation du PLUi, de projet d'équipement de loisirs ou sportif et de projet d'unité de méthanisation (projet en cours à Lessard et le Chêne)

- Les secteurs à vocation de densification d'habitat ou de confortement d'activités artisanales sont nommés **Ah, Aa, Nh et Na**. Au nombre de 35 et représentant une surface totale de 23 hectares, ces secteurs présentent des enjeux différents :
  - densification de l'ensemble d'un hameau (voire centre-bourg en zone rurale) ;
  - seule parcelle constructible (dent creuse) ;
  - artisans déjà implantés pour lesquels le PLU doit offrir des capacités de développement, d'extension et de création de nouveaux bâtis ;
  - de manière exceptionnelle, des parcelles divisées vendues sans autorisation d'urbanisme en cours (permis non déposés mais achat de parcelles récentes)
- Les secteurs de projet d'équipement de loisirs ou sportif sont nommés NL. Les destinations promues sont celles des activités sportives et de loisirs en lien avec la nature du site. Une grande partie de l'hippodrome de Lisieux est inscrit en NL. Ce sont principalement les pistes qui sont concernées, la frange sud de l'hippodrome demeure en UX**. Au total, on compte 13 secteurs représentant 57 ha**.

1.3.2 Zones N et A : les constructions autorisées (extensions et annexes)

Pour correspondre à l'orientation de la loi du 10 juillet 2015, dans les zones N et A, les annexes ainsi que les extensions des habitations sont autorisées à condition que les projets se trouvent à l'intérieur de l'unité foncière supportant la construction à usage d'habitation du pétitionnaire.

« Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (ou aux zones humides éventuelles identifiées). Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

Les constructions autorisées au titre d'annexes ne peuvent compromettre une activité agricole par leur seule présence. Le terrain d'assiette n'est pas un terrain agricole puisque le pétitionnaire ne peut déposer une demande que sur le terrain où se situe sa maison d'habitation et pour une destination qui ne comprend pas l'hébergement hôtelier ou l'habitation. L'unité foncière a été

retenue car elle correspond aux situations que l'on peut rencontrer dans les zones naturelles ou agricoles, à savoir la possibilité qu'un propriétaire dispose de deux parcelles cadastrales qui ne correspond en réalité qu'au jardin d'agrément de sa propriété. Ces parcelles seront contiguës et appartiendront au même propriétaire. La qualité paysagère du site doit être garantie par les volumétries et surfaces qui sont imposées par le règlement.

1.3.3 La zone naturelle protégée

La zone Np est une zone naturelle protégée (1 131 ha). L'objectif est d'identifier les zones les plus sensibles pour limiter les possibilités d'occupation et d'utilisation des sols. Son périmètre a été dessiné grâce aux outils d'information géographique. ont été utilisés :

- le périmètre de la zone « Rouge » du PPRI ;
- en dehors de la zone couverte par la PPRI, la couche « inondation » de la DREAL ;
- la couche « Zones Humides » de la DREAL, et spécifiquement les zones définies comme « fiable » ou « très fiable ».

Ce sont les zones de vallées où les différentes problématiques s'entrecroisent qui ont été ciblées pour ce travail.

Le zonage Np inclut une partie des cours d'eau classé en ZNIEFF de type 1. Les autres ZNIEFF de type 1 sont incluses dans un zonage N et non pas Np afin de ne pas venir compromettre les exploitations agricoles. En effet, certaines de ces ZNIEFF comprennent des parcelles agricoles ainsi que des sièges d'exploitation.

Zones A et N	**Liste des secteurs concernés :** • En A : Les plateaux • En N : Les fonds de vallées, les coteaux, les rebords boisés STECAL : Secteurs de Taille et de Capacité Limités
Zones agricoles et naturelles	
Principales caractéristiques	En A et N
Ce qui est autorisé	En A et N : • Exploitation agricole ou forestière • Habitation liée à l'exploitation agricole • Changements de destination pour les bâtiments repérés ➢ Habitation ➢ Artisanat ➢ Hébergement hôtelier ➢ Bureau • Extension limitée à 50% si < à 100m² et 30% si > à 100m² des constructions à usage d'habitation existantes • Annexes autorisées à l'intérieur d'une zone de 40 m mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal Ah et Nh : STECAL à destination d'habitat, de bureau et d'hébergement hôtelier Aa et Na : STECAL à destination d'artisanat et d'entrepôt (activités déjà existante à l'approbation du PLU) NL : STECAL à destination d'activités de loisirs Nr : secteurs de projets routiers Np : secteurs naturels sensibles et protégés (habitations et construction de bâtiments à usage agricole interdits)
Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques	En N : > à 10 m pour les bâtiments agricoles En Nh, Na, NL, Nm : > à 5 m pour les autres constructions Si non aggravation de la non-conformité, reculs différents autorisés
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	En N : En limite ou > à 5 m ou > à H/2 (H = égout de toiture) En Nh, Na, NL, Nm : En limite ou > à 5 m
Emprise au sol	N et A : construction, extensions et annexes limitée à 20% Ah et Aa : construction, extensions et annexes limitée à 20%. Si RDC en bureau ou artisanat, emprise au sol portée à 30%. Nh, Nm et Na : construction, extensions et annexes limitée à 15%. Si RDC en bureau ou artisanat, emprise au sol portée à 20%. NL : < à 10%
Hauteur maximale des constructions	En A, N, Nh, Na, Ah et Aa : 10 m au faitage pour les habitations et activités artisanales. Pour les annexes : 3m à l'égout ou 4m à l'acrotère En A : 15 m pour les constructions à usage agricole En N : 12 m pour les constructions à usage agricole Pas de limitation pour les constructions à usage agricole < à 20m² En NL : 6m pour les constructions à usage sportif ou de loisirs

1.4 Les zones à urbaniser

1.4.1 Zone 1AU : Espaces de développements futurs ouverts à l'urbanisation

Ces zones ont vocation à se développer à court et moyen terme, dans le cadre de projets d'ensemble. Leur contenu et les objectifs afférents figurent dans la partie ci-après.

Les zones 1AU sont des zones naturelles ou agricoles destinées à être urbanisées. Elles doivent faire l'objet de projet d'ensemble afin de garantir une gestion optimale de la ressource foncière mobilisée.

Toutes les zones visées ont un objectif de densité ou un objectif de production de logements. Celui-ci a été déterminé à partir des orientations du SCoT Sud Pays d'Auge qui fixe une densité minimale pour les nouveaux quartiers d'habitat à savoir :

- pôle urbain lexovien : 25 logements/ha
- autres communes de la couronne périurbaine : 15 logements/ha
- couronne périurbaine des pôles urbains, pôles relais, pôles de proximité : 12 logements/ha
- espace rural : 8 logements/ha.

En accord avec les écrits du Document d'Orientations Générales, les documents d'urbanisme peuvent prévoir des modulations dans les densités pourvu qu'au total la densité des nouvelles urbanisations ne soit pas inférieure aux seuils ci-dessus.

1.4.2 Zone 2AU : Espaces de développements futurs dont l'ouverture à l'urbanisation est soumise à modification du document

Ces zones ont vocation à se développer à long terme, en respectant les délais accordés par la loi ALUR, soit 9 ans, dans le cadre de projets d'ensemble.

2. Les objectifs retenus pour les secteurs de projets présentés dans les orientations d'aménagement et de programmation

2.1 Présentation des zones

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été dessinées sur l'ensemble des zones 1 AU ainsi que sur des zones urbaines (U) qui portaient des enjeux particuliers.

A ce titre on trouve en zone U :

Le secteur de la rue de la Vallée à Lisieux – (camping) : le camping actuel pourrait être déplacé (étude non réalisée) au profit de l'extension de la zone d'activité de la Vallée. Pour garantir l'insertion paysagère et assurer la cohabitation des fonctions productives et résidentielles, le PLUi propose d'appliquer certaines règles.

Le secteur entrée de ville – gare à Lisieux : c'est un secteur d'entrée de ville ferroviaire qui porte plusieurs séquences sur une distance importante. L'OAP est là pour rappeler cette composition urbaine particulière qui porte des enjeux d'image pour le Pays d'Auge.

Le secteur d'Hauteville à Lisieux : ce sont avant tout les liaisons qui sont mises en avant dans ce schéma. Les travaux du NPNRU viendront compléter cette trame.

Le secteur Régina à Lisieux : secteur urbain d'enjeux pour la gare. Cet ilot partiellement inoccupé fait partie des ensembles sous utilisés repérés dans le cadre de l'étude de densification.

Le secteur rue de Paris à Lisieux : les anciens tribunaux ayant quitté une partie du site, une réflexion globale a été posée pour ce quartier tampon entre secteur pavillonnaire dense et hyper-centre de Lisieux.

Le secteur de l'école à Saint-Martin-de-la-Lieue : secteur de recomposition en centre bourg, profitant d'une localisation recherchée et donc d'un foncier à optimiser.

Par ailleurs, 3 secteurs d'OAP couvrent des zones 1AU et 2AU, (Coquainvilliers) ou des zones 2 AU (Ouilly-le-Vicomte, Glos). Ces zones ont fait l'objet d'un projet prédéfini car elles constituent des réserves foncières importantes (par leur surface et leur localisation).

2.2 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les numéros suivants correspondent aux numéros d'OAP dans la pièce 3 du PLUi et se retrouvent sur le plan de zonage (voir localisation sur le plan ci-après).

Des zones humides sont présentes sur certains de ces secteurs. L'urbanisation de ces terrains nécessitera la mise en œuvre de mesures compensatoires qui devront être conformes aux dispositions du SDAGE.
Lintercom a engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires.

Les cartes présentant ces fonciers de compensation se trouvent en partie 2-6 du chapitre 5 de l'Evaluation Environnementale.

1. Le secteur du Beau Site à Beuvillers

Les deux secteurs du « Beau Site » se situent en bordure nord de la frange urbaine de la commune de Beuvillers. Ils s'étendent sur près de 1,5 hectares (secteur Ouest : 1,04 ha et secteur Est : 0,52 ha). L'environnement urbain se caractérise par un tissu résidentiel, de construction récente, majoritairement pavillonnaire.
La prise en compte de l'urbanisation récente permet la création d'une lisière urbaine compatible avec la gestion paysagère des coteaux. Le carrefour entre la RD519 et la RD164b sera aménagé avec un dévoiement de la RD519 pour accroître la visibilité à l'intersection des voies.

2. Le secteur du centre-bourg à La Boissière

Les zones AU s'étendent sur 3,5 ha environ. Ce secteur correspond à un aménagement de cœur de bourg en retrait de la départementale.
Le groupe scolaire et la mairie constituent les amorces de cet aménagement.
Pour renforcer l'attractivité du centre-bourg, il est proposé de créer un espace de loisirs à l'ouest le long de la départementale (hors périmètre des zones AU), une place / aire de stationnement et une opération de construction.

3. Le secteur Le Pré du Village à Coquainvilliers

La zone 1AU s'étend sur un peu moins de 4,5 ha. En extension du bourg, cette opération prolonge les récentes extensions du bourg le long du coteau. Elle permet de lier le centre bourg au cimetière paysager.

4. Le secteur des Terrasses à Courtonne-la-Meurdrac

La zone 1 AU s'étend sur environ 1,9 ha à l'ouest du centre-bourg. Les formes urbaines doivent être pour partie de type « centre-bourg » pour marquer le croisement de la RD75 et de la route de la Trabière.
Les aménagements permettront également de conserver des vues vers la Courtonne en contre-bas depuis la RD75.

5. Le secteur des Vallons à Courtonne-la-Meurdrac

La zone 1 AU s'étend sur environ 1 ha au nord-ouest du centre-bourg.
L'objectif d'aménagement de la zone réside dans une conception prenant en compte les pentes importantes du site ainsi que les vues remarquables sur la vallée de la Courtonne.

6. Le secteur de la sablonnière à Courtonne-les-Deux-Églises

La zone 1 AU s'étend sur environ 1,8 ha à l'ouest du centre-bourg.
En plus de la construction de logements, il est prévu d'étendre le cimetière, de conserver un espace pour le stockage du matériel communal, de créer un espace de stationnement et de conserver deux espaces non bâtis : un dévolu aux jardins familiaux et un second (esplanade végétale) pour accueillir des manifestations ou servir de parking temporaire lors d'évènements.

7. Le secteur du Centre-bourg à Firfol

Ce secteur de 1,7 ha représente l'unique zone de développement de la commune et concentre la quasi-totalité de ses efforts de construction.
De plus, le périmètre du secteur s'appuie sur la trame bocagère existante.

8. Le secteur du centre-bourg à Glos

La zone 1 AU s'étend sur environ 1,5 ha au nord du centre-bourg. Un accès à la zone est possible sur la RD 75.
L'opération sera complétement enserrée entre le tissu bâti existant et la départementale au nord. Un cheminement piéton sera prévu en direction de la RD 519.

9. Le secteur du Lavoir à Glos

Cette zone à urbaniser (6.5 ha) constitue une pièce majeure pour le centre-bourg de Glos.

Sa taille et sa localisation doivent permettre de renforcer significativement le parc de logements, notamment dans sa diversité en matière de formes urbaines. Plusieurs tranches d'aménagement sont attendues. Ce phasage devra être réalisé du nord vers le sud de la zone.

10. Le secteur les Hauts de Glos à Glos

La zone dite « des Hauts de Glos » est une zone d'activités communautaire prévu par la DTA de l'Estuaire de la Seine.

L'aménagement de la ZAC de 64 ha a été confié à la SHEMA. Dans le cadre de la procédure d'aménagement, un plan de composition a été adopté, les éléments qui suivent reprennent les orientations validées dans le cadre du document d'urbanisme communal.

L'aménagement de la zone d'activités s'organise autour de quelques grands principes qui en constituent la base :

- paysagement d'une bande verte le long de la D613 participant à l'effet de vitrine de la zone d'activités ;
- création d'un boulevard industriel desservant l'intérieur de la zone et constituant sa « colonne vertébrale » ;
- espaces verts ayant pour fonction d'aérer la zone ;
- travail sur la morphologie.

11. Le secteur du centre-bourg à Hermival-les-Vaux :

La zone 1AU s'étend sur 2,6 ha. Elle correspond à une urbanisation en centre-bourg, au cœur d'un tissu bâti disséminé autour de la RD510 et de la route du bourg.

12. Le secteur de la Mare au Tour à l'Hôtellerie Nord

La zone de la Mare au Tour est une parcelle (1,3 ha environ) située dans le centre-bourg.

Elle constitue une forme de densification du tissu bâti à cet endroit.

13. Le secteur du Champ Carré à l'Hôtellerie Sud :

La zone du centre-bourg se découpe en deux parties distinctes qui doivent représenter deux phases de l'opération. A l'Ouest, une zone de 1,8 ha, à l'Est une zone de 1,1 ha.

14. Le secteur de la rue de la Vallée à Lisieux – Camping

La zone s'étend sur 2 ha environ. L'actuel camping pourrait céder sa place à de nouvelles activités économiques.

En dehors du terrain de sport situé au Sud de la zone, le périmètre est intégralement touché par le risque inondation identifié par le PPRI. Le document autorise, sous conditions, la construction de bâtiments d'activités artisanales, agricoles, industrielles ou commerciales.

15. Le secteur des Clos des Bosquets à Lisieux

Cette zone à urbaniser prolonge la première opération du Clos des Bosquets. Elle s'étend sur 6,5 ha environ.

L'orientation d'aménagement porte également sur une parcelle située à l'extrémité Nord-Ouest de la première phase de l'opération. Pour cette parcelle l'accès routier et les réseaux devront être repris sur l'allée des Aubépines. La première phase de l'opération sera réalisée en prolongement des rues Aubépines et Noisetiers.

16. Le secteur Entrée de Ville – Gare à Lisieux

L'entrée de ville ferroviaire connaît des changements importants depuis quelques années (site Wonder, construction de logements, fermeture de Plysorol). L'objectif de cette orientation d'aménagement est de préciser quelques éléments attendus pour poursuivre le mouvement de rénovation engagé.

17. Le secteur d'Hauteville à Lisieux

Hauteville, par sa taille, son emprise, son poids de population, ses équipements et les différents quartiers qui la composent, représente une partie importante de l'identité et de l'intensité urbaine du pôle lexovien.

Le cœur de Lisieux est situé dans un fond de vallée dominé par le plateau occupé par les quartiers de Hauteville.

Cette partie de la ville peut constituer un secteur de développement urbain intéressant pour Lisieux et Lintercom.

Hauteville bénéficie d'un urbanisme récent, aéré et avec un parc de logements diversifié (du grand collectif au tissu pavillonnaire).

La requalification du parc social collectif de Hauteville est une priorité pour le territoire au même titre que l'effort de requalification à exercer sur le parc de logement du fond de vallée.

Hauteville est un secteur de développement urbain. L'ambition est d'en faire un territoire attractif, traversé et connecté.

18. Le secteur Guillonneau à Lisieux

Cette opération s'étend sur un peu plus de 10 ha.
L'ensemble de la zone est situé dans le périmètre de protection éloignée des sources de rouges fontaines. Les différentes phases de l'opération devront s'appuyer sur les limites paysagères du site (cf. plan : proposition de périmètres).

19. Le secteur Régina à Lisieux

Ce secteur est stratégique dans la reconquête des espaces du centre-ville. Il se situe en rotule entre le centre-ville de Lisieux et sa gare.

20. Le secteur Pierre de Coubertin à Lisieux

Cette zone de 2 ha s'étend sur un terrain occupé par des ateliers d'activités économiques.

21. Le secteur rue de Paris à Lisieux :

C'est un espace de recomposition urbaine, à pximité immédiate du centre-ville qui s'étend sur 1 ha environ.
Deux espaces distincts apparaissent dans le plan :

- un îlot au Nord entre le rue Joseph Guillonneau et le chemin des Rouges Fontaines ;
- un îlot au Sud le long de la rue de Paris et de la rue Guillonneau.

22. Le secteur rue Fournet à Lisieux

Cette zone de renouvellement urbain s'inscrit dans le prolongement des actions entreprises à l'Ouest de la gare pour requalifier l'ensemble du quartier (Wonder). Cette proximité autorise de réfléchir à une programmation mixte (fonctions tertiaires par exemple).

23. Le secteur de la Route d'Orbec à Lisieux

Cette zone de recomposition urbaine s'étend sur d'anciens terrains de football, vestiaires et quelques terrains délaissés sur une surface d'environ 2 ha. L'opération sera amorcée dans une première phase par sa partie nord pour créer un front bâti le long de la route d'Orbec.

24. Le secteur de la route du Mont Hérault à Marolles

Ce secteur de 1,2 ha est situé dans le prolongement du bourg, face à la récente opération du Tourniquet.
La proximité des deux opérations engage à prolonger le parti pris d'aménagement du lotissement du Tourniquet pour créer un ensemble harmonieux de part et d'autre de la voie en entrée de bourg.

25. Le secteur de la Croix au Mesnil-Eudes

Ce secteur de projet de 5 logements sur 0,8 ha s'accroche sur des limites parcellaires et bocagères.

26. Le secteur Nord du centre-bourg au Mesnil-Guillaume

Ce secteur d'extension de 3 ha concentre l'essentiel des efforts de construction de la commune.
Le périmètre du secteur s'appuie sur la trame bocagère existante. Aussi, les orientations d'aménagement tiennent compte de la pente et des possibilités de constructions futures au Sud-Est de la zone (parcelle 456). Cette opération sera réalisée en plusieurs tranches. L'amorce devra être réalisée en prolongement de l'opération existante au sud et en s'appuyant sur les limites paysagères dessinées au plan.

27. Le secteur rue de la Mairie aux Monceaux

Ce projet de 4 logements sur 0,55 ha s'accroche sur des limites parcellaires et bocagères.
Cet aménagement représente un point de départ pour une extension de la construction vers le Nord de la parcelle (friche arborée).

28. Le secteur de la Ferronière à Moyaux

Les constructions peuvent être de conception innovante et répondront à une qualité architecturale soignée et une bonne qualité éco-environnementale.
La construction de nouvelles habitations se fera sous condition de réalisation d'études de sols complémentaires pour évaluer les risques liés aux marnières à la charge du constructeur.
Le phasage se fera en 3 tranches minimum.
Les formes bâties seront diverses, sur des superficies de terrains variées (par exemple : maisons de ville, maisons jumelées, lots libres).

Un îlot d'habitat plus dense de type maison de ville sera réalisé et ponctuera le Nord du secteur à proximité du parking visiteur.

29. Le secteur du site Lebon à Moyaux

Ce secteur de 2,4 ha à proximité immédiate du centre bourg se définit comme un site de renouvellement urbain suite à la fermeture de l'usine SAB (Société d'Application du Béton) en octobre 2015.

30. Le secteur de la Vierge à Moyaux

Ce secteur d'environ 5 ha représente l'extension future de la zone à vocation artisanale de la Vierge. Cette extension contribue à l'essor économique du Nord-Ouest de Lintercom.

31. Le secteur Le Pouplin à Ouilly-du-Houley :

Ce secteur vient compléter l'urbanisation récente réalisée à la fois sur Moyaux et sur Ouilly du Houley. Le secteur visé est cerné de haies, il s'étend sur 1,4 ha environ.

32. Le secteur de La Traginière à Ouilly-du-Houley

Cette zone 1AU doit permettre de densifier un hameau ayant perdu sa vocation agricole. Elle s'étend sur 1,5 ha environ.

33. Le secteur du Centre-ville Nord à Ouilly-le-Vicomte

L'objectif d'aménagement de la zone (3,2 ha) réside dans une conception prenant en compte les pentes ainsi que les vues remarquables sur la Touques. L'opération sera réalisée en 2 tranches minimum.

34. Le secteur du Centre-ville Sud à Ouilly-le-Vicomte :

L'objectif d'aménagement de la zone (1,6 ha) réside dans la constitution d'une centralité aux abords de l'espace Mairie et de continuer l'opération entamée (par Partélios Habitat) au nord.

35. Le secteur Centre au Pin

Ce secteur d'extension de 1,8 ha représente l'unique zone de développement de la commune et concentre la quasi-totalité de ses efforts de construction.
Le périmètre du secteur s'appuie sur les éléments identitaires du bourg : l'église, l'école et la ferme de la pomme.
L'objectif est de modifier le côté de l'entrée de l'école et de bénéficier de ce nouvel espace de développement pour créer une aire sécurisée d'accès pour les enfants.

36. Le secteur de la route d'Assemont à Saint-Désir

Le site s'étend sur environ 1,8 ha le long de la route d'Assemont. Cette route forme une ligne de crête entre la vallée de la Touques et celle du Cirieux. L'orientation est de la parcelle lui donne des ouvertures visuelles en direction de Lisieux.
L'opération sera réalisée en deux phases avec une amorce au sud-ouest de la zone pour compléter l'urbanisation existante le long du Chemin d'Assemont

37. Le secteur de l'ancienne Fromagerie à Saint-Désir centre

Le site de l'ancienne fromagerie s'étend sur environ 3,8 ha. Il est situé en fond de vallée le long du Cirieux au sein de la zone pavillonnaire qui prolonge le centre-bourg le long de la RD511.
Compte tenu de son ancienne affectation et de sa localisation, la réalisation des présents objectifs reste en partie dépendante des études qui sont à conduire sur le site (études de sols, pollution...).

38. Le secteur de la rue de la Cité Jardin à Saint-Désir nord

La zone AU s'étend sur 2,5 ha environ. Ce secteur correspond au prolongement de l'opération de la rue Victor Favrais.
Elle longe la rue de la Cité Jardin qui marque la limite entre Saint-Désir et Lisieux. La zone mobilisable s'étend sur environ 1,5 ha.

39. Le secteur de la route de Caen à Saint-Désir Ouest

La zone 1AU s'étend sur environ 4 ha, en pente (environ 8 %) orientée nord-est. La problématique principale de cette zone réside dans son aménagement qui doit intégrer la pente en évitant les remblais et déblais massifs qui déstructureraient le paysage de coteaux.
Le plan de composition général de l'opération tiendra compte du dénivelé et des co-visiblités qui existent.

40. Le secteur du centre-bourg à Saint Germain-de-Livet

Ce secteur de 2,4 ha est situé dans le centre-bourg où se trouvent les principaux équipements communaux : l'école, la mairie et la salle polyvalente.

La salle polyvalente (salle des fêtes) génère quelques nuisances notamment liées aux circulations. Pour limiter ses impacts sur les riverains, un périmètre d'isolement de 100 m a été dessiné autour de la salle. L'opération sera réalisée en 2 tranches minimum. Ces deux étapes devront être réalisées sur des périmètres prenant appui sur des limites paysagères et en cohérence avec les autres éléments attendus dans l'opération (parking, voie douce...).

41. Le secteur de la mairie à Saint-Jean-de-Livet

Ce projet de 5 logements s'accroche sur des limites parcellaires existantes et récentes (448 et 447).
Cet aménagement représente un point de départ pour la constitution d'une centralité aux abords de la mairie qui prendra forme sur du long terme sur l'ensemble de la parcelle n°449.

42. Le secteur de l'école à Saint-Martin-de-la-Lieue

Le secteur s'inscrit dans un contexte urbain avec la proximité de l'école, des commerces, des lieux de détente ainsi que des lieux sportifs.
L'objectif réside dans l'aménagement d'un lieu permettant le développement d'une offre de logements complémentaire à celle déjà existante, soit des logements de petites et moyennes tailles, adaptés pour les séniors et les jeunes couples.

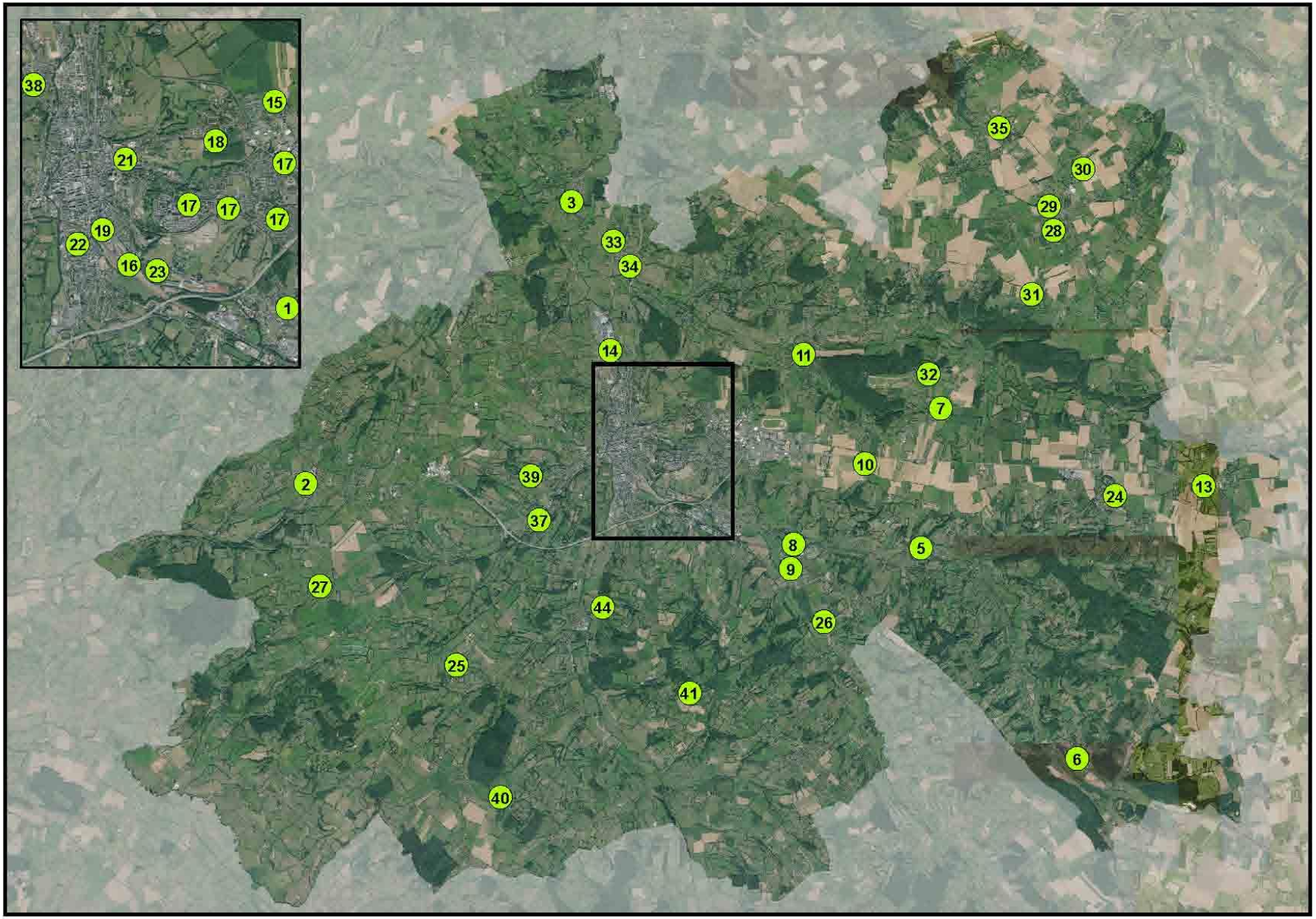
43. Le secteur des Monettes à Saint-Martin-de-la-Lieue

L'objectif d'aménagement de la zone réside dans une conception prenant en compte les pentes importantes du site ainsi que les vues remarquables sur la vallée de la Touques. Les proximités au centre-ville de Saint-Martin-de-la-Lieue sont à révéler par la conception de l'aménagement général et de la mise en exergue de liaisons douces structurantes.
Cet espace d'environ 3,5 ha représente la première phase d'urbanisation des Monettes. Les structures viaires, les lisières paysagères, les équipements doivent anticiper un aménagement global du site.

44. Le secteur du Chemin des Sables à Saint-Martin-de-la-Lieue

Cet espace d'environ 0,8 ha correspond à un espace de développement de l'habitat pour la commune.

Localisation des OAP aménagement
(numéros correspondant aux numéros d'OAP aménagement sur les plans de zonage et dans le la pièce n°3 du PLUi)



3. Dispositions réglementaires spécifiques induites par des surcharges graphiques

Des dispositions, indépendantes et complémentaires au zonage, parachèvent le dispositif réglementaire du PLUi pour :

- conserver et conforter la qualité du cadre de vie de la commune par des prescriptions de nature à assurer la protection et la mise en valeur des éléments paysagers et patrimoniaux qui contribuent à l'identité de Lintercom ;
- améliorer la gestion urbaine par une meilleure prise en compte des risques naturels ;
- permettre la mise en œuvre des objectifs de développement et d'aménagement de la collectivité.

3.1 Mettre en valeur la qualité des paysages

Au-delà de leur classement en zone naturelle de protection de site qui pérennise la vocation naturelle des boisements, outre les espaces boisés classés, des espaces font l'objet d'une protection supplémentaire au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les aménagements qui y sont autorisés devront ainsi veiller à préserver au maximum les boisements préexistants.

Cette protection est moins stricte que celle des **espaces boisés classés** qui entraîne :

- l'interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ;
- le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement ;
- l'obtention d'une autorisation préalable pour les coupes et abattages d'arbres.

Les dispositions de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager sont néanmoins utilisées pour reconquérir une trame paysagère sur les plateaux agricoles. Des alignements d'arbres existants sont ainsi identifiés pour favoriser la conservation de la structure paysagère traditionnelle du Pays d'Auge.

Il s'agit en effet, par l'institution de ces protections, de considérer une vision globale du paysage, où espaces agricoles et naturels se complètent.

Considérant par ailleurs la qualité du bâti, 340 bâtiments ont été identifiés comme remarquables. Des mesures de protection sont présentées dans le règlement, en particulier le permis de démolir.

3.2 Mettre en valeur le patrimoine bâti de Lintercom

Pour conserver le patrimoine bâti ayant perdu sa destination agricole et présentant un intérêt architectural, 241 bâtiments ont été repérés et conservés dans le PLUi après une sélection portant sur les critères suivants :

- taille minimale du bâti de 50 m² environ ;
- structure correcte du bâtiment ;
- qualité architecturale typique du Pays d'Auge ;
- présence des réseaux limitant le coût pour la collectivité en cas d'extension ou de renforcement.

3.3 Promouvoir la mixité sociale (L151-15 du Code de l'Urbanisme)

Ce principe est appliqué à l'échelle de zones urbaines prédéfinies dans le cadre du volet habitat des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Il doit permettre une meilleure répartition du parc social au sein des nouvelles opérations et en direction du cœur lexovien.

3.4 Promouvoir le maintien de l'appareil commercial des centres (L151-16 du Code de l'Urbanisme)

Pour répondre aux objectifs du PADD et maintenir une activité diversifiée en zone urbaine, des linéaires commerciaux ont été identifiés :

- dans le cœur de Lisieux ;
- dans le quartier de Hauteville à Lisieux ;
- dans le cœur commerçant de Moyaux.

Les modalités règlementaires touchent à la possibilité d'opérer un changement de destination sur ces linéaires commerces ou d'activités. Deux périmètres distincts sont proposés :

- le changement de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée identifiés au plan sous l'intitulé « locaux commerciaux sans changement de destination », pour garantir le maintien des destinations en place ;
- le changement de destination des locaux commerciaux identifiés au plan en locaux à usage d'habitation ou d'entrepôts au rez-de-chaussée et intitulés « locaux commerciaux en changement de destination restreint, afin de permettre une évolution du bâti vers d'autres destinations hors logements et entrepôts.

3.5 Les emplacements réservés

Liste des emplacements réservés définis par l'article R151-41 du Code de l'Urbanisme : « Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ».

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
1	Liaison douce	Commune	4510	Saint-Pierre-des-Ifs
2	Liaison douce	Commune	4159	Le Mesnil-Guillaume
3	Liaison douce	Lintercom	3604	Ouilly-le-Vicomte
4	Liaison routière	Commune	304	Ouilly-le-Vicomte
5	Liaison douce	Lintercom	12920	Lisieux
6	Equipement réserve incendie	Commune	93	Coquainvilliers
7	Aménagement voirie	Commune	1193	Coquainvilliers
8	Aménagement voirie	Commune	590	Coquainvilliers
9	Equipement réserve incendie	Commune	73	Coquainvilliers
10	Aménagement voirie	Commune	57	Courtonne-les-Deux-Églises
11	Aménagement voirie	Commune	116	Fumichon
12	Aménagement voirie	Commune	490	Fumichon
13	Aménagement voirie	Commune	1687	Fumichon
14	Voirie	Commune	13596	Beuvillers
15	Voirie	Commune	574	Beuvillers
16	Aménagement voirie	Commune	283	L'Hôtellerie
17	Aménagement voirie	Commune	1487	Firfol
18	Equipement réserve incendie	Commune	114	Firfol
19	Aménagement voirie	Commune	9	Firfol
20	Aménagement voirie	Commune	44	Firfol
21	Aménagement voirie	Commune	146	Firfol
22	Equipement réserve incendie	Commune	130	Firfol
23	Aménagement voirie	Commune	7954	Moyaux
24	Aménagement voirie	Commune	1428	Moyaux
25	Voirie	Commune	4213	Lisieux
26	Aménagement voirie	Commune	171	Lisieux
27	Voirie	Commune	3831	Lisieux
28	Voirie	Commune	5754	Lisieux
29	Voirie	Commune	238	Lisieux
30	Equipement bassin rétention	Commune	21730	Lisieux
31	Equipement parc urbain	Commune	80635	Lisieux
32	Equipement cimetière	Commune	5975	Lisieux
33	Equipement réserve incendie	Commune	427	Firfol
34	Bassin pluvial	Commune	1441	Firfol
35	Liaison douce	Commune	1246	Firfol
36	Equipement réserve incendie	Commune	793	Firfol
37	Liaison douce	Commune	13503	Moyaux
38	Aménagement voirie	Commune	2829	Moyaux
39	Liaison douce	Commune	205	Moyaux
40	Aménagement voirie	Commune	189	Moyaux
41	Liaison douce	Commune	1640	Le Pin
42	Equipement sportif	Commune	51127	Saint-Désir
43	Liaison douce	Commune	2185	Saint-Désir
44	Liaison douce	Commune	836	Saint-Désir
45	Aménagement voirie	Commune	2264	Marolles
46	Aménagement voirie	Commune	1232	Marolles
47	Equipement scolaire	Commune	4391	Marolles
48	Jardin	Commune	1579	Marolles

Numéro	Vocation	Bénéficiaire	surface en m²	Commune
49	Aménagement voirie	Commune	1520	Marolles
50	Aménagement voirie	Commune	375	Marolles
51	Liaison douce	Lintercom	10965	Saint-Martin-de-la-Lieue
52	Equipement cimetière	Commune	1197	Ouilly-du-Houley
53	Voirie	Commune	1761	Ouilly-du-Houley
54	Espace public	Commune	19958	Saint-Martin-de-Mailloc
55	Espace public	Commune	1525	Saint-Martin-de-Mailloc
56	Espace public	Commune	1259	Saint-Martin-de-Mailloc
57	Equipement scolaire	Commune	7385	Saint-Martin-de-Mailloc
58	Liaison douce	Commune	840	Saint-Martin-de-Mailloc
59	Voirie	Commune	129	Ouilly-du-Houley
60	Voirie	Commune	483	Le Mesnil-Simon
61	Parking	Commune	1214	Cordebugle
62	Dépôt de conteneurs de déchets ménagers	Commune	59	Fauguernon
63	Voirie	Commune	4624	La Houblonnière
64	Equipement cimetière	Commune	2214	Hermival-les-Vaux
65	Equipement cimetière	Commune	3276	Ouilly-du-Houley
66	Liaison douce	Lintercom	1056	Coquainvilliers
67	Liaison douce	Lintercom	2933	Coquainvilliers
68	Aménagement voirie	Commune	364	Coquainvilliers
69	Liaison douce	Lintercom	827	Coquainvilliers
70	Equipement cimetière	Commune	2848	Le Pré-d'Auge
71	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
72	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
73	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
74	Equipement réserve incendie	Commune	166	Le Mesnil-Simon
75	Equipement assainissement eaux usées	Commune	40042	Le Mesnil-Eudes
76	Espace public	Commune	1394	Le Mesnil-Eudes
77	Liaison douce	Commune	3087	Saint-Désir
78	Liaison douce	Commune	1557	Lisieux
79	Liaison douce et routière	Commune	26459	Moyaux
80	Aménagement voirie	Commune	817	Moyaux
81	Equipement réserve incendie	Commune	242	Les Monceaux
82	Equipement réserve incendie	Commune	234	Les Monceaux
83	Voirie	Commune	1208	Lisieux
84	Renaturation d'une zone humide	Commune	13203	Lisieux
85	Espace public	Commune	508	Lisieux
86	Voirie	Commune	675	Lisieux
87	Parc urbain	Commune	23388	Le Mesnil-Guillaume
88	Liaison douce	Commune	3302	Le Pin
89	Aménagement voirie	Département	4208	Marolles
90	Voirie	Commune	96	Lisieux
91	Liaison douce	Commune	3734	Lisieux
92	Liaison douce	Commune	6753	Lisieux
93	Liaison douce	Commune	4795	Lisieux
94	Liaison douce	Commune	4545	Lisieux
95	Aménagement voirie	Commune	68	Lisieux
96	Aménagement voirie	Commune	314	Lisieux
97	Aménagement voirie	Commune	226	Lisieux
98	Liaison douce	Commune	1920	Saint-Désir

4. Tableau des surfaces

4.1 Surfaces des zones présentées aux plans

Les zones U à vocation d'habitat reprennent pour l'essentiel la surface des zones U déjà existantes dans les POS et PLU. La zone UE, ainsi que la zone Nh (les moins denses) ont été délimitées au plus près des habitations pour éviter toute division parcellaire non souhaitée.

Les zones U et AU à vocation économique représentent le même espace que celles déjà fixées dans les POS et PLU antérieurs. Les enjeux et orientations sortis de la DTA sur l'accueil d'activités économiques, retranscrits dans le SCoT Sud Pays d'Auge et déclinés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi, sont traduits de manière cohérente dans le plan de zonage réglementaire.

La capacité d'accueil des zones économiques déjà instaurée dans les anciens plans, reste suffisante pour le développement économique des 10 prochaines années.

Les zones AU à vocation d'accueil d'habitat représentent 119 ha, soit 10 % de la zone urbaine desservie et classée en U.

4.2 Évolution des surfaces présentées aux plans

Pour réaliser ce tableau, seules les communes disposant d'un PLU ou d'une carte communale en vigueur ont été considérées (les communes en RNU n'ont pas été prises en compte).

Dans les zones AU, sont comptées, les zones à vocation économiques et habitat.

Dans les STECAL sont comptées uniquement les zones à vocation d'habitat et économiques soit (Na, Nh, Aa, Ah).

N'est pas comptée dans la zone U, la zone UZoo.

Comparaison surfaces U, AU, A et N avant et après (en ha)

	zonage PLU / POS / CC	zonage PLUi	Evolution en %
AU	**516**	**238**	***- 54***
U	**1779**	**1609**	***- 9,5***
STECAL (Nh ou NB)	**306**	**23**	***- 92***
TOTAL	**2601**	**1870**	***- 28***

Depuis 10 ans, 43 ha/an en moyenne d'espaces naturels et agricoles ont été consommés. Les consommations portant sur des zones d'activités concernent 3 à 4 ha par an.

Le SCoT fixe comme objectif à l'ensemble de son territoire, la réduction de la consommation foncière d'au moins 20 %. Soit, pour le territoire de Lintercom, une consommation annuelle moyenne pour les 10 prochaines années inférieure à 35 hectares.

Concernant les zones d'activités, aucune nouvelle zone n'a été autorisée. Seules les zones existantes aux PLU en vigueur ont été retenues. En zones 1AU ou 2AU destinées à l'activité figurent également 121 ha dont 99 pour la ZAC des Hauts de Glos, un projet prescrit par la DTA. Les autres secteurs sont 13 ha à Marolles en 2 AU ou 8 ha à Moyaux. 1 ha est classé 1AUx à Lisieux, il s'agit de l'actuel camping. Compte tenu des surfaces évoquées et dans l'obligation de retenir la zone des Hauts de Glos présentée dans la DTA, les surfaces dédiées à l'activité ne font pas l'objet d'un objectif de réduction des consommations foncières. Cependant, si toutefois l'ensemble de ces zones venaient à être consommées dans les dix années futures (utilisation de l'ensemble du potentiel foncier sans recours à une révision du document avec la limite de neuf ans fixée par l'article L153-31.4 du Code de l'Urbanisme), ce sont 12,1 ha qui seraient théoriquement consommés annuellement.

Au total et additionnés au 11,9 ha destinés à l'habitat, ce sont un peu moins de 24 ha qui passeraient annuellement du statut de zone naturelle ou agricole à zone urbanisée. Ce calcul théorique montre que l'objectif de réduction fixé serait atteint.

Tableau des surfaces du PLUi

Zonage du PLUi	Surfaces en ha	Part dans la surface totale de Lintercom
UA	122	
UAr	41,5	
UB	144	
UBh	52	
UC	468	
UD	76	
UE	295	
Zones Urbaines	***1198,5***	***3,8%***
UXc	99	
UXi	312	
UZoo	62	
1AUx	101	
2AUx	18	
Zones Urbaines et à Urbaniser destinées à l'activité économique	**592**	***1,8%***
1AU	85	
dont 1AUb	4	
dont 1AUc	55	
dont 1AUd	17	
dont 1AUe	9	
2AU	34	
Zones à Urbaniser à vocation habitat	**119**	***0,4%***
A	14 929	
Aa	5	
Ah	4	
Zones Agricoles	**14 938**	***47,3%***
N	13 532	
Na	8	
Nh	6	
NL	57,3	
Np	1 131	
Nr	21	
Nm	2	
Zones Naturelles	**14 757**	***46,7%***
TOTAL	**31 605**	100

4.3 Zones dédiées au développement de l'habitat

Le travail de définition du potentiel de chaque commune a été réalisé à partir des chiffres issus du PADD.

Ceux-ci ont servi de trame à la définition du zonage de chaque commune. Les changements de destination ont tous été étudiés et recensés. Dans les communes rurales, ce potentiel a été privilégié à la construction neuve. Cependant, et pour porter un regard exhaustif sur le patrimoine du territoire, tous les bâtiments ont été identifiés. Ils sont comptés comme des potentiels de construction dans le tableau qui suit. Cette possibilité reste une vision à la fois conditionnée par la volonté des propriétaires de ces biens mais aussi à l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Les densités proposées par le SCoT ont été respectées.

Certaines modulations ont été opérées à l'échelle de parcelles afin de tenir compte des particularités (paysage, risques, recul lié à une voie…). Elles figurent en « rose » dans le tableau ci-après. Au total, elles permettent la réalisation de 590 logements sur 25 ha, soit 24 logements par hectare. Cette surface est dite brute : les secteurs de Beuvillers et Saint Désir font l'objet de limitations dans l'occupation en raison de la nature des sols (Beuvillers) ou de risques (Fromagerie). En tenant compte des surfaces réellement mobilisables (environ 2 à 3 ha de moins), la densité plancher de 25 logements par hectare est dépassée.

Pour les autres territoires, les densités fixées par le SCoT ont été respectées à l'échelle de chaque opération.

Au final, les chiffres proposés pour les pôles relais sont supérieurs à ceux du PADD.

Communes	Nombre de logements Objectifs fixés au PADD	Zonage PLU	Secteurs	Densités prévues	Surface des zones (surface brute*)	Potentiel de logements (hors changements de destinations et potentiel de densification)	Totaux
Pôle Lexovien							
Lisieux	1 100	1 AU	Clos des Bosquets	30	6,5	195	**955**
		1 AU	Guillonneau	25	10	250	
		1 AU	Coubertin	25	2	50	
		U	Ilot Régina	120	1	120	
		U	Rue Fournet	programme mixte		50	
		U	Rue de Paris	50	1	50	
		1 AU	Route d'Orbec	30	2	60	
		2AU	Les Suédoises	25	3,2	80	
		U	*Réduction de la vacance*			*100*	
Beuvillers	480	1 AU	Beau Site	20	1,5	30	**30**
Glos		1 AU	Centre-bourg**	15	1,5	23	**121**
		2 AU	Lavoir	15	6,5	98	
Ouilly le Vicomte		1 AU	Secteur Sud	15	1,6	24	**98**
		2 AU	Secteur Nord	15	4,9	74	
Saint-Désir		1 AU	Cité Jardin*	25	2,5	35	**147**
		1 AU	Route de Caen*	15	4	45	
		1 AU	Route d'Assemont	15	1,8	27	
		1 AU	Ancienne Fromagerie*	20	3,8	40	
Saint-Martin de la Lieue		U	Ecole	20	0,35	7	**68**
		1 AU	Monettes	15	3,5	53	
		1 AU	Chemin des Sables	10	0,8	8	
Total	**1580**						**1419**
Pôles relais							
Moyaux	100	1 AU	La Ferronière	12	5,3	64	**94**
		U	Lebon	12	2,4	30	
La Boissière/Le Pré d'Auge/La Houblonnière	70	1 AU	Centre-bourg La Boissière	12	3,5	42	**42**
Marolles	45	1 AU	Mont Hérault	12	1,2	14	**52**
		2 AU	Mont Hérault	12	3,2	38	
Coquainvilliers	45	1 & 2 AU	Le Pré du Village*	12	4,5	50	**50**
Le Mesnil Guillaume	45	2 AU	Centre-bourg	12	2	24	**60**
		1 AU	Centre-bourg	12	3	36	
Hermival les Vaux	35	1 AU	Centre-bourg*	12	2,6	30	**30**
Total	**340**						**328**

* surface brute : certaines zones ne sont pas exploitables dans l'intégralité de leur surface (risques, paysage). Ces situations sont mentionnées aux OAP.
** dont projets en cours de réalisation

Communes rurales							
Courtonne la Meurdrac	35	1 AU	Terrasses sur la Courtonne	8	1,9	15	**23**
		1 AU	Les Vallons	8	1	8	
Courtonne les Deux Eglises	35	1 AU	La Sablonnière	8	1,8	14	**14**
Saint-Martin de Mailloc	35	densification de la zone U et / ou changements de destination (Cf. page suivante)					
Firfol	30	1 AU	Centre-bourg	12	1,7	20	**20**
Le Pin	30	1 AU	Centre	12	1,8	22	**22**
L'Hôtellerie	30	1 AU	La Mare au Tour	9	1,3	12	**41**
		1 AU	Le Champ Carré	10	1,1	11	
		2 AU	Le Champ Carré	10	1,8	18	
Ouilly du Houley	30	1 AU	Le Pouplin	8	1,5	12	**24**
		1 AU	La Traginière	8	1,5	12	
Saint-Germain de Livet	30	1 AU	Centre-bourg	10	2,4	24	**24**
Cordebugle	Environ 5 logements par commune, soit 60 logements	densification de la zone U et / ou changements de destination (Cf. page suivante)					
Fauguernon		STECAL				2	**2**
Fumichon		densification de la zone U et / ou changements de destination (Cf. page suivante)					
Le Mesnil Eudes		1 AU	La Croix	8	0,8	6	**6**
Le Mesnil Simon		STECAL				5	**5**
Lessard et Le Chêne		STECAL				5	**5**
Les Monceaux		1 AU	Rue de la Mairie	8	0,5	4	**4**
Prêtreville		densification de la zone U et / ou changements de destination (Cf. page suivante)					
Rocques		densification de la zone U et / ou changements de destination (Cf. page suivante)					
Saint-Jean de Livet		1 AU	La Mairie	8	0,7	5	**7**
Saint-Pierre des Ifs		STECAL				5	**9**
Total	**315**						**206**
TOTAL LINTERCOM	**2235**						**1 953**

* surface brute : certaines zones ne sont pas exploitables dans l'intégralité de leur surface (risques, paysage). Ces situations sont mentionnées aux OAP.
** dont projets en cours de réalisation

4.4 Le potentiel de construction théorique

Le potentiel de densification, regroupant l'ensemble des secteurs identifiés dans l'analyse (partie 5 du présent rapport), ainsi que les bâtiments pouvant changer de destination, représentent un potentiel de construction qui n'est pas à exclure de l'analyse globale.

Cependant, seule une partie de ce potentiel sera mobilisée dans les 10 ans à venir.

Les changements de destination ont été repérés sur le terrain et ont été pour chacun d'entre eux retenus sur les mêmes critères :

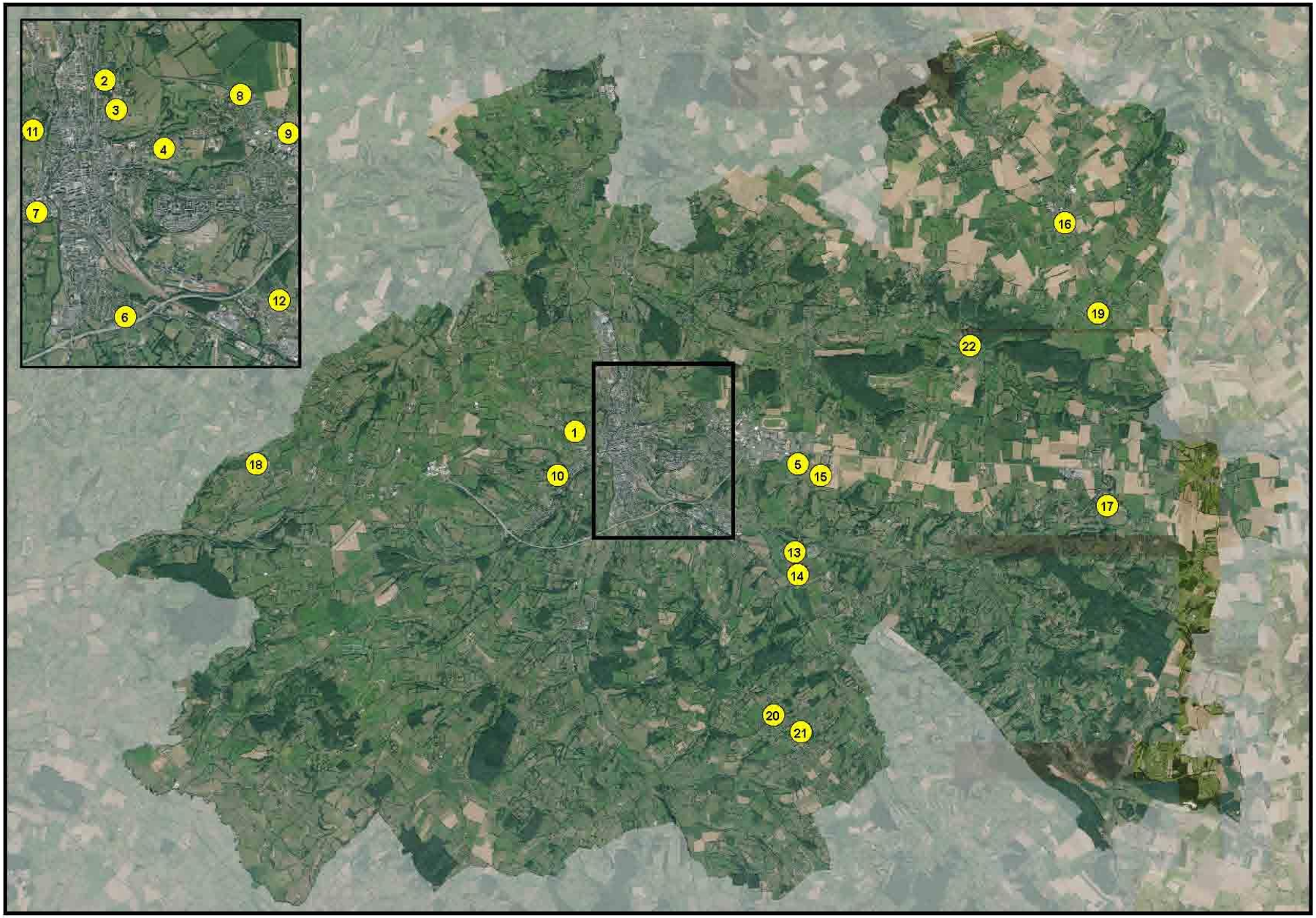
- caractère traditionnel du bâti ;
- structure en état ;
- surface du bâti supérieure à 50 m² ;
- présence des réseaux ou coût à minima des extensions.

Le potentiel de densification présenté dans le tableau regroupe l'ensemble des parcelles identifiées. Des OAP « densités » ont été instaurées sur les 23 tènements de plus de 5000 m² et sont repérés au plan de zonage par un hachurage et un numéro renvoyant au document OAP du PLUi. L'atlas de l'ensemble des tènements figure en partie 9 du présent rapport.

Communes	Potentiel de densification théorique par commune	Changements de destination par commune	Totaux
Pôle Lexovien			
Lisieux	250 (9,93 ha)	15	**265**
Beuvillers	50 (3,39 ha)	5	**55**
Glos	60 (4 ha)	14	**74**
Ouilly le Vicomte		14	**14**
Saint-Désir	76 (5,1 ha)	34	**110**
Saint-Martin de la Lieue		2	**2**
Total	**436**	**84**	**520**
Pôles relais			
Moyaux	26 (2,2 ha)	21	**47**
La Boissière/Le Pré d'Auge/La Houblonnière	25 (2,1 ha)	21	**46**
Marolles	20 (1,7 ha)	8	**28**
Coquainvilliers		6	**6**
Le Mesnil Guillaume		1	**1**
Hermival les Vaux	4 (0,3 ha)	10	**14**
Total	**75**	**67**	**142**
Communes rurales			
Courtonne la Meurdrac	3 (0,3 ha)	3	**6**
Courtonne les Deux Eglises		14	**14**
Saint-Martin de Mailloc	34 (4,25 ha)	6	**40**
Firfol		5	**5**
Le Pin		11	**11**
L'Hôtellerie		6	**6**
Ouilly du Houley	8 (0,96 ha)	14	**22**
Saint-Germain de Livet		3	**3**
Cordebugle		5	**5**
Fauguernon		3	**3**
Fumichon	7 (0,9 ha)	2	**9**
Le Mesnil Eudes		11	**11**
Le Mesnil Simon		4	**4**
Lessard et Le Chêne		1	**1**
Les Monceaux		4	**4**
Prêtreville	3 (0,3 ha)	6	**9**
Rocques	16 (2 ha)	2	**18**
Saint-Jean de Livet		2	**2**
Saint-Pierre des Ifs		4	**4**
Total	**71**	**106**	**177**
TOTAL LINTERCOM	**582**	**257**	**839**

Les secteurs d'OAP « densités »

(numéros correspondant aux numéros d'OAP densités sur les plans de zonage et dans le la pièce n°3 du PLUi)



PARTIE 8

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Chapitre 1 : Contexte juridique et règlementaire
Chapitre 2 : Articulation du PLUi avec les documents d'urbanisme d'ordre supérieur ainsi que les différents plans et programmes couvrant le territoire de Lintercom
Chapitre 3 : Méthodologie de l'évaluation environnementale
Chapitre 4 : Évaluation des incidences Natura 2000
Chapitre 5 : Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement

1. CONTEXTE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Sont soumis à un examen au cas par cas, qui détermine la nécessité ou non d'une évaluation environnementale : les élaborations et révisions des plans locaux d'urbanisme des communes limitrophes d'une commune dont le territoire comprend tout ou partie d'un site Natura 2000.

1. L'examen au cas par cas

L'examen au cas par cas est une procédure administrative obligatoire pour une large partie des plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'issue de laquelle une autorité administrative nommée « autorité environnementale » décide s'ils doivent ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale. D'autres documents d'urbanisme, comme les schémas de cohérence territoriale (SCoT), certains PLU et certaines cartes communales sont soumis à évaluation environnementale de manière systématique, sans que l'autorité environnementale ne les examine au cas par cas.

Une carte communale ou un PLU peut-être concerné(e) par l'examen au cas par cas à l'occasion de son élaboration, mais aussi de certaines de ses évolutions (révision, déclaration de projet, modification…).

Le cadre de l'examen au cas par cas est défini par l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme.

Sur la base d'informations relatives au projet porté par le PLU et à la sensibilité environnementale du territoire qu'il concerne, l'autorité environnementale estime s'il est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine. S'il ne peut être exclu qu'il ait des effets négatifs significatifs, alors l'autorité environnementale indique qu'il doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

2. L'autorité environnementale

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement, appelée autorité environnementale, est définie à l'article L.122-1 du Code de l'Environnement.

Pour les plans locaux d'urbanisme, l'autorité administrative de l'État compétente en matière d'environnement est le préfet du département dans lequel est localisé la commune ou, dans le cas d'un PLU intercommunal, le groupement de communes qu'il concerne.

L'autorité environnementale est chargée d'émettre un avis sur la qualité de la prise en compte de l'environnement dans les projets et les plans/programmes. Cet avis, est un avis simple, il n'est ni favorable ni défavorable.

Il est rendu public (publié sur Internet) et intégré au dossier d'enquête publique. Il vise à informer le public, à éclairer la décision publique, et à accompagner le maître d'ouvrage en soulignant les points positifs et négatifs du projet ou plan/programme. Il peut faire des recommandations en vue de réduire les impacts négatifs du projet ou plan/programme sur l'environnement. L'avis comporte une analyse :

1. du contexte du projet
2. du caractère complet de l'étude d'impact ou du rapport environnemental
3. de la qualité et du caractère approprié des informations qu'il contient
4. de la qualité de la prise en compte de l'environnement

5. de la suffisance et du caractère approprié des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts.

3. La demande d'examen au cas par cas

C'est la personne publique responsable de l'élaboration du document d'urbanisme qui est chargée de saisir l'autorité environnementale pour qu'elle procède à l'examen au cas par cas de son projet. Ici il s'agit du président de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) en charge de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal.

La réglementation indique que l'autorité environnementale doit être saisie après le débat relatif aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour l'élaboration ou pour la révision d'un plan local d'urbanisme portant atteinte aux orientations du projet d'aménagement et de développement durables.

L'autorité environnementale ne doit pas être saisie trop tard, car l'évaluation environnementale est un outil que la personne publique responsable doit mettre à profit pour mieux prendre en compte l'environnement dans son document d'urbanisme. Elle a vocation à faire évoluer ce dernier – et il n'est donc pas pertinent de saisir l'autorité environnementale sur un projet déjà abouti.

L'autorité environnementale ne doit pas être saisie trop tôt, car elle devra disposer d'informations suffisamment précises sur le projet porté par la commune ou l'EPCI pour être en mesure d'estimer s'il peut ou non avoir des incidences notables sur l'environnement.

La réglementation spécifie les éléments à transmette à l'autorité environnementale :

- une description des caractéristiques principales du document ;
- une description des caractéristiques principales, de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document ;
- une description des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

4. L'instruction de la demande

Le délai d'instruction est fixé à deux mois à compter de la réception de la demande. La décision de l'autorité environnementale prend la forme d'un arrêté préfectoral.

Il s'agit d'une décision argumentée. Elle s'appuie sur un argumentaire précis, qui se décline sous la forme d'un ensemble de « considérants » et conclut explicitement sur le fait que le projet de document d'urbanisme est ou non susceptible d'avoir une incidence notable sur l'environnement et/ou la santé humaine.

Ainsi le PLUi de Lintercom – Lisieux – Pays d'Auge – Normandie a été soumis à évaluation environnementale suite à un examen au cas par cas par arrêté préfectoral du 24 juillet 2014.

5. Le contenu de l'évaluation environnementale

L'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de

l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;

4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;

5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement ;

6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

2. ARTICULATION DU PLUI AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME D'ORDRE SUPERIEUR AINSI QUE LES DIFFERENTS PLANS ET PROGRAMMES COUVRANT LE TERRITOIRE DE LINTERCOM

1. Rappel règlementaire

Conformément à l'article R.122-2 du Code de l'Urbanisme, le PLUi de Lintercom se doit d'être compatible ou de prendre en considération un certain nombre de documents d'urbanisme de rang supérieur, de plans et programmes couvrant le territoire du PLUi, mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement.

Le Code de l'Urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLUi doit ainsi **être compatible** avec :

- SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands
- DTA de l'Estuaire de la Seine
- PPRi de la Touques moyenne et de l'Orbiquet
- SCoT Sud Pays d'Auge

En complément des documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé, le Code de l'Urbanisme prévoit que les documents d'urbanisme prennent en compte un certain nombre d'autres plans et programmes. La notion de prise en compte est moins stricte que celle de compatibilité et implique de ne pas ignorer les objectifs généraux d'un autre document.

Le PLUi doit **prendre en compte** :

- Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie
- Schéma Régional Climat Air Energie Basse Normandie
- Schéma Départemental des carrières

Rappel des principales ambitions du projet de Lintercom (PADD) :

- Le positionnement de Lintercom dans l'Estuaire et la Normandie
- Lisieux : capitale du Pays d'Auge, cœur du Pays d'Auge
- Agriculture, Paysage, environnement : un territoire emblématique de la Normandie.

2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est entré en vigueur le 17 décembre 2009 avec la publication au Journal officiel de l'arrêté préfectoral qui l'approuve. Le SDAGE est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux » (article L.212-1 du Code de l'Environnement) à atteindre dans le bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands. « Cette gestion prend en compte les adaptations aux changements climatiques » (article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 du Code de l'Environnement).

ORIENTATIONS DU SDAGE	CONTRIBUTION DU PLUI AUX OBJECTIFS DU SDAGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SDAGE
Orientation 15 – Préserver les profils et formes naturels des cours d'eau pour assurer le bon fonctionnement de l'hydrosystème Orientation 16 - Assurer la continuité écologique pour atteindre le bon état	Protection adéquate des espaces participant au bon fonctionnement des milieux aquatiques (forêts alluviales, ripisylves). Protection des berges (notamment limitation de l'artificialisation)	PADD ▪ « Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité » Zonage ▪ Protection des ripisylves ▪ Zonage Np dans les fonds de vallée ▪ Aucun aménagement susceptible d'entrainer des perturbations dans le linéaire des cours d'eau ou dans la structuration des berges n'est prévu. Règlement ▪ L'article 10 des zones UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UX, A, N, 1AU, 1AUx précise que « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ».

ORIENTATIONS DU SDAGE	CONTRIBUTION DU PLUI AUX OBJECTIFS DU SDAGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SDAGE
Orientation 19 – Mettre fin à la dégradation des zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités	Identification et protection des zones humides	PADD ▪ « La protection des différents éléments naturels (haies, zones humides, mares, espaces boisés) doit trouver un bon équilibre entre sauvegarde de la biodiversité et du paysage emblématique augeron et dynamique économique des activités agricoles qui façonnent et entretiennent le territoire au quotidien. » ▪ « La zone humide au sud des voies ferrées, compte tenu des capacités constructibles des espaces précédemment citées, cet espace ne sera pas bâti mais servira à la mise en scène de l'entrée de ville ferroviaire. » Zonage ▪ Des zones urbanisables dans les documents d'urbanisme précédents, situées au niveau de zones humides, sont déclassées et remises en zone N ou A. ▪ Zonage spécifique Np dans les fonds de vallées pour protéger les milieux sensibles. ▪ Plusieurs zones AU impactent des zones humides, la démarche Eviter Réduire Compenser a alors été appliquée. ▪ Les zones humides fiables et très fiables identifiées par la DREAL Basse-Normandie ainsi que les zones humides identifiées après les études de terrain bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Règlement ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de prise en compte et de protection des mares et des zones humides identifiées sur les plans : ○ « Les mares identifiées au plan de zonage comme éléments du paysage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, toute modification des lieux (comblement, drainage...) est interdite, ainsi que toute plantation d'espèces invasives ou non locales. ○ Dans les périmètres de zones humides identifiées aux plans. ▪ En zones agricoles et naturelle sont interdites les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de l'intercommunalité postérieurement à l'approbation du PLUi établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet. Ces dispositions ne font pas obstacle : • à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans changement de destination ; • à l'extension des constructions existantes dès lors que les solutions alternatives ont été écartées. ▪ Dans les zones urbaines et à urbaniser : • les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits, • pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE. Lintercom a

ORIENTATIONS DU SDAGE	CONTRIBUTION DU PLUI AUX OBJECTIFS DU SDAGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SDAGE
		engagé une réflexion sur le foncier disponible pour mettre en œuvre des mesures compensatoires. Des secteurs potentiels de compensations sont identifiés dans le Rapport de Présentation (Evaluation Environnementale). Ils constituent un inventaire indicatif non exhaustif. ▪ Sur l'ensemble du territoire, les exhaussements et affouillements peuvent être autorisés à condition qu'ils soient liés : • à la sécurité des biens et des personnes (sécurité incendie) ; • aux actions de réhabilitation, de restauration ou d'entretien de la zone humide ; • à l'aménagement ou aux équipements constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que le maitre d'ouvrage adopte la démarche éviter, réduire et dans la mesure du possible compenser pour limiter l'impact des travaux. »
Orientation 2 – Maitriser les rejets par temps de pluie en milieu urbain	Limitation de l'imperméabilisation des surfaces et incitation à la gestion à la parcelle des eaux pluviales	PADD ▪ Le renouvellement urbain a été favorisé afin de limiter les consommations foncières et de redynamiser le fond de vallée lexovien. Zonage ▪ Les secteurs urbanisables sont très majoritairement raccordés aux réseaux d'assainissement car tous localisés en extension des zones urbaines équipées et desservies. Règlement ▪ Pour l'ensemble des zones le règlement précise via l'article 13.2 qu'« à l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur ». ▪ L'article 13.2.2 précise que pour l'ensemble des zones « tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...). » ▪ L'article 4 des zones UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, A, N et 1AU énonce que « l'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50% au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. » ▪ L'article 4 des zones UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UX, A, N, 1AU et 1AUx précise que pour « le traitement des eaux pluviales, o les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les

ORIENTATIONS DU SDAGE	CONTRIBUTION DU PLUI AUX OBJECTIFS DU SDAGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SDAGE
		normes sanitaires en vigueur, ○ l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. »
Orientation 4 – Réduire les risques de ruissellement, d'érosion et de transfert en zone agricole	Protection des éléments fixes qui freinent le ruissellement	PADD ▪ « Certaines composantes de la trame verte et bleue participent au maintien de la ressource en eau. Les haies par leur capacité de filtration et de limitation des ruissellements et les zones humides par leur rôle de zones tampons permettent l'absorption et le stockage de certains polluants. » Zonage ▪ Protection des haies de contrepente et des ripisylves par leur inscription en EBC ou leur protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Règlement ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres et haies ainsi que les mares et les zones humides identifiés sur le règlement graphique. Ces éléments participent à la gestion des ruissellements et limitent les phénomènes d'érosion. Il rappelle également que « Les espaces boisés classés sont des éléments irremplaçables du paysage. Les espaces inscrits aux documents graphiques comme étant des espaces boisés classés sont régis par les dispositions de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, précisant notamment que le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. »
Orientation 33 – Limiter le ruissellement en zones urbaines et rurale	Limitation de l'imperméabilisation des surfaces et incitation à la gestion à la parcelle des eaux pluviales Limitation des débits de fuite à l'aval des parcelles (notamment pour les zones urbaines soumises à de forts risques de ruissellement)	PADD ▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux » ▪ « Des limites qu'il convient de maintenir : cordons boisés de basculement du plateau vers la vallée (rôle paysager et anti-érosif), haies de ceinture pour délimiter les prairies inondables. » ▪ « Faire en sorte que le réseau bocager demeure le liant du paysage augeron ». ▪ « La reconquête du parc existant constitue une priorité dans le territoire ». Zonage ▪ Le déclassement de nombreuses zones urbanisables limite l'imperméabilisation des sols et donc le ruissellement (réduction de 54% des zones à urbaniser entre les PLU et Cartes Communales des communes et le PLUi) : soit un passage de 516 ha à 238 ha dans le PLUi. ▪ Protection des haies et des boisements en bordure de coteaux et sur les contrepentes par leur inscription en EBC ou leur protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (1 550 km de haies et plus de 3 000 ha d'espaces boisés disposent d'une protection). Règlement ▪ Article 13.2.2 du règlement, commun à l'ensemble des zones : « tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau. Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant

ORIENTATIONS DU SDAGE	CONTRIBUTION DU PLUI AUX OBJECTIFS DU SDAGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SDAGE
		des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...). » ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres et haies ainsi que les mares et les zones humides identifiés sur le règlement graphique. Ces éléments participent à la gestion des ruissellements. ▪ L'article 4 des zones UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, A, N et 1AU énonce que « l'imperméabilisation des sols doit être limitée : 50% au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. » ▪ L'article 4 des zones UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UX, A, N, 1AU et 1AUx précise que pour « le traitement des eaux pluviales, o les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur, o l'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. »
Orientation 30 – Réduire la vulnérabilité des personnes et des biens	Eviter de nouvelles constructions en zones inondables Pour les nouvelles constructions autorisées, définir les conditions limitant la vulnérabilité et l'augmentation de l'aléa	Zonage ▪ Prise en compte du PPRi et des zones inondables dans l'élaboration du zonage ▪ Prise en compte de l'ensemble des risques naturels (inondation, remontées de nappes, glissements de terrains, chutes de blocs, cavités, retrait-gonflement d'argile) présents sur le territoire pour l'élaboration du zonage. ▪ Les périmètres et zones de risques sont reportés sur les annexes graphiques. Règlement ▪ Le chapitre 3 du règlement écrit les dispositions applicables dans les espaces soumis à des risques naturels et/ou technologiques. ▪ L'article 13.2.3, commun à l'ensemble des zones, présente les dispositions particulières des espaces soumis aux risques d'inondation. « Le niveau d'eau étant susceptible de monter jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, l'orifice d'évacuation des eaux usées de la construction doit être équipé d'un clapet anti-retour et les regards situés en dessous de la cote doivent être rendus étanches. »
Orientation 31 – Zones naturelles d'expansion des crues	Protéger les zones naturelles d'expansion des crues	PADD ▪ « Des limites qu'il convient de maintenir : cordons boisés de basculement du plateau vers la vallée (rôle paysager et anti-érosif), haies de ceinture pour délimiter les prairies inondables. » Zonage ▪ Zonage Np au niveau des fonds de vallée Règlement ▪ L'article 2 du zonage N précise les types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières : « en secteur Np, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, o La reconstruction à l'identique sans changement de destination,

ORIENTATIONS DU SDAGE	CONTRIBUTION DU PLUI AUX OBJECTIFS DU SDAGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SDAGE
		○ Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ○ L'extension des constructions existantes liées à l'activité agricole, ○ Les installations et changements de destination de bâtiments existants, lorsque de tels travaux sont nécessaires à l'activité d'un exploitant agricole exercée dans le prolongement d'un acte de production, ou ayant pour support l'exploitation. ○ Les extensions des constructions à usage d'habitation dans la limite de 30% de l'emprise du bâti existant ou de 100 m² de surface plancher. ○ La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces ou milieux. »
Orientation 1 Réduction des apports ponctuels de polluants classiques	Adéquation des réseaux et des dispositifs d'assainissement avec les projets Adéquation du projet avec les objectifs de qualité des masses d'eau réceptrices	PADD ▪ « Respect des aires de protection des captages, d'un réseau d'assainissement performant, de l'amélioration de certaines stations d'épuration et des raccordements aux systèmes d'assainissement collectifs et de la rénovation de la majorité des installations d'assainissement individuels dans les zones rurales, (processus déjà engagé par le SITE) ». Zonage ▪ Les zones AU se situent toutes dans les secteurs desservis par les réseaux ou à proximité immédiate. Règlement ▪ Pour l'ensemble des zones du PLUi le règlement l'article 13.2 indique qu'« à l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. » ▪ Article 13.2.1, commun à l'ensemble des zones : « toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet. » ▪ Article 13.2.2, commun à l'ensemble des zones : « tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre (10 places minimum) doivent subir un

ORIENTATIONS DU SDAGE	CONTRIBUTION DU PLUI AUX OBJECTIFS DU SDAGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SDAGE
		traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale. »
Orientation 13 – Protéger les aires d'alimentation des captages contre les pollutions diffuses Orientation 14 – Protéger les aires d'alimentation de captage de surface contre les pollutions		PADD ▪ « défendre un paysage favorable à la ressource en eau ». ▪ « Respect des aires de protection des captages, d'un réseau d'assainissement performant, de l'amélioration de certaines stations d'épuration et des raccordements aux systèmes d'assainissement collectifs et de la rénovation de la majorité des installations d'assainissement individuels dans les zones rurales, (processus déjà engagé par le SITE) ». Zonage ▪ Protection de la végétation située à proximité des périmètres de protection des captages.
Orientation 24 – Gestion spécifique par masse d'eau ou partie de masse d'eau souterraine Orientation 25 – Protéger les nappes à préserver pour l'alimentation en eau potable future	Prise en compte de l'état quantitatif du bassin versant de la Dives, classé en Zone de Répartition des Eaux (ZRE)	PADD ▪ « défendre un paysage favorable à la ressource en eau ». ▪ Les communes concernées par la ZRE ont des objectifs de logements faibles voir très faibles. Les objectifs de logements sur l'ensemble des communes situées en Zone de répartition des Eau représentent 6% des objectifs de construction de Lintercom. Zonage ▪ Un important linéaire de haies ainsi que de nombreuses surfaces boisées et de vergers ont été protégés par une inscription en EBC ou une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Règlement ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres et haies identifiés sur le règlement graphique. Cette végétation participe la filtration des eaux et à la rétention de certains polluants.

3. Directive Territoriale D'aménagement de l'Estuaire de la Seine

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) de l'estuaire de la Seine a été approuvée le 10 juillet 2006. Elle couvre un périmètre de 942 communes, à cheval sur les départements du Calvados, de l'Eure et de la Seine-Maritime. Le territoire s'étend environ sur 700 000 hectares et accueille 1 550 000 habitants.

La DTA a été élaborée à l'initiative et sous la responsabilité de l'État, en association avec les principales collectivités. Elle est aujourd'hui portée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Ses 3 principaux objectifs sont :

- Renforcer l'ensemble portuaire normand dans le respect du patrimoine écologique des estuaires
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et les paysages et prendre en compte les risques
- Renforcer les dynamiques de développement des différentes parties du territoire.

ORIENTATIONS DE LA DTA	CONTRIBUTION DU PLUI AUX ORIENTATIONS DE LA DTA	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DE LA DTA
Orientation 2.1 : (Les lits fluviaux et les berges de la Touques sont concernés par cette orientation) « Les espaces naturels majeurs font l'objet d'une protection forte garantissant leurs fonctions écologiques et leurs qualités paysagères (…). Afin de préserver la qualité paysagère des espaces naturels majeurs, la construction sera préférentiellement localisée à l'intérieur de l'urbanisation existante ; à défaut, elle devra se faire par extension d'ampleur limitée en continuité de l'urbanisation existante (…) »	Renforcement du pôle lexovien et des pôles relais Place importante accordée au renouvellement urbain Arrêt du mitage Protection des espaces naturels et du patrimoine bocager	PADD ▪ « Dans le fond de vallée Lexovien ce sont 1 580 logements qui seront réalisés dont 1 100 sur Lisieux, soit 75% du total à produire sur Lintercom ». Très exactement le total est de 71%. ▪ Pour s'affranchir des limites communales et avancer vers un projet communautaire, il convient de travailler à la capacité d'accueil des différents espaces et de s'appuyer sur des « espaces de vie » dont la taille varie selon le contexte (quartiers, bourgs, hameaux…) et les équipements, services et réseaux présents. Ce sont ces espaces de vie qui accueilleront les constructions nouvelles. En dehors des « espaces de vie » identifiés, les divisions parcellaires et l'extension des zones urbanisées seront marginales. ▪ Le territoire a souhaité mettre en avant le renouvellement urbain pour accueillir une partie de la production de logements neufs Zonage ▪ Un important linéaire de ripisylves a été identifié et protégé dans le zonage soit par inscription en EBC soit au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Plus de 14 747 Ha sont inscrits en zone N (46,7 % du territoire). Règlement ▪ L'article 10 des zones UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UX, A, N, 1AU et 1AUx précise que « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif ». ▪ Le chapitre 4 du règlement énonce les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques.
Orientation 2.2 : « Les structures paysagères caractéristiques de ces espaces doivent être préservées ○ Dans le Pays d'Auge (…) il s'agit de la trame bocagère ○ (…) Par ailleurs, concernant le pays d'Auge (…) on cherchera à concentrer le plus possible le développement économique et résidentiel autour des bourgs et des pôles urbains, à sauvegarder le patrimoine immobilier traditionnel, notamment en permettant la transformation de son usage (…) »		PADD ▪ (…) étirer la qualité des paysages augerons présents sur les coteaux et autour des cours d'eau (ripisylves) au sein des espaces urbanisés. ▪ La protection des différents éléments naturels (haies, zones humides, mares, espaces boisés) doit trouver un bon équilibre entre sauvegarde de la biodiversité et du paysage emblématique augeron et dynamique économique des activités agricoles qui façonnent et entretiennent le territoire au quotidien. ▪ (…) le développement de l'accueil dans le milieu rural, permis par le changement de destination des bâtiments agricoles, doit constituer un

ORIENTATIONS DE LA DTA	CONTRIBUTION DU PLUI AUX ORIENTATIONS DE LA DTA	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DE LA DTA
		atout pour cette activité. L'entretien et la rénovation de ce patrimoine resté ou non dans son usage agricole doit être facilité et encouragé pour garantir le capital identitaire de ce territoire souvent perçu comme l'essence de la Normandie <u>Zonage</u> ▪ Identification des bâtiments pouvant changer de destination ▪ Protection des éléments du paysage (haies, espaces boisés et vergers) par un classement en EBC ou une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres et haies identifiés sur le règlement graphique.
Lisieux, identifiée par la DTA comme agglomération moyenne s'inscrit dans l'**<u>orientation 3.2</u>** « Les agglomérations moyennes du territoire de la DTA sont reconnues comme pôles relais et de diffusion du développement au sein des pays respectifs qu'elles contribuent à desservir et animer. A leur échelle, les agglomérations moyennes seront le lieu privilégié du développement urbain tant résidentiel qu'économique (…) En matière de transport de voyageurs, notamment ferroviaire, il conviendra d'augmenter progressivement le niveau de service offert entre les agglomérations moyennes et les grandes aires urbaines, en améliorant l'infrastructure et les services à chaque fois que cela s'avère indispensable à un transfert modal significatif »		<u>PADD</u> ▪ Lisieux dispose d'une liaison ferroviaire performante en direction de Deauville, de Caen, de Rouen, de l'Eure et de Paris. L'annonce d'une amélioration de la desserte ferroviaire du Pays d'Auge est une occasion unique pour penser l'avenir du quartier de la gare qui ne peut plus se résumer à ses fonctions de « transports ». L'initiative de création d'un Pôle d'Echanges Multimodal et la reconversion de l'espace Wonder ouvrent la voie à la conception d'un projet urbain global pour ce qui doit devenir un « quartier-gare ». ▪ « Dans le fond de vallée Lexovien ce sont 1 580 logements qui seront réalisés dont 1 100 sur Lisieux, soit 75% du total à produire sur Lintercom ». Au total, l'objectif est atteint en termes de compatibilité avec 71% de la production attendue. <u>Zonage</u> ▪ La zone UA s'étend jusqu'à la gare. Le quartier gare est une zone dense d'activités tertiaires, commerciales et de services. <u>OAP</u> ▪ Lisieux, secteur entrée de ville gare : « la séquence n°2 fait apparaître une urbanisation qui se rapproche des voies (…). A l'instar de ce qui est actuellement en réalisation au sud des voies, les entrepôts et le parking situés au nord est pourraient, à moyen/long terme faire l'objet d'un projet de requalification. La réalisation de logements n'est pas la destination la plus favorable qui pourrait être donnée à ce site, tout au moins, sur les parties situées à proximité immédiate des voies. Une fonction tertiaire, de bureaux et plus globalement d'activités économiques pourrait être

ORIENTATIONS DE LA DTA	CONTRIBUTION DU PLUI AUX ORIENTATIONS DE LA DTA	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DE LA DTA
		envisagée en lien avec la proximité de la gare et du centre-ville. La séquence 3 correspond à l'interface ville-gare. La construction de « portes » c'est-à-dire de bâtiments qui viennent cerner les rues actuelles pour compléter l'aménagement du parvis de la gare est une option qui permet de réserver du foncier pour le court/moyen terme. Par-delà les constructions à réaliser, le bon fonctionnement de ce lieu passe par la programmation urbaine autour du site (création de logements, équipements, commerces) capables d'animer le secteur en privilégiant les fonctions liées à la centralité et au passage que génère la gare. C'est la transformation des usages et des fonctions qui va permettre la construction d'une gare contemporaine. » ▪ Lisieux, secteur Régina : « compte tenu de la situation de l'îlot, l'enjeu architectural est particulièrement sensible. Avec les aménagements de la cité judicaire et de la gare, ce secteur préfigure le quartier de gare contemporain auquel Lisieux et Lintercom peuvent prétendre. Au total ce sont environ 120 logements (selon la programmation retenue) qui sont attendus. Une part de logements à vocation sociale est attendue au sein de l'opération (50% des logements à réaliser). »
Le « secteur de Lisieux, à proximité de la voie ferrée Paris-Caen et de l'axe routier A13-Lisieux–A28, dans le cadre du renforcement de ce dernier (…) » est identifié dans la DTA comme un **« espace stratégique pour l'activité logistique** » L'**orientation 3.3** : prévoit que « les documents de planification de rang inférieur préciseront la localisation de ces zones et leurs principes de desserte, notamment ferroviaire, avec le souci de minimiser les nuisances produites par les trafics induits. Les documents d'urbanisme devront sauvegarder leur faisabilité pour le long terme en prescrivant des orientations sur la vocation de ces espaces qui soient compatibles avec la réalisation de telles zones et de leur desserte. La superficie de chacune de ces zones ne sera pas inférieure à 50 hectares, sauf impossibilité liées aux contraintes locales. »		PADD ▪ Aujourd'hui, des parcelles restent à commercialiser dans les zones d'activités existantes ou programmées : o La ZAC Les Hauts de Glos o (…) Chacune de ces zones sera conservée dans le périmètre actuellement défini dans les documents d'urbanisme en vigueur ou fixé par le périmètre de ZAC pour les Hauts de Glos. Zonage ▪ Le secteur des Hauts de Glos est inscrit en zone AUx OAP ▪ Glos : secteur les Hauts de Glos : « La zone dite « des Hauts de Glos » est une zone d'activités communautaire prévue par la DTA de l'Estuaire de la Seine. L'aménagement de la ZAC de 64 ha a été confié à la SHEMA. Dans le cadre de la procédure d'aménagement, un plan de composition a été adopté. Les éléments qui suivent reprennent les orientations validées dans le cadre du document d'urbanisme communal. L'aménagement de la zone d'activités s'organise autour de quelques grands principes qui en constituent la base : o Paysagement d'une bande verte le long de la D613 participant à l'effet de vitrine de la zone d'activités,

ORIENTATIONS DE LA DTA	CONTRIBUTION DU PLUI AUX ORIENTATIONS DE LA DTA	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DE LA DTA
		○ Création d'un boulevard industriel desservant l'intérieur de la zone et constituant sa « colonne vertébrale », ○ Espaces verts ayant pour fonction d'aérer la zone, ○ Travail sur la morphologie.

4. Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet

Les plans de prévention des risques inondations (PPRI) ont pour objet de délimiter :

- Les zones de risque fort dans lesquelles l'urbanisation peut être interdite ;
- Les zones de risques moyens à faibles où les constructions sont soumises à des conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation. Dans ces zones, des mesures peuvent être prises pour réduire l'exposition au risque ainsi que la vulnérabilité des biens existants et des personnes.

Leur objectif est de limiter l'impact, tant pour les vies humaines que pour les dommages aux divers bâtiments et activités, des risques naturels, principalement en limitant l'augmentation du bâti en zone à risques et en préservant des champs d'expansion de crues, ou aussi en prescrivant des mesures de renforcement du bâti existant.

Le règlement du PPR est rattaché au plan de zonage. Ce plan délimite différentes zones. A chaque zone, représentée par une couleur spécifique, est attribué un règlement particulier.

Dans le règlement du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, le Chapitre 3 du règlement écrit précise les dispositions des zones soumises à des risques naturels et/ou technologiques :

« Espaces soumis à des risques d'inondation du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet a été approuvé le 5 mars 2010 (arrêté préfectoral du 05 mars 2010). Il s'étend sur 13 communes dans le département du Calvados dont 8 sont sur Lintercom : Beuvillers, Coquainvilliers, Glos, Lisieux, Le Mesnil-Guillaume, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue. »

Le zonage règlementaire du PPRi apparait dans les annexes graphiques.

5. SCoT Sud Pays d'Auge

Le SCoT est l'outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine.

Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme.

Le SCoT Sud Pays d'Auge, approuvé le 24 octobre 2011 est un document d'aménagement qui couvre 6 Communautés de Communes.

Le PLU intercommunal de Lintercom est compatible avec les grands objectifs du SCoT Sud Pays d'Auge ainsi qu'avec ses orientations.

LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SCOT
Conforter Lisieux dans son rôle de Capitale du Pays d'Auge.	PADD ▪ « Dans le fond de vallée Lexovien ce sont 1 580 logements qui seront réalisés dont 1 100 sur Lisieux ». Au total, ce sont 71% des logements de Lintercom qui y seront réalisés. ▪ « Proposer un nouveau schéma de transport en commun faisant du pôle gare un pôle d'échanges multimodal » Zonage ▪ Limitation des zones urbaines aux secteurs déjà urbanisés, sans dispersion de l'habitat sur les plateaux, souhait d'un rapprochement de la constructibilité dans les fonds de vallée où se concentrent les services et les équipements. Règlement ▪ La densification du centre-ville est favorisée par une emprise au sol non règlementée. ▪ Le coefficient de densification est élevé en centre-ville (hauteur, emprise au sol, positionnement du bâti)
Conforter chacun des bassins de vie et accroitre le rôle structurant de leur centre-ville.	PADD ▪ « Densifier l'armature commerciale existante autour des rues piétonnes pour éviter de diluer l'attractivité du centre-ville (de Lisieux) » ▪ « Renforcer les équipements et les services/commerces pour les communes du fond de vallée » Zonage ▪ Les zones AU sont aux abords immédiats des centres villes et des centres bourgs.

LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SCOT
	OAP ▪ Pour chaque OAP un nombre de logements ou une densité minimum de logements a été déterminée. Règlement ▪ Le coefficient de densification est élevé en zone UC (hauteur, emprise au sol positionnement du bâti). ▪ La destination commerciale, d'hébergement hôtelier, de services est autorisée pour conforter la diversité des fonctions du fond de vallée (bassin de vie). ▪ Le changement de destination des principaux linéaires commerciaux du centre-ville de Lisieux, et celui de Moyaux est restreint ou interdit.
Promouvoir un aménagement du territoire équilibré entre urbanité et ruralité	PADD ▪ Pour s'affranchir des limites communales et avancer vers un projet communautaire, il convient de travailler à la capacité d'accueil des différents espaces et de s'appuyer sur des « espaces de vie » dont la taille varie selon le contexte (quartiers, bourgs, hameaux…) et les équipements, services et réseaux présents. Ce sont ces espaces de vie qui accueilleront les constructions nouvelles. En dehors des « espaces de vie » identifiés, les divisions parcellaires et l'extension des zones urbanisées seront marginales. Zonage ▪ Limitation franche du nombre de STECAL (34 à l'échelle de Lintercom) ▪ Délimitation en zone U des centres bourgs et des hameaux de l'espace rural en évitant les possibilités d'étalement de l'urbanisation ainsi que de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers OAP ▪ Pour chaque OAP un nombre de logements ou une densité minimum de logements a été déterminé.
Conserver à l'agriculture une place centrale dans l'économie et l'organisation spatiale du territoire.	PADD ▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux » ▪ « (donner) à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice, en défendant cette agriculture augeronne typique, la dynamique agricole garante d'une agriculture à Haute Valeur Naturelle sera maintenue et ce socle agro-naturel ainsi garanti ». Zonage ▪ L'ensemble des sièges d'exploitation ainsi que leurs surfaces de productions sont classés en zones A ou N. ▪ Limitation franche du nombre de STECAL (34 à l'échelle de Lintercom) ▪ 14 930 ha sont classés en A (47,2% du territoire) Règlement ▪ Les articles 2 des zones A et N limitent les types d'occupations et d'utilisation du sol, mais restent permissives dans le cadre des activités agricoles.
Assurer la protection et la mise en valeur du vaste espace agro-naturel, à haute valeur environnementale du Sud Pays d'Auge.	PADD ▪ « Considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme : ○ Eléments de la qualité de vie ○ Supports de mobilité » ▪ « Révéler l'eau dans la ville, en permettant l'accès aux berges et en donnant la possibilité de lire les cours d'eau ». ▪ « Libérer des espaces de stationnement pour donner accès à l'eau et jalonner l'espace public d'espaces naturels ». ▪ « Dans la vallée de la Paquine, dont l'environnement et les paysages représentent un des enjeux fondamentaux du PLUi, et compte tenu de leur niveau d'équipements, Hermival-les-Vaux devient un pôle relais et Rocques intègre le

LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SCOT
	groupe des communes rurales ». ▪ « Des limites qu'il convient de maintenir : cordons boisés de basculement du plateau vers la vallée (rôle paysager et anti-érosif), haies de ceinture pour délimiter les prairies inondables. » ▪ « Faire en sorte que le réseau bocager demeure le liant du paysage augeron » ▪ « Soutenir une agriculture qualitative liée à l'image augeronne » ▪ « protéger la cohérence et le squelette du réseau bocager ». ▪ « Adapter le développement d'Hermival-les-Vaux à la qualité paysagère et environnementale de la Vallée de la Paquine ». ▪ « (donner) à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice, en défendant cette agriculture augeronne typique, la dynamique agricole garante d'une agriculture à Haute Valeur Naturelle sera maintenue et ce socle agro-naturel ainsi garanti ». ▪ « (…) être particulièrement attentif à y maintenir (plateau à Est de Lisieux) un réseau de haies fonctionnel et cohérent qui soit compatible avec les activités de labours ». <u>Zonage</u> ▪ Un important linéaire de haies ainsi que de nombreuses surfaces boisées et de vergers ont été protégés par une inscription en EBC ou une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Prise en compte des conditions d'exploitation dans l'identification des haies protégées. ▪ Surface importante inscrite en zone N ou A (29 677 ha, soit 94% du territoire) <u>Règlement</u> ▪ L'article 10 des zones A et N précise que « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. ▪ L'article 11 des zones UC, UD, UE, A, N et 1AU précise que : o les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité». ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres et haies identifiés sur le règlement graphique.
Développer un urbanisme durable pour limiter l'incidence des risques naturels et protéger la ressource en eau.	<u>PADD</u> ▪ « La zone humide au sud des voies ferrées, compte tenu des capacités constructibles des espaces précédemment citées, cet espace ne sera pas bâti mais servira à la mise en scène de l'entrée de ville ferroviaire. » ▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux » ▪ « défendre un paysage favorable à la ressource en eau » <u>Zonage</u> ▪ Prise en compte du PPRi et des différents risques naturels dans l'élaboration du zonage. ▪ Les périmètres et les zones de risques sont reportés sur les annexes graphiques. <u>OAP</u> ▪ Réduction des ruissellements par la préconisation du maintien ou de la création de haies et d'espaces de gestion des eaux pluviales (rus).

LES GRANDS OBJECTIFS DU PADD DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX OBJECTIFS DU SCOT
	Règlement ▪ Le chapitre 3 du règlement décrit les dispositions applicables dans les espaces soumis à des risques naturels

LES ORIENTATIONS DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DU SCoT
Les objectifs de logements pour 2020 : - Communauté de Communes de Lisieux, 1 950 logements - Communauté de Communes de Moyaux 255 logements, soit un total de 2205 logements Des politiques de l'habitat qui confortent l'armature urbaine. ▪ 83% des logements sur Lisieux et sa couronne péri urbaine (1630 logements) ▪ 40% des logements produits sur Moyaux	PADD ▪ Le total des objectifs de logements sur Lintercom s'élève à 2235 logements. ▪ « Dans le fond de vallée Lexovien ce sont 1980 logements qui seront réalisés principalement sur Lisieux, soit 75% du total à produire sur Lintercom en réponse aux orientations du SCoT ». OAP ▪ Pour chaque OAP un nombre de logements ou une densité minimum de logements a été déterminée.
Identifier l'aire verte à préserver et à mettre en valeur	PADD ▪ « Des limites qu'il convient de maintenir : cordons boisés de basculement du plateau vers la vallée (rôle paysager et anti-érosif), haies de ceinture pour délimiter les prairies inondables. » ▪ « Faire en sorte que le réseau bocager demeure le liant du paysage augeron » ▪ « Protéger la cohérence et le squelette du réseau bocager ». ▪ « Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité ». ▪ « adapter le développement d'Hermival-les-Vaux à la qualité paysagère et environnementale de la Vallée de la Paquine ». ▪ « (…) être particulièrement attentif à y maintenir (plateau à Est de Lisieux) un réseau de haies fonctionnel et cohérent qui soit compatible avec les activités de labours ». Zonage ▪ Un important linéaire de haies, de ripisylves ainsi que de nombreuses surfaces boisées et de vergers ont été protégés par une inscription en EBC ou une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Surface importante inscrite en zone N ou A (29 677 ha, soit 94% du territoire). Règlement ▪ L'article 10 des zones A et N précise que « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. » ▪ L'article 11 des zones UC, UD, UE, A, N et 1AU précise que

LES ORIENTATIONS DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DU SCoT
	○ Les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité » ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres et haies identifiés sur le règlement graphique.
Sauvegarder les espaces agricoles stratégiques et limiter la consommation de l'espace agricole Maintenir la continuité des espaces agricoles	<u>PADD</u> ▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux » ▪ « En dehors des espaces de vie identifiés, les divisions parcellaires et l'extension des zones déjà urbanisées seront marginales ». ▪ « Soutenir une agriculture qualitative liée à l'image augeronne ». ▪ « (donner) à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice, en défendant cette agriculture augeronne typique, la dynamique agricole garante d'une agriculture à Haute Valeur Naturelle sera maintenue et ce socle agro-naturel ainsi garanti ». ▪ « La reconquête du parc existant constitue une priorité dans le territoire ». ▪ « L'économie de foncier passe par de fait par des densités de construction plus élevées ; les densités retenues sont celles fixées par le SCoT. » <u>Zonage</u> ▪ 14 930 ha inscrits en zone A ▪ Limitation franche du nombre de STECAL (34 à l'échelle de Lintercom) ▪ Les zones AU sont aux abords immédiats des centres villes et des centres bourgs. ▪ Délimitation en zone U des centres bourgs et des hameaux de l'espace rural en évitant les possibilités d'étalement de l'urbanisation ainsi que de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers
Protection des biotopes exceptionnels	<u>PADD</u> ▪ « La zone humide au sud des voies ferrées, compte tenu des capacités constructibles des espaces précédemment citées, cet espace ne sera pas bâti mais servira à la mise en scène de l'entrée de ville ferroviaire. » ▪ « adapter le développement d'Hermival-les-Vaux à la qualité paysagère et environnementale de la Vallée de la Paquine ». <u>Zonage</u> ▪ Un important linéaire de haies, de ripisylves ainsi que de nombreuses surfaces boisées et de vergers ont été protégés par une inscription en EBC ou une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Surface importante inscrite en zone N ou A (29 677 ha, soit 94% du territoire). ▪ Les zones humides fiables et très fiables identifiées par la DREAL Basse-Normandie ainsi que les zones humides identifiées après les études de terrain bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. <u>Règlement</u> ▪ L'article 10 des zones A et N précise que « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et

LES ORIENTATIONS DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DU SCoT
	contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. ▪ L'article 11 des zones UC, UD, UE, A, N et 1AU précise que : o les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité». ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres, haies, mares et zones humides identifiées sur les plans.
Protéger ou restaurer la qualité des ressources en eaux	<u>PADD</u> ▪ « défendre un paysage favorable à la ressource en eau ». ▪ « Respect des aires de protection des captages, un réseau d'assainissement performant, de l'amélioration de certaines stations d'épuration et des raccordement aux systèmes d'assainissement collectifs et de la rénovation de la majorité des installations d'assainissement individuels dans les zones rurales, (processus déjà engagé par le SITE) ». <u>Zonage</u> ▪ Protection de la végétation située à proximité des périmètres de protection des captages. ▪ Les zones AU se situent dans les secteurs desservis par les réseaux ou à proximité immédiate. <u>Règlement</u> ▪ Pour l'ensemble des zones du PLUi l'article 13.2 du règlement indique qu' « à l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. » ▪ Article 13.2.1, commun à l'ensemble des zones : « toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement. L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié. Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet. ▪ Article 13.2.2, commun à l'ensemble des zones : « tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

LES ORIENTATIONS DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DU SCoT
	Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale. »
Prévention des risques naturels	<u>Zonage</u> ▪ Prise en compte du PPRi et des zones inondables dans l'élaboration du zonage ▪ Prise en compte des risques naturels (mouvements de terrains, chutes de blocs, cavités) présents sur le territoire pour l'élaboration du zonage. <u>Règlement</u> ▪ Le chapitre 3 du règlement écrit les dispositions applicables dans les espaces soumis à des risques naturels et/ou technologiques. ▪ L'article 13.2.3, commun à l'ensemble des zones, présente les dispositions particulières des espaces soumis aux risques d'inondation. « Le niveau d'eau étant susceptible de monter jusqu'à la cote altimétrique de la voie publique, l'orifice d'évacuation des eaux usées de la construction doit être équipé d'un clapet anti-retour et les regards situés en dessous de la cote doivent être rendus étanches. »
Exemplarité environnementale et paysagère	<u>PADD</u> ▪ « La zone humide au sud des voies ferrées, compte tenu des capacités constructibles des espaces précédemment citées, cet espace ne sera pas bâti mais servira à la mise en scène de l'entrée de ville ferroviaire. » ▪ « Considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme : ▪ Eléments de la qualité de vie ▪ Supports de mobilité » ▪ « Révéler l'eau dans la ville, en permettant l'accès aux berges et en donnant la possibilité de lire les cours d'eau ». ▪ « Dans la vallée de la Paquine, dont l'environnement et les paysages représentent un des enjeux fondamentaux du PLUi, et compte tenu de leur niveau d'équipements, Hermival-les-Vaux devient un pôle relais et Rocques intègre le groupe des communes rurales ». ▪ « Faire en sorte que le réseau bocager demeure le liant du paysage augeron » ▪ « Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité ». ▪ « adapter le développement d'Hermival-les-Vaux à la qualité paysagère et environnementale de la Vallée de la Paquine ». ▪ « Sur les haies du plateau à l'Est de Lisieux, où la maille bocagère est plus fragile que sur le reste du territoire, (…) certaines plantations de haies devront être envisagées afin d'établir ou de rétablir des connexions profitables au territoire ». ▪ « (…) être particulièrement attentif à y maintenir (plateau à Est de Lisieux) un réseau de haies fonctionnel et cohérent qui soit compatible avec les activités de labours ». ▪ « Ces nouveaux développements (à Hermival-les-Vaux) devront s'appuyer sur une réflexion paysagère et urbanistique préalable afin de les positionner au mieux et contribuer au maintien de la qualité de la vallée ». <u>Zonage</u> ▪ Protection des éléments du paysage (haies, espaces boisés et vergers) par un classement en EBC ou une protection au titre de l'article L151-23 du Code de

LES ORIENTATIONS DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DU SCoT
	l'Urbanisme. ▪ Les zones humides fiables et très fiables identifiées par la DREAL Basse-Normandie ainsi que les zones humides identifiées après les études de terrain bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Zonage N majoritaire sur les coteaux et les fonds de vallées. <u>OAP</u> ▪ Préconisation du maintien ou de la création de haies et d'espaces de gestion des eaux pluviales (rus). <u>Règlement</u> ▪ L'article 4 des zones UD, UE, A et N énonce que « en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. » ▪ L'article 10 des zones A et N précise que « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. ▪ L'article 11 des zones UA, UAr, UB, UBh précise que ○ « les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. ○ « la surface d'espaces verts doit représenter au moins 20% de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. » ▪ L'article 11 des zones UC, UD, UE, A, N et 1AU précise que : ○ les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité». ▪ L'article 11 des zones UX et 1AUx énonce que « la surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15% de la surface du terrain. » ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de prise en compte et de protection des espaces boisés, arbres, haies, mares et zones humides identifiées sur les plans.
Réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles	<u>PADD</u> ▪ « La zone humide au sud des voies ferrées, compte tenu des capacités constructibles des espaces précédemment citées, cet espace ne sera pas bâti mais servira à la mise en scène de l'entrée de ville ferroviaire. » ▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux » ▪ « En centre-ville la priorité est de s'orienter vers la résorption de la vacance et l'amélioration du parc ». ▪ « adapter le développement d'Hermival-les-Vaux à la qualité paysagère et environnementale de la Vallée de la Paquine » <u>Zonage</u> ▪ Limitation franche du nombre de STECAL

<table>
<tr><th>LES ORIENTATIONS DU SCOT SUD PAYS D'AUGE</th><th>DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DU SCoT</th></tr>
<tr><td></td><td>▪ Les zones AU sont aux abords immédiats des centres villes et des centres bourgs.
▪ Délimitation en zone U des centres bourgs et des hameaux de l'espace rural en évitant les possibilités d'étalement de l'urbanisation ainsi que de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers</td></tr>
<tr><td>Reconquérir les secteurs dégradés et réhabiliter les parcs de logements inadaptés ou vétustes</td><td><u>PADD</u>
▪ Projet autour du pôle gare
▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux »
<u>Règlement</u>
Le volet habitat des orientations d'aménagement du PLUi indique :
<table><tr><th></th><th>Sites prioritaires pour la reconstitution de l'offre (NPNRU) et la construction de logements à vocation sociale (le nom des sites renvoie aux OAP)</th><th>Objectifs*</th><th>Estimation du nombre de logements sur 10 ans</th></tr><tr><td rowspan="2">cœur du Pole Lexovien à Lisieux</td><td>Ilot dit « Régina » (rues de Verdun – Père Zacharie- de la Gare –Place de la Gare)</td><td>50%</td><td>60</td></tr><tr><td>Secteur « Route d'Orbec »</td><td>25%</td><td>15</td></tr></table></td></tr>
<tr><td>Contenir le développement de l'urbanisation et renoncer à l'urbanisation diffuse</td><td><u>PADD</u>
▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux »
▪ « L'économie de foncier passe par de fait par des densités de construction plus élevées ; les densités retenues sont celles fixées par le SCoT. »
<u>Zonage</u>
▪ Limitation franche du nombre de STECAL
▪ Les zones AU sont aux abords immédiats des centres villes et des centres bourgs.
▪ Délimitation en zone U des centres bourgs et des hameaux de l'espace rural en évitant les possibilités d'étalement de l'urbanisation ainsi que de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.
<u>OAP</u>
▪ Pour chaque OAP un nombre de logements ou une densité minimum de logements a été déterminée</td></tr>
<tr><td>Les densités d'urbanisation : au moins 25 logements/ha pour le pôle Lexovien (Lisieux/ Saint Désir/ Beuvillers), 15 logements/ha pour les communes de la couronne périurbaine, 12 logements/ha pour les pôles</td><td><u>PADD</u>
▪ « L'économie de foncier passe par de fait par des densités de construction plus élevées ; les densités retenues sont celles fixées par le SCoT. »</td></tr>
</table>

LES ORIENTATIONS DU SCOT SUD PAYS D'AUGE	DISPOSITIONS PRISES DANS LE PLUi CONTRIBUANT AUX ORIENTATIONS DU SCoT
relais et 8 logements/ha pour les communes de l'espace rural.	OAP ▪ Les densités sont spécifiées pour chaque zone AU en corrélation avec le SCoT.
Projeter une urbanisation économe en réseaux	PADD ▪ « En accord avec les orientations du SCoT, mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux pour développer de nouvelles zones d'urbanisation ». Zonage ▪ La très grande majorité des zones U sont desservies par les réseaux ▪ Limitation franche du nombre de STECAL ▪ Les zones AU sont aux abords immédiats des centres villes et des centres bourgs. ▪ Délimitation en zone U des centres bourgs et des hameaux de l'espace rural en évitant les possibilités d'étalement de l'urbanisation ainsi que de la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.

6. Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse-Normandie a été adopté par arrêté du préfet de région le 29 juillet 2014, après son approbation par le Conseil régional par délibération en séance des 26 et 27 juin 2014.

Il présente les grandes orientations stratégiques du territoire régional en matière de continuités écologiques, également appelées trame verte et bleue. Il s'agit d'un document qui doit servir d'orientation pour la définition des trames vertes et bleues locale.

Les éléments de la trame verte et bleue repérés par le SRCE sur le territoire du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, pour la qualité des cours d'eau et la diversité des milieux naturels présents sont :

- Le Haut Bassin de la Courtonne,
- Le Haut Bassin de la Paquine,
- Le Haut Bassin de l'Algot
- Le Haut Bassin du Pré d'Auge
- Plateau ouest et sud de Moyaux
- Vallée de la Touques
- Vallée de l'Orbiquet
- Vallée de la Vie

Les enjeux du territoire identifiés par le SRCE

Le principal enjeu de la trame verte est de maintenir la qualité globale du paysage de bocage avec tous les éléments fins qui l'accompagnent : vergers, mares, micro zones humides, bosquets… Le Pays d'Auge constitue l'archétype de l'image de la Normandie avec ses maisons à colombages, ses vergers de pommiers, ses vaches laitières et ses productions locales fromagères et cidricoles. L'attrait touristique de ce territoire est fortement corrélé à ce paysage vallonné et façonné par l'agriculture.

Il faut noter le rôle économique de ces milieux caractéristiques du Pays d'Auge bien que les élevages laitiers aient fortement régressé depuis 15 ans, remplacés par des élevages de chevaux, surtout dans la partie nord du territoire. En outre, les vergers basse-tige prennent de plus en plus la place des vergers de pommiers traditionnels. La préservation et le

renouvellement des vergers haute-tige constituent un enjeu pour la biodiversité du territoire, qu'il convient de croiser avec le développement de l'activité cidricole.

Le bocage a subi des altérations significatives. C'est sur les plateaux à l'est de la Touques que les évolutions se font le plus sentir (plateau ouest et sud de Moyaux, …) où l'on note une dégradation du bocage par suppression de haies et mises en culture de prairies. Les secteurs de vallées et de coteaux sont davantage préservés par les contraintes de relief. Des signes d'enfrichement peuvent toutefois être notés sur les coteaux les plus pentus, appelés localement « picanes ».

Toutefois, le territoire du Pays d'Auge constitue une entité bocagère encore très fonctionnelle à l'échelle régionale. Cette entité est liée au Perche et au Massif Armoricain grâce à des corridors bocagers régionaux.

LES ENJEUX DU SRCE RELATIFS AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
P1 : Prise en compte de la présence d'habitats naturels patrimoniaux (en complément des espèces protégées règlementairement) par des projets d'aménagements (projets de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements (article L.371-3 du Code de l'Environnement).	PADD ▪ « Considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme : o Eléments de la qualité de vie o Supports de mobilité » ▪ « Adapter le développement d'Hermival-les-Vaux à la qualité paysagère et environnementale de la Vallée de la Paquine » Zonage ▪ Aucun projet d'urbanisation n'a été envisagé au niveau ou à proximité des réservoirs de biodiversité (terrestre ou aquatique) identifiés par le SRCE. ▪ Les fonds de vallée et les coteaux sont inscrits majoritairement en zonage N. ▪ Les zones humides fiables et très fiables identifiées par la DREAL Basse-Normandie ainsi que les zones humides identifiées après les études de terrain bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. OAP ▪ Préconisation du maintien ou de la création de haies et d'espaces de gestion des eaux pluviales (rus). Règlement ▪ L'article 10 des zones A et N précise que « Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services

LES ENJEUX DU SRCE RELATIFS AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
	publics ou d'intérêt collectif. » ▪ L'article 11 des zones UA, UAr, UB, UBh précise que ○ « les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. ○ « la surface d'espaces verts doit représenter au moins 20% de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. » ▪ L'article 11 des zones UC, UD, UE, A, N et 1AU précise que : ○ les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité». ▪ L'article 11 des zones UX et 1AUx énonce que « la surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15% de la surface du terrain. » ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres, haies, mares et zones humides identifiés sur les plans.
P2 : Préservation durable des réservoirs de biodiversité	<u>Zonage</u> ▪ La préservation des réservoirs terrestre de biodiversité identifiés dans le SRCE est retranscrite dans le PLUi par le classement en EBC des éléments boisés ▪ Non altération physique des cours d'eau par les projets, protection des ripisylves ▪ Les fonds de vallée et les coteaux sont inscrits majoritairement en zonage N. ▪ Les zones humides fiables et très fiables identifiées par la DREAL Basse-Normandie ainsi que les zones humides identifiées après les études de terrain bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Un important linéaire de haies, de ripisylves ainsi que de nombreuses surfaces boisées et de vergers ont été protégés par une inscription en EBC ou une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. <u>Règlement</u> ▪ L'article 10 des zones A et N précise que « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. » ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres, haies, mares et zones humides identifiés sur les plans.
P3 : Maintien de la fonctionnalité de la matrice verte	<u>PADD</u> ▪ « Ainsi la nécessaire dynamique du territoire s'accompagne d'une veille au maintien de la cohérence de ce socle agro-naturel, capital écologique et paysager majeur pour garantir un développement durable du territoire et la préservation de son identité. » ▪ « Dans la vallée de la Paquine, dont l'environnement et les paysages représentent un des enjeux fondamentaux du PLUi, et compte tenu de leur niveau d'équipements, Hermival-les-Vaux devient un pôle relais et Rocques intègre le groupe des communes rurales. »

LES ENJEUX DU SRCE RELATIFS AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
	▪ « Faire en sorte que le réseau bocager demeure le liant du paysage augeron » ▪ « Protéger la cohérence et le squelette du réseau bocager ». ▪ « Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité ». ▪ « (…) être particulièrement attentif à y maintenir (plateau à Est de Lisieux) un réseau de haies fonctionnel et cohérent qui soit compatible avec les activités de labours ». ▪ « Plus que la haie vue à l'unité, c'est bien la notion de cohérence du maillage qui doit être défendue afin de bénéficier de l'effet réseau favorable au confort du bétail, à la biodiversité (corridor très efficace) et à la qualité d'accueil de ce type de paysage. » <u>Zonage</u> ▪ Afin de maintenir la fonctionnalité de corridor paysager du bocage augeron : la maille principale du bocage est protégée par un classement en EBC ou au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. ▪ Les fonds de vallée et les coteaux sont inscrits majoritairement en zonage N. <u>OAP</u> ▪ Préconisation du maintien ou de la création de haies et d'espaces de gestion des eaux pluviales (rus). <u>Règlement</u> ▪ L'article 4 des zones UD, UE, A et N énonce que « en limite séparative, les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. » ▪ L'article 11 des zones UA, UAr, UB, UBh précise que ○ « les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. ○ « la surface d'espaces verts doit représenter au moins 20% de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. » ▪ L'article 11 des zones UC, UD, UE, A, N et 1AU précise que : ○ les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité». ▪ L'article 11 des zones UX et 1AUx énonce que « la surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15% de la surface du terrain. » ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des espaces boisés, arbres et haies identifiés sur le règlement graphique
P4 : Maintien des cours d'eau identifiés comme corridors	<u>PADD</u> ▪ « Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité » <u>Zonage</u> ▪ Protection des ripisylves ▪ Zonage Np dans les fonds de vallée ▪ Aucun aménagement susceptible d'entrainer des perturbations dans le linéaire des cours d'eau ou dans la structuration des berges n'est prévu. ▪ Aucune zone AU ne se trouve à proximité immédiate des cours d'eau

LES ENJEUX DU SRCE RELATIFS AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
	Règlement ▪ L'article 10 des zones UA, UAr, UB, UBh, UC, UD, UE, UZoo, UX, A, N, 1AU, 1AUx précise que « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif »
P5 : Maintien de la fonctionnalité de la matrice bleue	PADD ▪ « Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité ». Zonage ▪ Les zones humides fiables et très fiables identifiées par la DREAL Basse-Normandie ainsi que les zones humides identifiées après les études de terrain bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Règlement ▪ Le chapitre 4 du règlement énonçant les dispositions de préservation du patrimoine, des paysages et des continuités écologiques spécifie les mesures de protection des zones humides identifiées sur le règlement graphique
P6 : Reconquête de la Nature en ville : fonctionnalité écologique au sein des zones urbaines	PADD ▪ Le PADD prévoit de « redéfinir les parcours de circulation piétonne dans l'espace public du centre-ville (…) le long des cours d'eau pour retrouver leur présence dans l'espace public » ▪ « Considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme : ▪ Eléments de la qualité de vie ▪ Supports de mobilité » ▪ « Révéler l'eau dans la ville, en permettant l'accès aux berges et en donnant la possibilité de lire les cours d'eau ». ▪ « Libérer des espaces de stationnement pour donner accès à l'eau et jalonner l'espace public d'espaces naturels ». ▪ « Concernant la trame verte, il s'agit avant tout d'étirer la qualité des paysages augerons présents sur les coteaux et autour des cours d'eau (ripisylves) au sein des espaces urbanisés ». ▪ « Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité ». Règlement ▪ L'article 11 des zones UA, UAr, UB, UBh précise que : ○ « les constructions prévues sur des terrains arborés doivent être conçues pour assurer la meilleure préservation possible des spécimens de qualité. ○ « la surface d'espaces verts doit représenter au moins 20% de la surface des terrains situés au-delà de la bande de 15 mètres. »
R2 : Restauration de la fonctionnalité des continuités écologiques de la matrice verte	PADD ▪ « Sur les haies du plateau à l'Est de Lisieux, où la maille bocagère est plus fragile que sur le reste du territoire, (…) certaines plantations de haies devront être envisagées afin d'établir ou de rétablir des connexions profitables au territoire ».
T1 : Sensibiliser et mobiliser les acteurs du territoire	PADD ▪ « Lintercom continuera d'assurer leur entretien (ndlr les haies) le long des chemins communaux et

LES ENJEUX DU SRCE RELATIFS AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
	impose que celles qui seront arrachées soient replantées avec des essences aux qualités écologiques comparables. »

7. Schéma Régional Climat Air Energie de Basse-Normandie

Le SRCAE (Schéma Régional Climat-Air-Energie) est un document stratégique co-élaboré par l'Etat et la Région. Il définit à moyen et long terme des objectifs et orientations constituant un cadre de référence qui permet d'atteindre à l'horizon 2020 une amélioration de 20% de l'efficacité énergétique, une réduction de 25% des émissions de gaz à effet de serre et une participation des énergies renouvelables à hauteur de 31% des consommations régionales.

ORIENTATIONS DU SRCAE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
Développer une offre alternative à l'autosolisme afin de limiter les coûts sociaux économiques et environnementaux pour les particuliers	PADD ▪ Proposer un nouveau schéma de transport en commun faisant du pôle gare un pôle d'échange multimodal ▪ « Proposer un nouveau schéma de déplacements qui rende crédible les alternatives à l'automobile et qui facilite les déplacements sur des distances courtes ». ▪ « A l'échelle du fond de vallée Lexovien, il s'agit de repenser le plan de circulation et de formaliser une voix en mode doux (site propre et/ou voie partagée) pour relier Ouilly-le-Vicomte à Glos et Saint-Martin-de-la-Lieue ». ▪ « Il faut ajouter le nécessaire développement de la mixité des modes de circulation dans le bourg de Beuvillers, Saint-Martin-de-la-Lieue ». ▪ « Poursuivre la reconquête des berges pour dessiner des itinéraires de circulation douce ». ▪ « Pour le vélo, au-delà des aménagements favorisant leur circulation, leurs conditions de stationnement doivent également être améliorées par l'implantation de stationnements adaptés (localisation, structure, sécurité) ». ▪ « Intermodalités aux gares SNCF : en y favorisant notamment la connexion des réseaux de transports collectifs en permettant ainsi de proposer une continuité d'offres de l'échelle locale à l'échelle interurbaine mais aussi une continuité entre le stationnement à la gare et l'accès au centre-ville ». ▪ « Prise en compte de l'intégration de la mobilité durable dans le parti d'aménagement général du territoire, mais aussi à l'échelle de chaque nouveau projet et de chaque zone ». ▪ « Constituer, renforcer, créer des itinéraires tous modes équestres, pédestres cyclables en site propre ou partagé en s'appuyant sur des itinéraires constitués (Plan Vélo, GR, …) qui peuvent être

ORIENTATIONS DU SRCAE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
	ceux nécessaires aux déplacements du quotidien pour les habitants ».
Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace, des équipements et des infrastructures	PADD ▪ « Dans le fond de vallée Lexovien ce sont 1980 logements qui seront réalisés principalement sur Lisieux, soit 75% du total à produire sur Lintercom en réponse aux orientations du SCoT ». ▪ « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux » ▪ « Intermodalités aux gares SNCF : en y favorisant notamment la connexion des réseaux de transports collectifs en permettant ainsi de proposer une continuité d'offres de l'échelle locale à l'échelle interurbaine mais aussi une continuité entre le stationnement à la gare et l'accès au centre-ville ». ▪ « Prise en compte de l'intégration de la mobilité durable dans le parti d'aménagement général du territoire, mais aussi à l'échelle de chaque nouveau projet et de chaque zone ».
Définir et mettre en place une stratégie et des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements, et d'améliorer le cadre de vie.	PADD ▪ « Mettre en place un nouveau schéma de transport en commun faisant du pôle gare un pôle d'échange multimodal ». ▪ « Proposer un nouveau schéma de déplacements qui rende crédible les alternatives à l'automobile et qui facilité les déplacements sur des distances courtes ». ▪ « A l'échelle du fond de vallée Lexovien, il s'agit de repenser le plan de circulation et de formaliser une voix en mode doux (site propre et/ou voie partagée) pour relier Ouilly-le-Vicomte à Glos et Saint-Martin-de-la-Lieue ». ▪ « Il faut ajouter le nécessaire développement de la mixité des modes de circulation dans le bourg de Beuvillers Saint Martin de la Lieue ». ▪ « Constituer, renforcer, créer des itinéraires tous modes équestres, pédestres cyclables en site propre ou partagé en s'appuyant sur des itinéraires constitués (Plan Vélo, GR, …) qui peuvent être ceux nécessaires aux déplacements du quotidien pour les habitants ».
Pour un projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêt écologique, environnemental ou exposées à des risques naturels).	Règlement ▪ L'article 5 du règlement précise les dispositions de « protection, mise en valeur et requalification du patrimoine culturel, historique et architectural ».
Structurer et soutenir des filières locales d'éco matériaux de construction.	PADD ▪ Moins connue, la sylviculture apparaît comme un faire-valoir intéressant de terres moins adaptées à l'agriculture et constitue une économie complémentaire pour des matériaux et une énergie biosourcés.
Penser tous les projets d'aménagements urbains, d'infrastructures ou d'équipements sous l'angle « développement durable » (maitrise des consommations d'énergie, limitations des émissions, …)	PADD ▪ « Améliorer la performance énergétique du parc de logements dans l'ensemble du territoire ». Règlement ▪ L'article 4 du règlement précise les performances énergétiques et environnementales des constructions :

ORIENTATIONS DU SRCAE	PRISE EN COMPTE DANS LE PLUI DE LINTERCOM
	○ « Sont recommandés : ○ L'orientation Nord-Sud en disposant la majorité des baies et fenêtres au sud afin de bénéficier des apports solaires (avec possibilité d'occultation en été) et une exposition au vent minimale afin d'éviter la déperdition de chaleur ; ○ L'utilisation de matériaux et techniques d'isolation thermique performants ; ○ Le choix de vitrages d'isolation optimale et la réduction de la part des châssis de fenêtre sur les toitures ; ○ L'utilisation des énergies renouvelables (solaire thermique, photovoltaïque, géothermie et aérothermie, le bois (chaudière ou poêle à bois) ; ○ La préservation de la ressource en eau et de son traitement : - en réduisant sa consommation par l'installation des appareils économes en eau, de cuve de récupération des eaux pluviales - en limitant l'imperméabilisation des sols : 50% au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables par l'aménagement de surfaces engazonnées. Les allées ou les accès pourront être aménagés sous la forme de « pas japonais ». - en maintenant et développant les talus, haies et boisements pour réguler le ruissellement des eaux de pluie. »

8. Schéma Départemental des Carrières

Ces schémas ont pour vocation de définir les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Le schéma départemental des carrières du Calvados a été approuvé par un arrêté préfectoral en date du 18 mai 2015.

Les orientations principales définies par le schéma des carrières sont regroupées selon les grands axes de la stratégie nationale mise en œuvre par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie.

Ces axes sont :

- répondre aux besoins et optimiser la gestion des ressources de façon économe et rationnelle ;
- inscrire les activités extractives dans le développement durable ;
- développer le recyclage et l'emploi de matériaux recyclés ;
- encadrer le développement de l'utilisation des granulats marins dans la définition et la mise en œuvre d'une politique maritime intégrée.

Deux carrières en activité se situent sur le territoire de Lintercom. L'une se situe à Glos (exploitation de la Briqueterie) et l'autre à Courtonne-les-Deux-Eglises (exploitation des fours à chaux). La carrière de la Briqueterie est située en zone 1AUx et celle des fours à Chaux est située en zone N.

Le règlement écrit interdit l'ouverture de nouvelles carrières en zone 1AUx mais autorise l'exploitation de carrières existantes. En zone N, le règlement autorise l'exploitation et l'extension de carrières existantes, mais interdit l'ouverture de nouvelles carrières.

3. METHODOLOGIE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PREAMBULE

La démarche d'évaluation environnementale vise à prévenir des impacts portés sur l'environnement et à assurer une cohérence des choix en matière de planification spatiale.

Elle permet de replacer l'environnement au cœur du processus de décision. Le Grenelle de l'Environnement et plus particulièrement la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 introduit d'importantes évolutions dans le Code de l'Urbanisme. Le changement climatique, l'adaptation au changement climatique, la maîtrise de l'énergie, la lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles, la préservation de la biodiversité à travers la conservation et la restauration des continuités écologiques deviennent des objectifs explicites des documents d'urbanisme.

1. La démarche itérative de l'évaluation environnementale

D'une manière générale, l'évaluation environnementale a été conduite en deux grandes phases :

- une étude approfondie du territoire via l'analyse de l'état initial de l'environnement et par une forte sensibilisation auprès des élus;
- le suivi de la pertinence des choix effectués pour l'élaboration du projet en mesurant les impacts et en vérifiant régulièrement leur cohérence ;

Au-delà de l'évaluation environnementale, imposée après une procédure au cas par cas, l'élaboration du PLUi s'est faite en intégrant « naturellement » l'environnement aux projets. L'aspect itératif de l'évaluation est au cœur de la démarche, entreprise dès le début du projet du PLUi.

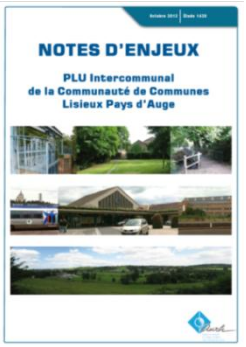
1.1 Une analyse territoriale pour sensibiliser les élus

Le contexte environnemental du territoire est particulier. La richesse écologique est intimement liée aux activités agricoles et particulièrement à l'élevage. L'agriculture du Pays d'Auge est qualifiée comme étant de « Haute Valeur Naturelle », faisant figure d'exception dans le Calvados. Cette nature omniprésente est cependant fragilisée par une agriculture en mutation et par une urbanisation désorganisée.

Le relief vallonné mettant en scène le bocage rappelle que l'eau est aussi un élément clé ayant façonné le paysage. Un entretien avec le chargé de mission du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques a permis de mieux cerner et comprendre les enjeux relatifs à l'ensemble du réseau hydrographique.

Lintercom ne bénéficiant pas de périmètre de protection règlementaire, il était primordial de faire partager aux élus l'importance de ce patrimoine, garant d'une identité paysagère forte et d'un cadre de vie privilégié.

Cette sensibilisation aux composantes naturelles du territoire s'est traduite par une note d'enjeux à destination des élus de la Communauté de Communes Lisieux Pays d'Auge. Cette note multithématique a notamment mis en avant l'omniprésence de l'eau, la richesse biologique des milieux humides qui lui sont associés et la complémentarité du maintien des activités d'élevage et des paysages dans la préservation de la biodiversité.



Afin d'appuyer cette note d'enjeux, une sortie organisée le 26 octobre 2012 avec les élus et la Chambre d'Agriculture du Calvados a permis d'appréhender le territoire avec un éclairage particulier sur les éléments naturels qui le constituent et les activités agricoles qui l'entretiennent.



Les élus de la communauté de communes Lisieux Pays d'Auge lors de la sortie du 26/10/12

Un atelier intitulé « L'espace rural : garant de l'identité augeronne » co-animé avec la Chambre d'Agriculture le 11 décembre 2012, réunissant une trentaine d'élus et techniciens a également permis d'exposer les premiers éléments de l'analyse territoriale et de débattre sur les premiers enjeux identifiés. L'agriculture, le bocage et l'eau sont ressortis comme des éléments essentiels à intégrer dans le projet du PLUi comme clé de voute d'une qualité paysagère et environnementale, mais fragilisés par les évolutions des pratiques agricoles et les répercussions directes et indirectes de l'urbanisation qui progresse (diminution des terres agricoles, diminution de l'élevage, recul des zones d'épandage, morcellement des exploitations, difficulté de circulation pour les engins agricoles).

1.2 La fusion de deux collectivités

Le premier janvier 2013 la Communauté de Communes de Lisieux Pays d'Auge et la Communauté de communes de Moyaux Portes du Pays d'Auge ont fusionné afin de devenir une seule et même entité, Lintercom – Lisieux – Pays d'Auge –Normandie.

Au territoire de la Communauté de Communes de Lisieux s'est ajouté celui de la Communauté de Communes de Mayaux Portes du Pays d'Auge, déjà engagée dans un PLUi. Les deux territoires ont des problématiques environnementales très proches, la fragilité du bocage se faisant d'autant plus ressentir sur la Communauté de Communes de Moyaux que son territoire se situe en grande partie sur des plateaux, facilitant les transitions agricoles. La fusion des deux collectivités n'a pas modifié les méthodes d'élaboration du PLUi, elles ont simplement été étendues au nouveau territoire.

1.3 Un séminaire de co construction

Après plusieurs COPIL et COTEC lors desquels les enjeux liés à l'environnement, aux paysages et à l'agriculture ont pu être rappelés, une journée séminaire s'organisant autour de cinq tables rondes dont une axée sur l'agriculture (Donner les meilleures conditions d'exercice à l'agriculture dans toutes ses dimensions : économiques, touristiques et de valorisation du territoire) a été organisée afin de construire les grandes orientations du PADD avec les élus.

Ce séminaire a été l'occasion de rappeler les enjeux, de débattre et de valider certaines pistes d'actions à mettre en œuvre dans le PADD.

1.4 L'évaluation environnementale

Conformément à l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme, le territoire de Lintercom a suivi les modalités d'une procédure d'évaluation environnementale au cas par cas après le débat du PADD.

L'autorité environnementale, après avoir été saisie, a décidé de soumettre le PLUi à évaluation environnementale, par arrêté préfectoral du 24 juillet 2014.

Il est à noter que, bien qu'arrivant après le débat du PADD (le 23 octobre 2013), la démarche itérative de l'évaluation environnementale avait été entreprise, permettant de construire un projet de territoire compatible avec les sensibilités environnementales locales.

1.5 Conférence Paysage

Le 15 octobre 2014, en amont de la réalisation de la partie règlementaire du PLUi, a été organisée une conférence à destination des élus et des techniciens du territoire sur la thématique du paysage bocager. Deux spécialistes ayant accompagné des collectivités, notamment en Bretagne, sont venus sensibiliser les élus sur l'importance de la bonne connaissance du patrimoine bocager, de la pédagogie auprès des particuliers et des

exploitants agricoles, de la protection dans les documents d'urbanisme, mais surtout d'une politique de gestion sur le long terme.

2. Deux moments phares de l'évaluation environnementale

2.1 La concertation avec le monde agricole

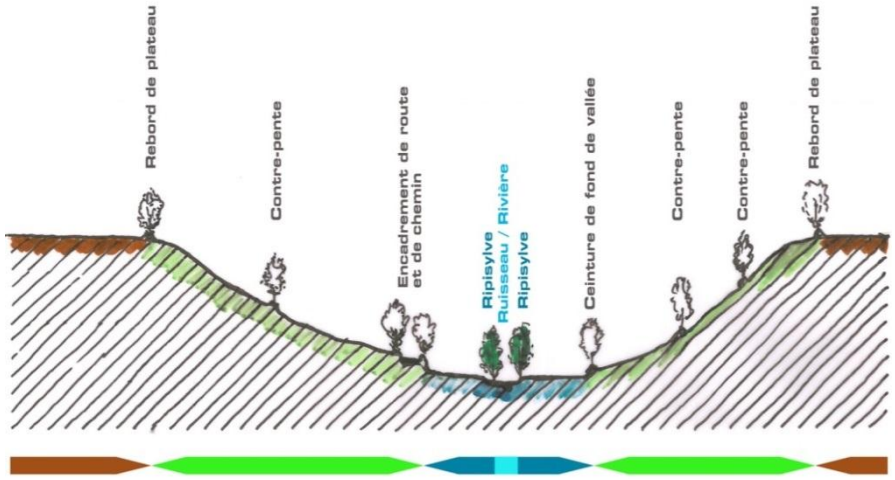
Comme identifiée lors de l'analyse territoriale la préservation du bocage est un élément fort du projet porté par les élus dans le PLUi. Afin de pouvoir rendre au mieux compatibles les activités agricoles, leurs nécessaires évolutions et la préservation du bocage, les élus ont souhaité, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture, inviter l'ensemble des exploitants agricoles du territoire à des réunions d'information et de participation à l'identification des haies à protéger. Ces réunions ont eu pour objectif final l'élaboration du zonage et l'identification des éléments naturels à protéger (Espace Boisé Classé selon l'article L.113-1 ou protection selon l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Préparation des réunions avec les exploitants agricoles

Préalablement aux réunions de rencontre avec les exploitants agricoles, des photos aériennes grands formats du territoire sur lesquelles étaient mis en évidence les haies et les espaces boisés présentant des enjeux forts et multifonctionnels ont été réalisées. Pour déterminer quelles étaient ces haies, l'ensemble des enjeux locaux a été considéré et croisé : les contraintes d'exploitation des agriculteurs, la prise en compte des risques naturels, les caractéristiques paysagères ainsi que les qualités environnementales et écologiques.

Ainsi les haies identifiées comme devant bénéficier d'une protection correspondent le plus souvent aux :

- haies situées le long des cours d'eau (la ripisylve), d'enjeu écologique majeur, marqueur paysager fort et permettant une certaine limitation des risques de débordement des cours d'eau et d'érosion des berges ;
- haies marquant le lit majeur des cours d'eau et accompagnant souvent les axes de circulation dans les vallées ;
- haies situées en parallèle des pentes (haies de contrepente) jouant un rôle primordial dans la gestion des eaux de ruissellement arrivant des plateaux ;
- haies et espaces boisés situés en rebord de plateau, également des éléments de paysage important, mais aussi indispensables à la limitation de l'érosion et des ruissellements ;
- haies bordant les principaux chemins et axes routiers afin de faire ressentir l'identité du Pays d'Auge à ceux qui le traversent.



Représentation schématique des haies ayant un rôle multifonctionnel et un enjeu fort en termes de préservation

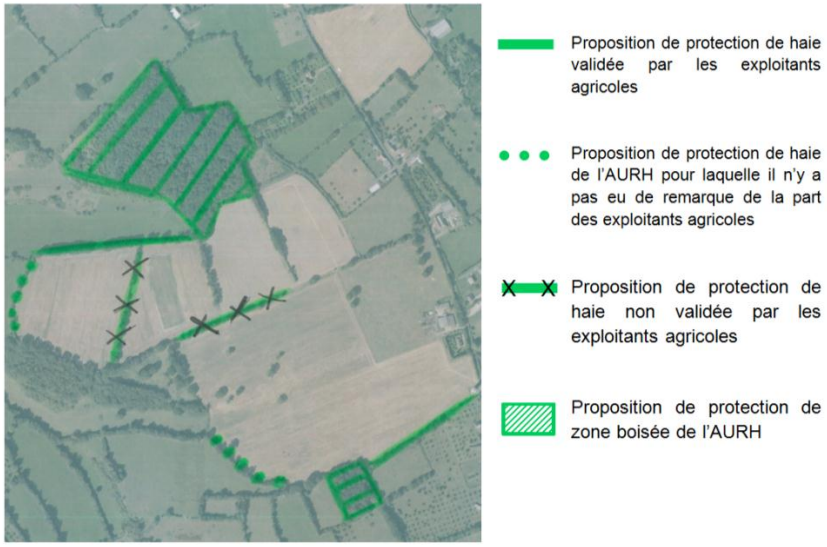
L'ensemble de ces haies correspond à un maillage bocager fonctionnel prenant en compte le parcellaire agricole (ilots PAC notamment).

Sensibilisation et concertation avec les exploitants

Plus de 250 invitations ont été envoyées par la Chambre d'Agriculture afin de convier les exploitants agricoles à l'une des 6 réunions d'information dédiées à la protection de la végétation. Ces réunions ont permis de sensibiliser les exploitants aux rôles multiples des haies, de profiter de leur connaissance du terrain pour mettre à jour les inventaires (haies plantées ou arrachées) et de recueillir leurs propositions et leurs remarques quant aux haies et aux boisements identifiés sur les cartographies et pouvant faire l'objet d'une protection dans le règlement graphique du PLUi.

Les échanges avec les exploitants présents ont été l'occasion également de comprendre les logiques d'agrandissement envisagé et le cas échéant d'ajuster les propositions de protection avec eux.

Exemple de résultat des réunions d'échanges avec les exploitants agricoles



Travail et validation des élus

L'ensemble des remarques des exploitants agricoles a été transmis aux élus afin que ces derniers valident ou invalident les propositions, et au besoin les amendent ou les complètent, notamment sur le degré de protection souhaité (Espace Boisé Classé selon l'article L.113-1 ou protection via l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

Il a également été mis à disposition des élus une plateforme internet sur laquelle étaient figurés les mares et les plans d'eau recensés sur le territoire (données issues de la BD Carmen de la DREAL Basse-Normandie). Ceci, afin que les élus puissent aisément identifier les mares qu'ils souhaitaient voire protégées notamment par interdiction de leur comblement (article L151-23 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble de ces éléments ont permis l'élaboration du zonage règlementaire graphique du PLUi intégrant au mieux le monde agricole et les autres enjeux du territoire, ainsi qu'une implication très concrète des élus dans la connaissance de leur territoire et la protection du patrimoine naturel.

2.2 L'évaluation des incidences du projet

Les incidences Natura 2000

Le site Natura 2000 le plus proche de Lintercom est celui du Haut Bassin de la Calonne. La maitrise d'ouvrage de l'élaboration du DOCOB, le suivi du dossier et la gestion du site sont assurés par la Communauté de Communes du Canton de Cormeilles. Une rencontre avec la responsable du suivi du dossier a donc été organisée afin de présenter les projets envisagés dans le cadre du PLUi. Suite à l'entretien, il est apparu que les impacts directs engendrés, vu la distance qui sépare les sites, seraient nuls. Les impacts indirects, liés à la gestion des eaux pluviales et usées, ont été estimés nuls à très faibles. Les zones de projets se situent en effet

à la limite du bassin versant de la Calonne, de plus dans un secteur desservi par les réseaux. Enfin le fonctionnement de la station d'épuration assurant le traitement des eaux des futures zones de projet est jugé satisfaisant.

La Baie de Seine Orientale et l'Estuaire et marais de la Basse Seine sont les deux autres sites Natura 2000 qui pourraient être touchés par les projets du PLUi. Ces sites, qui se jouxtent, sont situés à une trentaine de kilomètres au nord de Lintercom mais sont cependant en lien avec lui via le réseau hydrographique de la Dives et de la Touques.

Afin de limiter les pollutions des eaux et ainsi avoir un impact très faible voire nul sur ces milieux, le principal syndicat d'assainissement collectif, le SITE, a révisé son schéma d'assainissement en parallèle de l'élaboration du PLUi.

Les incidences sur les zones humides

Lors de l'élaboration du projet et de sa traduction dans le plan de zonage il est apparu que certaines zones vouées à être ouvertes à l'urbanisation se trouvaient sur des zones humides recensées par la DREAL Basse-Normandie (BD Carmen).

L'identification de ces zones ayant été faite par photo-interprétation et n'ayant pas été validée par une vérification sur le terrain, il a été décidé, vu l'enjeu de préservation de ces zones, d'analyser plus finement leur présence sur l'ensemble des sites potentiellement impactés par le projet.

Ainsi deux journées ont été consacrées à l'analyse pédologique et floristique des sites avec l'aide d'une technicienne spécialisée du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Touques, afin de préciser la présence effective ou non des zones humides recensées par la DREAL Basse-Normandie et le cas échéant d'affiner leur périmètre.

L'identification de ces zones s'est faite selon les critères de l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1e octobre 2009. Cet arrêté s'appuie sur une règle générale basée sur la morphologie des sols, et sur des cas particuliers. De cette règle générale et de ces cas particuliers sont déduits les types de sols de zones humides. L'arrêté précise que :

« La règle générale ci-après présente la morphologie des sols de zones humides et la classe d'hydromorphie correspondante. La morphologie est décrite en trois points notés de 1) à 3). La classe d'hydromorphie est définie d'après les classes d'hydromorphie du Groupe d'Étude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981 ; modifié).

Les sols des zones humides correspondent :

- *(…)*
- *des traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de profondeur dans le sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur. Ces sols correspondent aux classes V (a, b, c, d) du GEPPA ;*
- *ou des traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de profondeur dans le sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et des traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur. Ces sols correspondent à la classe IVd du GEPPA. ».*

Il précise l'article R.211-108 du Code de l'Environnement *: « Les critères à retenir pour la définition des zones humides mentionnées au 1° du I de l'article L.2111 sont relatifs à la morphologie des sols liée à la présence prolongée d'eau d'origine naturelle et à la présence éventuelle de plantes hygrophiles. Celles-ci sont définies à partir de listes établies par région biogéographique. En l'absence de végétation hygrophile, la morphologie des sols suffit à définir une zone humide. ».*



De gauche à droite : Douce-Amère (Solanum dulcamara) caractéristique des zones humides ; point de sondage réalisé à l'aide de la tarière ; sol présentant des traces de rouilles permettant d'identifier les sols de zone humide

Les conclusions issues de l'analyse des sites sont présentées dans la partie « Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement .

3 Les limites de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale doit toutefois tenir compte du fait qu'un PLU ne peut pas avoir la même efficacité dans tous les domaines. En effet, si ses dispositions sont opposables aux activités et aménagements relevant du Code de l'Urbanisme, elles ont moins de prise sur des domaines tels que la diversité biologique, les pollutions et nuisances, les pratiques agricoles ou la gestion des paysages.

4. EVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000

PREAMBULE

Selon le décret n°2012-995 et conformément à l'article R.104-28 du Code de l'Urbanisme, le PLUi de Lintercom–Lisieux–Pays d'Auge–Normandie, territoire limitrophe d'une commune comprenant tout ou partie d'un site Natura 2000, a été soumis à une évaluation environnementale par arrêté préfectoral du 27 juillet 2014, suite à une procédure dite du « cas par cas ».

Ainsi conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « analyse les incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement telles que celles désignées conformément aux articles R.214-18 à R.214-22 du Code de l'Environnement ainsi qu'à l'article 2 du décret n°2001-1031 du 8 novembre 2001 relatif à la procédure de désignation des sites Natura 2000 ».

1. Description du projet

1.1 Objectifs du document

Le PLU communautaire constitue une protection efficace contre des pratiques antérieures sources de dérives ou d'incohérences internes et externes, coûteuses pour l'environnement et les finances locales. Aujourd'hui, la fragmentation dans l'aménagement du territoire apparaît dépassée.

Des territoires existent : communaux, plus ou moins urbains ou ruraux. Le PLUi dirige l'ensemble des 33 territoires vers 1 territoire qui est celui de la cohésion territoriale. Simultanément, la déclinaison de la trame verte et bleue est supra-communale et participe à l'équilibre communautaire urbain, péri-urbain et rural.w

Dans le respect des règles édictées dans le cadre des orientations et principes définis par le SCoT Sud Pays d'Auge, l'élaboration du PLUi est le moment de l'ambition, de la cohérence intercommunale sur l'ensemble du territoire, tout en préservant les éléments d'identité. Le développement passé, en premier rang celui de l'habitat massif et diffus ou dispersé, n'est pas durable.

Ainsi, le projet de PLUi vise à :

- renforcer l'armature urbaine autour des espaces de vie du pôle lexovien, des pôles relais/pôle d'équilibre et des communes de la zone rurale,
- freiner la consommation des terres agricoles ou des espaces naturels,
- cibler d'abord les nouvelles constructions de logements sur les espaces de vie équipés (services publics et privés, commerces, réseaux).

Ces choix majeurs sont cohérents avec la volonté d'obtention d'une très bonne qualité de vie dans ces espaces et le souci de prendre en compte les investissements réalisés par les collectivités.

1.2 Nature du projet

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable porté par les élus se traduit en trois grandes orientations dont les déclinaisons sont les suivantes (aucune n'est à classer avant ou après l'autre, et aucune n'est indissociable de l'autre).

DESSINER LE TERRITOIRE DE DEMAIN

1. Le centre-ville et le quartier de la gare, un projet qui appelle l'amélioration du service ferroviaire de la ligne Paris Normandie
    - Renforcer les fonctions du cœur de Lintercom : Assurer le rayonnement commercial du centre-ville
    - La Gare contemporaine : d'une gare au « quartier gare »
2. Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
    - Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain
    - Renouveler le paysage en fond de vallée
3. Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire
    - Définir nos espaces de vie et organiser le territoire augeron autour du maillage d'équipements publics, de services et de commerces
    - Viser une répartition réaliste de l'offre d'habitat

UNIR LES TERRITOIRES DE LINTERCOM

1. Le réseau des vallées, l'agriculture et les espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
    - Affirmer le rôle structurant des vallées
    - Défendre une agriculture augeronne à haute valeur naturelle
    - Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité
    - Rendre compatible les projets de Lintercom avec les dynamiques naturelles.
2. Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
    - Penser la ville des piétons et des cyclistes
    - Automobile et transport collectif, passer de la concurrence à la complémentarité
    - Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps
    - Se doter des outils et des moyens pour un projet cohérent de territoire et de mobilité
3. Une politique de communications numériques pour Lintercom

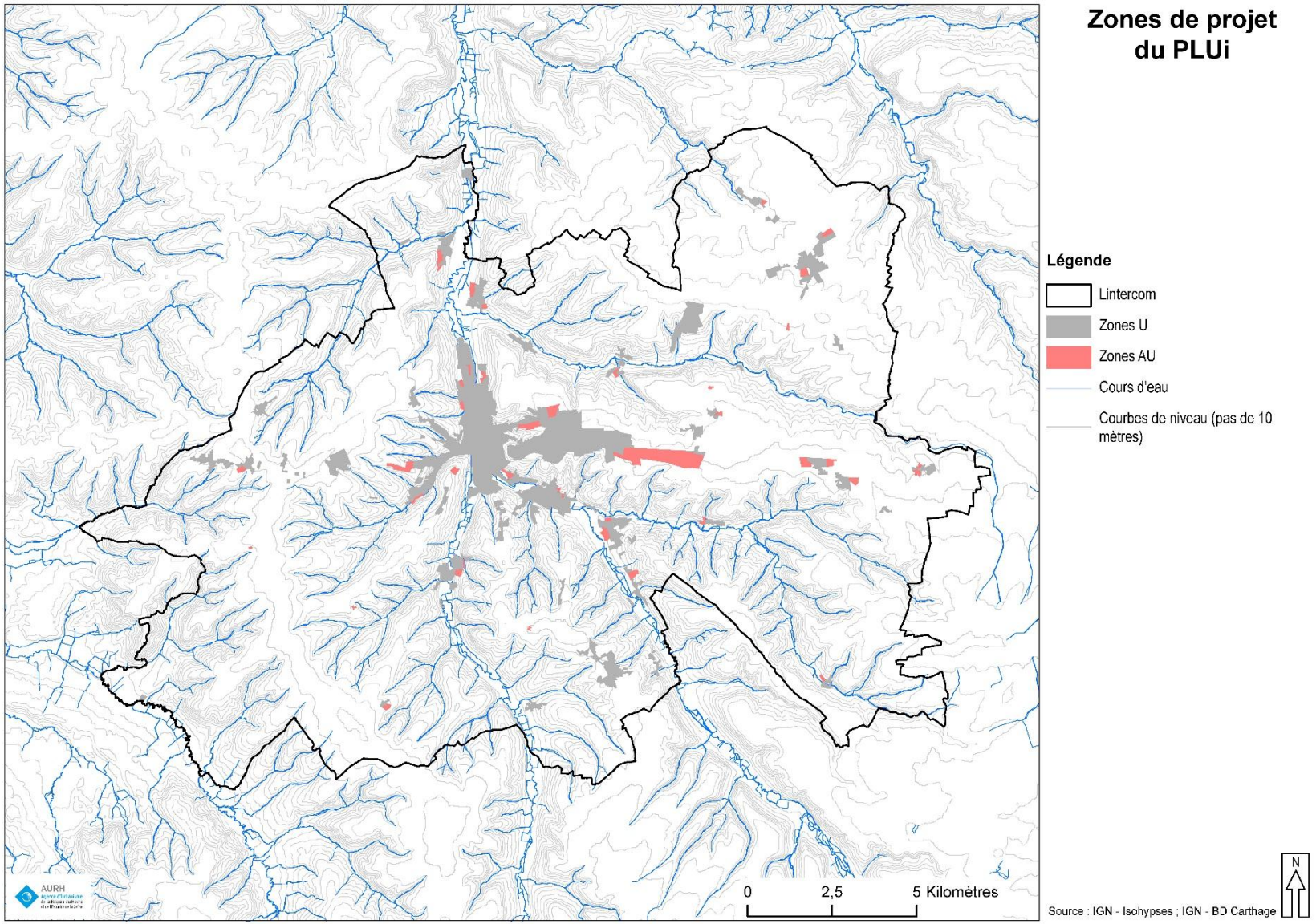
VIVRE ET ACCUEILLIR DANS LE PAYS D'AUGE

1. Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
    - Favoriser l'investissement et les retombées économiques pour le territoire
    - Le tourisme : pour une politique d'accueil et de loisirs
2. Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
    - Améliorer le parc existant
    - La prise en compte des besoins liés au vieillissement
    - Diversifier l'offre de logements pour une meilleure prise en compte des besoins
    - Une production plus économe en foncier et soucieuse de préservation de l'environnement
3. 3. L'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée
    - Donner à l'agriculture les meilleures conditions d'exercice
    - Favoriser l'agriculture dans son identité augeronne
    - Renforcer les liens avec le tourisme

1.3 Traduction du projet

Tableau récapitulatif des objectifs de construction sur 10 ans (à titre indicatif)

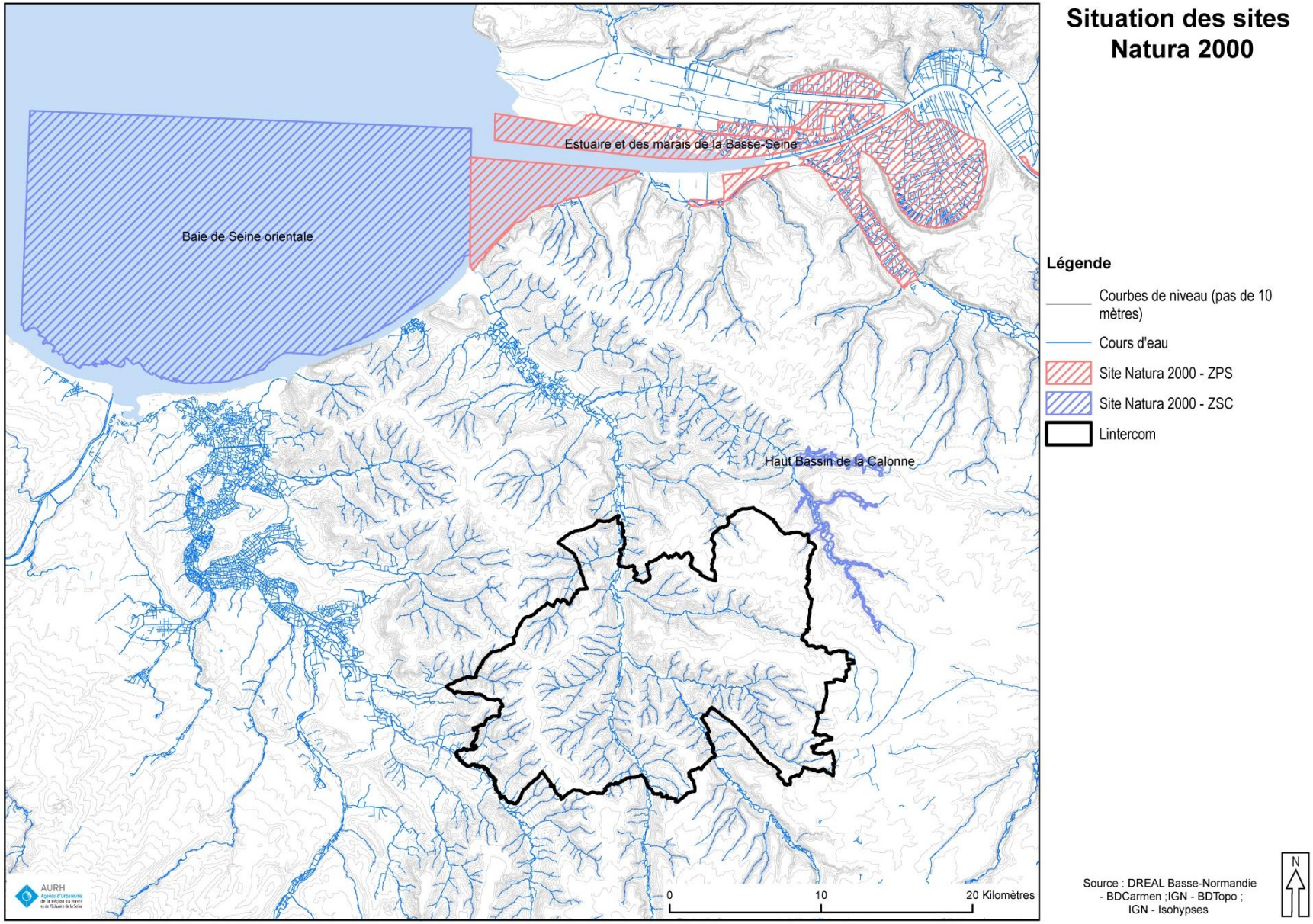
Communes	Nombre de logements*
Pôle Lexovien	
Lisieux	1 100
Communes du pôle Lexovien hors Lisieux	480
Total	**1 580**
Pôles relais	
Moyaux	100
La Boissière/Le Pré d'Auge/La Houblonnière	**70**
Marolles	45
Coquainvilliers	45
Le Mesnil Guillaume	45
Hermival les Vaux	35
Total	**340**
Communes rurales	
Courtonne la Meurdrac	35
Courtonne les Deux Eglises	35
Saint-Martin de Mailloc	35
Firfol	30
Le Pin	30
L'Hôtellerie	30
Ouilly du Houley	30
Saint-Germain de Livet	30
Cordebugle	Environ 5 logements par commune, soit 60 logements
Fauguernon	
Fumichon	
Le Mesnil Eudes	
Le Mesnil Simon	
Lessard et Le Chêne	
Les Monceaux	
Prêtreville	
Rocques	
Saint-Jean de Livet	
Saint-Pierre des Ifs	
Total	**315**
TOTAL LINTERCOM	**2 235**


Zones de projet du PLUi
Légende
Lintercom
Zones U
Zones AU
Cours d'eau
Courbes de niveau (pas de 10 mètres)
0
2,5
5 Kilomètres
N
Source : IGN - Isohypses ; IGN - BD Carthage
AURH

2. Situation du projet et sites Natura 2000

Les communes du Pin et de Moyaux jouxtent les deux communes d'Asnières et Saint-Pierre-de-Cormeilles, comportant sur leur territoire une partie du site Natura 2000 du « Haut Bassin de la Calonne ». La zone de projet la plus proche de ce site Natura 2000 reste cependant distante de plus de deux kilomètres, sur la commune de Moyaux.

De plus par liaison hydrographique via la Touques, le territoire est connecté à deux autres sites Natura 2000, celui de la Baie de Seine Orientale et celui de l'Estuaire et marais de la Basse-Seine.


Situation des sites Natura 2000
Baie de Seine orientale
Estuaire et des marais de la Basse-Seine
Haut Bassin de la Calonne
Légende
Courbes de niveau (pas de 10 mètres)
Cours d'eau
Site Natura 2000 - ZPS
Site Natura 2000 - ZSC
Lintercom
AURH
0
10
20 Kilomètres
Source : DREAL Basse-Normandie - BDCarmen ;IGN - BDTopo ; IGN - Isohypses
N

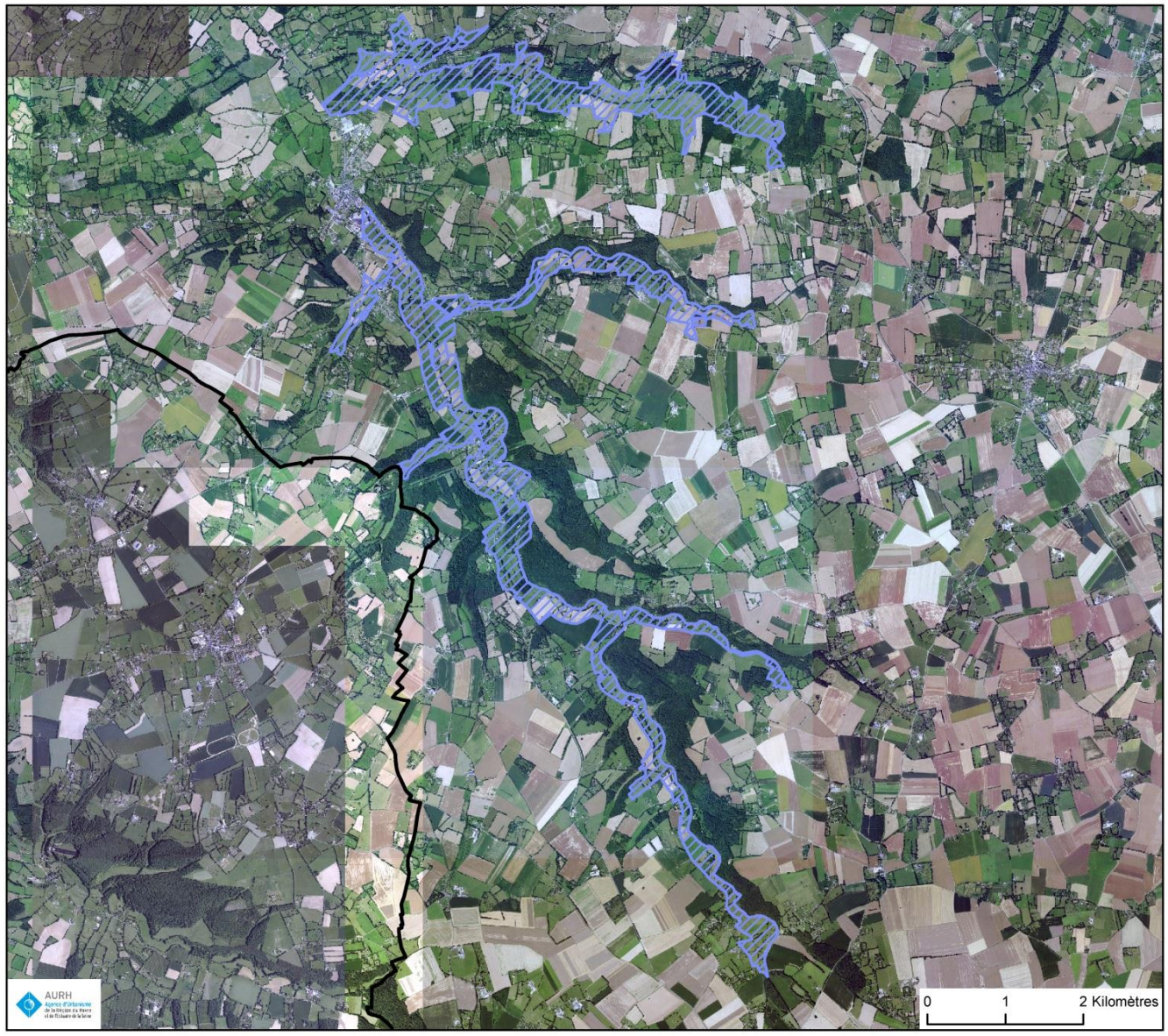
3. Descriptif des sites Natura 2000

3.1 Haut Bassin de la Calonne

Caractères généraux

Ce site de 780 ha est principalement constitué de prairies semi-naturelles humides et de prairies mésophiles améliorées (environ 70% de sa surface). Il couvre une grande partie du lit majeur de la partie normande de la vallée de la Calonne et de ses affluents ; il déborde sur les versants lorsque ceux-ci présentent des groupements intéressants.

Le site couvre également les secteurs des Prés Cateaux et du Douet de la Belle Herbe, secteurs proches du Douet-Tourtelle, secteurs à enjeux comprenant des zones de sources et des prairies de fauches d'intérêt communautaire.



Haut Bassin de le Calonne

Légende

- Lintercom
- Site Natura 2000 - ZSC

Source : DREAL Basse-Normandie - BDCarmen ; IGN - Orthophoto

N

Espèces et Habitats remarquables

Les habitats remarquables (inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats) présents sur le site sont les suivants :

Code	Habitat	Superficie (ha)	% de couverture	Etat de conservation
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.	0,01	0%	Bon
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition	0,07	0,01%	Bon
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	2	0,26%	Bon
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (Festuco-Brometalia) (* sites d'orchidées remarquables)	0,09	0,01%	Mauvais
6230	Formations herbeuses à Nardus, riches en espèces, sur substrats siliceux des zones montagnardes (et des zones submontagnardes de l'Europe continentale)	1,48	0,19%	Bon
6410	Prairies à Molinia sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (Molinion caeruleae)	28,38	3,64%	Bon à moyen (habitat restaurable)
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	0,2	0,03%	Moyen
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	56,56	7,25%	Moyen
91E0	Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)	19,66	2,52%	Bon
9130	Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum	16,22	2,08%	Moyen
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du Tilio-Acerion	0	0%	Moyen

Les espèces remarquables (inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats) sont les suivantes :

Groupe	Code	Nom scientifique
Invertébrés	1092	Austropotamobius pallipes
Poissons	1096	Lampetra planeri
Poissons	1163	Cottus gobio
Mammifères	1304	Rhinolophus ferrumequinum
Mammifères	1324	Myotis myotis

Qualité et importance

La partie supérieure du cours de la Calonne et ses affluents, notamment le Douet Tourtelle, présentent la plus belle population d'écrevisse à pieds blancs de Haute-Normandie.

Même si l'on observe une dégradation de la qualité de la population d'écrevisses à pieds blancs du secteur (liée à l'observation de maladies sur certains individus et une altération de la qualité de l'eau en certains endroits), le site reste très intéressant pour cette espèce de par la présence de secteurs gardant une potentialité très importante pour accueillir l'espèce.

Par ailleurs, la vallée présente en certains endroits des habitats éligibles :

- Prairies à molinie, avec notamment Orchis laxiflora, qui colonisent le fond de vallée,
- Prairies maigres de fauche
- Prairies à nard sous forme de groupements à pédiculaire sylvestre, rattachables au Violon Caninae qui colonisent les zones de rupture de pente situées au cœur des prairies installées sur les versants,
- Pelouses calcicoles en quelques endroits très abrupts des versants
- Mégaphorbiais en bordure de rivières et de fossés,
- Plusieurs habitats forestiers dont la forêt alluviale et la forêt de ravin mais de très faible surface.

Vulnérabilités

La qualité des habitats rivulaires et la qualité de l'eau des rivières ont pu être préservées grâce à une occupation extensive des terrains. La pérennité de l'intérêt du site dépend donc du maintien du caractère extensif des pratiques agricoles et de la limitation de l'urbanisation dans l'ensemble du bassin versant et notamment du lit majeur.

Objectifs de conservation

L'objectif principal est de maintenir ou de rétablir, dans un état de conservation favorable, les habitats naturels et les espèces d'intérêt communautaire. Pour l'ensemble des habitats d'intérêt communautaire prioritaires, aucune destruction de ces milieux n'est possible. Le tableau ci-dessous décrit, pour chacun des habitats éligibles, l'objectif de gestion retenu.

Habitat d'intérêt européen	Code Natura 2000	Niveau d'enjeu	Modalité de gestion conservatoire
Prairie acidiphile	6230	Fort	Maintenir un pâturage bovin extensif, sans intrants Interdire le retournement en culture ou les plantations
Prairie humide oligotrophe à jonc acutiflore	6410	fort	Maintenir un pâturage bovin extensif, sans intrants Fauche avec export Interdire le retournement en culture ou les plantations Restauration possible sur certaines prairies récemment plantées en peupliers
Rivière avec végétation aquatique	3260	Moyen à fort	Gestion globale : elle concerne les propriétés quantitatives et qualitatives de l'eau Eviter l'érosion des berges et des versants Surveiller la qualité de l'eau Assurer un entretien minimal du cours d'eau, avec un éclairement suffisant pour le maintien des macrophytes, mais réguler la lumière incidente par boisement minimal des berges
Forêt de ravin	9180	Moyen	Eviter le passage d'engins sur ce sol instable Eviter les coupes qui provoquent des ouvertures trop importantes du couvert arboré (pas de coupe rase) Aucune intervention n'est recommandée (habitat propice à la non intervention) Nettoyage et mesures contre la décharge sauvage
Aulnaie-Frênaie	91E0	Moyen	La frênaie sur les résurgences à Epaignes est propice à la non-intervention Sur les liserés le long des rivières arborées : - Maintenir la surface de l'habitat et sa continuité - Assurer la stabilité en maintenant ou en élargissant la bande forestière - Assurer le minimum d'entretien obligatoire - Veiller au renouvellement des arbres par le recrutement de jeunes individus
Tapis immergés de characées	3140	faible	Veiller à la qualité de l'eau en évitant l'eutrophisation Surveiller le développement des communautés de végétaux supérieurs susceptibles de faire régresser et disparaître cet habitat

Habitat d'intérêt européen	Code Natura 2000	Niveau d'enjeu	Modalité de gestion conservatoire
Végétation aquatique des eaux stagnantes	3150	Faible	Curage
Pelouse calcaire	6210	Faible	Débroussaillage avec exportation du résidu de fauche des fourrés en installation Rétablir le pâturage extensif traditionnel afin de maintenir le milieu ouvert et empêcher l'évolution vers des pelouses-ourlets Eviter les plantations de résineux et de feuillus Une population gérée de lapins pourrait être favorable à la conservation de l'habitat
Mégaphorbaie	6430	Faible	Maintenir le régime hydrique du milieu Eviter l'eutrophisation de l'eau Réduire l'accès du bétail aux berges
Prairie de fauche	6510	Faible	Limiter les amendements pour limiter l'eutrophisation Pas de retournement du sol Pâturage extensif possible (début en aout et fauche en juin) Fauche tardive de préférence
Hêtraie	9130	Faible	Eviter les coupes qui favorisent le développement des ronces et de la fougère-aigle Maintenir du bois mort sur le site pour garantir la présence d'insectes saproxylophages

Espèce d'intérêt européen	Code Natura 2000	Niveau d'enjeu	Modalité de gestion conservatoire
Ecrevisse à pattes blanches	E1092	Fort	Limiter la pollution des eaux Prévenir le colmatage et le concrétionnement des fonds Préserver et entretenir les ripisylves et les berges Maintenir les débits
Chabot	E1163	Moyen	Limiter le fractionnement des cours d'eau par les ouvrages et les biefs Maintenir un débit constant Limiter la pollution des eaux (réduire l'accès du bétail aux berges, maintien des prairies, réduction des rejets, …)
Lamproie de planer	E1096	Moyen	Limiter la pollution des eaux et le lessivage des terres Maintien des débits Libre circulation sur les linéaires favorables
Chauves-souris Grand Rhinolophe Grand murin	E1304 E1324	Moyen	Préservation des terrains de chasse, des corridors assurant les connexions entre gites et terrains de chasse Maintenir et préserver les prairies, les zones humides et restaurer les ripisylves Proscrire la populiculture
Lucane Cerf-Volant	E1083	A définir	
Triton crêté	E1166	A définir	Maintenir et préserver les prairies, les zones humides et les haies

3.2 Baie de Seine Orientale

Caractères généraux

Le profil bathymétrique de ce site exclusivement marin montre qu'il s'agit d'une grande plaine, peu profonde. On peut estimer la profondeur moyenne à environ 12 m. Les fonds sont essentiellement constitués de sables, couvrant 86% de la surface du site. Le reste des fonds se partage entre des graviers sableux (4%) et des vases, plus ou moins sableuses (9%). On retrouve moins de 1% de fonds rocheux (roches de Lion). Les éléments sédimentaires les plus grossiers se retrouvent sur la partie nord-ouest du site. En revanche, les ensembles d'éléments fins et vaseux se retrouvent à l'est et au sud, près des estuaires.

La configuration et le fonctionnement hydraulique de ce site sont structurés par des activités et des aménagements humains liés à la

nécessité de desserte du port de Rouen. Le chenal de navigation présente des spécificités géographiques (profondeur, vitesse des courants, turbidité...) qui résultent de l'action combinée de l'homme et des évolutions morphologiques naturelles. Ainsi, l'existence du chenal de navigation et son entretien par des opérations de dragages, l'immersion des produits dragués dans l'estuaire sont constitutifs de l'état actuel justifiant la désignation du site.

Espèces et Habitats remarquables

Les habitats remarquables (inscrits à l'annexe I de la Directive Habitats) présents sur le site sont les suivants :

Code	Habitat	Superficie (ha)	% de couverture	Etat de conservation
1110	Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine	34 675,68	78%	Bon
1160	Grandes criques et baies peu profondes	2 978,55	6,7%	Bon
1170	Récifs	88,91	0,2%	

Les espèces remarquables (inscrites à l'annexe II de la Directive Habitats) sont les suivantes :

Groupe	Code	Nom scientifique
Poissons	1095	Petromyzon marinus
Poissons	1099	Lampetra fluviatilis
Poissons	1102	Alosa alosa
Poissons	1103	Alosa fallax
Poissons	1106	Salmo salar
Poissons	1349	Tursiops truncatus
Poissons	1351	Phocoena phocoena
Poissons	1364	Halichoerus grypus
Poissons	1365	Phoca vitulina

Qualité et importance

L'intérêt écologique majeur du site "Baie de Seine orientale" consiste en la présence d'habitats sableux et vaseux, sous l'influence directe de grands fleuves tels que la Seine et l'Orne, et dans une moindre mesure, la Dives et la Touques.

Ces habitats sablo-vaseux, qui abritent une grande richesse biologique, se déclinent dans deux habitats d'intérêt communautaire que sont les "Grandes criques et baies peu profondes" et les "Bancs de sable à faible couverture permanente d'eau marine". La particularité de ce site est la présence d'un peuplement benthique unique pour sa richesse, son abondance et son intérêt sur le plan trophique : le peuplement des sables fins envasés à Abra alba - Pectinaria koreni. Au-delà des communautés benthiques qu'il héberge, cet habitat assure un rôle fonctionnel très important en tant que nourricerie pour les poissons.

On note également la présence de certaines espèces de mammifères marins d'intérêt communautaire, comme le Grand Dauphin, le Marsouin commun, le Phoque gris et le Phoque veau-marin. Leurs observations sont ponctuelles. Toutefois, la diversité et l'abondance halieutique de ce secteur de la baie de Seine constitue une zone d'alimentation probable pour ces mammifères marins, au comportement souvent côtier. Il est à noter que le Marsouin commun, autrefois abondant puis devenu rare, est observé de plus en plus souvent sur le littoral bas-normand, et notamment sur ce secteur. Plusieurs espèces de poissons migrateurs d'intérêt communautaire remontent les cours des fleuves Seine et Orne pour se reproduire.

Vulnérabilités

S'agissant d'un site proche de la côte, un certain nombre d'activités anthropiques s'y exercent ou sont susceptibles de s'y exercer, pour lesquelles des évaluations d'incidences seront lancées.

Objectifs de conservation

Ce site Natura 2000 n'a pas de plan de gestion encore validé.

3.3 Estuaire et Marais de la Basse Seine

Caractères généraux

Ce site de 18 840 hectares est à cheval entre 2 régions (Haute et Basse-Normandie), 3 départements (Calvados, Eure et Seine-Maritime) et 52 communes. Il se compose de neuf habitats différents, mais est en majorité constitué de prairies semi-naturelles humides et de prairies mésophiles.

Classe d'habitat	Pourcentage de couverture
Mer, Bras de Mer	11 %
Rivières et Estuaires soumis à la marée, Vasières et bancs de sable, Lagunes (incluant les bassins de production de sel)	16 %
Dunes, Plages de sables, Machair	1 %
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1 %
Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	17 %
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	33 %
Autres terres arables	14 %
Forêts caducifoliées	4 %
Forêt artificielle en monoculture (ex: Plantations de peupliers ou d'Arbres exotiques)	1 %

Espèces remarquables

Les espèces remarquables (inscrites à l'annexe I de la Directive Oiseaux) présentes sur le site sont les suivantes :

Groupe	Code	Nom scientifique
Oiseaux	A001	Gavia stellata
Oiseaux	A002	Gavia arctica
Oiseaux	A003	Gavia immer
Oiseaux	A005	Podiceps cristatus
Oiseaux	A006	Podiceps grisegena
Oiseaux	A007	Podiceps auritus
Oiseaux	A017	Phalacrocorax carbo
Oiseaux	A021	Botaurus stellaris
Oiseaux	A022	Ixobrychus minutus
Oiseaux	A026	Egretta garzetta
Oiseaux	A028	Ardea cinerea
Oiseaux	A029	Ardea purpurea
Oiseaux	A030	Ciconia nigra
Oiseaux	A031	Ciconia ciconia
Oiseaux	A034	Platalea leucorodia
Oiseaux	A041	Anser albifrons
Oiseaux	A043	Anser anser
Oiseaux	AA046	Branta bernicla
Oiseaux	A048	Tadorna tadorna
Oiseaux	A050	Anas penelope
Oiseaux	A051	Anas strepera
Oiseaux	A052	Anas crecca
Oiseaux	A054	Anas acuta
Oiseaux	A055	Anas querquedula
Oiseaux	A056	Anas clypeata
Oiseaux	A058	Netta rufina
Oiseaux	A059	Aythya ferina
Oiseaux	A061	Aythya fuligula
Oiseaux	A062	Aythya marila
Oiseaux	A063	Somateria mollissima
Oiseaux	A065	Melanitta nigra
Oiseaux	A066	Melanitta fusca
Oiseaux	A067	Bucephala clangula
Oiseaux	A068	Mergus albellus
Oiseaux	A069	Mergus serrator
Oiseaux	A070	Mergus merganser
Oiseaux	A072	Pernis apivorus
Oiseaux	A073	Milvus migrans
Oiseaux	A074	Milvus milvus
Oiseaux	A081	Circus aeruginosus
Oiseaux	A082	Circus cyaneus
Oiseaux	A084	Circus pygargus
Oiseaux	A092	Hieraaetus pennatus
Oiseaux	A094	Pandion haliaetus

Groupe	Code	Nom scientifique
Oiseaux	A098	Falco columbarius
Oiseaux	A103	Falco peregrinus
Oiseaux	A119	Porzana porzana
Oiseaux	A122	Crex crex
Oiseaux	A127	Grus grus
Oiseaux	A130	Haematopus ostralegus
Oiseaux	A131	Himantopus himantopus
Oiseaux	A132	Recurvirostra avosetta
Oiseaux	A136	Charadrius dubius
Oiseaux	A137	Charadrius hiaticula
Oiseaux	A138	Charadrius alexandrinus
Oiseaux	A140	Pluvialis apricaria
Oiseaux	A141	Pluvialis squatarola
Oiseaux	A142	Vanellus vanellus
Oiseaux	A143	Calidris canutus
Oiseaux	A144	Calidris alba
Oiseaux	A145	Calidris minuta
Oiseaux	A146	Calidris temminckii
Oiseaux	A147	Calidris ferruginea
Oiseaux	A149	Calidris alpina
Oiseaux	A151	Philomachus pugnax
Oiseaux	A153	Gallinago gallinago
Oiseaux	A156	Limosa limosa
Oiseaux	A157	Limosa lapponica
Oiseaux	A158	Numenius phaeopus
Oiseaux	A160	Numenius arquata
Oiseaux	A161	Tringa erythropus
Oiseaux	A162	Tringa totanus
Oiseaux	A164	Tringa nebularia
Oiseaux	A165	Tringa ochropus
Oiseaux	A166	Tringa glareola
Oiseaux	A168	Actitis hypoleucos
Oiseaux	A169	Arenaria interpres
Oiseaux	A173	Stercorarius parasiticus
Oiseaux	A175	Catharacta skua
Oiseaux	A176	Larus melanocephalus
Oiseaux	A177	Larus minutus
Oiseaux	A189	Gelochelidon nilotica
Oiseaux	A190	Sterna caspia
Oiseaux	A191	Sterna sandvicensis

Groupe	Code	Nom scientifique
Oiseaux	A193	Sterna hirundo
Oiseaux	A194	Sterna paradisaea
Oiseaux	A196	Chlidonias hybridus
Oiseaux	A197	Chlidonias niger
Oiseaux	A199	Uria aalge
Oiseaux	A200	Alca torda
Oiseaux	A218	Athene noctua
Oiseaux	A221	Asio otus
Oiseaux	A222	Asio flammeus
Oiseaux	A224	Caprimulgus europaeus
Oiseaux	A229	Alcedo atthis
Oiseaux	A246	Lullula arborea
Oiseaux	A255	Anthus campestris
Oiseaux	A272	Luscinia svecica
Oiseaux	A274	Phoenicurus phoenicurus
Oiseaux	A275	Saxicola rubetra
Oiseaux	A276	Saxicola torquatus
Oiseaux	A277	Oenanthe oenanthe
Oiseaux	A288	Cettia cetti
Oiseaux	A290	Locustella naevia
Oiseaux	A294	Acrocephalus paludicola
Oiseaux	A296	Acrocephalus palustris
Oiseaux	A297	Acrocephalus scirpaceus
Oiseaux	A323	Panurus biarmicus
Oiseaux	A338	Lanius collurio
Oiseaux	A365	Carduelis spinus
Oiseaux	A379	Emberiza hortulana
Oiseaux	A381	Emberiza schoeniclus

Qualité et importance

Malgré une modification profonde du milieu suite aux différents travaux portuaires, l'estuaire de la Seine constitue encore un site exceptionnel pour les oiseaux. Son intérêt repose sur trois éléments fondamentaux :

- la situation du site : zone de transition remarquable entre la mer, le fleuve et la terre, située sur la grande voie de migration ouest européenne;

- la richesse et la diversité des milieux présents : mosaïque d'habitats diversifiés (marins, halophiles, roselières, prairies humides, marais intérieur, tourbière, bois humide, milieux dunaires) où chacun a un rôle fonctionnel particulier, complémentaire à celui des autres. Cette complémentarité même assurant à l'ensemble équilibre et richesse.
- la surface occupée par ces milieux naturels et semi-naturels, dont l'importance entraîne un effet de masse primordial, qui assure l'originalité de l'estuaire de la Seine et son effet "grande vallée" par rapport aux autres vallées côtières.

L'estuaire de la Seine est un des sites de France où le nombre d'espèces d'oiseaux nicheuses est le plus important.

Vulnérabilités

Les milieux estuariens sont sensibles aux problèmes d'atterrissement liés aux différents endiguements. Ceux-ci ont été accentués par un projet de port (port 2000). Les milieux prairiaux et les marais sont soumis à des risques d'assèchement et de dégradation par intensification agricole et de mise en culture.

Les principales incidences et activités répertoriées comme ayant des répercussions notables sur le site sont les suivantes :

- Mise en culture (y compris augmentation de la surface agricole)
- Utilisation de biocides, d'hormones et de produits chimiques
- Fertilisation
- Usine
- Dépôts de déchets industriels
- Autres décharges
- Chasse
- Pollution des eaux de surfaces (limniques et terrestres, marines et saumâtres)
- Pollution de l'air et polluants atmosphériques
- Pollution des sols et déchets solides (hors décharges)
- Comblement des fossés, digues, mares, étangs, marais ou trous
- Modification des mouvements de l'eau (marées et courants marins)
- Captages des eaux de surface
- Endigages, remblais, plages artificielles
- Envasement
- Eutrophisation (naturelle)
- Canalisations (gaz, pétrole)
- Lignes électriques et téléphoniques
- Pêche professionnelle active (arts trainants)
- Nuisance et pollution sonores

Objectifs de conservation

Le site de l'estuaire et marais de la Basse Seine ne dispose pas de Document d'Objectifs en vigueur. Cependant la réserve Naturelle Nationale de L'estuaire de la Seine, dispose d'un plan de gestion qui met en avant 4 objectifs majeurs, déclinés en plusieurs objectifs opérationnels :

Améliorer les fonctionnalités sur la réserve naturelle :

- Préserver et restaurer les flux écologiques dans la réserve naturelle et dans l'estuaire
- Optimiser la capacité d'accueil pour les oiseaux d'eau en hivernage, en reposoir et en halte migratoire
- Optimiser la capacité d'accueil des espèces en reproduction
- Améliorer la connaissance des paramètres abiotiques influençant la réserve
- Conserver et restaurer les capacités trophiques
- Conserver et restaurer le caractère estuarien et humide de la réserve naturelle

Préserver les habitats et les espèces de la réserve naturelle :

- Conserver, restaurer et suivre les habitats marins et intertidaux
- Conserver, restaurer et suivre restaurer l'habitat « roselière »
- Conserver, restaurer et suivre les mares, plans d'eau et fossés
- Conserver, restaurer et suivre les prairies
- Conserver, restaurer et suivre les autres milieux à valeur patrimoniale
- Conserver et suivre les espèces végétales et animales à valeur patrimoniale
- Contrôler et gérer les espèces dites "à problèmes"
- Poursuivre l'amélioration des connaissances sur les espèces peu connues
- Réaliser la synthèse dynamique des connaissances sur les habitats fonctionnels

Améliorer la reconnaissance de la réserve et de ses enjeux par les différents publics et acteurs :

- Veiller au respect des décrets de création de la réserve naturelle et du plan de gestion
- Améliorer la visibilité de la réserve naturelle
- Renforcer les relations avec les usagers et les acteurs locaux
- Contrôler et gérer les facteurs anthropiques influençant la réserve
- Renforcer les partenariats avec les réseaux associatifs, les réseaux des gestionnaires et la communauté scientifique
- Devenir un site reconnu de découverte et d'éducation à la nature dans la région
- Rendre la réserve naturelle accessible à tous

Assurer la gestion courante de la réserve naturelle

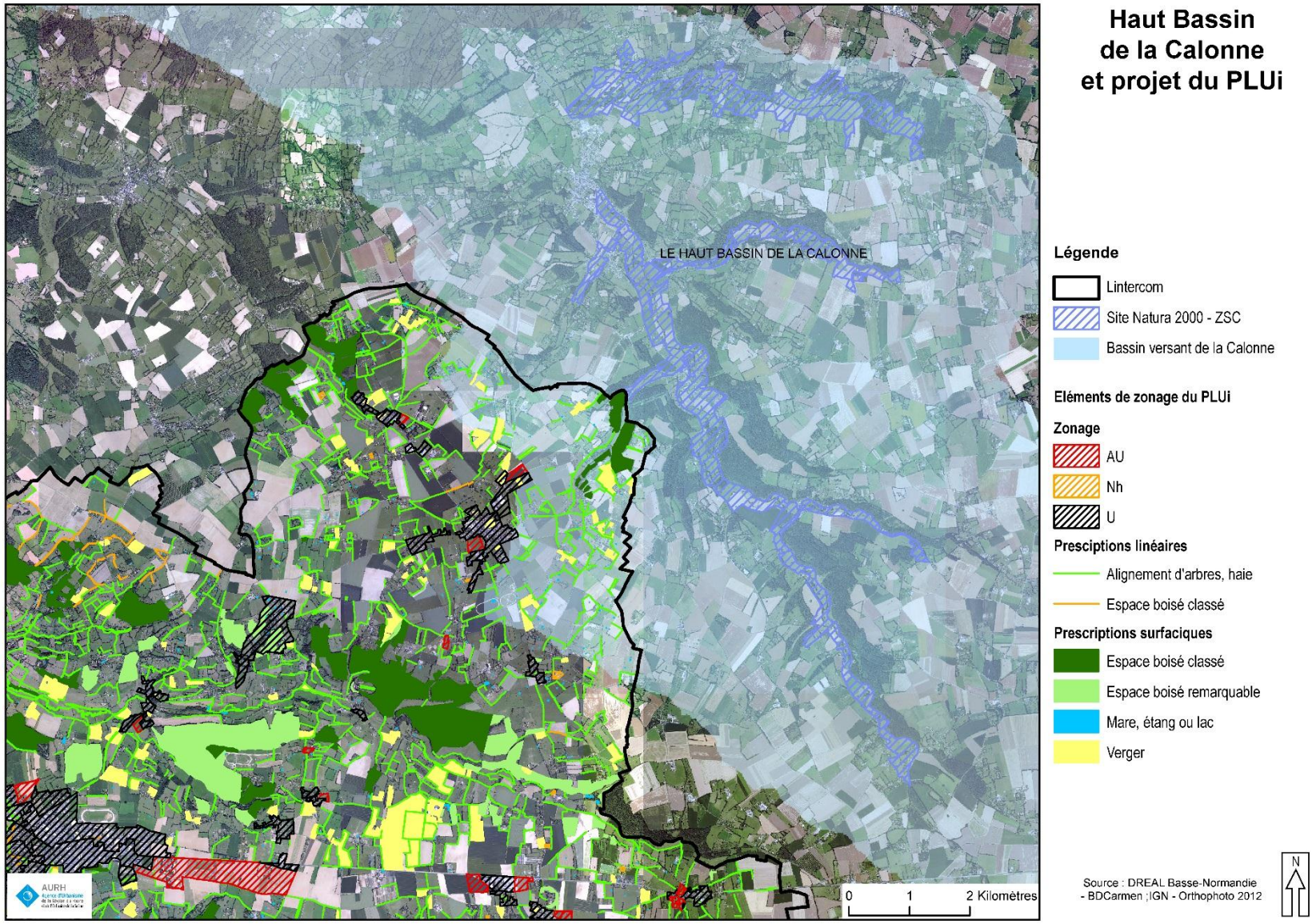
- Fournir des moyens matériels à l'équipe salariée
- Fournir à la réserve naturelle une équipe compétente et qualifiée
- Assurer la gestion administrative et financière de la structure

4. Analyse des incidences du projet

4.1 Incidences sur le site du Haut Bassin de la Calonne

Les incidences directes.

Les projets d'aménagement prévus dans le PLUi ne se situent pas dans le périmètre du site Natura 2000, la zone de projet la plus proche se situe sur la commune de Moyaux à plus de deux kilomètres du site. Il n'y aura donc aucun dommage direct pouvant impacter le site.



Haut Bassin de la Calonne et projet du PLUi

Légende

- Lintercom
- Site Natura 2000 - ZSC
- Bassin versant de la Calonne

Eléments de zonage du PLUi

Zonage

- AU
- Nh
- U

Presciptions linéaires

- Alignement d'arbres, haie
- Espace boisé classé

Prescriptions surfaciques

- Espace boisé classé
- Espace boisé remarquable
- Mare, étang ou lac
- Verger

Source : DREAL Basse-Normandie - BDCarmen ;IGN - Orthophoto 2012

N

Les incidences indirectes

Le site Natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne est composé de cours d'eau abritant des espèces remarquables, le projet du PLUi ne doit donc pas entrainer de nuisances pouvant impacter la qualité des cours d'eau.

Les zones AU des communes du Pin et de Moyaux projetées dans le PLUi se situent dans des espaces desservis par un réseau d'assainissement. Les eaux usées de ce réseau sont gérées par la station d'épuration de Moyaux dont le fonctionnement est jugé satisfaisant au 31 décembre 2013 et les rejets qualifiés d'excellents (2011, 2012) ou de corrects (2013).

Cette station a été mise en service en 2008 et possède une capacité nominale de 1 200 EH. Le SITE, Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux, en charge de la gestion des eaux usées sur 30 communes de Lintercom assure qu'il n'y a pas de risque de surcharge, puisque le zonage du PLUi a été pris en considération lors de l'établissement du zonage du schéma d'assainissement collectif.

STEP	Communes reliées au réseau d'assainissement	Date de mise en service	Type de Traitement	Capacité Nominale	Somme des charges entrantes (2013)	Classement			Etat de fonctionnement au 31 décembre 2013	Milieu Récepteur	Observations
						2011	2012	2013			
Moyaux	3	15/03/2008	Filtres Plantés	1200 EH	685 EH	A	A	B	Satisfaisant	fossé du Bassin versant de la Touques	Epuration acceptable, forte teneur en NTK en fin d'année

Sources : SITE ; Service d'Assistance Technique à l'assainissement collectif (SATESE)

Les zones boisées à proximité du ruisseau de la Marnes, affluent de la Calonne, ainsi que de nombreux linéaires de haies, ont été protégés (espaces boisés classés, article L151-23 du Code de l'Urbanisme), assurant ainsi le maintien de ces éléments arborés participant à la filtration des eaux, à la limitation des ruissellements en direction du Bassin de la Calonne et au maintien des corridors de biodiversité.

Enfin l'ensemble des zones AU à proximité du site Natura 2000 Haut Bassin de la Calonne se situent sur le bassin versant de la Touques ou en limite du bassin versant de la Calonne, cette situation limite d'autant plus d'éventuels rejets des eaux vers le site protégé.

La commune de Fumichon est plus éloignée du site Natura 2000 du Haut bassin de la Calonne que celles du Pin et de Moyaux et n'est pas frontalière d'une commune incluse dans le périmètre Natura 2000. Cependant une partie de son territoire se trouve sur le bassin versant de la Calonne. Les objectifs de constructions pour cette commune, qui ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif, sont de 5 nouveaux logements sur 10 ans. Ceux-ci devront respecter les impératifs du règlement littéral relatifs à l'assainissement et à la gestion des eaux.

L'article 13 du règlement PLUi cadre les dispositions à prendre dans le traitement et la gestion des eaux usées et pluviales.

Extrait du règlement littéral du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie :

13.2 – Assainissement

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. L'article L1331-10 du Code de la santé publique stipule que tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par la collectivité qui en a la compétence et que cette autorisation fixe les conditions du raccordement.

13.2.1 – Eaux usées – assainissement collectifs

Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié.
Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet.

13.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...).

Qualitativement

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre (10 places minimum) doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.

Les éventuels impacts sur le site Natura 2000 du Haut Bassin de la Calonne seront donc très faibles à nuls.

4.2 Incidences sur le site de la Baie de Seine Orientale

Les incidences directes

Le site Natura 2000 de la Baie de Seine Orientale se situe à une trentaine de kilomètres au Nord du territoire de Lintercom. Aucun aménagement du territoire n'aura donc d'incidences directes sur le site.

Les incidences indirectes

Par les réseaux hydrographiques de la Touques et de la Vie, affluent de la Dives, le territoire de Lintercom est susceptible d'avoir des incidences sur le site protégé de la Baie de Seine Orientale. Les incidences possibles sur ce site seront donc analysées par bassin versant.

- Bassin versant de la Dives

Les communes situées entièrement ou en partie sur le sur le bassin versant de la Dives et dont les projets sont susceptibles d'avoir des incidences sur le site de la Baie de Seine Orientale sont :

- Le Pré-d'Auge
- La Boissière,
- Les Monceaux,
- Le Mesnil-Simon
- Lessard-et-le-Chêne
- La Houblonnière

Les communes des Monceaux, Lessard-et-le-Chêne et Le Mesnil-Simon ne disposent pas d'un réseau d'assainissement collectif. Les objectifs de construction de ces communes, très faibles (environ 5 logements sur 10 ans pour chacune), devront donc respecter les dispositions de l'article 13 du règlement.

Le Pré-d'Auge, La Houblonnière et la Boissière sont équipées en partie d'un réseau d'assainissement collectif dont les eaux sont traitées par une station de type lagunage localisée sur la commune du Pré-d'Auge.

Le Pré d'Auge dispose d'un second réseau d'assainissement au niveau du hameau la Croix de Pierre raccordé à une autre station de traitement.

Enfin une partie du hameau de la Bosquetterie au Pré d'Auge est raccordée au réseau de la station d'épuration de Lisieux.

Les nouvelles zones de projets se situent au niveau du réseau raccordé à la station de lagunage, seule station du SIVU le Pré d'Auge–La Houblonnière–La Boissière dont le milieu récepteur est le bassin versant de la Dives. Bien que les objectifs de constructions soient modérés, les résultats de performance de ces dernières années sont médiocres.

Cependant un projet de nouvelle station est à l'étude et devrait permettre des rejets de meilleure qualité dans le milieu récepteur.

STEP	Communes reliées au réseau d'assainissement	Date de mise en service	Type de Traitement	Capacité Nominale	Population raccordée en 2014	Classement			Etat de fonctionnement au 31 décembre 2013	Milieu Récepteur	Observations
						2011	2012	2013			
Le Pré-d'Auge	3	31/12/1996	Lagunage naturel	500 EH	400 EH	C	C	C	Moyen	Ruisseau le Coupe Gorges (BV la Dives)	Situation inchangée. Projet station d'épuration en cours
Le Pré d'Auge	1	01/08/2010	Disques biologiques	325 EH	240 EH	A	A	B	Satisfaisant	Le Pré-d'Auge (BV Touques)	Traitement satisfaisant, mais mauvais résultats lié au dysfonctionnement du traitement secondaire.

Sources : SIVU ; Service d'Assistance Technique à l'assainissement collectif (SATESE)

Ainsi les impacts des projets envisagés sur le bassin versant de la Dives sur le site Natura 2000 de la Baie de Seine Orientale seront très faibles à nuls.

- Bassin versant de la Touques

Sur le Bassin versant de la Touques, Lintercom comptabilise 6 stations de traitements des eaux usées. Elles se situent sur les communes de :

- Lisieux,
- Courtonnes-la-Meurdrac,
- Courtonne-les-Deux-Eglises,
- Marolles,
- L'Hotellerie,
- Moyaux

STEP	Communes reliées au réseau d'assainissement	Date de mise en service	Type de Traitement	Capacité Nominale	Somme des charges entrantes (2013)	Classement			Etat de fonctionnement au 31 décembre 2013	Milieu Récepteur	Observations
						2011	2012	2013			
Lisieux	19	31/12/2003	Boue activée aération prolongée (très faible charge)	70 000 EH	37867 EH	A	A	A	Excellent	La Touques	Epuration satisfaisante et conforme aux attentes
Moyaux	3	15/03/2008	Filtres Plantés	1200 EH	685 EH	A	A	B	Satisfaisant	fossé du Bassin versant de la Touques	Epuration acceptable, forte teneur en NTK en fin d'année
L'Hôtellerie	1	31/12/1977	Lagunage aéré	300 EH	156 EH	C	C	C	Moyen	Bassin versant de la Touques	Construction d'une station de type disques biologiques en 2016
Marolles	1	31/12/1984	Lagunage naturel	300 EH	150 EH	C	C	C	Moyen	Ruisseau fontaine Saint-Martin (BV Touques)	Traitement partiel, conséquence d'une mauvaise répartition des eaux en tête des bassins
Courtonne-les-Deux-Eglise	1	31/12/1987	Lagunage naturel	200 EH	82 EH	B	B	A	Excellent	La Courtonne (BV Touques)	Epuration acceptable pour ce type de traitement
Courtonne-la-Meurdrac	1	31/12/2000	Filtres Plantés	150 EH	111 EH	A	A	A	Excellent	La Courtonne (BV Touques)	Traitement satisfaisant

Sources : SITE ; Service d'Assistance Technique à l'assainissement collectif (SATESE)

Le SITE, en charge de la gestion des eaux usées, a pris en considération les projets de zonage du PLUi lors de la révision du schéma directeur d'assainissement. Il estime qu'il n'y a pas de risque de surcharges des différentes stations par la mise en œuvre des projets du PLUi.

Seule la zone 1AU situées sur la commune de Le Pin n'est pas en concordance avec le zonage du SITE. La mise en place d'un assainissement collectif a été étudiée mais n'est pas possible. Néanmoins tout projet d'urbanisme pourra être réalisé sur cette zone en tenant compte du fait que chaque parcelle devra être dimensionnée pour accueillir un système individuel d'assainissement non collectif ou que l'aménagement de la zone devra prévoir un système d'assainissement non collectif commun à l'ensemble des parcelles.

Pour les communes ne disposant pas d'un réseau d'assainissement : Cordebugle, Fauguernon, Fumichon, le Mesnils-Eudes, et celles dont certaines zones urbanisables ne se situeraient pas dans une zone desservie par les réseaux (zone Nh à Coquainvilliers, zone Nh entre Firlfol et Ouilly-du-Houley une partie zone U et Nh à l'est de Marolles, zone Nh au Nord de Saint-Désir, les zones Nh de Saint Pierre-des-ifs), l'article 13 du règlement littéral s'applique. L'addition de ces zones ne disposant pas d'un réseau d'assainissement collectif représente une part infime des projets de logements du PLUi (environ une trentaine de logements, soit moins de 2 % des objectifs de logements du PLUi).

Les risques de contamination des eaux de surface par les eaux usées sont donc réduits. La protection des nombreux éléments boisés et particulièrement le long des cours d'eau assure par ailleurs le maintien du rôle de filtration des polluants par les végétaux.

Ainsi les risques d'impacts des projets sur la zone Natura 2000 de la Baie de Seine Orientale sont très faibles à nuls.

4.3 Incidences sur le site de l'Estuaire et marais de la Basse Seine

Les incidences directes

Le site Natura 2000 de l'Estuaire et marais de la Basse Seine se situe lui aussi à une trentaine de kilomètres au Nord du territoire de Lintercom. Aucun aménagement du territoire n'aura d'incidences directes sur le site.

Les incidences indirectes

Le territoire de Lintercom est en lien avec le site de l'Estuaire et marais de la Basse Seine via le bassin hydrographique de la Touques. Les incidences du PLUi sur ce site, jouxtant celui de la Baie de Seine Orientale, sont donc les mêmes que pour ce dernier.

Comme pour le site Natura 2000 de la Baie de Seine Orientale, les incidences indirectes des projets du PLUi sur le site de l'Estuaire et marais de la Basse Seine sont très faibles à nulles.

5. Conclusion

La distance séparant les zones de projets du PLUi des sites Natura 2000 les préserve de tout impact direct. Ainsi aucun des projets du PLUi n'engendrera de destruction ou de dégradation directe d'espèces ou d'habitats.

Cependant par les réseaux hydrographiques les projets du PLUi sont susceptibles d'engendrer des nuisances indirectes sur les sites protégés par des pollutions des eaux de surface.

Le soin porté à prioriser les projets autour des réseaux d'assainissement, ainsi que l'attention portée par les syndicats en charge de la gestion des eaux usées à la conformité des réseaux et des capacités des différents systèmes de traitement permettent de limiter les risques de surcharges des stations d'épuration et ainsi de réduire à un niveau très faible à nul les risques de pollution des eaux de surface.

En complément, la protection des éléments de végétation et particulièrement des ripisylves, permet d'assurer la filtration des eaux et ainsi de limiter des pollutions ponctuelles et diffuses.

Par conséquent, le projet de PLUi n'est pas susceptible d'atteindre l'état de conservation des espèces animales et végétales communautaires des sites Natura 2000.

5. INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce chapitre évalue, les effets positifs et négatifs des orientations générales du PLUi sur l'environnement au travers :

- de la politique général d'aménagement du territoire (PADD),
- du zonage,
- du règlement,
- des orientations d'aménagement.

Les incidences sur les secteurs à aménager sont évaluées suivant les thématiques développées dans l'état initial : la consommation foncière, les milieux naturels, l'agriculture, la ressource en eau, les paysages, la qualité de l'air, les risques naturels.

1. Consommation d'espace

1.1 Analyse de la consommation d'espace

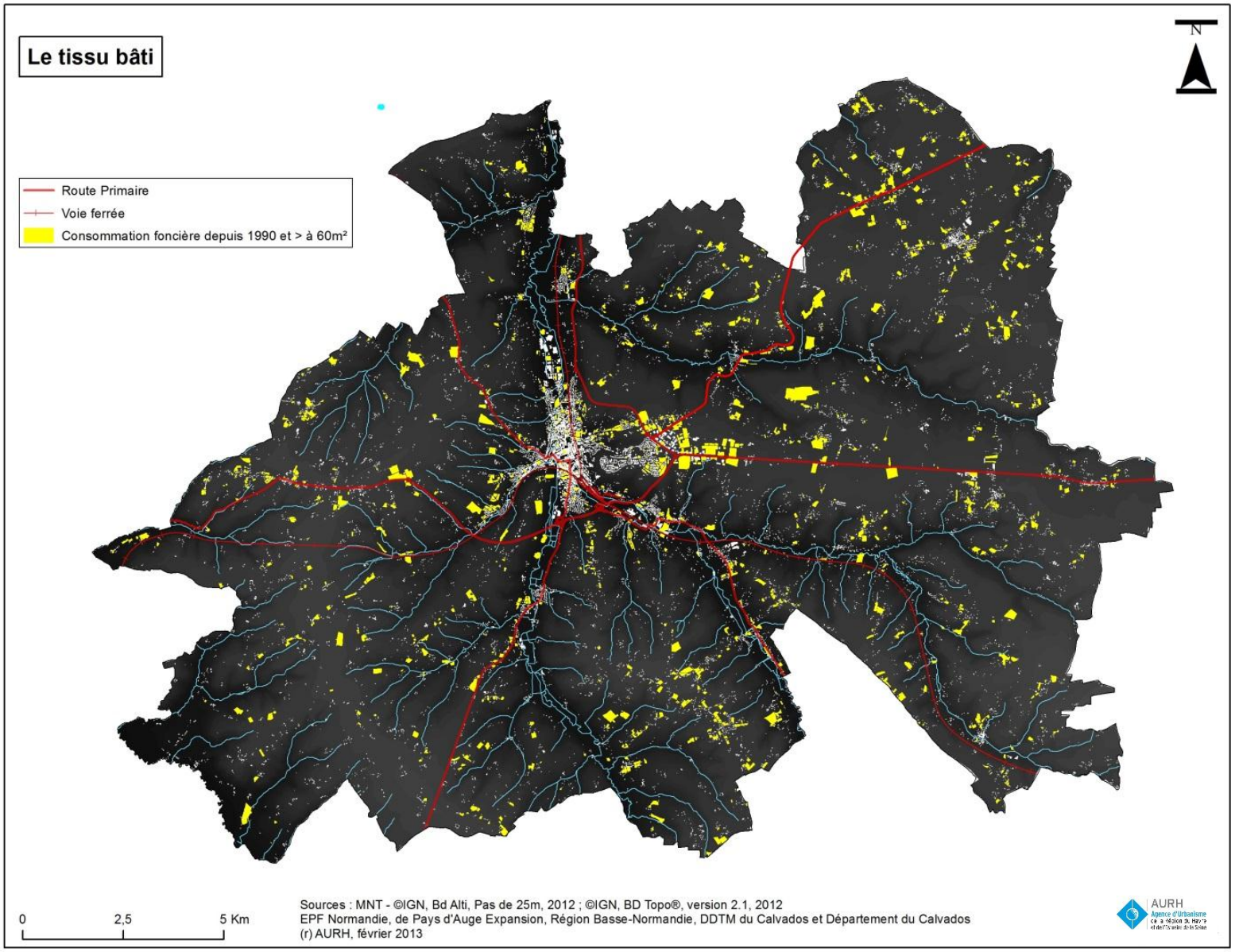
Le Pays d'Auge est par son histoire, un territoire d'habitats dispersés, les fermes s'organisant les unes autour des autres. Les villes se sont développées dans les fonds de vallées, profitant des couloirs naturels qu'ils forment pour organiser les principaux axes de circulation, et des cours d'eau pour implanter les industries.

S'inscrivant dans un paysage bocager principalement voué à l'élevage, Lintercom bénéficie des proximités de grandes zones d'emplois, telles que Caen, Deauville ou Le Havre. Cette situation géographique associée au cadre de vie privilégié du territoire, ainsi que la tendance au desserrement des ménages a entrainé une importante consommation foncière sur l'ensemble du territoire ces dernières années.

Cette artificialisation des sols s'est faite sans réelle cohérence dans l'organisation du tissu bâti existant, principalement au détriment de terres agricoles.

Le PLUi, en réorganisant le territoire autour du pôle lexovien, principale zone urbaine, et les communes relais (l'ensemble regroupant la quasi-totalité des commerces et des services) souhaite stopper le phénomène du mitage et redonner aux centre-bourgs leur vocation de lieu-de-vie. Cet aménagement est indispensable pour préserver les terres agricoles et maintenir les activités qui y sont liées, tout en permettant un accueil résidentiel et économique indispensable au développement du territoire.

Néanmoins, même si la consommation foncière est ralentie, certaines zones ont vocation à accueillir de nouveaux logements ou de nouvelles activités.


Le tissu bâti
N
Route Primaire
Voie ferrée
Consommation foncière depuis 1990 et > à 60m²
0
2,5
5 Km
Sources : MNT - ©IGN, Bd Alti, Pas de 25m, 2012 ; ©IGN, BD Topo®, version 2.1, 2012
EPF Normandie, de Pays d'Auge Expansion, Région Basse-Normandie, DDTM du Calvados et Département du Calvados
(r) AURH, février 2013
AURH

Une organisation à l'échelle supra-communale implique de redéfinir les objectifs en termes de localisation, de densité et du nombre de logements afin de structurer un territoire cohérent qui bénéficie à tous.

Ainsi le PLUi, pour atteindre ses ambitions de réduction de consommation foncière et de construction d'un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien, privilégie le renouvellement foncier et la densification. De nombreuses surfaces vouées à l'urbanisation ont ainsi retrouvé leur vocation agricole ou naturelle.

Traduction dans le PADD

Enjeux et objectifs :

- Maitriser et utiliser les espaces disponibles ou mobilisables
- Rendre à l'agriculture des terres qui ne sont plus réservées à l'agriculture dans les documents d'urbanisme actuels,
- Considérer le sol comme une ressource épuisable et être sobre en consommation de foncier
- Freiner la consommation des terres agricoles ou des espaces naturels
- Le PLUi vise à préserver les ressources par une structuration du territoire qui vise à limiter la consommation des espaces agricoles et naturels

Les orientations du PADD :

I – 2 Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien

- « Mobiliser en priorité les espaces délaissés et sous-utilisés (friches) et le parc de logements vacants dans Lisieux »

I – 3.2 Viser une répartition réalise de l'offre de l'habitat

- « Compte tenu du rôle majeur assigné au pôle Lexovien dans l'organisation territoriale, il a été retenu que celui-ci accueillerait au moins 75 % de la production nouvelle de logements »
- « développer l'offre de logements à l'échelle du fond de vallée Lexovien (…) en fixant les densités appropriées (à partir d'une valeur plancher) à chaque opération selon la nature et les capacités de chaque site »
- « le PLUi a pour objectif de recentrer l'urbanisation autour des structures villageoises et en leur sein »
- « En dehors des « espaces de vie » identifiés, les divisions parcellaires et l'extension des zones déjà urbanisées seront marginales. »

II – 1.2 Défendre une agriculture augeronne à haute valeur naturelle

- « Vu le rôle fonctionnel et paysager prépondérant des haies, Lintercom continuera d'assurer leur entretien le long des chemins communaux et impose que celles qui seront arrachées soient replantées avec des essences aux qualités écologiques comparables »

II – 1.3 Etayer et mettre la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité

- « Ainsi la nécessaire dynamique du territoire s'accompagne d'une veille au maintien de la cohérence de ce socle agro-naturel, capital écologique et paysager majeur pour garantir un développement durable du territoire et la préservation de son identité »

III - 2 Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière

- III.2.1 Améliorer le parc existant
- III.2.4 Une production plus économe en foncier et soucieuse de préservation de l'environnement

- « L'économie de foncier passe de fait par des densités de construction plus élevées ; les densités retenues sont celles fixées par le SCoT :

  - Pôle urbain Lexovien : 25 logements/hectare (Lisieux, Beuvillers et Saint-Désir) ;
  - Pôle Lexovien (hors Lisieux, Beuvillers et Saint-Désir) : 15 logements/hectare
  - Dans les pôles relais 12 logements/hectare
  - 8 logements/hectare dans les communes rurales

- Ces densités sont des moyennes. En fonction des opérations (taille, localisation, topographie) une orientation d'aménagement ou le règlement d'urbanisme du PLUi préciseront la densité à respecter »

Traduction dans le zonage

Un nombre important de zones AU identifiées dans les précédents documents communaux et non encore urbanisées n'ont pas été conservées dans le PLUi.

	ZONAGE PLU / POS / CC	ZONAGE PLUi	EVOLUTION
AU	516 Ha	238 Ha	-53,9%
U	1 779 Ha	1 671 Ha	-6,1 %
STECAL (Nh ou NB)	306 Ha	22 Ha	-92,8 %
TOTAL	2 601 Ha	1 931 Ha	-25,8 %

Comparaison surfaces U, AU, A et N avant et après

Traduction dans les OAP

Afin de limiter la consommation du foncier, chaque OAP impose un nombre de logements ou une densité de logements minimum.

1.2 Conclusion

a. Incidences positives

De nombreux espaces voués à l'urbanisation dans les documents de planification précédents et n'ayant pas encore été artificialisés ont été retirés du zonage AU et ont retrouvé des vocations naturelles ou agricoles.

Commune	Surface AU non urbanisée et retournée en zone A ou N (en hectares)	Présence d'une zone humide sur la zone AU retournée en zone A ou N (selon la BD Carmen de la DREAL Basse-Normandie)
Beuvillers	1,7	Non
	6,2	Oui
	1,6	Oui
La Boissière	2,9	Oui
Courtonne-la-Meurdrac	1	Non
	0,8	Non
Glos	3,6	Non
	3,1	Non
	4	Non
Hermival-les-Vaux	2,9	Oui
	4	Oui
Lisieux	23,8	Oui
	17,1	Non
	4,4	Non
	5,5	Non
Ouilly-le-Vicomte	1,4	Non
	3,7	Non
Rocques	1,8	Non
	2,3	Non
Saint-Désir	3,4	Oui
	2,2	Non
	4,4	Oui
	1,4	Non
	1,5	Non
Saint-Martin-de-la-Lieue	2,1	Oui
	7,9	Oui
Saint-Martin-de-Mailloc	6,4	Non
	8,9	Non
TOTAL	**123,1**	

Les nombreux projets de renouvellement urbain participent à la diminution de la consommation foncière et à l'attractivité des centres villes et des cœurs de bourgs.

b. Incidences négatives

Afin de maintenir une dynamique démographique et économique, et bien que leurs surfaces aient été réduites, les projets envisagés dans le PLUi vont entrainer une consommation foncière à minima.

c. Prise en compte globale

La réduction de la consommation foncière a été un enjeu fort du PLUi. Cette prise en compte s'est traduite toute au long de son élaboration.

1.3 Indicateurs de suivi

Répartition de l'occupation des sols (d'après les données Corine Land Cover 2012) :

- Tissu urbain discontinu : 994 Ha
- Zones industrielles et commerciales : 311 Ha
- Equipements sportifs et de loisirs : 52 Ha
- Terres arables hors périmètres d'irrigation : 5 028 Ha
- Prairies : 21 514 Ha
- Systèmes culturaux et parcellaires complexes : 471 Ha
- Surfaces essentiellement agricoles : 731 Ha
- Forêts de feuillus : 2 007 Ha
- Forêts de conifères : 228 Ha
- Forêts mélangées : 231 Ha
- Forêts de végétation arbustive en mutation : 29 Ha

Surface urbanisée (zones U dans le plan de zonage) : 1 671 Ha

Superficie à urbaniser (zones AU dans le plan de zonage) : 238 Ha

Surface moyenne consommée par an : 23,8 Ha/an (considérant que le PLUi présente des objectifs de construction sur 10 ans).

2. Préservation des milieux naturels et prise en compte de la biodiversité

2.1 Analyse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

La mise en valeur de la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité est un des objectifs du PLUi. Ainsi au-delà de l'intérêt écologique des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, leur rôle dans la préservation de la ressource en eau, la gestion de certains risques naturels et leur participation au maintien d'un cadre de vie qualitatif est mis en avant.

Cela se traduit dans le règlement et le zonage par une protection des réservoirs de biodiversité boisés identifiés dans le SRCE de Basse-Normandie (espace boisés classé ou protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) et des autres éléments arborés (petite parcelle boisée, haie, etc.) assurant les échanges entre les différents réservoirs. Et également par une protection vigilante de la végétation au niveau des rebords de plateau, de la contre-pente, des ceintures de bas-fonds dans les vallées (marquant la limite d'inondabilité) et le long du réseau viaire et des cours d'eau.

Les zones humides, les mares et les cours d'eau, principaux composants de la trame « bleue » ont eux aussi fait l'objet de toutes les attentions dans la localisation des zones AU et les projets d'aménagement.

La préservation et la mise en valeur de la nature en ville permet de maintenir une certaine perméabilité pour la biodiversité tout en assurant un niveau de qualité de vie.

Traduction dans le PADD

Enjeux et objectifs :

- prendre encore plus en compte « la nature en ville »
- LINTERCOM dispose d'une richesse certaine avec ses cours d'eau et ses espaces naturels. Au-delà de cette indispensable prise en compte pour la conservation et la préservation, ces cours d'eau et ces espaces naturels sont autant de réservoirs à utiliser pour améliorer la qualité de vie, la structuration entre les espaces urbains et/ou ruraux ou encore, au cœur de ces espaces, la circulation et les espaces de loisirs.

Les orientations :

I – 1.1 Renforcer les fonctions du cœur de Lintercom

- « retrouver la présence des cours d'eau dans l'espace public »

I - 2 Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien

- « Considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme :
  - éléments de la qualité de vie,
  - supports de mobilité, »

II - 1.2 Défendre une agriculture augeronne à haute valeur environnementale

- « La protection des différents éléments naturels (haies, zones humides, mares, espaces boisés) doit trouver un bon équilibre entre sauvegarde de la biodiversité et du paysage emblématique augeron et dynamique économique des activités agricoles qui façonnent et entretiennent le territoire au quotidien. »

II – 1.3 Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité.

- « Les abords des cours d'eau ou des talwegs qui traversent les milieux habités doivent être soignés et bénéficier de gabarits généreux car ils contribuent à faire rentrer la nature en ville, il peut en être de même pour le réseau viaire.
- Le réseau des parcs, squares et jardins, les cheminements doux et autres voies plantées constituent des supports intéressants de la nature en ville dont l'intérêt se trouve augmenté par l'adoption de modalités de gestion différenciée. »

II – 1.4 Rendre compatible les projets de Lintercom avec les dynamiques naturelle

- « Les milieux urbains constituent généralement des points de rupture à la trame verte et bleue, il faut donc veiller à y maintenir ou à y planifier des continuités naturelles »
- « niveau du pôle Lexovien (…) des coupures d'urbanisation, ou coupures vertes, y sont donc indispensables afin d'y préserver une certaine perméabilité de la trame verte et bleue »

Mesures prises dans le plan de zonage

Les espaces boisés identifiés comme réservoirs de biodiversité par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la Basse-Normandie ont été protégés dans le plan de zonage par une inscription en Espace Boisé Classé ou une protection au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Au total, 2 064 hectares boisés bénéficient d'une protection EBC et 982 hectares d'une protection au titre l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les cours d'eau étant également identifiés comme des réservoirs de biodiversités aquatiques, aucune zone de projet ne vient entraver les linéaires des rivières du territoire.

Les coteaux et les fonds de vallées concentrent les zones bocagères et les prairies humides, leur importance écologique est soulignée par leur inscription en périmètre ZNIEFF. Vu leur rôle majeur dans la préservation de la biodiversité, l'essentiel de ces secteurs a été classé en zone N dans le plan de zonage. Les fonds de vallées, où se situent d'importantes zones humides bénéficient d'un zonage N particulier, Np strictement inconstructible. Le zonage Np englobe 1 133 hectares.

Un important linéaire de haies et de ripisylves (près de 1 550 km) bénéficie d'une protection EBC ou au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Enfin 1 264 mares ainsi que les zones humides « fiables » et « très fiables » identifiées par la DREAL Basse-Normandie et celles identifiées suite au études de terrain (soit un total de 1 255 hectares), bénéficient d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Mesures prises dans les OAP

Sur les futurs secteurs de projet, la prise en compte de la biodiversité s'est traduite par la conservation et le prolongement de nombreuses haies ainsi que par la création de certains linéaires arborés.

Les OAP disposent d'un volet dédié à l'aménagement des lisières.

Mesures prises dans le règlement

L'article 10 du règlement précise pour les différentes zones les dispositions pour la préservation, maintien et remise en état des continuités écologiques : « sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la biodiversité dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux identifiés au règlement graphique et contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue, sauf pour les constructions et installations de services publics ou d'intérêt collectif. »

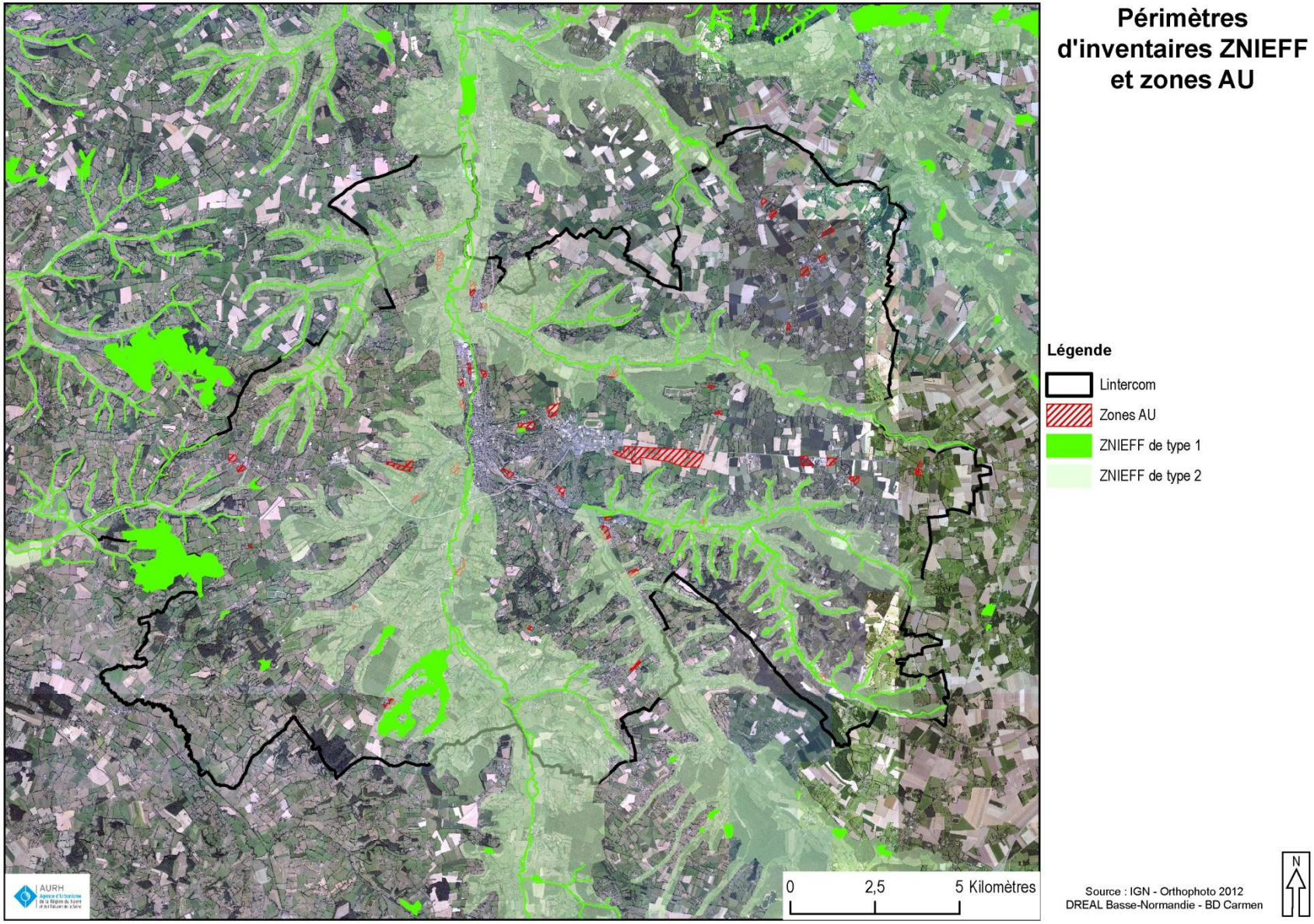
L'article 11 énonce lui les dispositions à suivre pour les espaces verts et les plantations.

2.2 Zoom sur les secteurs spécifiques

a. ZNIEFF

Les ZNIEFF sont des zones d'inventaires reflétant l'importance écologique d'un secteur. Le projet du PLUi a veillé à ce qu'aucune zone AU ne se trouve dans un périmètre ZNIEFF de type 1. Dans les fonds de vallées le zonage Np, strictement protégé, inclut une partie des ZNIEFF de type 1. Les autres ZNIEFF de type 1 se situent en zone A ou N. Cependant malgré la considération portée à ces espaces, une quinzaine de zones AU se situent pour tout ou partie sur le périmètre d'une ZNIEFF de type 2.

Ce nombre relativement élevé de zones de projets incluses dans un périmètre de ZNIEFF de type 2 s'explique à la fois par la part importante du territoire concernée par cet inventaire (près de 40 % de Lintercom), et par le fait que de nombreux bourgs de fond de vallée, donc des zones déjà urbanisées, sont compris dans un périmètre ZNIEFF. Ainsi certaines nouvelles zones de projets, même situées à proximité directe du tissu bâti existant, se retrouvent également incluses dans le périmètre d'inventaire.


Périmètres d'inventaires ZNIEFF et zones AU
Légende
Lintercom
Zones AU
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
0
2,5
5 Kilomètres
Source : IGN - Orthophoto 2012
DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
N

b. Zone humide

Le PLUi de Linercom a priorisé le renouvellement urbain du pôle lexovien afin de limiter fortement la consommation foncière, et a insisté sur un développement à proximité immédiate des centres bourgs pour les communes du pôle lexovien et de pôles relais afin de limiter l'étalement urbain et le mitage des espaces naturels et agricoles. Ainsi les zones AU du PLUi privilégient une localisation cohérente avec la réduction de la consommation foncière, l'organisation des commerces, des services, et des réseaux, mais aussi la localisation des risques et l'insertion paysagère.

Malgré cette logique de projet, il est apparu que plusieurs zones AU impactaient des périmètres de zones humides identifiées par la DREAL ou des secteurs prédisposés aux zones humides.

Ces zones humides, répertoriées par la DREAL Basse-Normandie ont été identifiées par photo-interprétation sans vérification sur le terrain. Considérant les enjeux liés à la préservation de ces zones, il a été décidé de réaliser une étude complémentaire pédologique et floristique afin de vérifier la présence effective de ces zones et de les délimiter au mieux selon les critères établis **par l'arrêté du 1er octobre 2009.**

Pour ce faire, des sondages pédologiques ont été effectués sur les zones d'étude. Ils ont été réalisés à la tarière à main sur l'ensemble des parcelles concernées. Les points ont été reportés sur les cartographies. Sur site, l'emplacement des sondages est adapté au terrain afin de délimiter les éventuelles zones humides, sur la base des variations de la topographie et des éléments d'hydrologie.



Sondage du sol avec la tarière : présence de taches de rouille (pseudogley) caractéristiques de sols humides

La campagne de terrain a été réalisée entre juin et juillet 2015, avec l'aide d'une technicienne spécialisée du Syndicat Mixte Bassin Versant de la Touques sur les secteurs présentés dans les cartographies ci-après :

- Sur la commune d'Hermival-les-Vaux
- Sur la commune de Beuvillers
- Sur la commune de Coquainvilliers
- Sur la commune de Lisieux AU
- Sur la commune du Pré-d'Auge

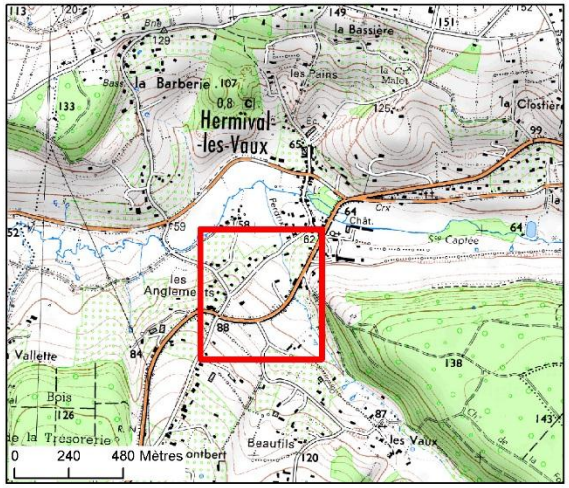
Pour chacun de ces secteurs sont présentés ci-après,

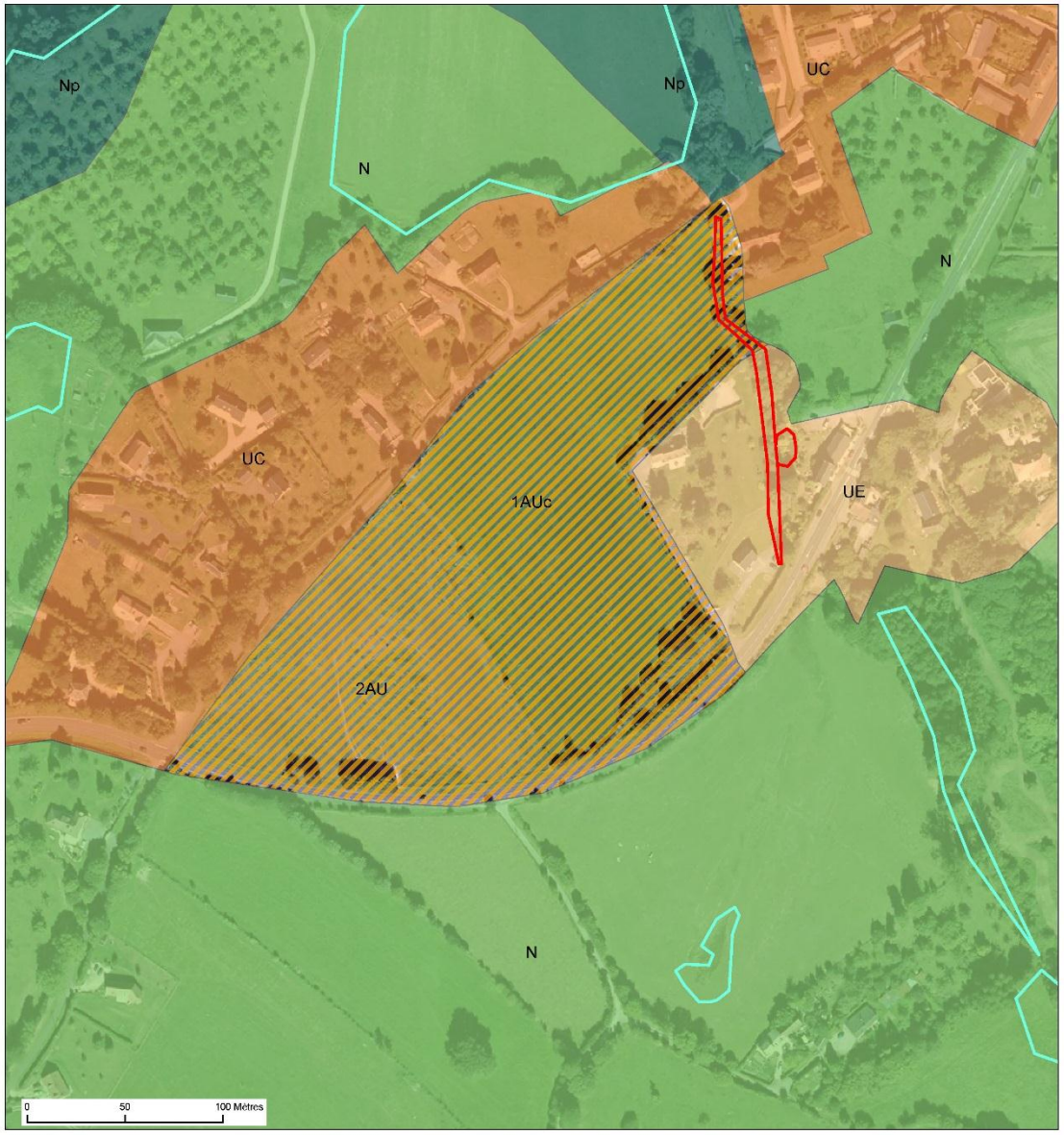
- le projet de zonage envisagé,
- les zones humides et les prédispositions des sols aux zones humides du secteur (données DREAL),
- les résultats issus des investigations de terrain
- le zonage définitif choisi suite à ces investigations

HERMIVAL-LES-VAUX projet de zonage

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- Np
- UC
- UE
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

HERMIVAL-LES-VAUX

Zone humide identifiée par la DREAL

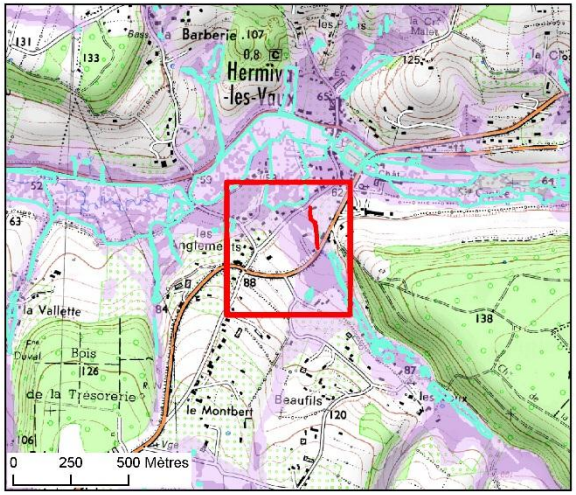
zone humide identifiée par la DREAL impactée par le projet

Corridors humides

Prédisposition faible

Prédisposition forte

Point de sondage





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
P1	oui	pg+	pg++	-	non	Analyse floristique rendue difficile par la fauche de la parcelle	Intensification du pseudogley dès 20 cm
P2	oui	pg+	pg++	pg++ (jusquà 60cm)	non		Intensification Impossible de creuser au-delà de 60 cm
P3	oui	pg+	-	-	non		Impossible de creuser à plus de 20 cm
P4	intermédiaire	pg+	pg+/-	-	non		Trace de rouille en surface mais qui régressent
P5	intermédiaire	pg+/-	pg+/-	pg+/- (jusqu'à 60 cm)	non		Traces de rouille à la surface. Sol tassé Pas d'intensification
							Entre P5 et P6 : présence de 3 zones de remblai présence d'une zone « cuvette » avec une végétation caractéristique de zone humide Douce-amère (*Solanum dulcamara*) et renoncule acre (*Renonculus acris*)
P6	intermédiaire	pg+/-	-	-	non		Pas d'intensification des traces de rouilles avec la profondeur
P7	intermédiaire	pg+/-	-	-	non		Roche affleurante

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

HERMIVAL-LES-VAUX

Sondage du sol

- sol caractéristique de zone humide
- sol intermédiaire
- sol ne définissant pas une zone humide

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

N

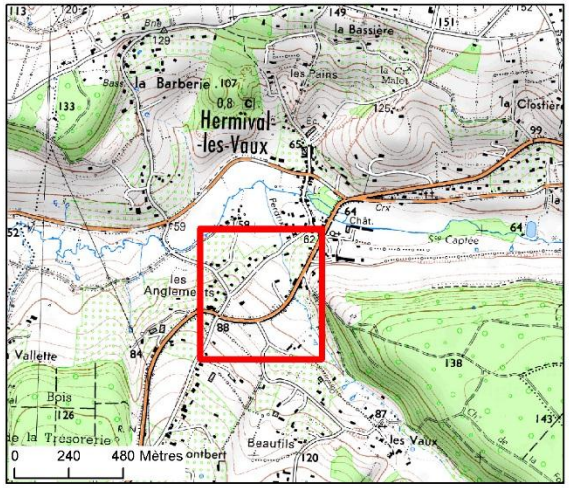
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Orthophoto 2012

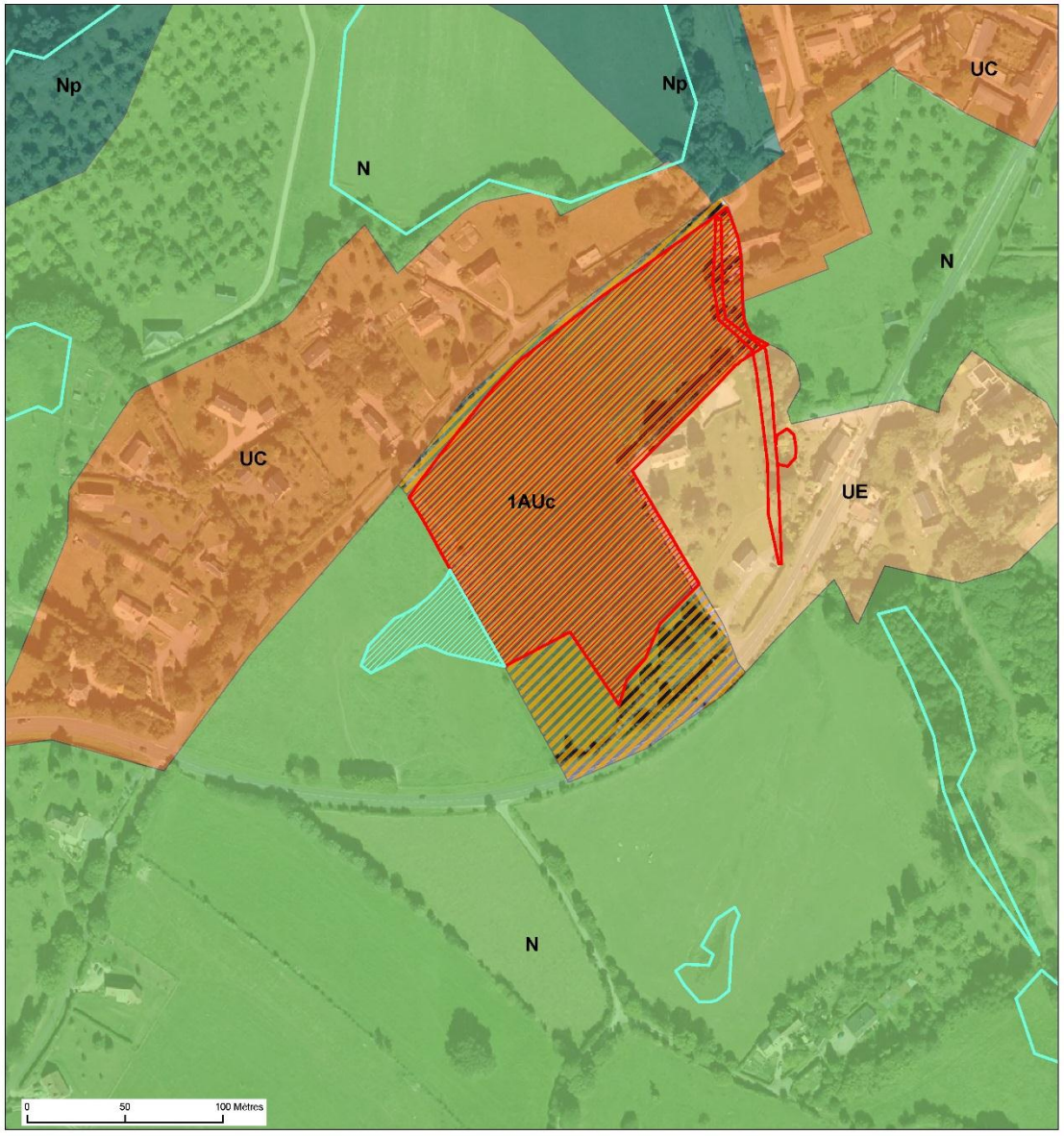
HERMIVAL-LES-VAUX zonage définitif

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- Np
- UC
- UE

- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain, impactée par le projet





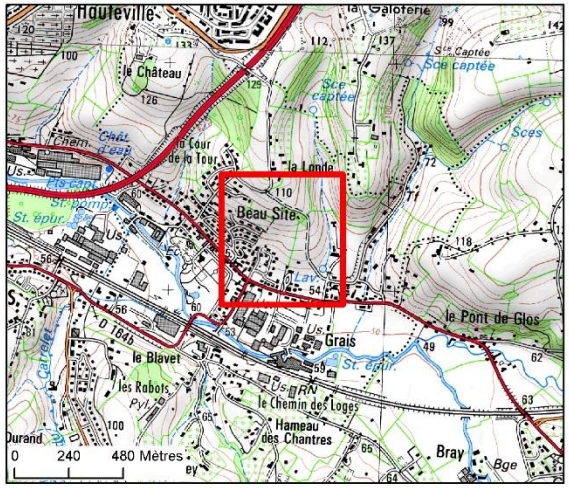
N

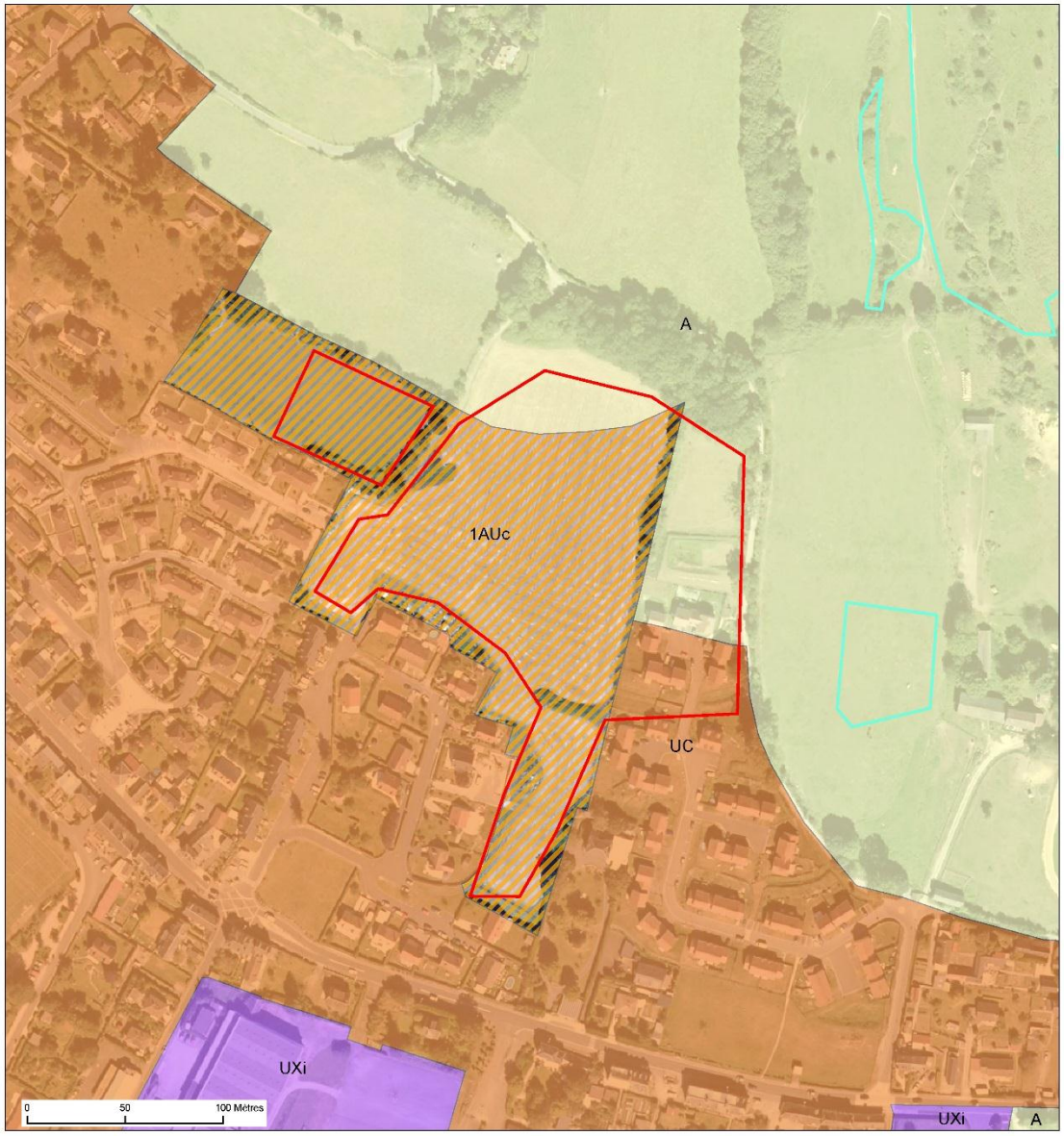
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

BEUVILLERS projet zonage

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- A
- UC
- UXc; UXi
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet





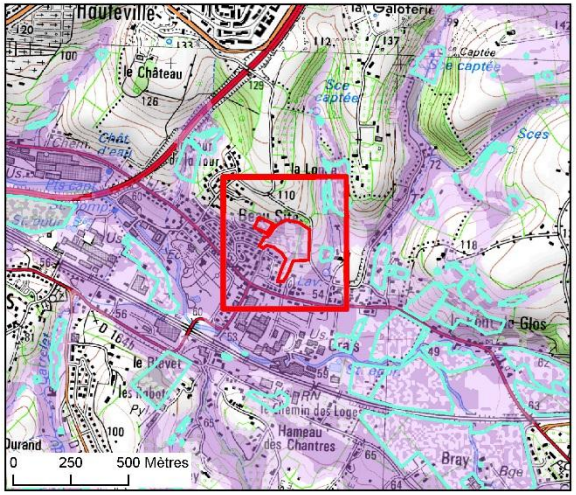
AURH

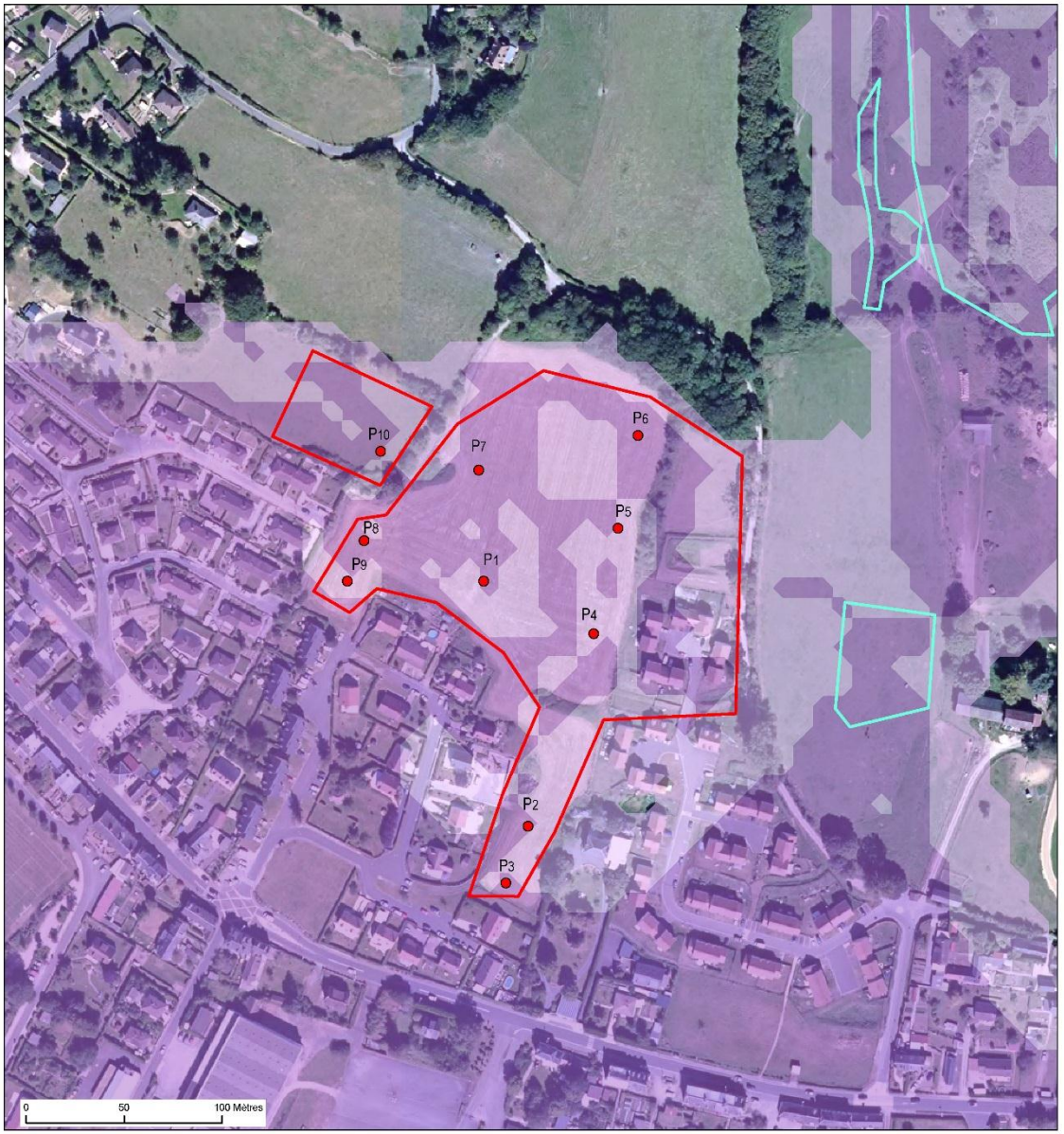
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

BEUVILLERS

Zone humide identifiée par la DREAL
Zone humide identifiée par la DREAL impactée le projet
Corridors humides
Prédisposition faible
Prédisposition forte
Point de sondage





AURH

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
P1	oui	pg+	pg++	-	non	Sur toute la zone, pas de végétation caractéristique des zones humides Présence de Lotier, Berce et renoncule	
P2	non	pg-	-	-	non		Présence de cailloux à 25 cm de profondeur Suspicion de remblai
P3	non	pg-	-	-	non		Présence de cailloux à 25 cm de profondeur Suspicion de remblai
P4	oui	pg+	-	-	non		Impossible de creuser au-delà de 25 cm
P5	oui	pg+	pg++	-	non		Intensification mais impossibilité de creuser à plus de 35 cm
P6	intermédiaire	pg+/-	pg+/-	-	non		Très faibles traces dans les 30 premiers centimètres Impossible de creuser au-delà
P7	oui	pg+/-	-	-	non		Impossible d'aller au-delà de 25 cm
P8	oui	pg+/-	pg+		non		Les traces de rouille s'intensifient mais restent légères
P9	oui	pg+	-	-	non		Pseudogley assez marqués dans les 25 premiers centimètres Impossible de creuser au-delà
P10	non	pg+/-	pg--	-	non		Quelques traces en surfaces, pas d'intensification Disparition de l'hydromorphie de surface (liée au piétinement ?) Parcelle en pente

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

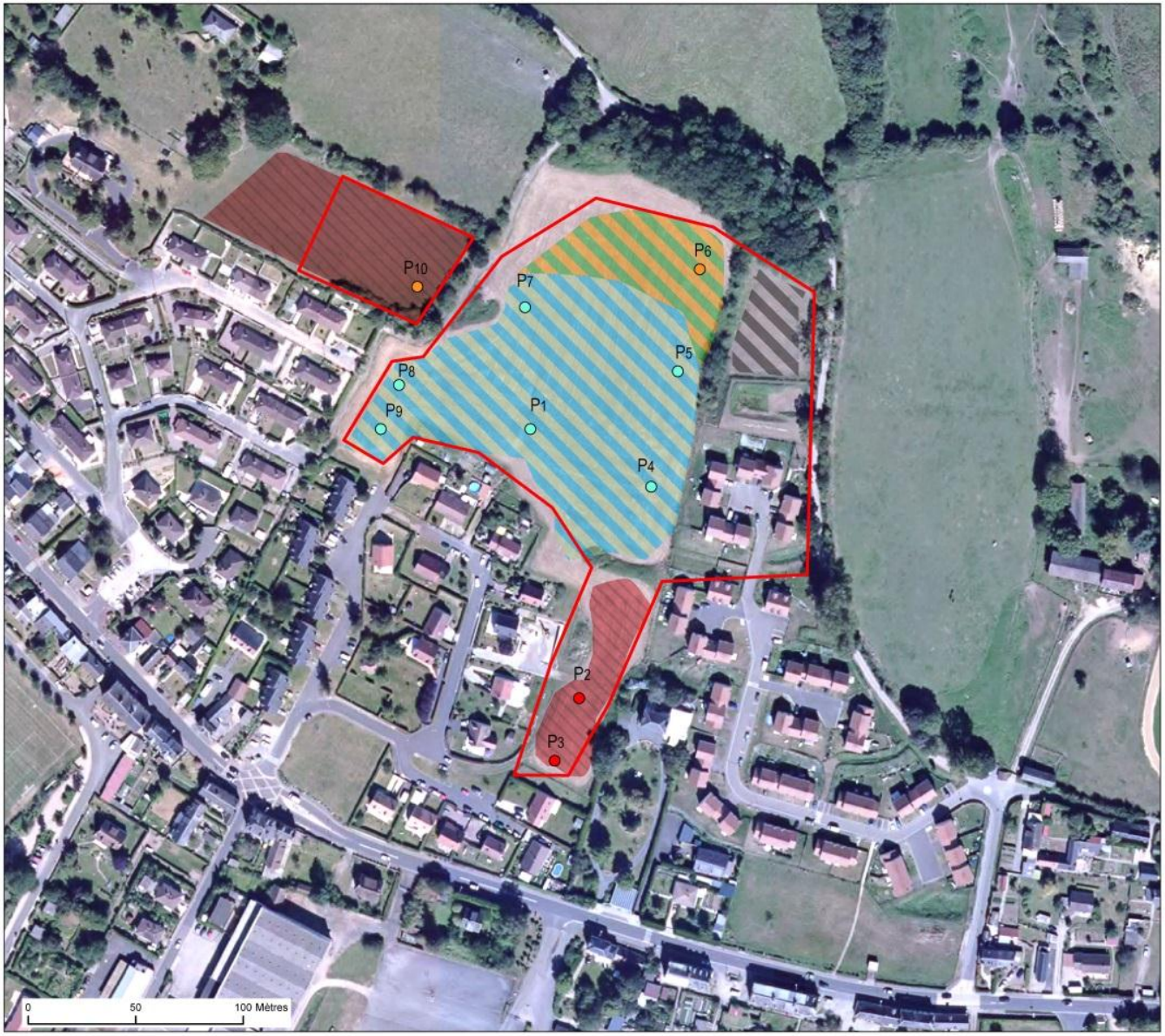
BEUVILLERS

Sondage du sol

- sol caractéristique de zone humide
- sol intermédiaire
- sol ne définissant pas une zone humide

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

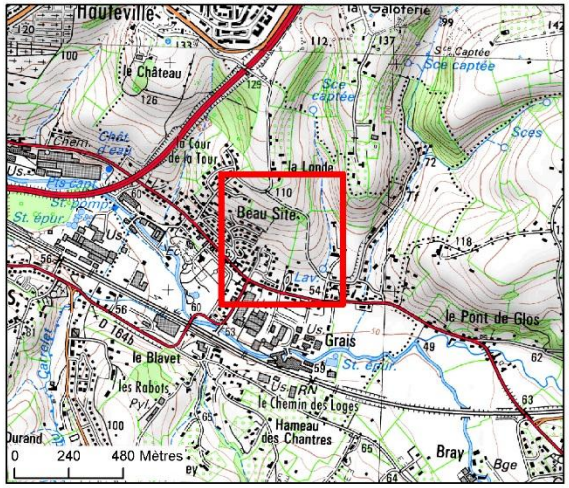
N

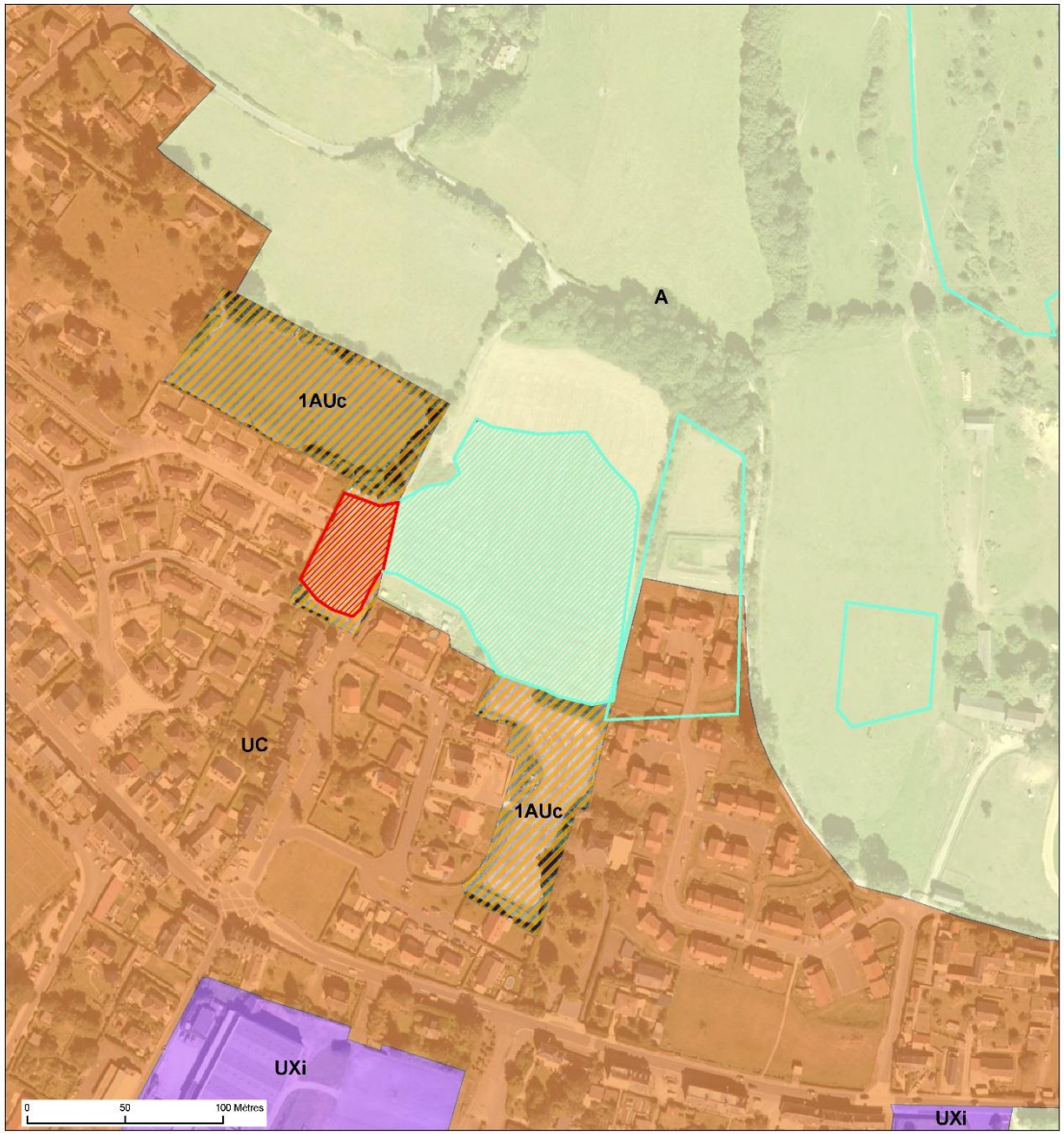
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

BEUVILLERS zonage définitif

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- A
- UC
- UXc; UXi
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain





AURH

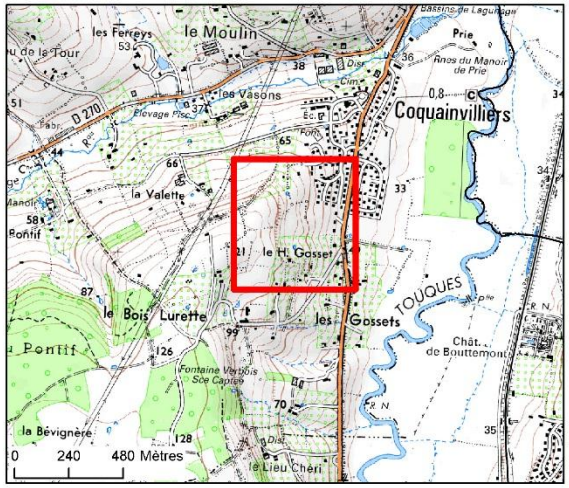
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

COQUAINVILLIERS projet zonage

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- UC
- UD
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

COQUAINVILLIERS

Zone humide identifiée par la DREAL

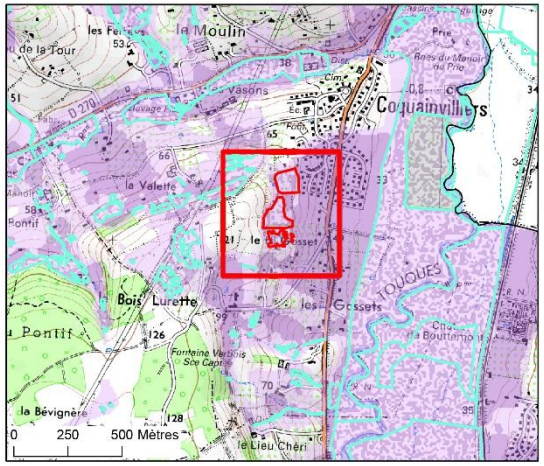
Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le porjet

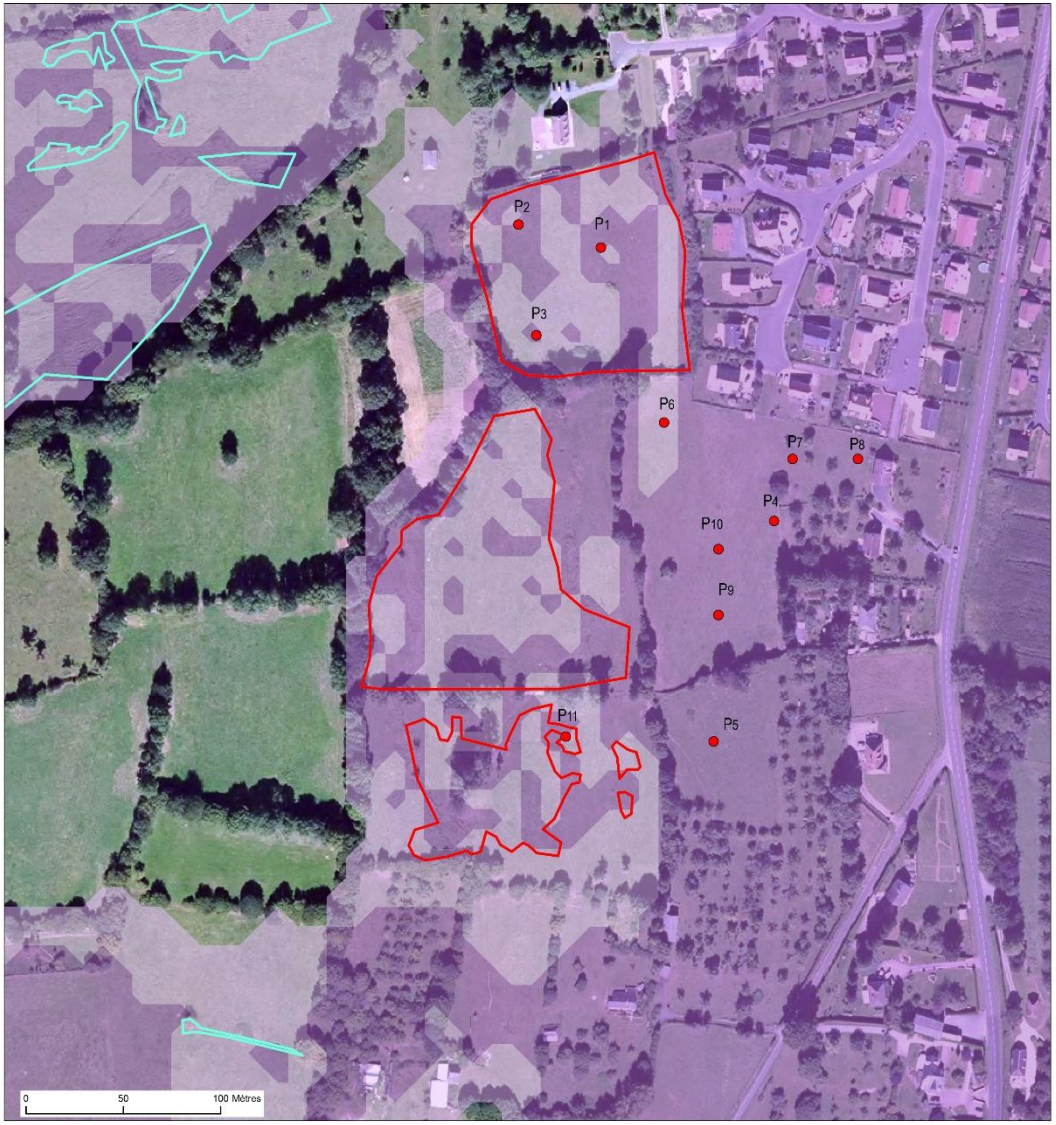
Corridors humides

Prédisposition faible

Prédisposition forte

Point de sondage





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
P1	oui	pg+	pg++	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*)	
P2	oui	pg+	pg++	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*)	
P3	oui	pg+	pg+	-	non		
P4	intermédiaire	pg+/-	-	-	non	Renoncule acre (*Ranunculus acris*) Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*)	Impossible de creuser à plus de 25 cm
P5	intermédiaire	pg+/-	-	-	non	Renoncule acre (*Ranunculus acris*) Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*)	Impossible de creuser à plus de 25 cm
P6	oui	pg+	pg++	-	non		
P7	non	pg-	pg-		non		Suspicion de remblai
P8	non	pg-	pg-	pg-	non		Des traces très légères de rouilles mais aucune intensification jusqu'à 70 cm
P9	non	pg-	pg-		non		
P10	intermédiaire	pg+/-	pg+/-		non		Traces de rouille peu marquées et pas d'intensification flagrante
P11	oui	pg+	pg+	-	non		

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

COQUAINVILLIERS

Sondage du sol

- sol caractéristique de zone humide
- sol intermédiaire
- sol ne définissant pas une zone humide

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

N

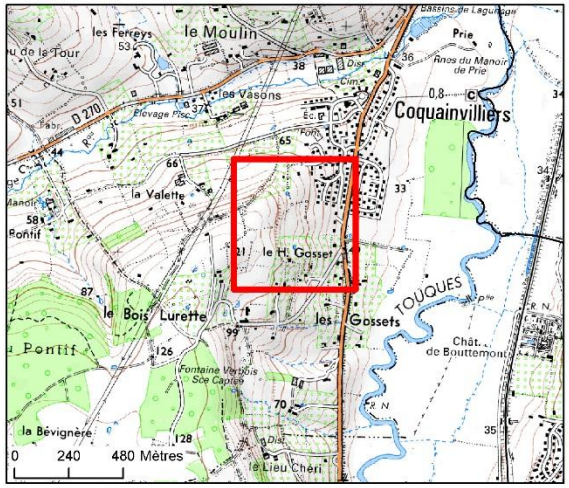
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Orthophoto 2012

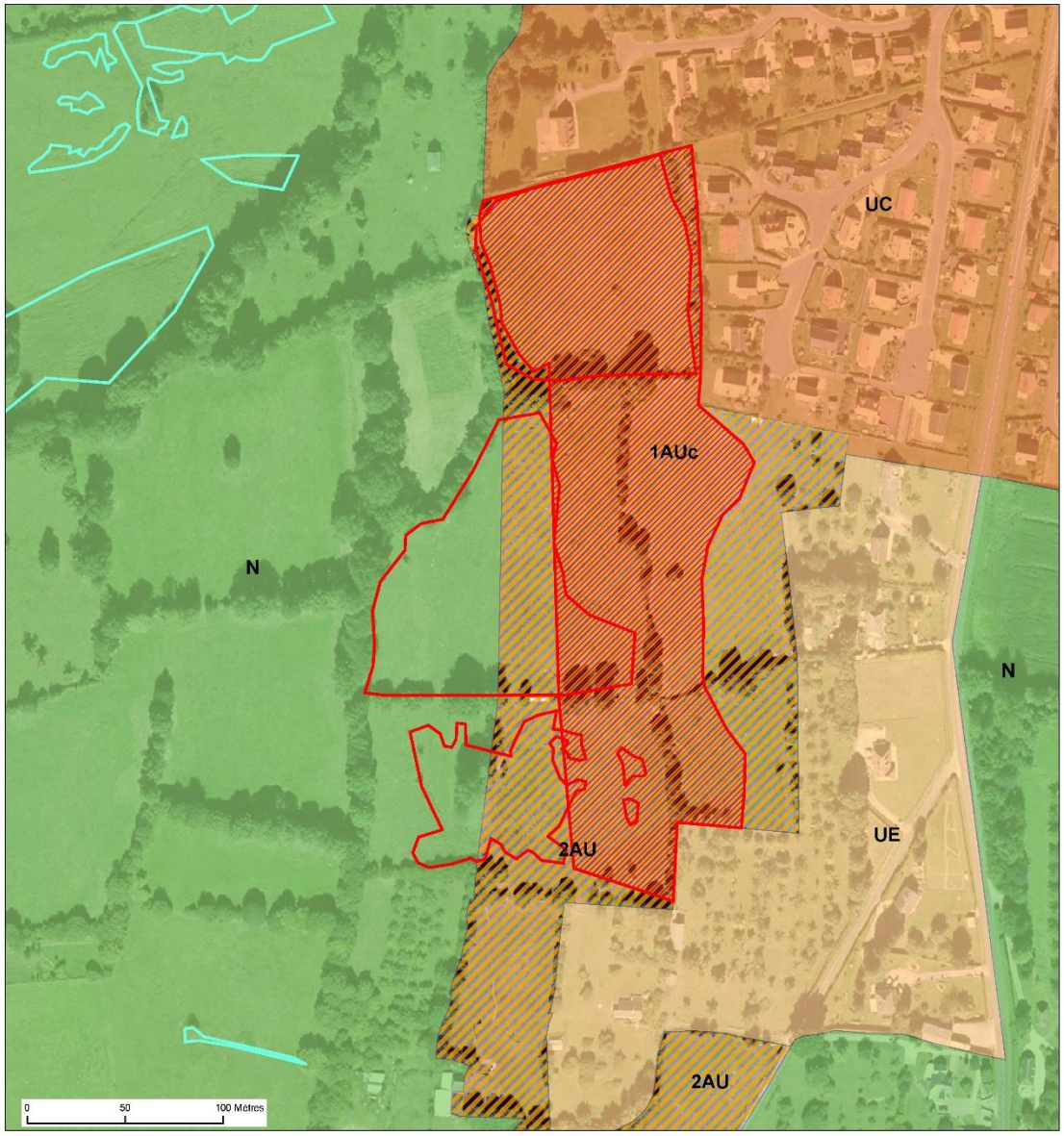
COQUAINVILLIERS zonage définitif

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- UC
- UE

- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain, impactée par le projet



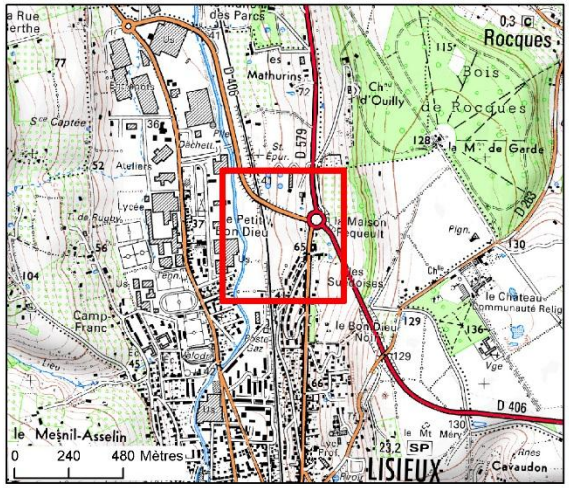


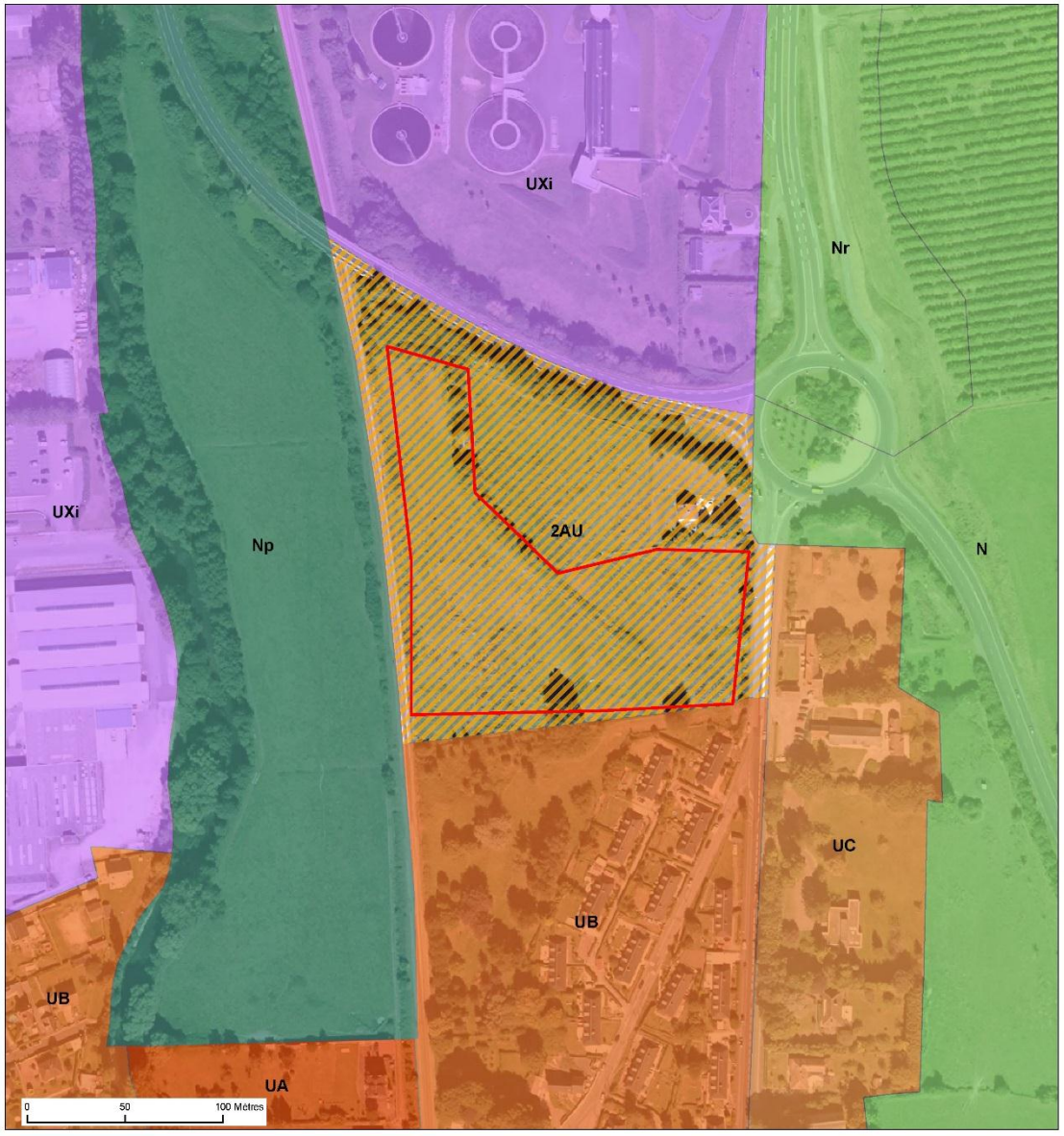
AURH

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

LISIEUX projet zonage

Zonage
- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- Np
- UA; UAr
- UB; UBh
- UC
- UXc; UXi
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet





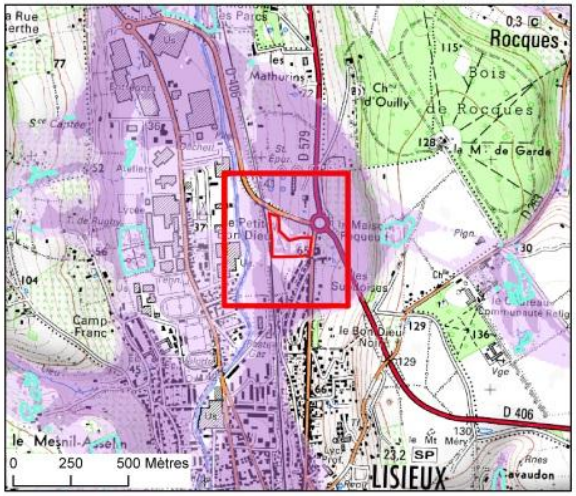
AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

LISIEUX

Zone humide (identifiée par la DREAL)
zone humide impactée par une zone AU
Corridors humides
Prédisposition faible
Prédisposition forte
Point de sondage





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
P1	non	pg-	-	-	non		Suspicion de remblais La pauvreté floristique n'est pas suffisante pour caractériser la zone
P2	oui	pg+	-	-	non	Renoncule (*Renonculus repens* + *Renonculus acris*)	Impossible de creuser à plus de 20 cm Suspicion de remblai Traces de rouille bien marquées
P3	oui	pg+	pg++	-	non		Traces dès la surface Intensification bien marquée
P4	oui	pg+	-	-	non		Impossible de creuser à plus de 25 cm. Trace de rouille dès le début

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

LISIEUX

Sondage du sol

- sol caractéristique de zone humide
- sol intermédiaire
- sol ne définissant pas une zone humide

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

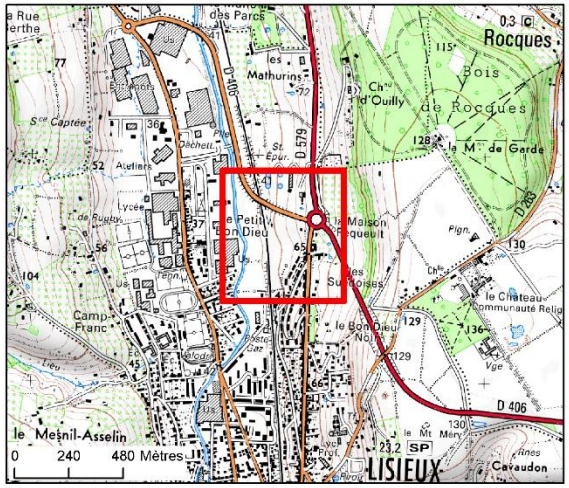
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Orthophoto 2012

LISIEUX zonage définitif

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- Np
- UA; UAr
- UB; UBh
- UC
- UD
- UXc; UXi

Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain





AURH

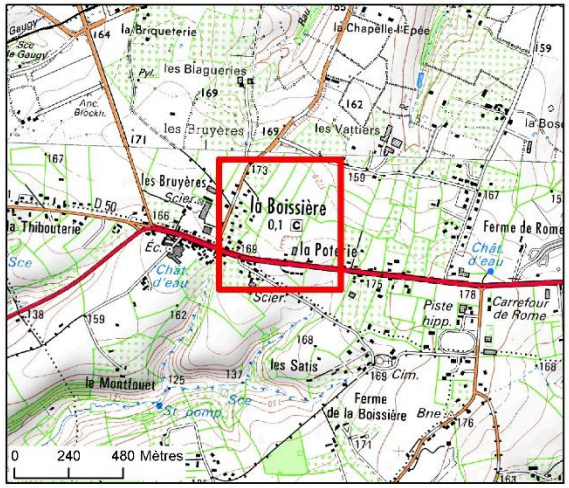
N

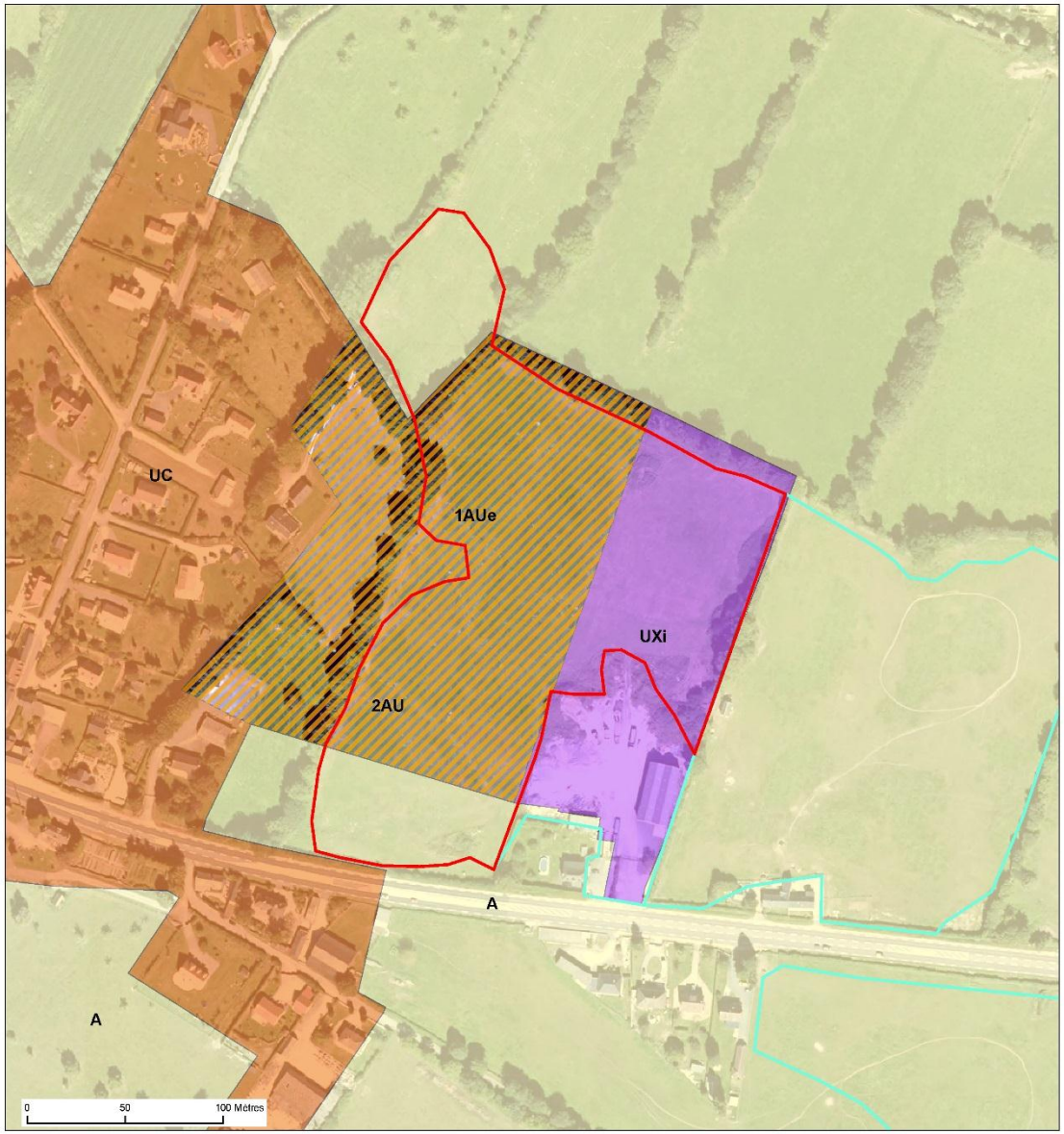
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

LE PRE D'AUGE projet zonage

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- A
- UC
- UXc; UXi
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet





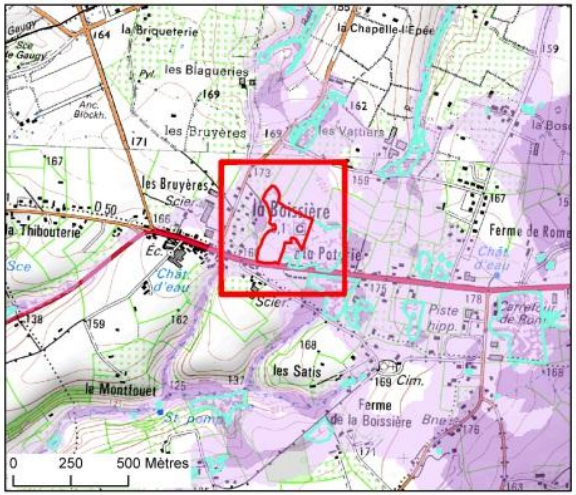
AURH

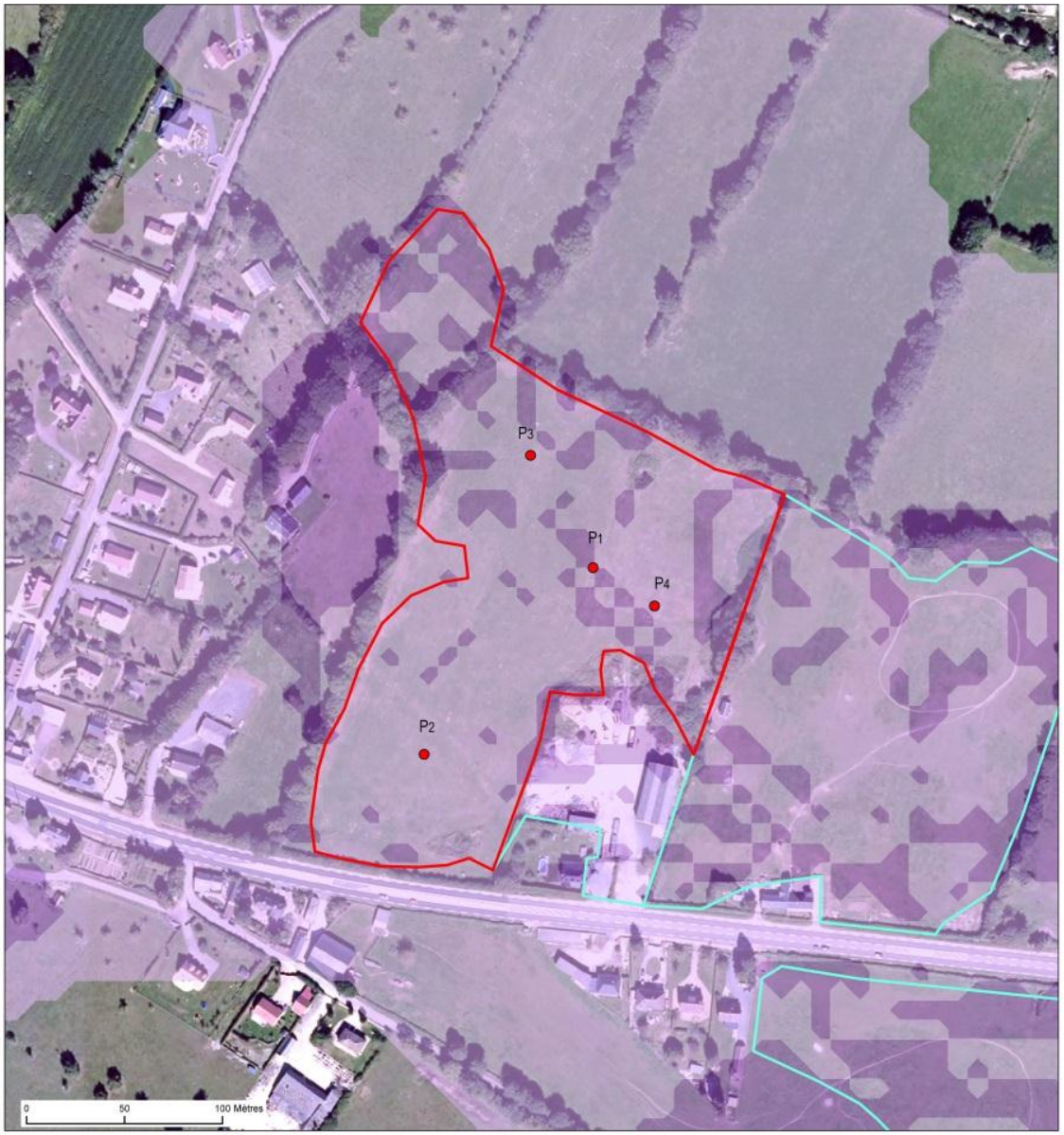
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

LE PRE-D'AUGE

Zone humide (identifiée par la DREAL)
zone humide impactée par une zone AU
Corridors humides
Prédisposition faible
Prédisposition forte
Point de sondage





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
P1	oui	pg+	pg++	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*)	
P2	oui	pg+	pg++	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*)	
P3	oui	pg+	pg++	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus acutiflorus*)	
P4	oui	pg+/-		-	non		

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

LE PRE-D'AUGE

Sondage du sol

- sol caractéristique de zone humide
- sol intermédiaire
- sol ne définissant pas une zone humide

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

N

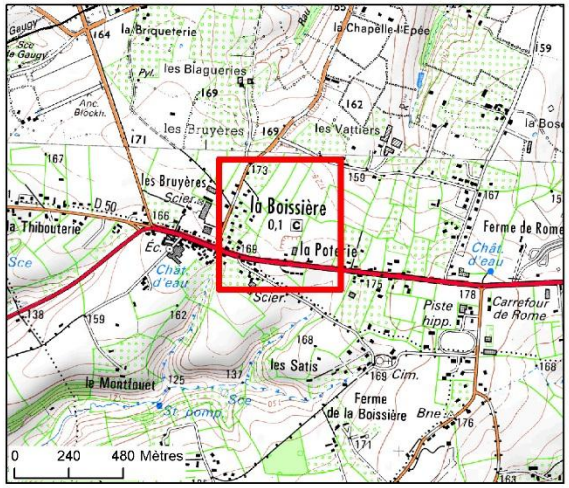
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Orthophoto 2012

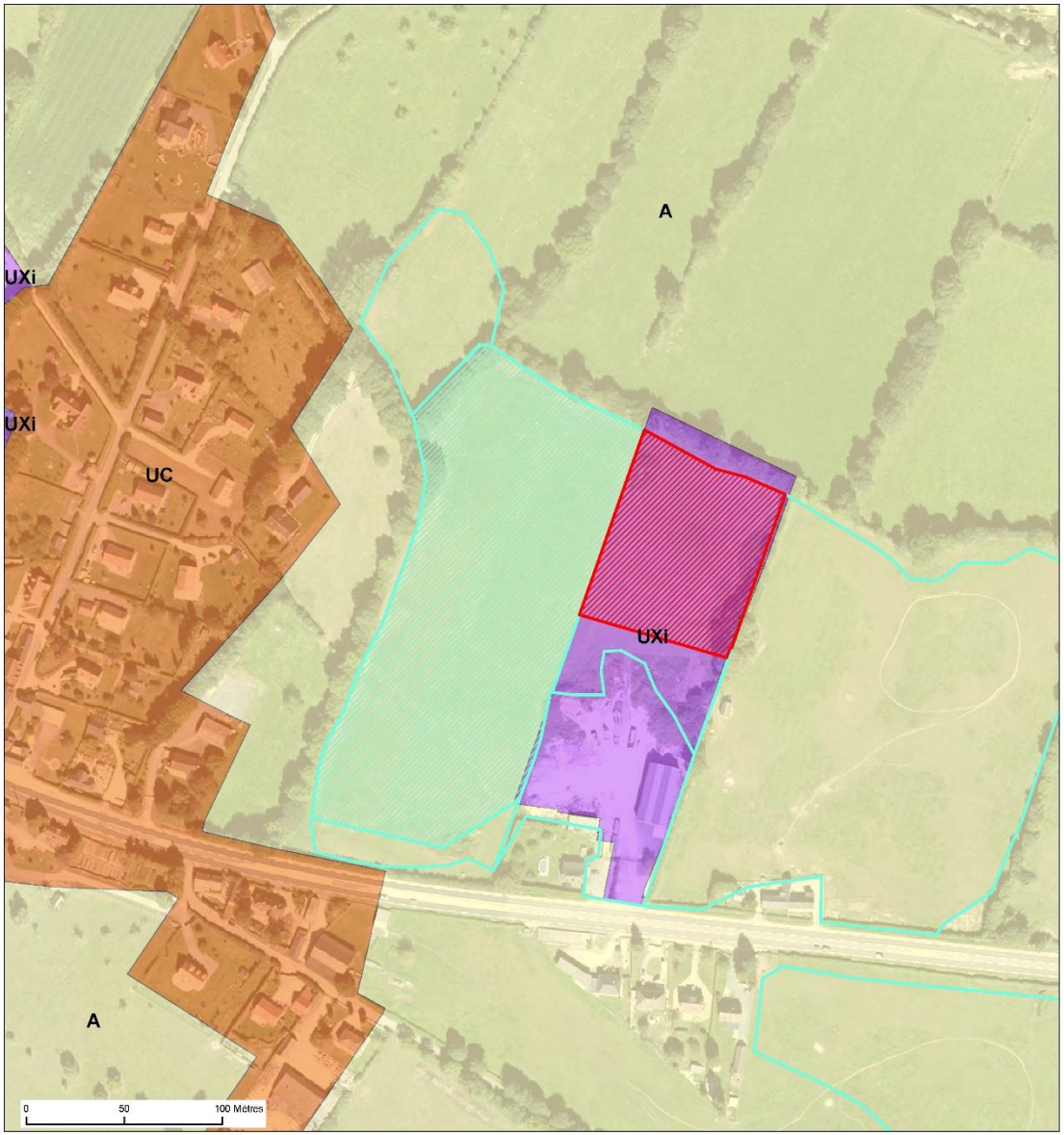
LE PRE D'AUGE zonage définitif

Zonage

- A
- UC
- UXc; UXi

- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain, impactée par le projet





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Suite à la délimitation précise des zones humides, il a été possible de supprimer ou de remanier certaines zones AU initialement envisagées afin de limiter les impacts sur ces zones humides.

Cette initiative s'inscrit dans la démarche « Eviter, réduire compenser » qui a accompagné la prise en compte des zones humides durant toute l'élaboration du PLUi. Les différentes mesures d'évitement, de réduction et de compensation, sont présentées ci-après.

2.3 Eviter

- Le PLUi a évité d'éventuels impacts négatifs sur un grand nombre de zones humides en déclassant des zones AU des précédents documents d'urbanisme pour qu'elles retrouvent un zonage A ou N dans le PLUi. En effet sur 123 ha de zones AU reclassées en zonage A ou N, 56 ha comprenaient des zones humides.

Commune	Surfaces AU des précédents documents d'urbanisme, non urbanisées, comprenant une zone humide et reclassée en zone A ou N dans le PLUi (en hectares)
Beuvillers	6,2
	1,6
La Boissière	2,9
Hermival-les-Vaux	2,9
	4
Lisieux	23,8
Saint-Désir	3,4
	4,4
Saint-Martin-de-la-Lieue	2,1
	7,9
TOTAL	56,3

- Les études de terrain présentées précédemment ont permis de confirmer la présence de certaines zones humides et de les délimiter précisément.
  Ainsi plusieurs zonages AU envisagés initialement ont été revus, ce qui a permis d'éviter certains impacts négatifs sur des zones humides à :
  - Hermival-les-Vaux, la zone 2AU est supprimée,
  - Lisieux le zonage AU est revu afin de ne pas impacter la zone humide identifiée
  - au Pré d'Auge, la zone AU est supprimée.

Plusieurs zones humides identifiées par la DREAL se situent sur des zones déjà urbanisées, zones U dans le plan de zonage. Pour certaines d'entre elles, les études de terrains ont aussi permis de confirmer la présence de zones humides et de les délimiter précisément.

Les zones déjà urbanisées pour lesquelles les études ont été menées se situent à Hermival-les-Vaux, Saint-Désir et Saint-Martin-de-Mailloc

Pour chacun de ces trois secteurs sont présentés ci-après,

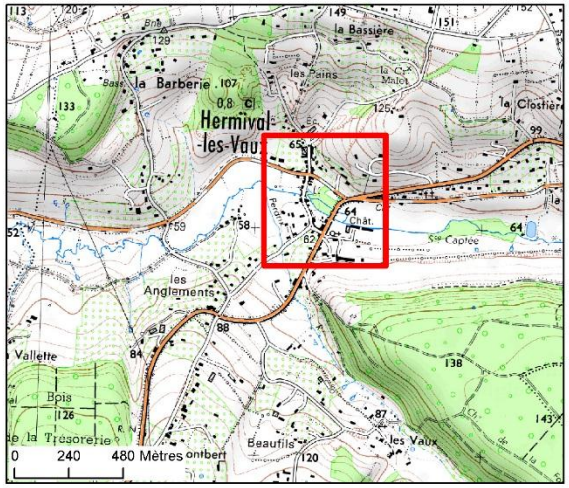
- le projet de zonage envisagé,
- les zones humides et les prédispositions des sols aux zones humides du secteur (données DREAL),
- les résultats issus des investigations de terrain,
- le zonage définitif choisi suite à ces investigations.

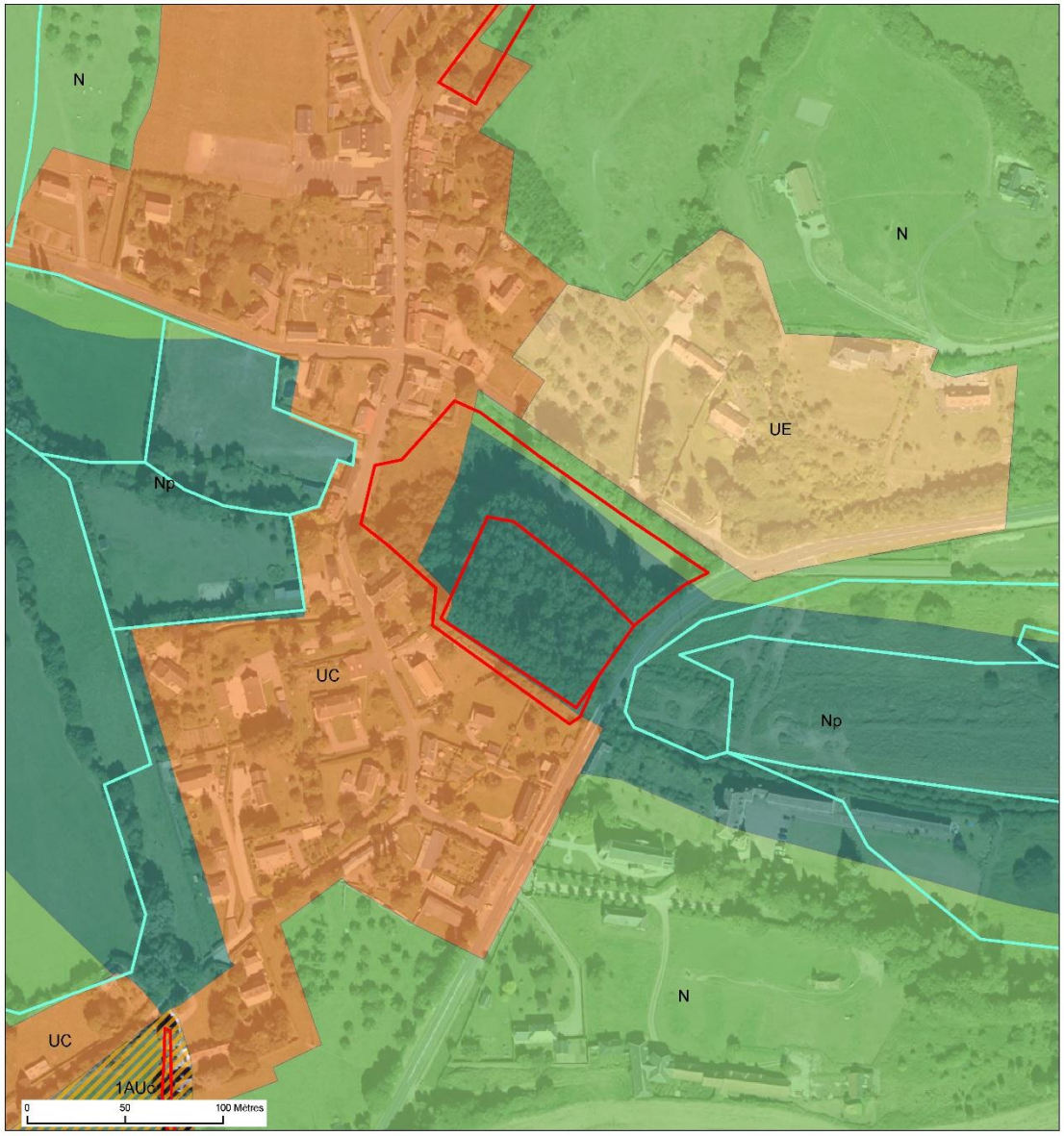
HERMIVAL-LES-VAUX projet de zonage

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- Np
- UC
- UE

- Zone humide identifiée par la DREAL
- zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet





AURH

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

HERMIVAL-LES-VAUX

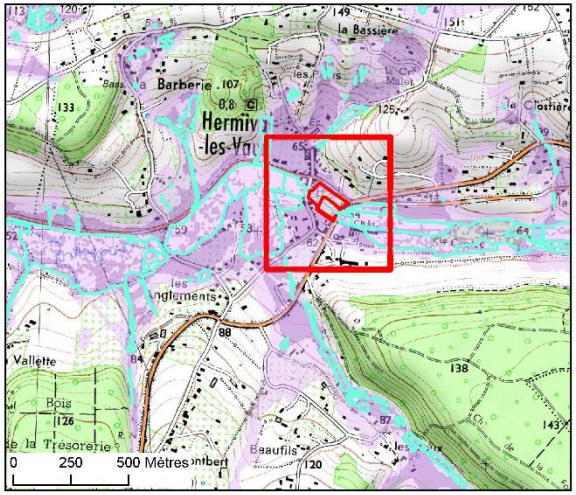
Zone humide identifiée par la DREAL

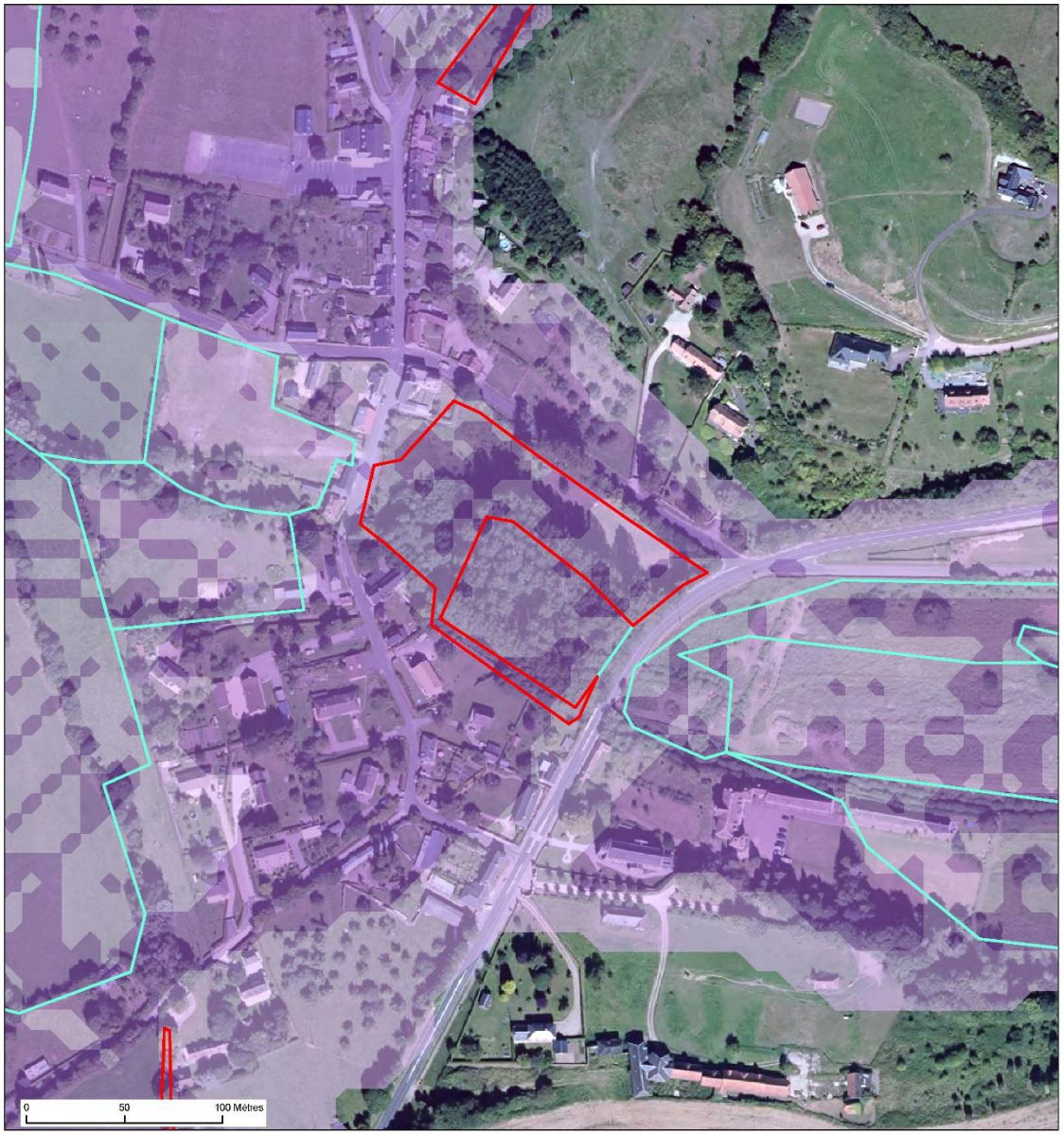
Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet

Corridors humides

Prédisposition faible

Prédisposition forte





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
		-	-	-	non	Lychnis fleur de coucou (*Lychnis flos-cuculi*) Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*) Consoude officinale (*Symphytum officinale*)	Sondage difficile à cause du remblai de toute la zone Présence d'espèces végétales typiques des zones humides

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

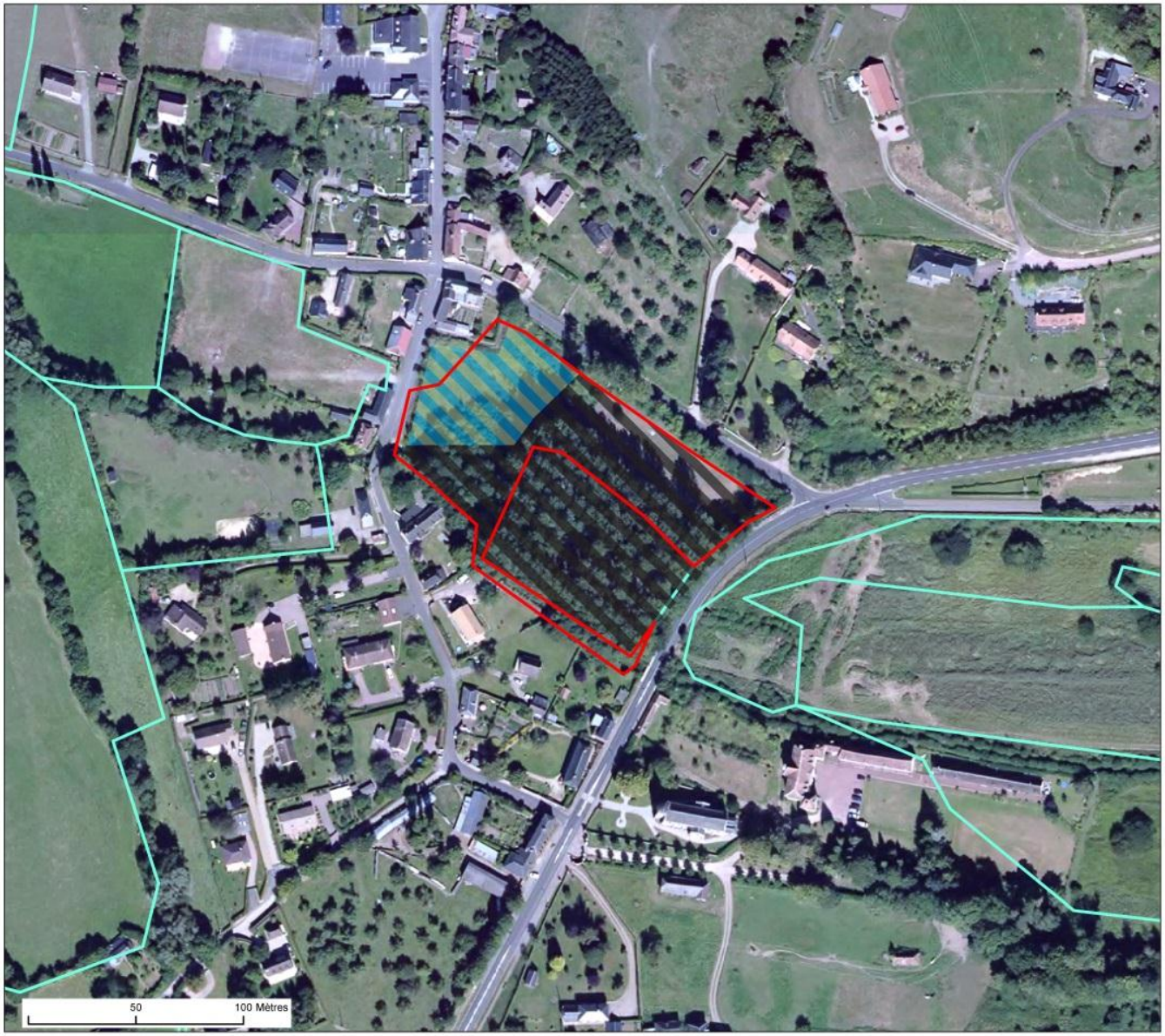
pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

HERMIVAL-LES-VAUX

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

N

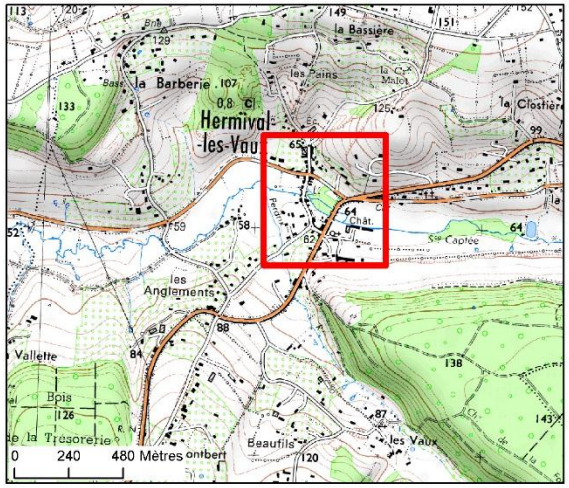
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Orthophoto 2012

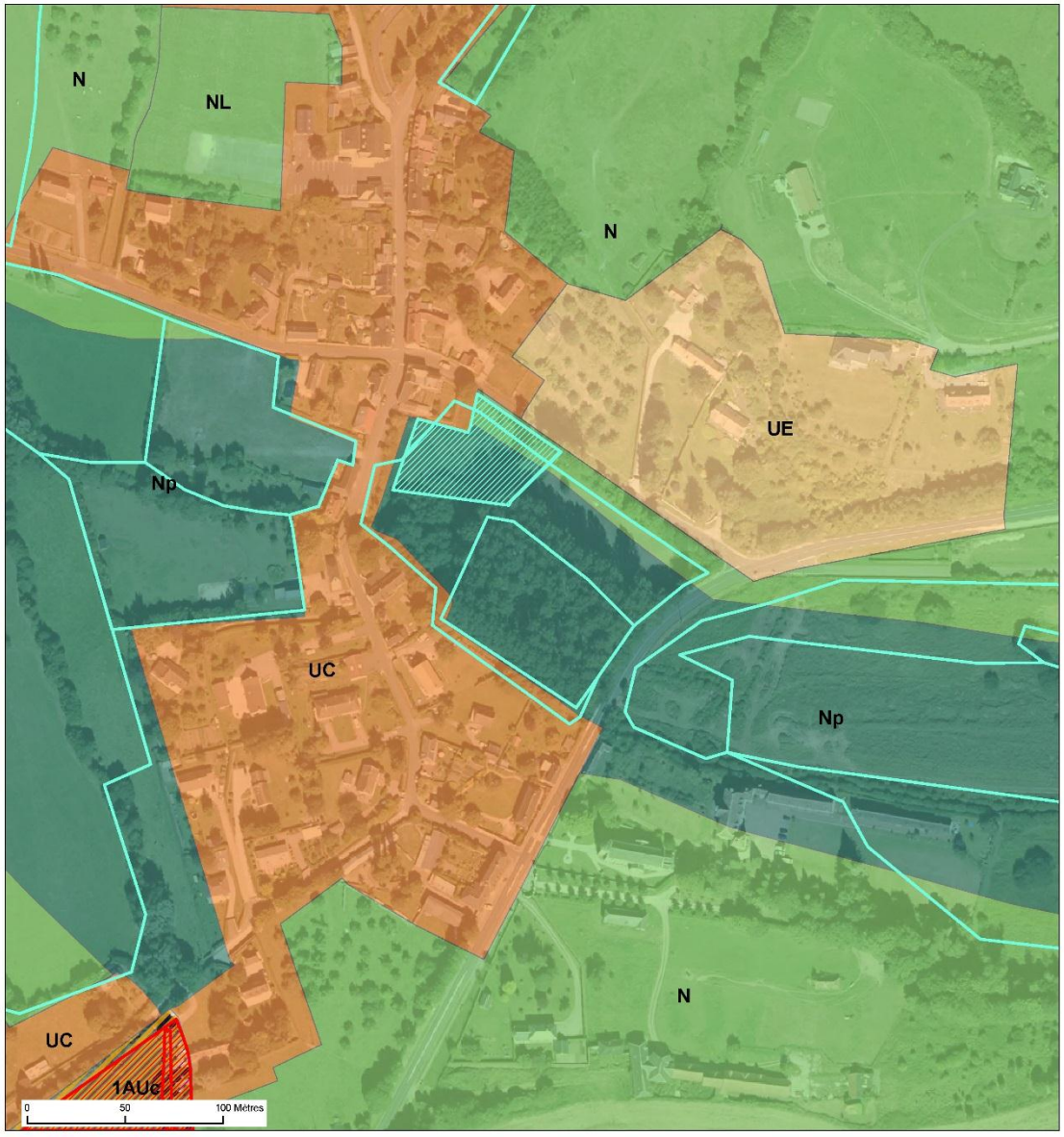
HERMIVAL-LES-VAUX zonage définitif

Zonage

- 1AUb; 1AUc; 1AUd; 1AUe; 2AU
- N; NL; Nm; Nr
- Np
- UC
- UE

- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain, impactée par le projet





AURH

N

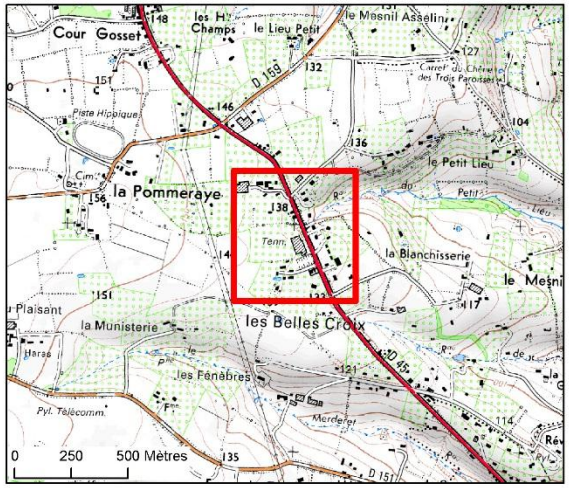
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

SAINT-DESIR projet de zonage

Zonage

- A
- N; NL; Nm; Nr
- UE

- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet





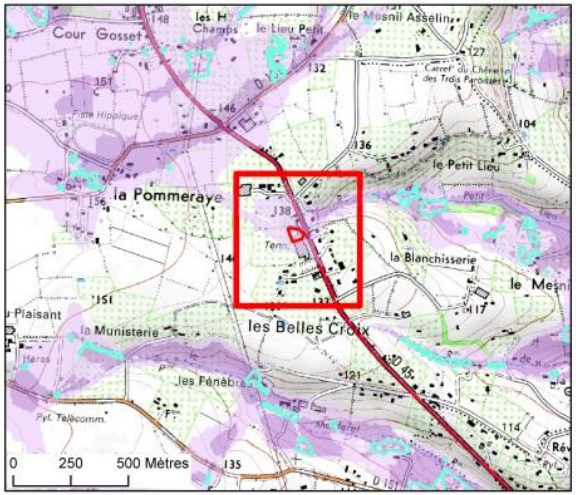
AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

SAINT-DESIR

Zone humide (identifiée par la DREAL)
zone humide impactée par une zone AU
Corridors humides
Prédisposition faible
Prédisposition forte
Point de sondage





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
P1	oui	pg+	pg++		non	Frêne (*Fraxinus excelsior*) Jonc acutiflore (*Juncus Acutiflorus*)	Suspicion de remblai

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

SAINT-DESIR

Sondage du sol

- sol caractéristique de zone humide
- sol intermédiaire
- sol ne définissant pas une zone humide

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

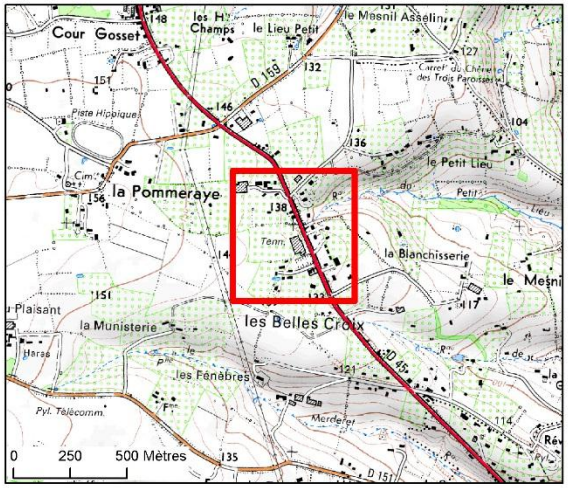
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Orthophoto 2012

SAINT-DESIR projet de zonage

Zonage

- A
- N; NL; Nm; Nr;
- UE
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain, impactée par le projet





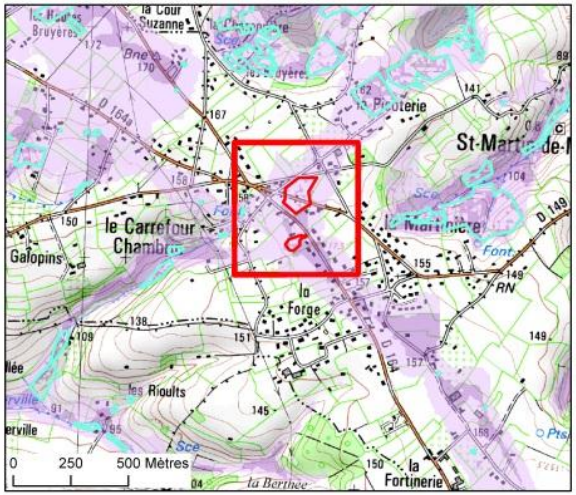
AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

SAINT-MARTIN-DE-MAILLOC

Zone humide (identifiée par la DREAL)
zone humide impactée par une zone AU
Corridors humides
Prédisposition faible
Prédisposition forte
Point de sondage





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Résultat des sondages

N° Sondage	Sol de zone humide ?	Détail de l'hydromorphie (taches de rouilles)			Profondeur de la nappe (cm) si eau	Analyse floristique	Remarques particulières
		0-25 cm	25-50 cm	50-80 cm			
P1	non	pg-	-	-	non	Berce Leucanthemes Renoucules acres	Végétation de milieux secs Sondages négatifs avec impossibilité de creuser à plus de 10 cm
P2	non	pg-	-	-	non		
P3	non	pg-	-	-	non		
P4	non	pg-	-	-	non		
P5	non	pg-	-	-	non		
P6	non	pg-	-	-	non		
P7	oui	pg+	-	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus Acutiflorus*)	Le long de la route se trouvent une zone de remblais et une mare
P8	oui	pg+	-	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus Acutiflorus*)	
P9	oui	pg+	-	-	non	Jonc acutiflore (*Juncus Acutiflorus*)	

Légende des abréviations utilisées dans les tableaux récapitulatifs :

pg- = pas de caractère rédoxique (absence de pseudogley)

pg+/- = caractère rédoxique peu marqué (pseudogley peu marqué)

pg+ = caractère rédoxique (pseudogley) marqué

pg++ = caractère rédoxique (pseudogley) très marqué

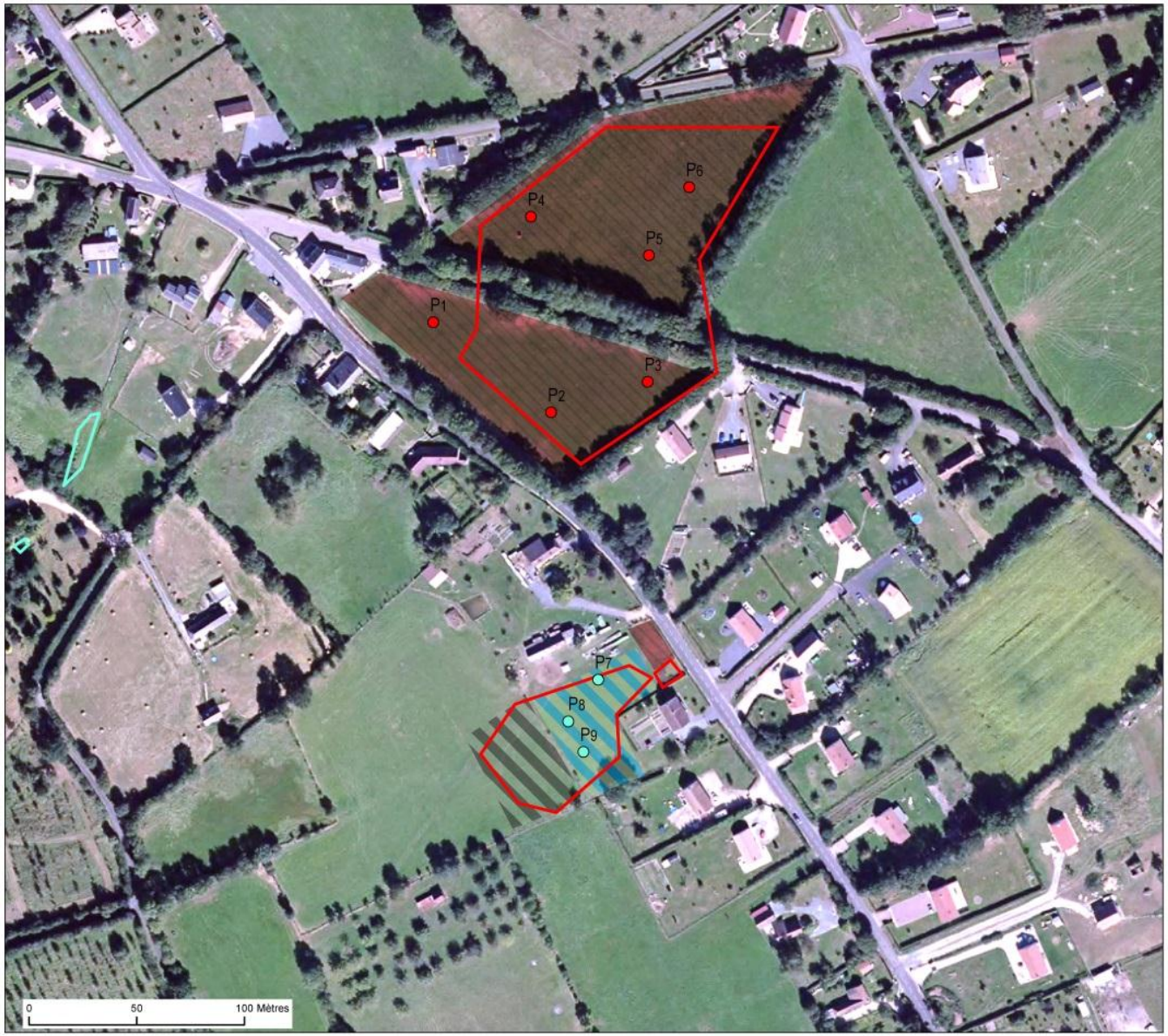
SAINT-MARTIN-DE-MAILLOC

Sondage du sol

- sol caractéristique de zone humide
- sol intermédiaire
- sol ne définissant pas une zone humide

Caractérisation des zones humides

- Zone humide
- Zone intermédiaire
- Zone non humide
- Zone non diagnostiquée



AURH
Agence d'Urbanisme de la Région du Havre et de l'Estuaire de la Seine

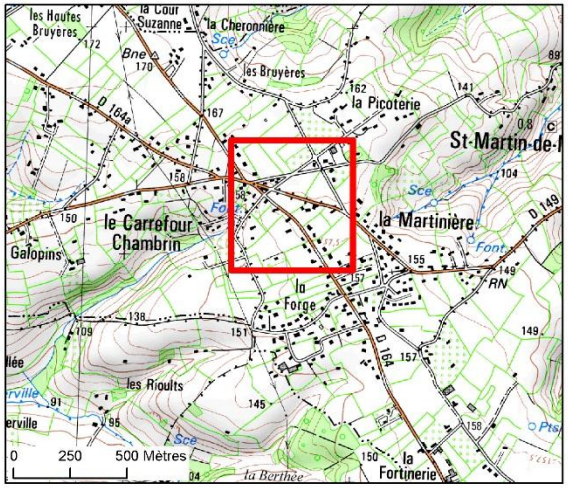
N

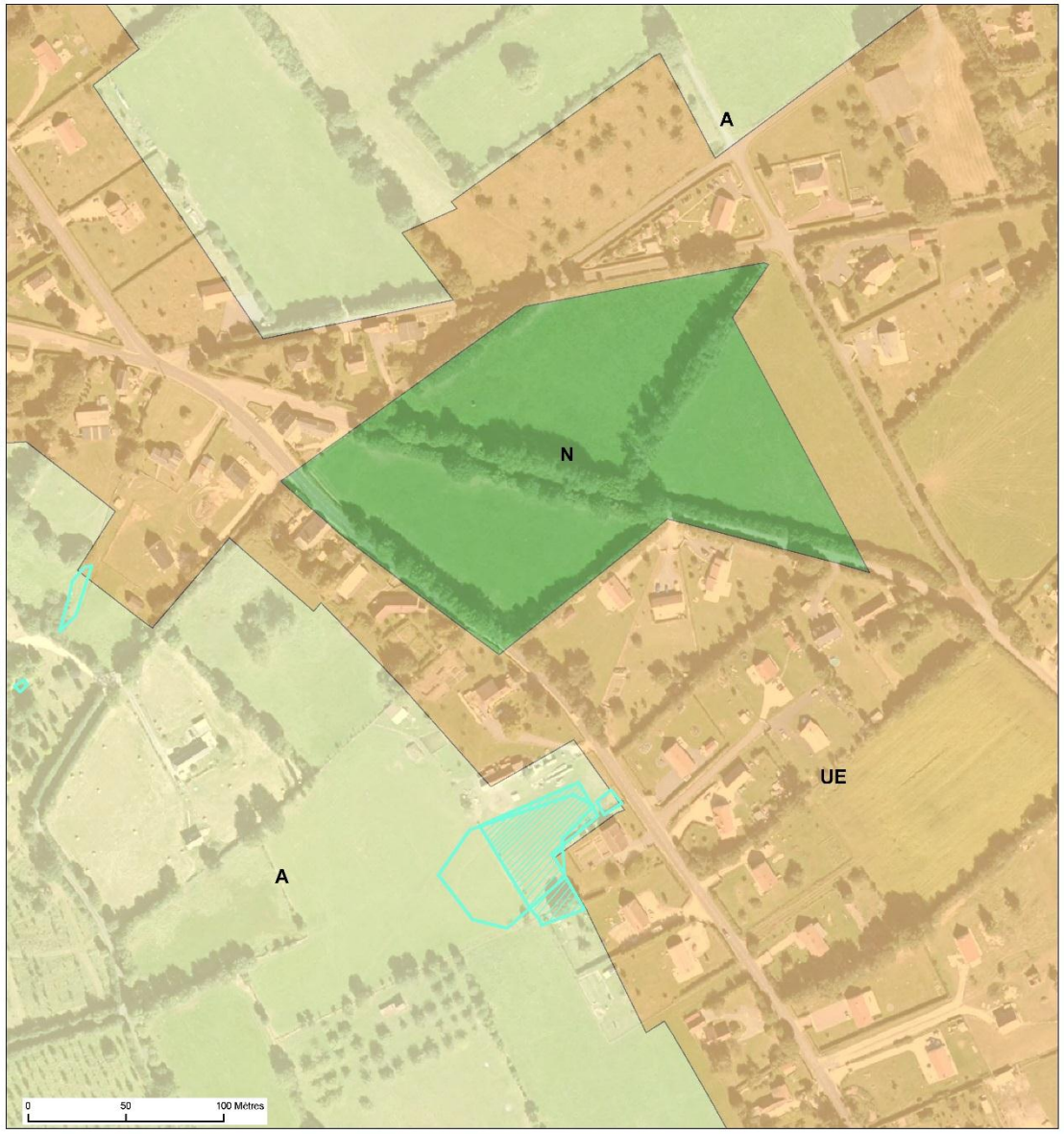
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Orthophoto 2012

HERMIVAL-LES-VAUX zonage définitif

Zonage

- A
- N; NL; Nm; Nr;
- UE
- Zone humide identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain
- Zone humide identifiée par la DREAL, impactée par le projet
- Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain, impactée par le projet





AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Malgré la suppression ou l'ajustement de zones AU et de zones U, plusieurs zones humides identifiées par la DREAL ou délimitées suite aux études de terrain restent incluses dans ces zonages. Celles-ci se trouvent à :

- Hermival-les-Vaux, une zone AU est envisagée sur une zone humide de 2,2 ha, identifiée suite à l'étude de terrain,
- Beuvillers, la zone AU a été très fortement réduite mais inclut encore 1 800 m² de la zone humide identifiée suite à l'étude de terrain,
- Coquainvilliers, la zone 1AUc comprend une zone humide de 2,4 ha identifiée suite à l'étude de terrain, et la zone 2AU comprend une zone humide de 0,7 ha identifiée suite à l'étude de terrain.

Récapitulatif des mesures d'ajustement de zonage afin d'éviter les impacts sur les zones humides.

Commune	Surface de zone humide impactée avant la démarche « éviter »	Surface de zone humide encore incluse dans les zones AU ou U après la démarche « éviter »
Hermival-les-Vaux	2,3 ha	2,2 ha (en zone AU)
Beuvillers	1,4 Ha	0,2 ha (en zone AU)
Coquainvilliers	3,1 ha	3,1 ha (en zone AU)
Lisieux	0,6 ha	0 ha
Le Pré-d'Auge	3,1 ha	0,7 ha (en zone UXi)
Hermival-les-Vaux	0,3 ha	0 ha
Saint-Désir	0,1 ha	0,1 ha (en zone U)
Saint-Martin-de-Mailloc	0,2 ha	0 ha
TOTAL	**11,1 ha**	**6.3 ha**

Il est à noter qu'une très grande partie des zones humides identifiées par la DREAL en fond de vallée sont incluses dans les zones Np, strictement inconstructibles.

Pour les zones humides encore incluses dans les zones U ou AU après les mesures d'évitement, des mesures de réduction ont été prises.

2.4 Réduire

- La bonne connaissance de la présence de zones humides est un élément clef dans les démarches d'évitement et de réduction des impacts négatifs. Il a ainsi été décidé de mettre en annexe un plan détaillé de l'ensemble des zones humides identifiées par la DREAL (pièce annexe 7 - 9).

- Les communes de Rocques et d'Hermival-les-Vaux, compte tenu de l'intérêt écologique que constitue la vallée de la Paquine, ont été requalifiées respectivement de commune rurale et de pôle relais afin que les aménagements qui y sont projetés soient compatibles avec les sensibilités environnementales des lieux (le SCoT Sud Pays considérait ces deux communes comme appartenant au pôle lexovien).

- Pour une meilleure prise en compte des zones humides lors des projets et des opérations d'aménagement, y compris dans des zones déjà urbanisées (zonage U), les zones humides identifiées suite aux études de terrain ainsi que celles qualifiées de fiables et de très fiables identifiées par la DREAL, figurent au plan de zonage et sont protégées au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. A cela peut s'ajouter 1 264 mares qui bénéficient de la même protection et qui figurent également au plan de zonage.

- La prise en compte de ces éléments naturels se traduit également dans le règlement écrit du PLUi dans lequel le chapitre 4 précise que :

    - Dans les périmètres de zones humides identifiées aux plans.
        - En zones agricoles et naturelle sont interdites les constructions ou installations de quelque nature qu'elles soient, sauf si de nouveaux éléments portés à la connaissance de l'intercommunalité postérieurement à l'approbation du PLUi établissent l'absence de zone humide sur le périmètre d'implantation du projet. Ces dispositions ne font pas obstacle :
            - à la reconstruction à l'identique d'un bâtiment sans changement de destination ;
            - à l'extension des constructions existantes dès lors que les solutions alternatives ont été écartées.
        - **Dans les zones urbaines et à urbaniser :**
            - **les affouillements et exhaussements de sols, ainsi que les drainages sont interdits,**
            - **pour toutes constructions autorisées dans la zone, si la zone humide identifiée par le recensement DREAL est avérée, la doctrine « éviter, réduire, compenser » devra être appliquée et les compensations devront être conformes aux dispositions du SDAGE»**

2.5 Compenser

Les projets situés en zone U au niveau desquelles une zone humide a été identifiée devront suivre les mesures dictées par le chapitre 4 du règlement cité précédemment.

Pour les zones AU, après les mesures d'évitement et de réduction, trois zones humides restent encore impactées.

Commune	Surface de zone humide encore incluse dans les AU ou U après les démarches « éviter et réduire »
Hermival-les-Vaux	2,2 ha (en zones AU)
Beuvillers	0,2 ha (en zone AU)
Coquainvilliers	3,1 ha (en zone AU)
TOTAL	**5.5 ha**

Les OAP de chacune de ces zones précisent que la mise en œuvre des mesures compensatoires devront être conformes aux dispositions du SDAGE. Les mesures compensatoires seront à préciser dans les dossiers d'incidences « loi sur l'eau » des projets envisagés, suivant les surfaces impactées et les fonctionnalités détériorées sur ces zones humides.

Le SDAGE précise que les **mesures compensatoires doivent se faire "en priorité dans le même bassin versant de masse d'eau et sur une surface au moins égale à la surface impactée. Dans les autres cas, la surface de compensation est à minima de 150 % par rapport à la surface impactée."** Ce terme "masse d'eau" renvoie aux unités hydrographiques cohérentes présentant des caractéristiques assez homogènes et pour lesquelles le SDAGE définit des objectifs en lien avec la directive cadre sur l'eau.

Ainsi pour les communes évoquées, les masses d'eau correspondantes sont les suivantes :

- Hermival-les-Vaux : La Paquine
- Beuvillers : L'Orbiquet
- Coquainvilliers : Le pré d'Auge

Les mesures compensatoires pour les projets situés sur ces communes devront être envisagées en priorité sur le bassin versant de ces cours d'eau.

Les cartographies ci-après présentent des terrains humides ou a potentialité humide pour les 3 masses d'eau (la Paquine l'Orbiquet, et le Pré d'Auge) dont la maitrise foncière, en 2012, était assurée par les communes et qui peuvent faire l'objet de mesures compensatoires. Ces terrains peuvent être privilégiés pour la mise en œuvre des compensations s'ils présentent les mêmes fonctionnalités que celles détériorées**. Ils ne constituent pas un inventaire exhaustif et sont présentés à titre indicatif afin de faciliter la mise en œuvre des mesures compensatoires.**

2.6 Propositions de terrains pouvant accueillir des mesures compensatoires

Pour chacun des trois bassins versants les cartographies ci-après présentent :

- Le périmètre du bassin versant
- Les parcelles de ce bassin versant pouvant accueillir des mesures compensatoires

Pour le bassin versant de la Paquine 3 secteurs potentiels représentant une surface totale de 2,7 hectares sont proposés.

Pour le bassin versant de l'Orbiquet le secteur jouxtant la zone AU, initialement envisagé comme zone AU, peut accueillir des mesures de compensation. Cela représente environ 2 ha dont 1,2 ha de zone humide.

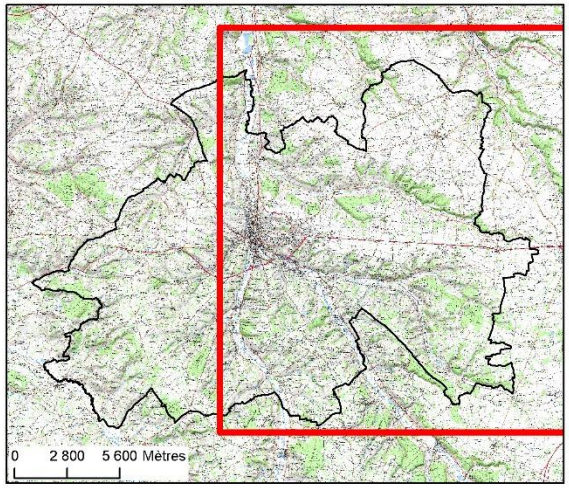
Pour le bassin versant du Pré d'Auge 2 secteurs potentiels représentant une surface totale de 3,5 hectares sont proposés.

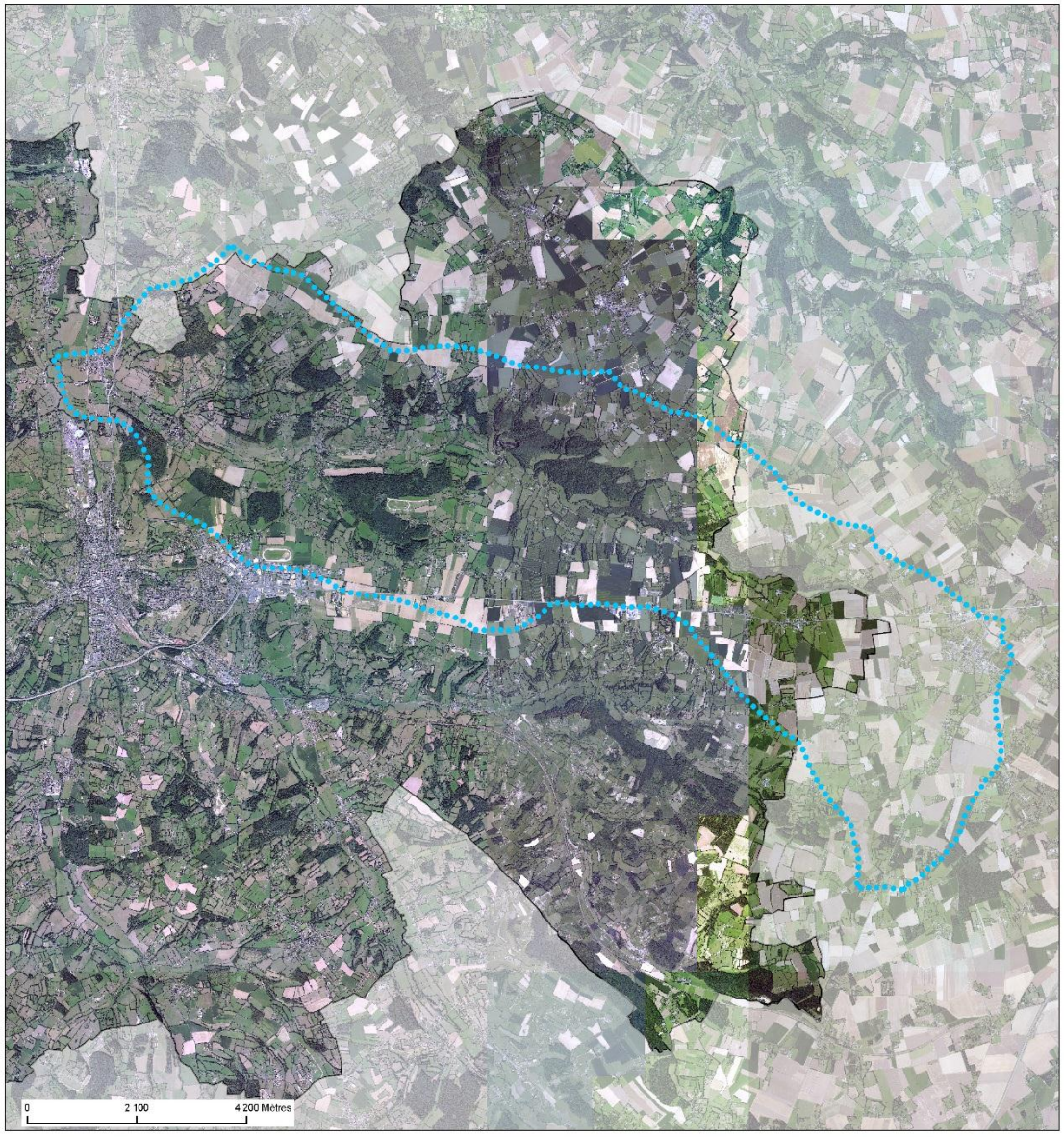
BASSIN VERSANT DE LA PAQUINE

C'est sur ce bassin versant que devront être envisagées en priorité les mesures compensatoires de la zone AU d'Hermival-les-Vaux

Limites du bassin versant de la Paquine

Lintercom





AURH

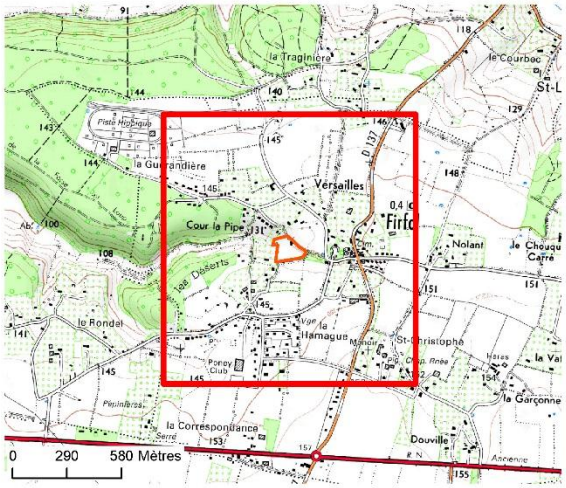
N

Sources: BD Carthage
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de la Paquine

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 1,5 ha



AURH

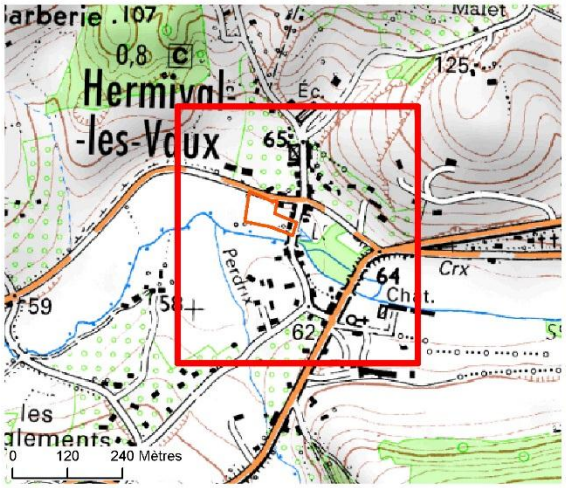
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de la Paquine

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL
Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 0,5 ha



AURH

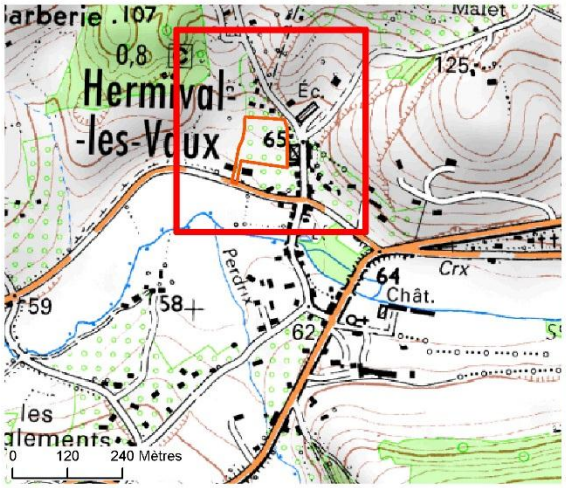
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de la Paquine

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL
Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 0,7 ha



AURH

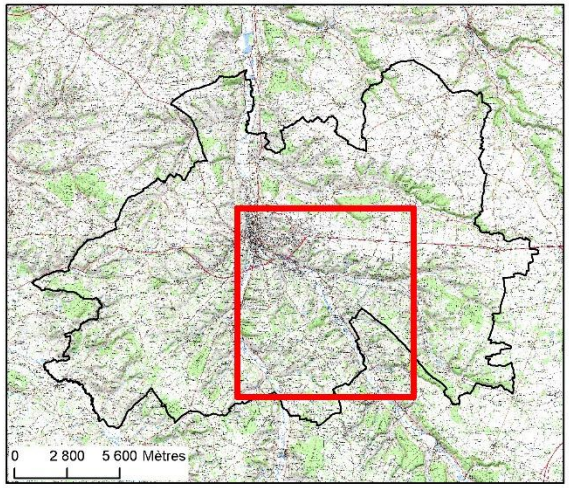
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

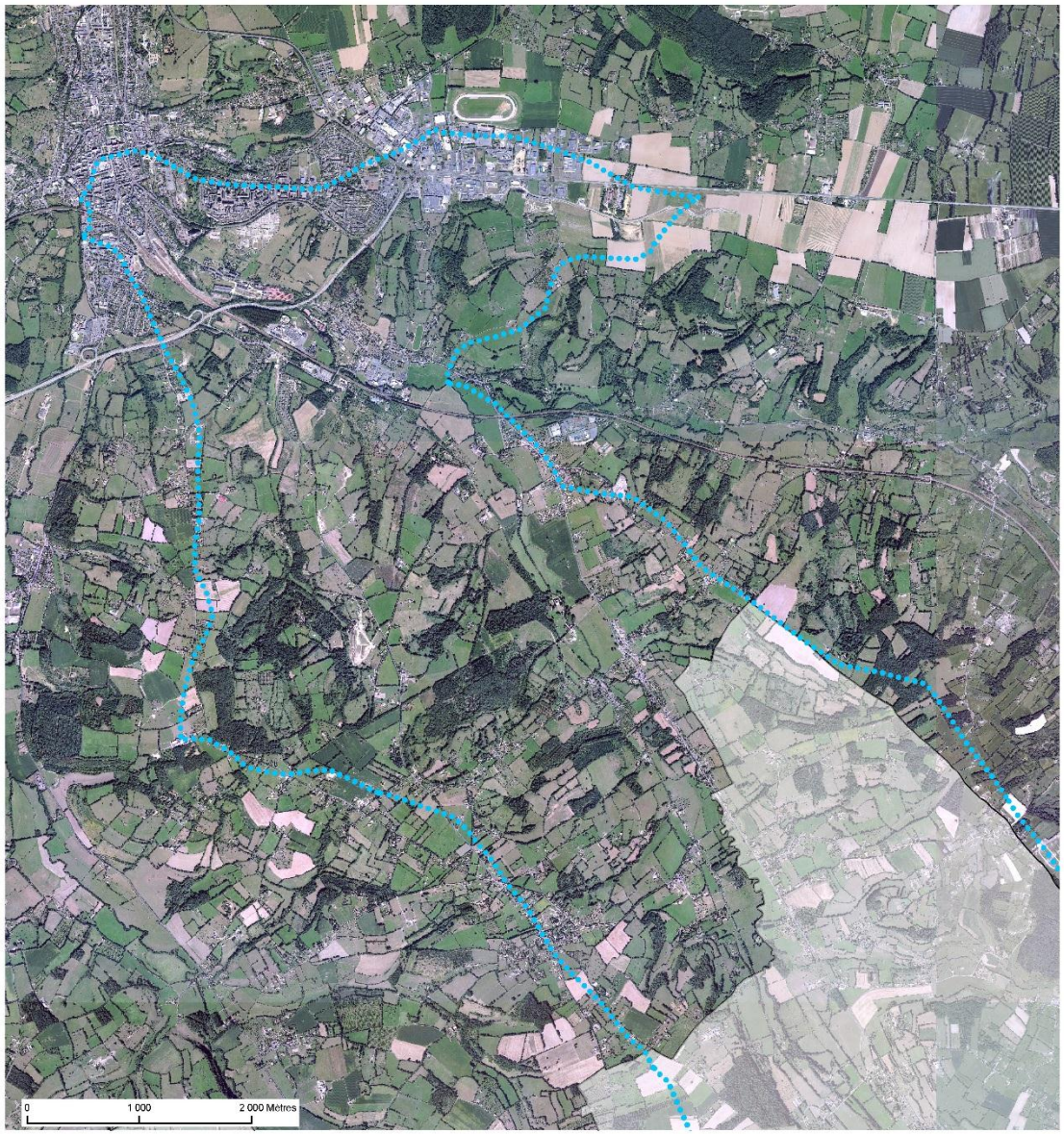
BASSIN VERSANT DE L'ORBIQUET

C'est sur ce bassin versant que devront être envisagées en priorité les mesures compensatoires de la zone AU de Beuvillers

Limites du bassin versant de l'Orbiquet

Lintercom





AURH

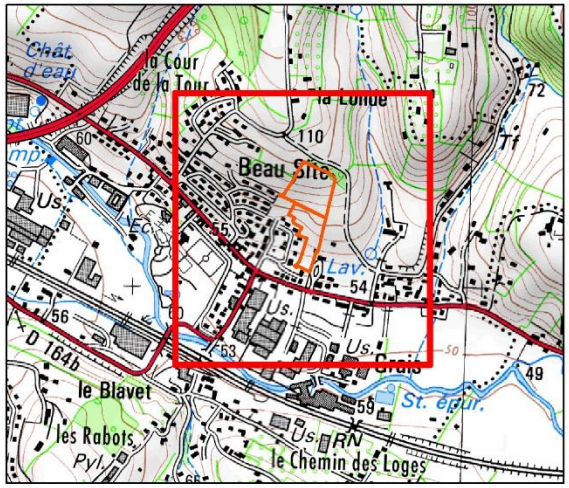
N

Sources: BD Carthage
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant de l'Orbiquet

Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL
Zone humide identifiée suite à l'étude de terrain

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 2 ha (dont 1,2 ha de zone humide identifiée suite à l'étude de terrain)



AURH

N

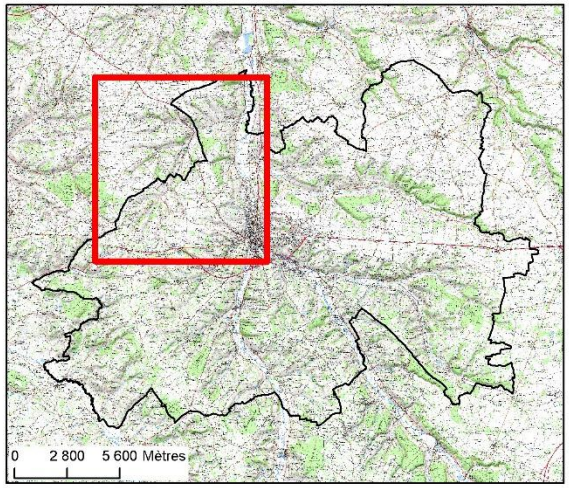
Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

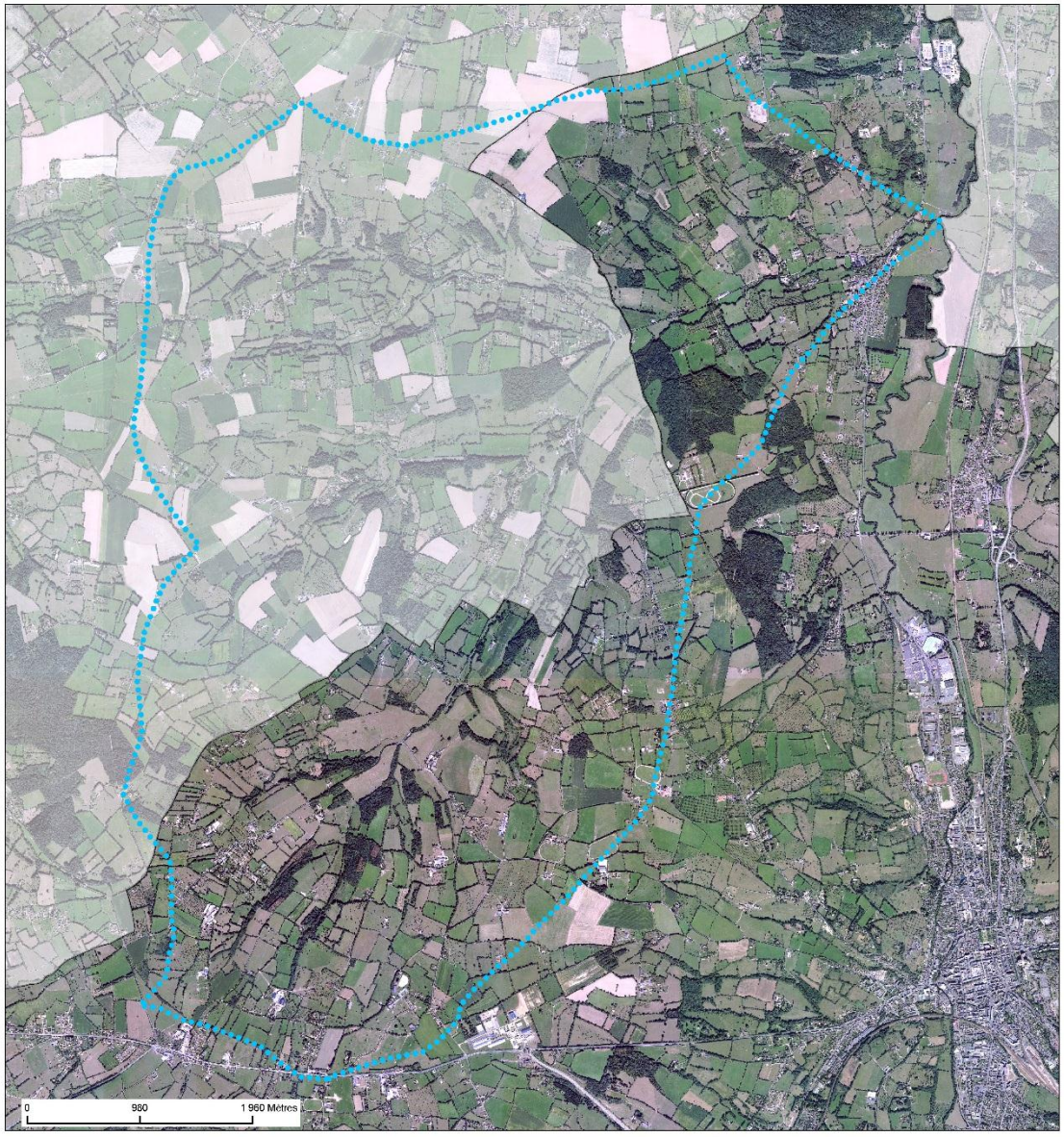
BASSIN VERSANT DU PRE D'AUGE

C'est sur ce bassin versant que devront être envisagées en priorité les mesures compensatoires de la zone AU du Pré d'Auge

Limites du bassin versant de l'Orbiquet

Lintercom





AURH

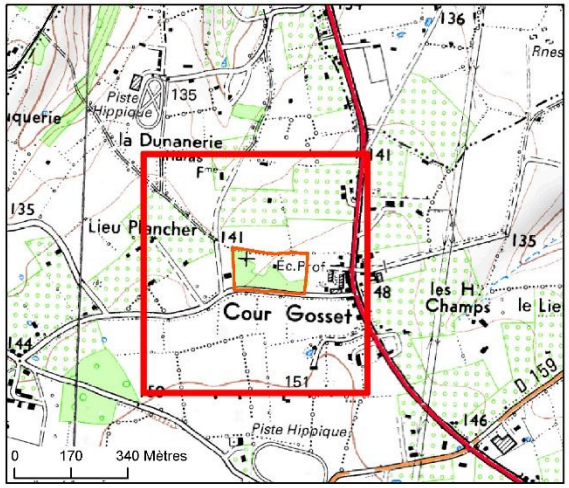
N

Sources: BD Carthage
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

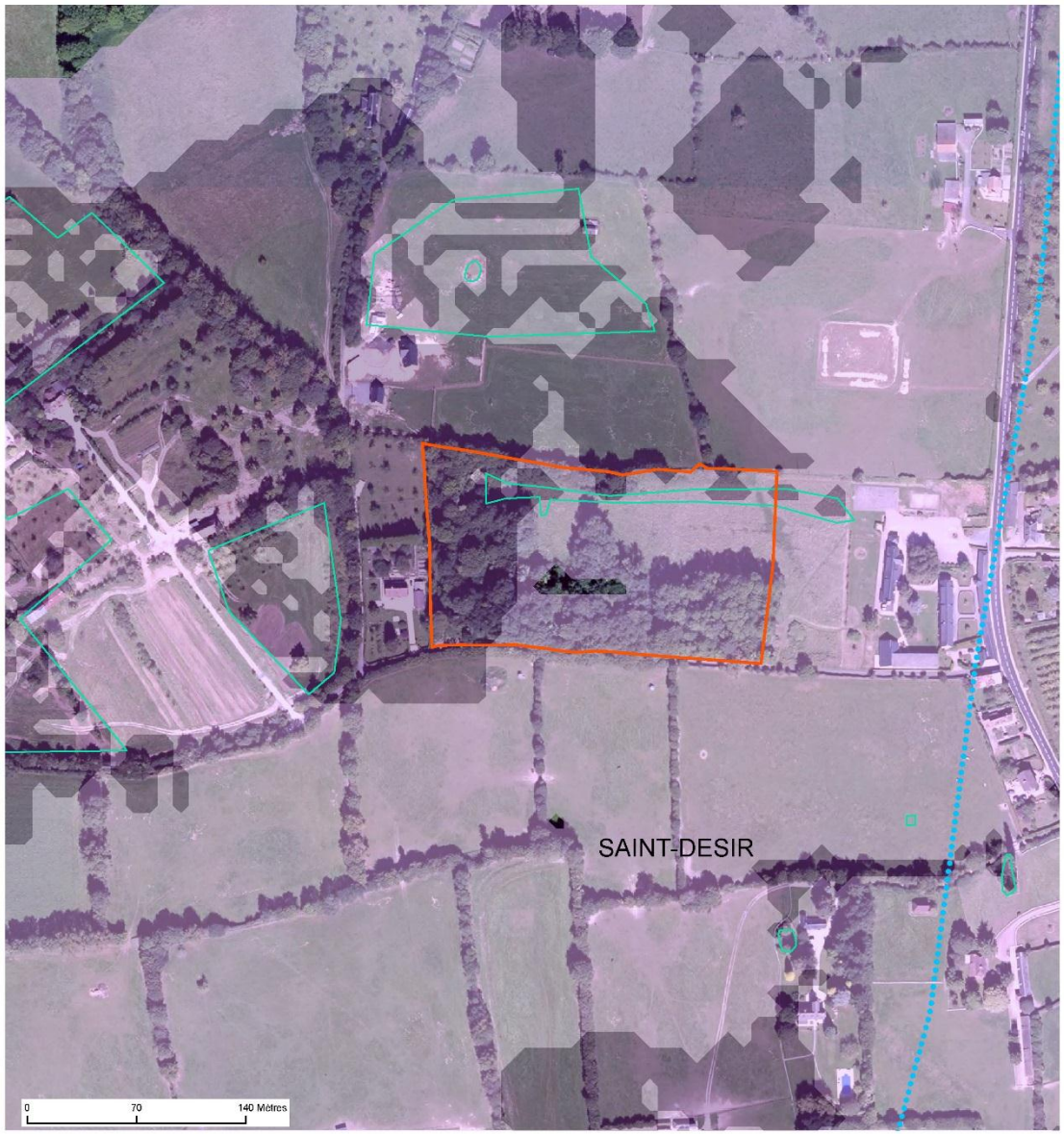
Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant du Pré d'Auge

Limites du bassin versant du Pré d'Auge
Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 2,6 ha



AURH

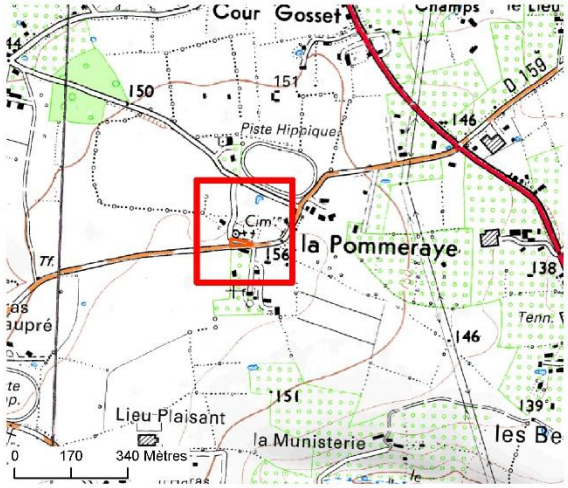
N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

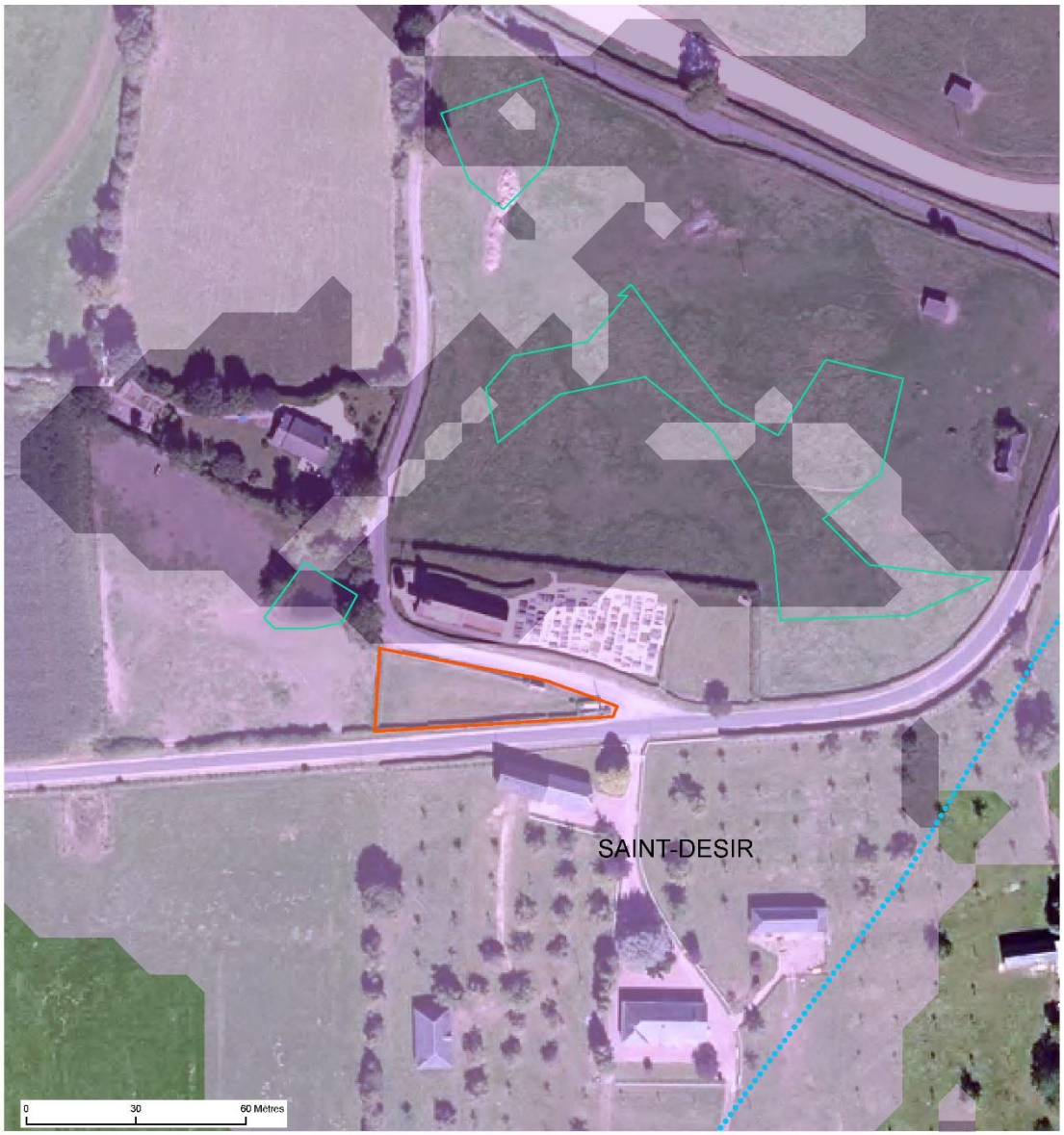
Proposition de zone de compensation
sur le bassin versant du Pré d'Auge

Limites du bassin versant du Pré d'Auge
Terrain pouvant accueillir des compensations environnementales
Zone humide identifiée par la DREAL

Corridor humide
Prédisposition faible
Prédisposition forte



Surface du terrain : 0,9 ha



AURH

N

Sources: DREAL Basse-Normandie - BD Carmen
IGN - Scan 25 ; IGN - Orthophoto 2012

2.7 Conclusion

a. Incidences positives

La réduction importante des zones urbanisables présentes dans les précédents documents d'urbanisme et le retour à leur vocation naturelle ou agricole a de forts impacts positifs sur la préservation de la biodiversité, tout comme les efforts de mise en valeur de la trame verte et bleue dans les zones urbanisées.

La préservation des milieux naturels par la protection d'un grand linéaire de haies et de ripisylves, de nombreux espaces boisés, des mares ainsi que des rivières et des zones humides en fond de vallée assure le maintien des réservoirs de biodiversité et leur connexion par des corridors.

b. Incidences négatives

La volonté de préservation des fonds de vallée et la densification des centres villes et des centres bourgs a restreint les possibilités foncières d'implantation des projets.

Malgré les efforts menés dans la préservation de l'environnement ainsi que les mesures prises pour éviter et réduire les impacts négatifs, certaines zones humides (environ 5,5 ha) restent impactées par les zones AU du PLUi.

c. Prise en compte globale

La préservation de la biodiversité, de l'environnement et du cadre de vie a été un élément clef qui a guidé les choix des projets pendant toute l'élaboration du PLUi. Afin que les enjeux leur étant associés soient au mieux appréhendés et pris en compte, de nombreuses réunions de sensibilisation et d'échanges ont été organisées avec les élus, mais aussi avec les exploitants agricoles, en grande partie garants de la gestion du paysage augeron.

2.8 Indicateurs de suivi

Surface inscrite en zone N : 14 747 Ha

Dont surface inscrite en Np (secteurs naturels sensibles et strictement protégés) : 1 133 Ha

Linéaire de haies protégé : 1 552 Km

Dont linéaire protégé par une protection EBC : 134 km

Dont linéaire protégé par une protection au titre de L151-23 du Code de l'Urbanisme : 1 418 km

Surface d'espaces boisés protégés : 3 046 Ha

Dont surface protégée par une protection EBC : 2 064 Ha

Dont surface protégée par une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : 982 Ha

Surface de vergers protégés (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) : 1 135 Ha

Nombre de mares protégées (au titre de l'articleL151-23 du Code de l'Urbanisme) : 1 264

Nombre d'arbres remarquables protégés (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) : 55

Part des ZNIEFF de type 2 incluse en zone N : 90 % (soit 10 927 Ha)

Part des ZNIEFF de type 1 incluse en zone N : 86,5 % (soit 421 Ha)

Surface de zones humides protégées : 1 255 Ha

3. Préservation de l'économie agricole

3.1 Enjeux et objectifs

Les activités agricoles menées sur le territoire sont soumises à des tensions fortes liées à l'étalement urbain, notamment ces dix dernières années. L'enchevêtrement des espaces agricoles et des espaces artificialisés conduit, à des situations difficiles en matière de surfaces consacrées à l'épandage des effluents, de circulation des engins et du bétail.

La chambre d'Agriculture du Calvados a ainsi mis en évidence 3 grands enjeux :

Définir un projet d'aménagement et de développement durable qui prend en compte les besoins de l'agriculture en surfaces agricoles

- Maintenir la vocation agricole des zones agricoles stratégiques
- Définir un projet de développement qui se concentre sur les pôles urbains majeurs existants, mettant ainsi un terme à une urbanisation diffuse.

Accompagner, valoriser les terres et productions agricoles, en encourageant et facilitant les projets de diversification des exploitations agricoles et des productions spécifiques

- S'adapter à la diversité des potentiels agronomiques et économiques (terres à fort potentiel à préserver en priorité)
- Favoriser la multi- fonctionnalité des exploitations, en facilitant l'implantation de nouvelles activités ou des compléments d'activités, plus particulièrement là où l'élevage est compromis d'un point de vue réglementaire ou dans des lieux vides d'occupants.

Maintenir une population agricole forte sur le territoire : faciliter, « orienter » positivement les transmissions d'exploitations agricoles pour assurer le renouvellement des générations

- Anticiper sur les transmissions en travaillant sur la pérennité des exploitations.
- Faciliter l'installation de jeunes agriculteurs.

3.2 Analyse des incidences

Traduction dans le PADD

La préservation de l'activité agricole du territoire de Lintercom a été un élément fort du projet. Ainsi la réduction forte de la consommation foncière et l'organisation souhaitée autour du pôle lexovien et des pôles relais ont permis de réduire les impacts négatifs sur les exploitations agricoles (consommation de terres agricoles, problématiques d'épandage, …).

Ainsi les ambitions liées aux activités agricoles sont notamment traduites dans le PADD dans la partie :

III.3 Donner à l'agriculture les meilleures conditions d'exercices

Traduction dans le zonage

Un grand nombre de parcelles agricoles vouées à être urbanisées dans les précédents documents d'urbanisme ont retrouvé un zonage agricole dans le PLUi.

Les zones à fort enjeu agricole ont été prises en compte lors de l'élaboration du zonage afin de limiter les impacts sur l'économie agricole. Cependant 2 zones AU impactent ces espaces de fort enjeu :

- La zone 1AUx de la ZAC des Haut de Glos (inscrite à la DTA) sur 23 ha,

- La zone 2AUx à Marolles sur 3 ha

Enfin il a été décidé de ne pas inscrire les ZNIEFF de type 1 en zone Np strictement inconstructible, mais de les inscrire en zone N afin de ne pas entraver les activités des exploitations dont les parcelles ou les sièges se situent au niveau de ces ZNIEFF.

Traduction dans le règlement

En zone A et N les constructions liées aux activités agricoles sont autorisées.

3.3 Indicateurs de suivi

Surfaces agricoles (zone A dans le plan de zonage) : 14 930 ha

Exploitations ayant leur siège sur le territoire de Lintercom en 2012 : 302 (source Chambre d'Agriculture du Calvados)

4. Préservation de la ressource en eau

4.1 Enjeux et objectifs

Les enjeux liés à la ressource en eau sur le territoire sont multiples. Il y a tout d'abord un enjeu sur la préservation des cours d'eau, sur la protection de l'eau potable et sur la gestion des eaux pluviales et des eaux usées.

Au-delà de la préservation de la ressource en eau dans toutes ses déclinaisons, les projets du PLUi visent la mise en valeur de cet élément clé de la qualité de vie et de l'attractivité d'un territoire.

4.2 Analyse des incidences sur la ressource en eau

a. Incidences sur le réseau hydrographique

La mise en lumière des cours d'eau en milieu urbain notamment en les utilisant comme support de voies de mobilités douces est une incidence positive importante.

Les cours d'eau ont été pris en compte lors du zonage, ainsi aucun aménagement susceptible d'entrainer des perturbations dans le linéaire des cours d'eau ou dans la structuration des berges n'est prévu. De très nombreuses ripisylves bénéficient également d'une protection règlementaire afin d'assurer la préservation des abords du cours d'eau.

Cette préservation est d'autant plus importante que l'accueil de nouvelles populations entraine des pressions et des risques de pollution supplémentaires.

Traduction dans le PADD

Les orientations du PADD :

I – 1.1 Renforcer les fonctions du cœur de Lintercom

- « retrouver la présence des cours d'eau dans l'espace public »

I - 2 Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée lexovien

« Considérer l'eau et les espaces naturels de la trame verte et bleue comme :

- éléments de la qualité de vie,
- supports de mobilité, »

I – 2.1 Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain

« Autour de l'eau, plusieurs projets sont à conduire :

- Poursuivre la reconquête des berges pour dessiner des itinéraires de circulations douces,
- Révéler l'eau dans la ville, en permettant l'accès aux berges et en donnant la possibilité de lire les cours d'eau (révéler l'île Dominique et l'ilot Castres à Lisieux ou encore le Cirieux dans Saint-Désir)
- Libérer des espaces de stationnement pour donner accès à l'eau et jalonner l'espace public d'espaces naturels »

II – 1.1 Affirmer le rôle structurant des vallées

- Faire de l'eau un vecteur d'unité du territoire

II – 1.3 Proposer un cadre de vie bénéfique à l'environnement

« Les abords des cours d'eau ou des talwegs qui traversent les milieux habités doivent être soignés et bénéficier de gabarits généreux car ils contribuent à faire rentrer la nature en ville »

b. Incidences sur l'eau potable

La protection sur la ressource en eau a été prise en compte dans l'établissement du zonage.

Cependant l'accueil d'une nouvelle population engendre une augmentation des besoins en eau potable

Neuf communes situées à l'ouest de Lintercom sont incluses dans un périmètre ZRE (Zone de Répartition des Eaux).

- La Boissière
- La Houblonnière
- Lessard-et-le-Chêne
- Les Monceaux
- Le Mesnil Eudes
- Le Mesnil-Simon
- Le Pré d'Auge
- Saint-Germain-de-Livet
- Saint-Pierre-des-Ifs

Sur ces communes appartenant à une zone marquée par des insuffisances chroniques en eau par rapport aux besoins, seules 4 zones AU totalisant 7,5 hectares (soit environ 3 % des surfaces AU totales et 6 % des objectifs de logements) ont été envisagées.

Vu la faible augmentation de population entrainée par les objectifs de construction de ces communes et considérant que la plupart de l'eau distribuée provient de sources situées sur le bassin versant de la Touques, les futurs besoins en eau potable ne viendront pas dégrader l'état quantitatif des ressources du bassin versant de la Dives.

Tableau récapitulatif des besoins en eau potable estimés

Collectivité	Population desservie en 2014	Estimation de la population desservie en 2025	Estimation des besoins journaliers en 2025	Capacité totale de production de la ressource	Estimation de l'adéquation besoin-ressources
Saint-Martin-de-la-Lieue	452	473	124 m^3/jour	160 m^3/jour	✓
Lisieux et Beuvillers	22 595	25 145	4 825 m^3/jour	5 430 m^3/jour	✓
SIAEP de la Prébende	5 075	5 304	976 m^3/jour	1 260 m^3/jour	✓
Syndicat de Saint-Philbert Des Champs	8 387	8 765	1 744 m^3/jour	3 840 m^3/jour	✓
Syndicat Du Plateau Est De Lisieux	2 701	2 823	484 m^3/jour	1 280 m^3/jour	✓
Syndicat Du Plateau Ouest De Lisieux	6 944	7 257	1 535 m^3/jour	1 972 m^3/jour	✓

Syndicat Du Plateau Sud De Lisieux	3 600	3 762	829 m³/jour	750 m³/jour j	X Il convient notamment d'améliorer le rendement des réseaux
Syndicat Du Pot Blanc	3 700	3 867	988 m3/jour	1 055 m3/jour	= Il convient notamment d'améliorer le rendement des réseaux
Syndicat de la Haute Dorette	6 541	6 836	2 804 m3/jour	3 200 m3/jour	✓

Traduction dans le PADD

II – 1.3 Défendre un paysage favorable à la ressource en eau

- « la gestion qualitative et quantitative des eaux de surface et souterraines (…) doit s'accompagner du respect des aires de protection des captages, d'un réseau d'assainissement performant, de l'amélioration de certaines stations d'épuration et des raccordements aux systèmes d'assainissement collectifs et de la rénovation de la majorité des installations d'assainissement individuels dans les zones rurales, processus déjà engagé par le SITE. »

Traduction dans le zonage

Le territoire de Lintercom compte plus d'une vingtaine de captages sur son territoire et 35 périmètres de protection de captage (18 périmètres rapprochés et 17 périmètres éloignés).

La quasi-totalité des périmètres de protection des captages est zonée en N ou en A.

Quelques parcelles identifiées en zonage U se situent au niveau des périmètres de protection éloignés ou rapprochés des captages Saint-Désir, de la Bonde, des quatre carreaux, de Grais et de Rouges Fontaines. Une zone AU, déjà présente dans le précédent PLU de la vile de Lisieux, se trouve sur le périmètre éloigné du captage de Rouges Fontaines à Lisieux.

L'ensemble des projets des parcelles impactant les périmètres de protection de captages devra respecter les prescriptions des arrêtés préfectoraux, portant Déclaration d'Utilité Publique, du 10 juillet 2008 et du 7 juin 2011.

c. Incidences sur la gestion des eaux usées

Afin de gérer au mieux les eaux usées, le PLUi a envisagé en priorité les projets dans des zones desservies par les réseaux. Pour les zones qui n'étaient pas desservies, les règles de gestion des eaux usées sont dictées dans le règlement.

L'augmentation des populations induit une augmentation des rejets d'eaux usées que les stations de traitements devront-être en capacité de gérer.

Traduction dans le PADD

Les orientations du PADD

I – 2.2 Renouveler le paysage en fond de vallée

- « il est proposé de mobiliser prioritairement les espaces déjà urbanisés et desservis par les réseaux pour développer de nouvelles zones d'urbanisation »

I – 3.2 Viser une répartition réaliste de l'offre de l'habitat

- « Les caractéristiques prises en compte pour hiérarchiser les pôles relais dépendent (…) des possibilités offertes par les réseaux »

II – 1.3 Défendre un paysage favorable à la ressource en eau

- « la gestion qualitative et quantitative des eaux de surface et souterraines (…) doit s'accompagner du respect des aires de protection des captages, d'un réseau d'assainissement performant, de l'amélioration de certaines stations d'épuration et des raccordements aux systèmes d'assainissement collectifs et de la rénovation de la majorité des installations d'assainissement individuels dans les zones rurales, processus déjà engagé par le SITE. »

Traduction dans le règlement

La gestion des eaux usées est encadrée par l'article 13 du règlement du PLUi :

13.2 – Assainissement

« A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur. »

13.2.1 – Eaux usées –assainissement collectif-

« Toute construction ou installation nouvelle ou existante doit être raccordée par une canalisation souterraine au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées provenant des installations industrielles ou artisanales est subordonnée à un prétraitement approprié conformément aux articles R.111-8 à R.111-12 du Code de l'Urbanisme.

Les collecteurs d'eaux usées ne doivent transporter que des eaux usées domestiques, qui comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes ou les eaux industrielles pré-traitées et conformes aux normes de rejet. »

Cf : Chapitre 4 de l'évaluation environnementale : Evaluation des incidences Natura 2000.

d. Incidences sur la gestion des eaux pluviales

Même si la consommation foncière est largement ralentie par la suppression de nombreuses zones AU présentes dans les documents d'urbanisme précédents, l'artificialisation de nouvelles zones augmente la part des surfaces imperméabilisées.

Mesures prises dans le plan de zonage

La préservation de nombreux éléments de végétation, haies et espaces boisés en bordure de plateau ainsi qu'au niveau des contrepentes de coteaux permettent de limiter les ruissellements.

Mesures prises dans les OAP

Des noues ont été envisagées dans la plupart des Orientations d'aménagement afin de gérer les eaux pluviales.

Mesures prises dans le règlement

La gestion des eaux pluviales est encadrée par l'article 13 du règlement du PLUi :

13.2 – Assainissement

A l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux. En l'absence de réseau, l'assainissement individuel

des constructions doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur.

13.2.2 – Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Quantitativement

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...).

Qualitativement

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'Eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel.

Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre doivent subir un traitement de débourbage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.

L'article 4 de chaque zone précise les dispositions à prendre pour la gestion des eaux pluviales soit par :

La limitation de l'imperméabilisation des sols : « 50% au moins des espaces affectés au stationnement de surface imposés dans le cadre de la réalisation de logements doivent être perméables. »

Soit pas des mesures de gestion appropriées :

- « les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle seront privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur,

- L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle. En cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public. »

3.3 Mesures d'accompagnement

Il est à noter qu'en parallèle de l'élaboration du PLUi, le principal Syndicat de Traitement des eaux du territoire (le SITE) a révisé le Schéma Directeur d'Assainissement afin d'éviter tout risque de surcharge des stations d'épuration.

La protection des structures végétales (haies, vergers, espaces boisés) et particulièrement l'attention portée à la protection des ripisylves assure le maintien de la fonction naturelle de filtration des polluants de ces éléments et limite d'éventuelles pollutions des eaux de surfaces.

3.4 Conclusion

a. Incidences positives

L'ensemble du projet porté par le PLUi assure une protection globale de la ressource en eau.

b. Incidences négatives

Les projets vont entrainer une augmentation des besoins et des risques de pollutions accrus, bien que maitrisés.

c. Prise en compte globale

Compte tenu de la sensibilité des milieux, la prise en compte de la ressource s'est principalement focalisée sur la préservation des cours d'eau et de leurs abords ainsi que celle des réseaux d'assainissement collectifs.

3.5 Indicateurs de suivi

Linéaire de cours d'eau permanent : 140 km

Nombre de stations d'épuration : 8

Nombre d'unités d'assainissement non collectif estimé (données 2014) : 4 730

Part de la population raccordée au réseau d'assainissement (données 2012) : 72 % (environ 28 940 habitants)

Part de la population en assainissement non collectif (données 2012) : 28 % (environ 10 465 habitants)

Volumes d'eau prélevés par ouvrage alimentant Lintercom

Nom collectivité	Nom des sources et forages exploités	Volume prélevé (m³) en 2014
Lisieux	Cavaudon	168 392
	Grais	230 871
	La Bonde	487 931
	Lieu doux	155 185
	Malicorne	69 367
	Rouges fontaines	82 159
	Quatre carreaux	251 868
	Bourguignolles	
Saint-Martin-de-la-Lieue	Puits Mont François	35 548
SIAEP La Prébende	Glos F1	258 586
Syndicat de La Haute Dorette	Pré à L'eau	99 882
	Source Lechanteur	32 008
	Source Le Bailleuil	353 200
	Source Lieu Langlois	48 096
	Source Le Lavoir	104 916
Syndicat de Saint Philbert Des Champs	Forage La Paquine P2	172 267
	Source d'Ecorcheville	198 187
	Source Chemin Des Fontaines	174 893
Syndicat du Plateau Est de Lisieux	Forage La Paquine F3	0
	Source De Cirfontaine	85 119
	Forage Totiniere	61 445
	Source Du Val	1 652
Syndicat du Plateau Ouest de Lisieux	Prélèvement D'eau (Forage Saint Désir)	281 930
	Source De La Fontaine Aux Maures	131 057
	Source De La Cour Jardin	21 228
	Forage Ecole	86 197
Syndicat du Plateau Sud de Lisieux	Prélèvement Fontaine Sirop	212 469
Syndicat Du Pot Blanc	Captage Le Boulay	111 927
	Forage La Blondelière	93 735
	Source Lieu Rosey	18 393
Beuvillers		

Source : RPQS des collectivités

5. Protection des paysages naturels et urbains

5.1 Enjeux et dynamiques actuelles

Le bocage est l'emblème fragile du paysage augeron. Les bâtisses à pans de bois des fermes et des vieilles maisons de villes sont des atouts touristiques forts et très prisés.

Ce paysage de carte postale tend cependant à se banaliser par des opérations de construction peu couteuses et mal intégrées dans leur environnement, mais également par la disparition de ses composantes végétales : prairies, haies et vergers.

5.2 Les incidences du projet sur les paysages

Le PLUi protège à la fois le paysage architectural et paysager, et impose une qualité architecturale de manière à limiter la banalisation des paysages.

Traduction dans le PADD

Ambition et enjeux

« Pour maintenir les traits du paysage augeron encore lisibles sur notre territoire, il est impératif de fixer des objectifs en matière d'intégration paysagère respectant la qualité des sites et faire émerger un urbanisme qui rehausse les éléments du paysage représentatifs de l'identité des lieux. »

I – 2.1 Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain

- « étirer la qualité des paysages augerons présents sur les coteaux et autour des cours d'eau (ripisylves) au sein des espaces urbanisés. Cette orientation peut s'appuyer sur les liaisons nouvelles ou à renforcer déjà évoquées mais doit se construire également autour des futurs projets urbains pour agrandir ce réseau vert. En plus de sa vocation écologique, d'espaces de circulation et de récréation, cette trame verte doit aider le territoire à identifier des entités distinctes entre bourgs et entre les différentes parties de la ville (maintien de coupures vertes) »

I – 3.2 Viser une répartition réaliste de l'offre de l'habitat

- « Pour les communes de Pré-d'Auge / La Boissière / La Houblonnière et Marolles il sera « mis en place une politique spécifique d'amélioration du bâti pour les constructions situées le long de la RD613 ».

II –1.1 Affirmer le rôle structurant des vallées

- « L'aménagement du territoire contemporain doit être attentif au squelette de cette organisation pour s'inscrire avec intelligence et respect dans ce paysage très maîtrisé. »
- « Il convient donc de comprendre au mieux toutes ses spécificités pour que les aménagements à venir tiennent compte des enseignements du passé pour s'installer en bonne intelligence et renforcer des identités porteuses de sens »

II – 1.2 Défendre une agriculture augeronne à haute valeur environnementale

- « Faire en sorte que le réseau bocager demeure le liant du paysage augeron »

III – 3.3 Renforcer les liens avec le tourisme

- « L'entretien et la rénovation de ce patrimoine (naturel et architectural) resté ou non dans son usage agricole doit être facilité et encouragé pour garantir le capital identitaire de ce territoire souvent perçu comme l'essence de la Normandie. »

Mesures prises dans le plan de zonage

Afin de maintenir l'identité augeronne du territoire, les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation ont été limitées et une part importante des haies, des espaces boisés et des vergers a été protégée.

Mesures prises dans les OAP

La préservation ou le prolongement d'éléments bocagers ainsi que la création d'espaces verts ont été pensées dans la plupart des projets.

Mesures prises dans le règlement

Pour chaque zone du PLUi, la section 2 précise les dispositions à suivre pour les caractéristiques architecturales des constructions.

5.3 Conclusion

a. Incidences positives

La réduction importante des possibilités de construction sur les coteaux préserve des vues dégagées sur le paysage bocager. La protection d'un maillage important de haies, de ripisylves et d'éléments boisés mais aussi celle de nombreux vergers participent également à la sauvegarde de ce patrimoine.

b. Incidences négatives

Les constructions neuves engendrent une certaine banalisation du paysage.

c. Prise en compte globale

Le paysage bocager augeron et le patrimoine bâti qui le caractérisent sont des atouts majeurs pour l'attrait touristique du territoire. La préservation de ce cadre connu et reconnu est un enjeu fort et bien appréhendé.

5.4 Indicateurs de suivi

Nombre total de sites classés et inscrits : 7

Nombre de monuments inscrits sur la liste de Monuments historiques : 75

Surface de vergers protégés (au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme) : 1 137 Ha

Linéaire de haies protégé : 1 552 Km

Dont linéaire protégé par une protection EBC : 134 km

Dont linéaire protégé par une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme : 1 418 km

6. Préservation de la qualité de l'air

6.1 Rappel de l'ambition et des enjeux du projet

Les habitants du territoire de Lintercom sont très dépendants du « tout voiture ». Le projet vise ici à concilier l'urbanisme et la mobilité, notamment en faisant évoluer ou en rééquilibrant les modes de déplacement, pour des services et des équipements « à portés de pieds, de vélo, de bus ou de train ».

6.2 Analyse des incidences sur la qualité de l'air

La réorganisation du territoire et la valorisation de mobilités alternatives à la voiture est un moyen de diminuer les émissions de gaz à effet de serres.

La forte volonté affichée de renouvellement urbain est aussi un moyen d'améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments.

L'ensemble des projets envisagés dans le PLUi risque cependant d'augmenter les besoins en énergie.

Traduction dans le PADD

Les orientations du PADD :

I – 1.1 Renforcer les fonctions du cœur de Lintercom (…)

- « Redéfinir les parcours de circulation piétonne dans l'espace public du centre-ville »

I – 1.2 La gare contemporaine : d'une gare au quartier gare

- Proposer un nouveau schéma de transport en commun faisant du pôle Gare un pôle d'échange multimodal du centre-ville

I – 2 Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien

- « Proposer un nouveau schéma de déplacements qui rende crédible les alternatives à l'automobile et qui facilite les déplacements sur des distances courtes »

I – 2.1 Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain

- « repenser le plan de circulation et de formaliser une voie en mode doux (site propre et/ou voie partagée) pour relier Ouilly-le-Vicomte à Glos et à Saint-Martin-de-la-Lieue. »
- « Une refonte du système de transport en commun peut s'envisager »
- « le nécessaire développement de la mixité des modes de circulation dans les bourgs de Beuvillers, Saint-Martin-de-la-Lieue et Glos (aménagement des espaces publics et de la voirie, mise en place de plateaux de circulation mixte, etc..) »

I – 3 Un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire

- « La prise en compte des déplacements souvent préjudiciables aux habitants et à l'environnement »

I – 3.2 Viser une répartition réaliste de l'offre de l'habitat

- « le renouvellement du parc de logements constituent l'axe complémentaire à la mobilisation des acteurs »
- « Coquainvilliers et Le Mesnil Guillaume constituent les prolongements du fond de vallée du pôle Lexovien, une politique de déplacements (tous modes) efficaces assurera leur connexion à l'ensemble urbain de fond de vallée »

II – 1. Etaler et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité

- « Les vallées (…) sont le lieu idéal pour le développement de voies de circulation douces structurantes (piétons, vélos, cavaliers…). »

II 2 Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support des projets de territoire.

II – 2.1 Penser la ville des piétons et des cyclistes

II- 2.1 Automobile et transport collectif, passer de la concurrence à la complémentarité

II 2.3 Inscrire l'alternative modale dans l'espace et dans le temps

III – 1.2 Le tourisme : pour une politique d'accueil et de loisirs

- « Constituer, renforcer, créer des itinéraires tous modes équestres, pédestres, cyclables en site propre ou partagé en s'appuyant sur les itinéraires constitués (Plan Vélo, GR…) qui peuvent être ceux nécessaires aux déplacements du quotidien pour les habitants, »

II – 2.1 Améliorer le parc existant

- « Améliorer la performance énergétique du parc de logements dans l'ensemble du territoire »

<u>Mesures prises dans les OAP</u>

La manière d'organiser les lisières, notamment autour de chemins, ainsi que l'organisation de voiries laissant une place importante au vélo et au piéton sont incluses dans les OAP.

De nombreuses voies modes doux sont pensées dans les futures zones de projet.

Mesures prises dans le zonage

La majorité des zones AU se situe dans le pôle lexovien et au niveau des centres-bourgs des pôles relais. Les communes dites rurales (19 communes) se partagent 14% des objectifs logements envisagés dans le PLUi sur 10 ans. 11 d'entre elles ont un objectif restreint à 5 logements environ.

L'article 4 du règlement précise les dispositions à suivre en termes de performances énergétiques et environnementales des constructions.

6.3 Conclusion

a. Incidences positives

L'amélioration et l'augmentation des zones de mobilités ainsi que la mise en place d'un pôle multimodal à proximité de la gare de Lisieux devraient permettre une diminution de l'utilisation de la voiture principalement pour les trajets cours urbains.

Le renouvellement urbain est favorable à une amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments.

b. Incidences négatives

Une augmentation de la population en milieu rural peut entrainer une augmentation de l'utilisation de la voiture individuelle pour les trajets longs.

c. Prise en compte globale

Le transport est le principal secteur émetteur de gaz à effet de serre sur le territoire. C'est sur ce secteur que se sont protées les principales attentions du PLUi.

La mise en place d'alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle en milieu rural est complexe. Cependant un effort important est fait au niveau du pôle lexovien pour favoriser les mobilités douces.

6.4 Indicateurs de suivi

Répartition de l'indice de qualité de l'air dans l'agglomération lexovienne (données 2010) :

- Très bon : 22 jours
- Bon+ : 147 jours
- Bon - : 123 jours
- Moyen : 32 jours
- Médiocre + : 9 jours
- Médiocre - : 7 jours
- Mauvais : 0 jour

Emission des polluants atmosphériques (inventaire 2008) :

- Dioxyde de carbone : 241 572,3 t/an
- PM10 : 238 t/an
- Composés organiques volatiles non méthaniques : 839,7 t/an
- Méthane : 1 599,5 t/an
- Oxydes d'azote : 684 t/an
- Oxydes nitreux : 124,2t/an

7. Les risques naturels

7.1 Enjeux et objectifs

Les risques naturels sont multiples et omniprésents sur le territoire de Lintercom. Les projets ont été envisagés de manière à limiter l'exposition aux risques et garantir la protection des personnes et des biens.

7.2 Les incidences du projet

L'ensemble des risques naturels présents sur le territoire de Lintercom a été pris en compte, principalement pour l'élaboration du zonage et la localisation des zones de projets.

Pour rappel les risques présents sont :

- Risques cavités (présence de marnières)
- Risques inondation
- Risques chutes de blocs
- Risques mouvements de terrain
- Risques retrait-gonflement d'argiles

Traduction dans le PADD

Les orientations du PADD

I – 2.1 Promouvoir la qualité de vie en milieu urbain

« Autour de l'eau, plusieurs projets sont à conduire :

- Evaluer toutes les possibilités de construction et d'usage du foncier situés dans les zones inondables du PPRI »

II – 1.3 Etayer et mettre en valeur la trame verte et bleue en développant sa multifonctionnalité

- « Plusieurs risques naturels se voient aussi limités par la présence de structures naturelles. Ainsi dans les fonds de vallées la sauvegarde des ripisylves et des zones humides atténuent le risque d'inondation. Au niveau des coteaux, le maillage des haies, en plus de limiter les ruissellements, amoindrissent les risques de glissement de terrain et d'érosion des sols. »

Mesures prises dans le plan de zonage

Cinq zones AU se voient légèrement impactées par des zones tampons de cavités recensées par la DREAL Basse-Normandie. Ces périmètres, 85 m à 210 m autour de l'indice, correspondent à un rayon égal au périmètre de sécurité conjugué à la précision des coordonnées géographiques relevées.

Aucune zone AU ne se situe en zone rouge ou violette du PPRi.

Seule une zone AU de Lisieux se situe en zone bleue du PPRI et dans une zone d'aléa faible. Cette même zone AU ainsi qu'une partie d'une seconde zone AU se situe dans la zone inondable identifiée par la DREAL Basse-Normandie.

Aucune zone AU ne se situe au niveau d'une zone de chute de bloc identifiée dans la BD Carmen de la DREAL Basse-Normandie.

Plusieurs zones AU se situent sur des zones où il existe des risques de glissement de terrain. Cependant pour chacune de ces zones le terrain est « prédisposé à pente modérée », le risque associé est donc faible.

Afin de limiter les risques de glissement de terrain de nombreuses haies sont protégées à proximité de ces zones, et le maintien ou le prolongement de haies sont prévus dans les OAP.

Mesures prises dans le règlement

Le chapitre 3 du règlement écrit précise toutes prescriptions particulières à suivre pour chaque type de risque identifié sur le territoire.

« Dans les espaces soumis aux risques, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol

peuvent être soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques conformément aux dispositions en vigueur et à la connaissance de ce risque. »

Dans les espaces soumis à des risques d'inondation, en application de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme, les demandes d'occupation et d'utilisation du sol sont soumises à des prescriptions particulières visant à préserver les biens et les personnes contre les risques d'inondation.

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Touques moyenne et de l'Orbiquet a été approuvé le 5 mars 2010 (arrêté préfectoral du 05 mars 2010). Il s'étend sur 13 communes dans le département du Calvados dont 8 sont sur Lintercom : Beuvillers, Coquainvilliers, Glos, Lisieux, Le Mesnil-Guillaume, Ouilly-le-Vicomte, Saint-Désir et Saint-Martin-de-la-Lieue.

6.3 Conclusion

a. Incidences positives

L'ensemble des risques naturels a été appréhendé lors de l'élaboration du document afin de limiter la vulnérabilité des projets et des personnes.

d. Incidences négatives

Les cartographies identifiant les zones de risques possèdent des limites de lectures et doivent être affinées à l'échelle du projet.

e. Prise en compte globale

Malgré l'omniprésence des risques naturels sur le territoire, leur bonne prise en compte dans le document assure la protection des personnes et des biens. Elle limite les coûts pour les collectivités en cas de sinistres.

6.4 Indicateurs de suivi

Surface bâtie en située en zone inondable : 62,4 Ha

8. Indicateurs de suivi

THEMATIQUE	INDICATEUR	ETAT	SOURCE DE LA DONNEE
Population	Nombre d'habitants	40 197 (en 2012)	INSEE
Occupation du sol	Tissu urbain discontinu	994 Ha (en 2012)	DREAL Basse-Normandie - Corine Land cover
	Zones industrielles et commerciales	311 Ha (en 2012)	
	Equipements sportifs et de loisirs	52 Ha (en 2012)	
	Terres arables hors périmètres d'irrigation	5 028 Ha (en 2012)	
	Prairies	21 514 Ha (en 2012)	
	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	471 Ha (en 2012)	
	Surfaces essentiellement agricoles	731 Ha (en 2012)	
	Forêts de feuillus	2 007 Ha (en 2012)	
	Forêts de conifères	228 Ha (en 2012)	
	Forêts mélangées	231 Ha (en 2012)	
	Forêts de végétation arbustive en mutation	29 Ha (en 2012)	
	Surface urbanisée (zones U dans le plan de zonage)	1 671 Ha	LINTERCOM
	Superficie à urbaniser (zones AU dans le plan de zonage)	238 Ha	
	Surface moyenne consommée par an	23,8 Ha/an	
Biodiversité	Total des surfaces inscrites en zone N	14 747 Ha	LINTERCOM
	Surfaces inscrites en Np (secteurs naturels sensibles et strictement protégés)	1 133 Ha	
	Linéaire total de haies protégées	1 552 Km	
	Linéaire de haies protégées par une protection EBC	134 km	
	Linéaire de haies protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 418 km	
	Total des surfaces boisées protégées	3 046 Ha	
	Surfaces boisées protégées par une protection EBC	2 064 Ha	
	Surfaces boisées protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 028 Ha	
	Surface de vergers protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	982 Ha	
	Nombre de mares protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 264	

THEMATIQUE	INDICATEUR	ETAT	SOURCE DE LA DONNEE
	Nombre d'arbres remarquables protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	55	LINTERCOM
	Part des ZNIEFF de type 2 incluse en zone N :	90 % (soit 10 927 Ha)	
	Part des ZNIEFF de type 1 incluse en zone N	86,5 % (soit 421 Ha)	
	Surface de zones humides protégées :	1 255 Ha	
Agriculture	Surface agricole (zone A dans le plan de zonage)	14 930 Ha	LINTERCOM
	Nombre de sièges d'exploitation présents sur le territoire	302 (donnée 2012)	Chambre d'Agriculture
Ressource en eau	Linéaire de cours d'eau permanent	140 km	IGN - BD Topo
	Nombre de stations d'épuration	8	Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux ; SIVU Le Pré D'Auge La Houblonnière La Boissière
	Part de la population raccordée au réseau d'assainissement	72% (environ 28 940 habitants) (données 2012)	Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux (SITE) ; SIVU Le Pré D'Auge La Houblonnière La Boissière EauFrance - Observatoire national des services d'eau et d'assainissement
	Nombre d'unités d'assainissement non collectif estimé	4 730 (données 2014)	SITE EauFrance - Observatoire national des services d'eau et d'assainissement
	Part de la population en assainissement non collectif	28 % (environ 10 465 habitants) (données 2012)	
	Volume total d'eau prélevé sur les captages présents sur le territoire	5 066 144 m^3 (données 2012)	EauFrance - données sur les prélèvements en eau
Paysage	Nombre total de sites classés et inscrits	7	DREAL Basse-Normandie – BD Carmen
	Nombre de monuments inscrits sur la liste de Monuments Historiques	75	Ministère de la Culture et de la Communication - Base Mérimée
	Surface de vergers protégés par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 135 Ha	LINTERCOM
	Linéaire total de haies protégées	1 552 Km	
	Linéaire de haies protégées par une protection EBC	134 km	
	Linéaire de haies protégées par l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme	1 418 km	

THEMATIQUE	INDICATEUR	ETAT	SOURCE DE LA DONNEE
Qualité de l'air	Répartition de l'indice de qualité de l'air dans l'agglomération lexovienne - Très bon - Bon+ - Bon – - Moyen - Médiocre + - Médiocre – - Mauvais	(données 2010) 22 jours 147 jours 123 jours 32 jours 9 jours 7 jours 0 jour	Air C.O.M
	Emission des polluants atmosphériques : - Dioxyde de carbone - PM10 - Composés organiques volatiles non méthaniques - Méthane - Oxydes d'azote - Oxydes nitreux	(inventaire 2008) : 241 572,3 t/an 238 t/an 839,7 t/an 1 599,5 t/an 684 t/an 124,2t/an	Air C.O.M
Risques naturels	Surface bâtie en située en zone inondable	62,4 Ha (donnée 2012)	DREAL Basse-Normandie – BD Carmen IGN - BDTopo

Répartition du potentiel foncier
en zone U - Beuvillers



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

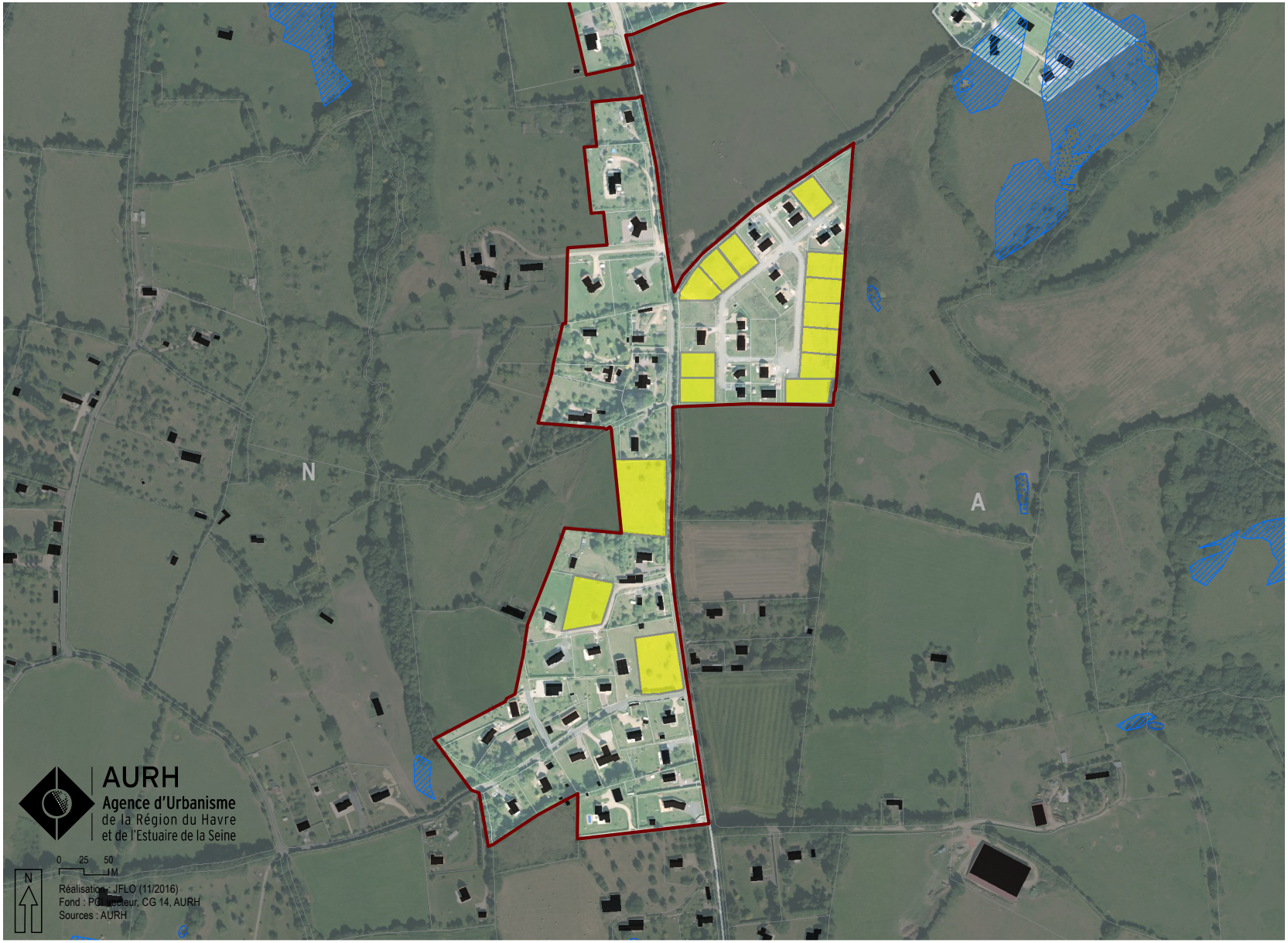
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Beuvillers



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

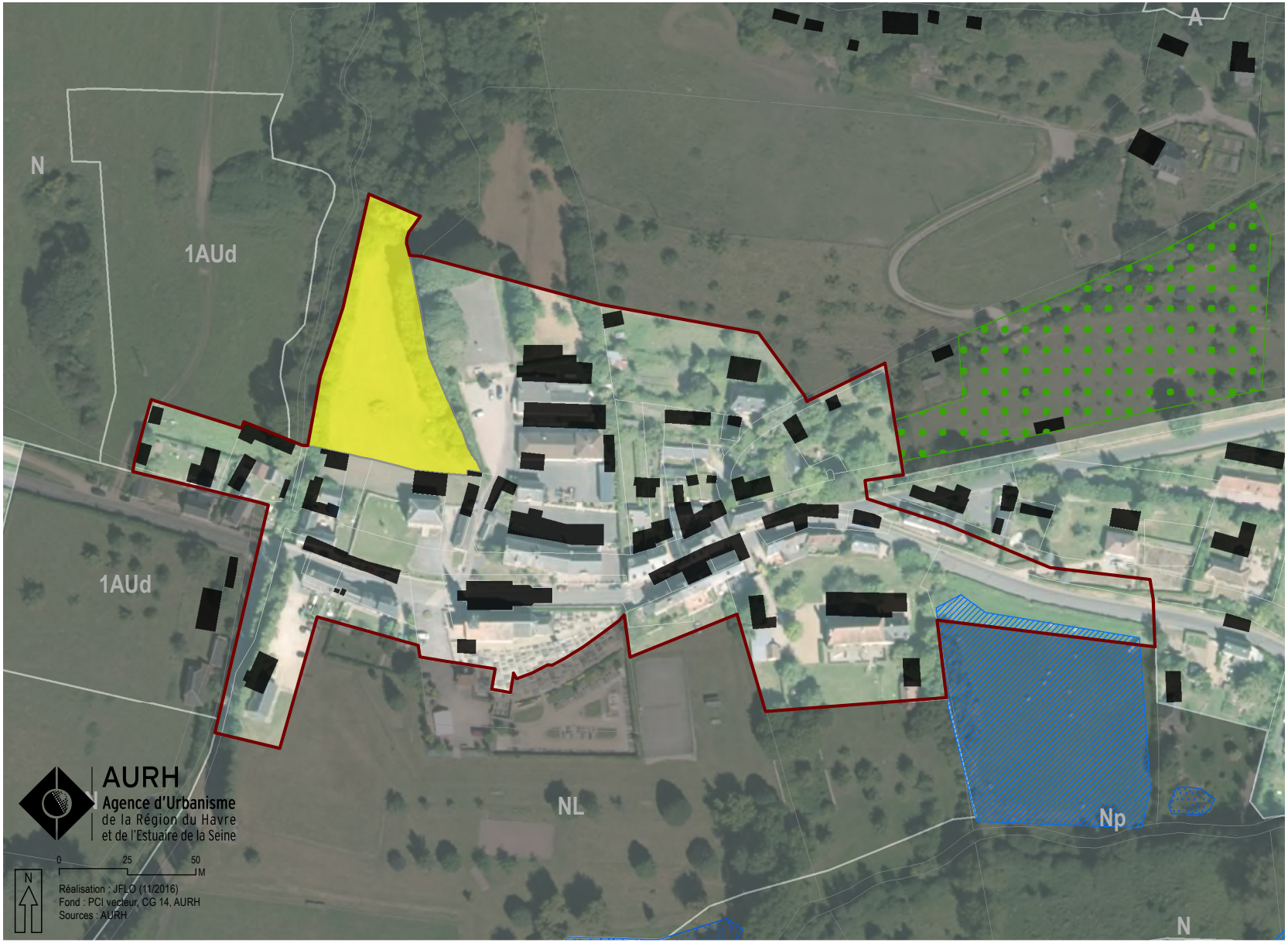
Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Courtonne-la-Meurdrac



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

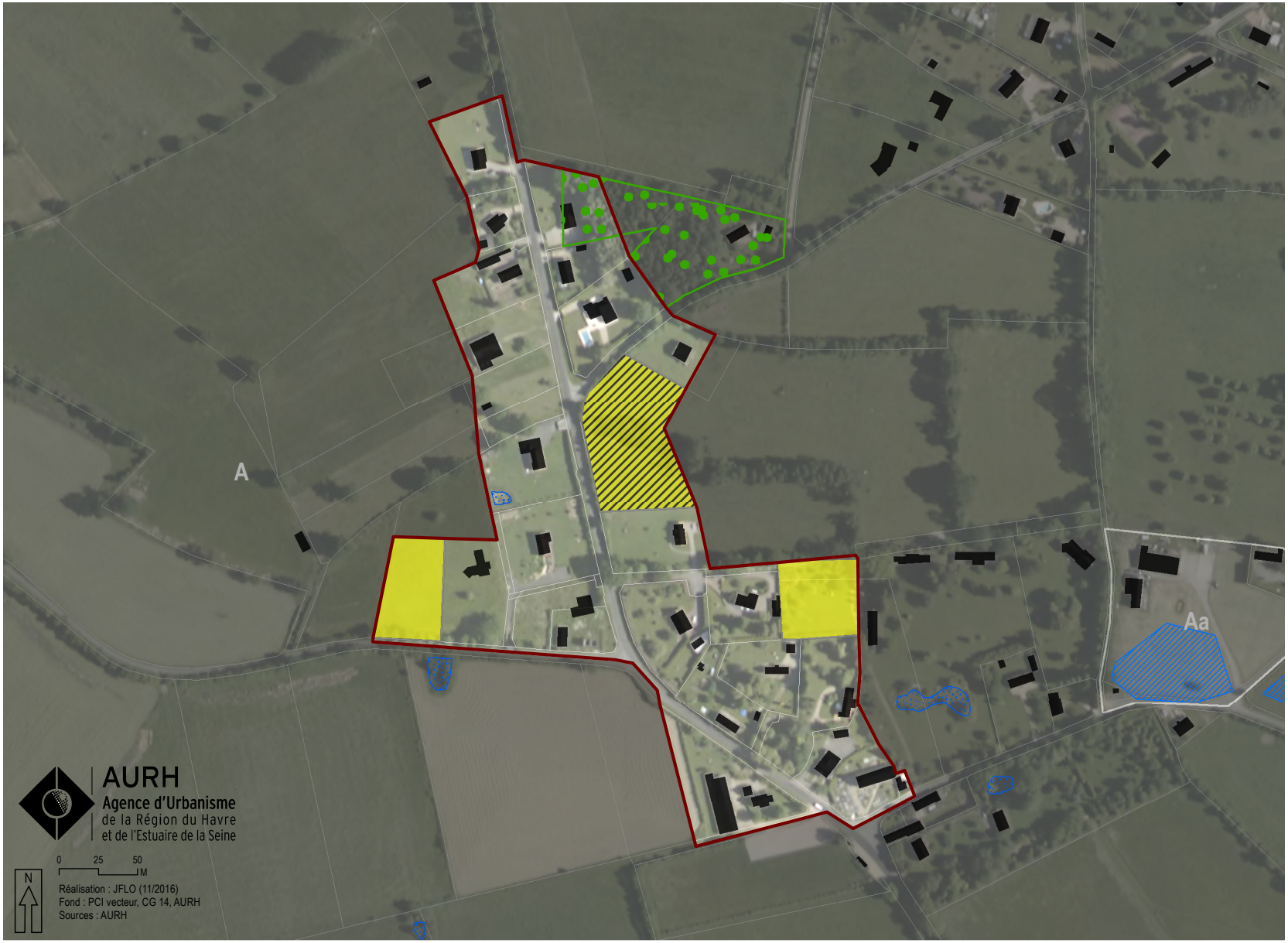
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Fumichon



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Glos



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

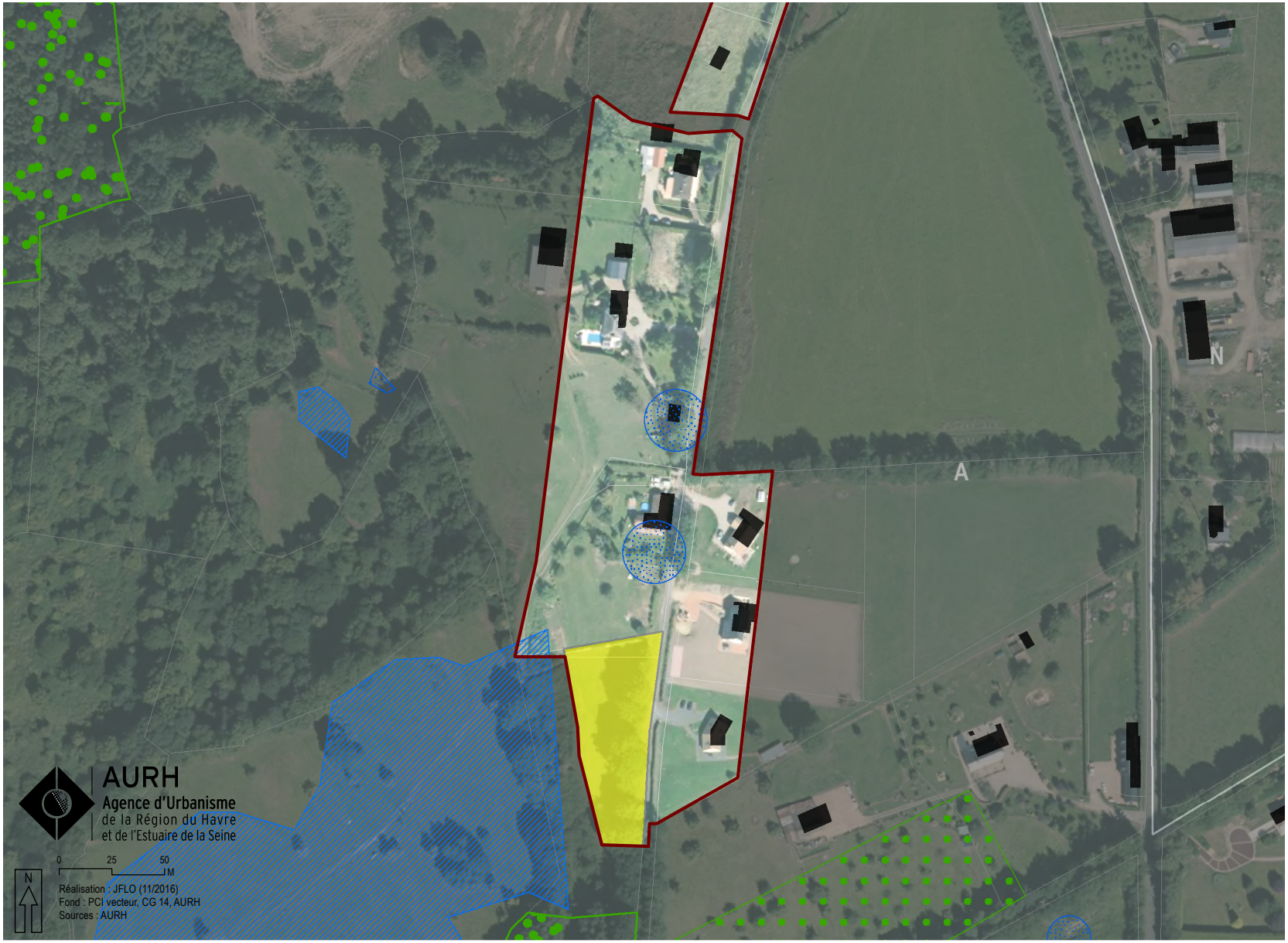
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Glos



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

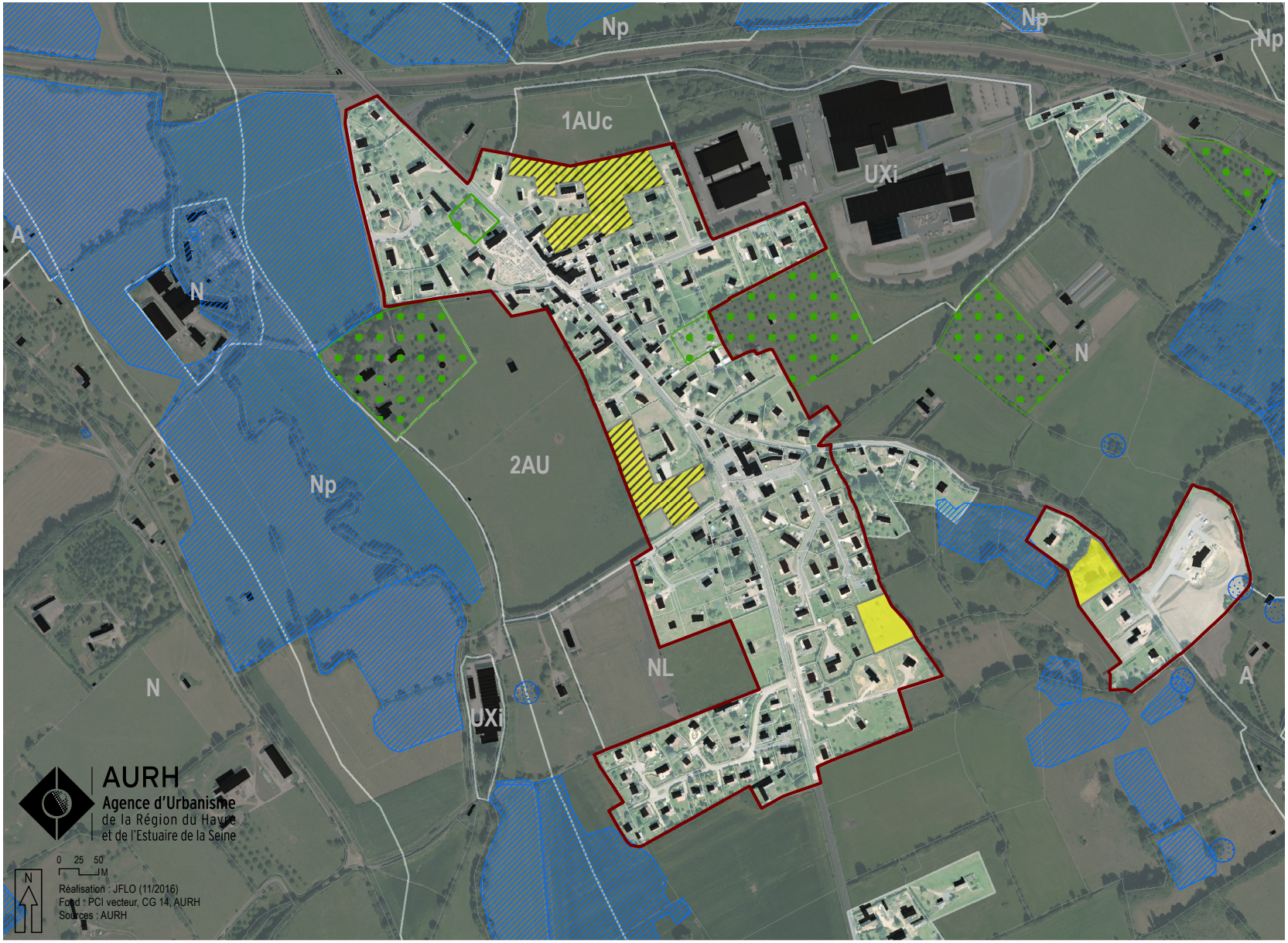
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Glos



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Glos



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

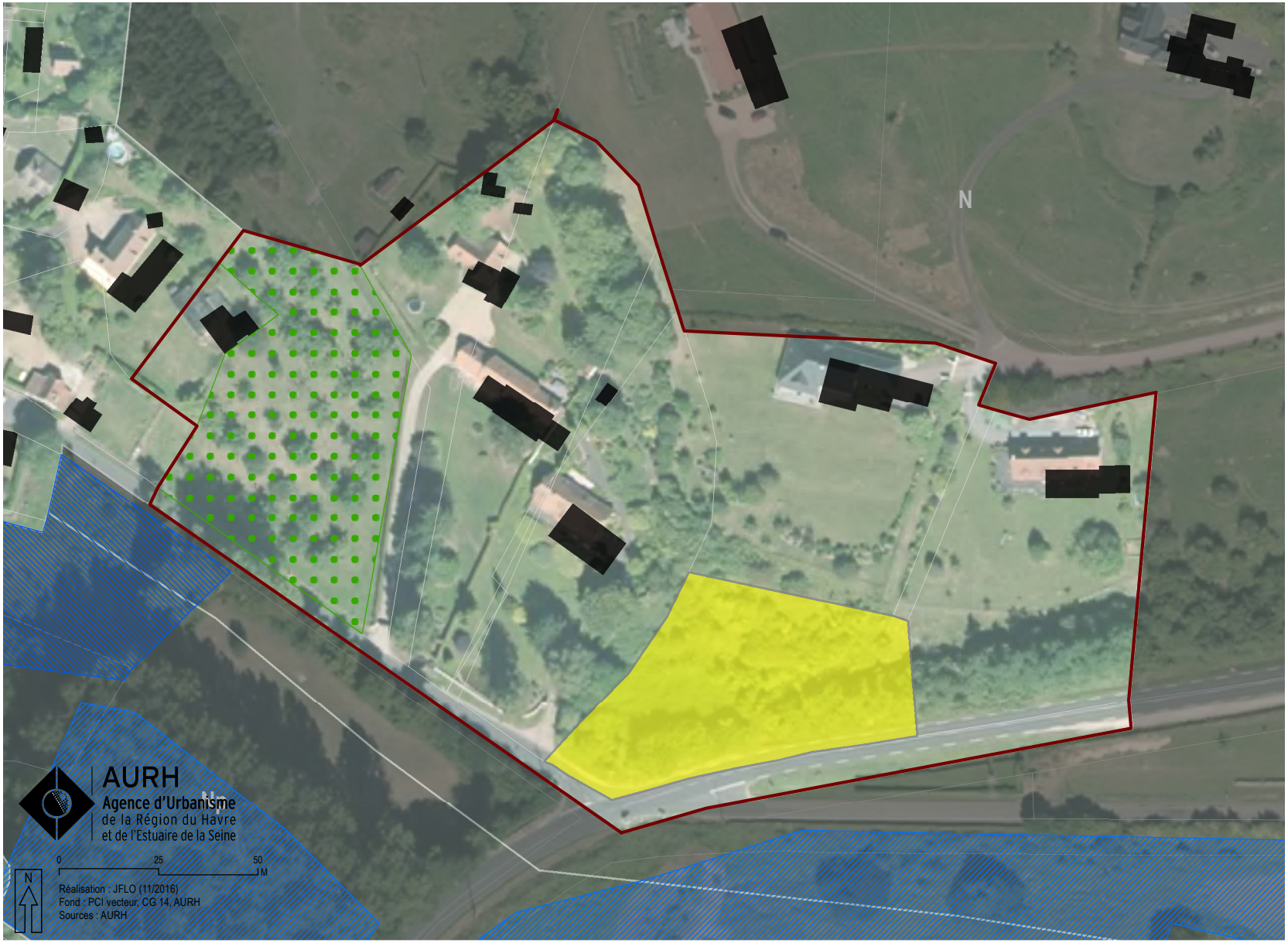
Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Hermival-les-Vaux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Hermival-les-Vaux, Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Le Pré-d'Auge



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Le Pré-d'Auge



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Le Pré-d'Auge, La Houblonnière, La Boissière



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

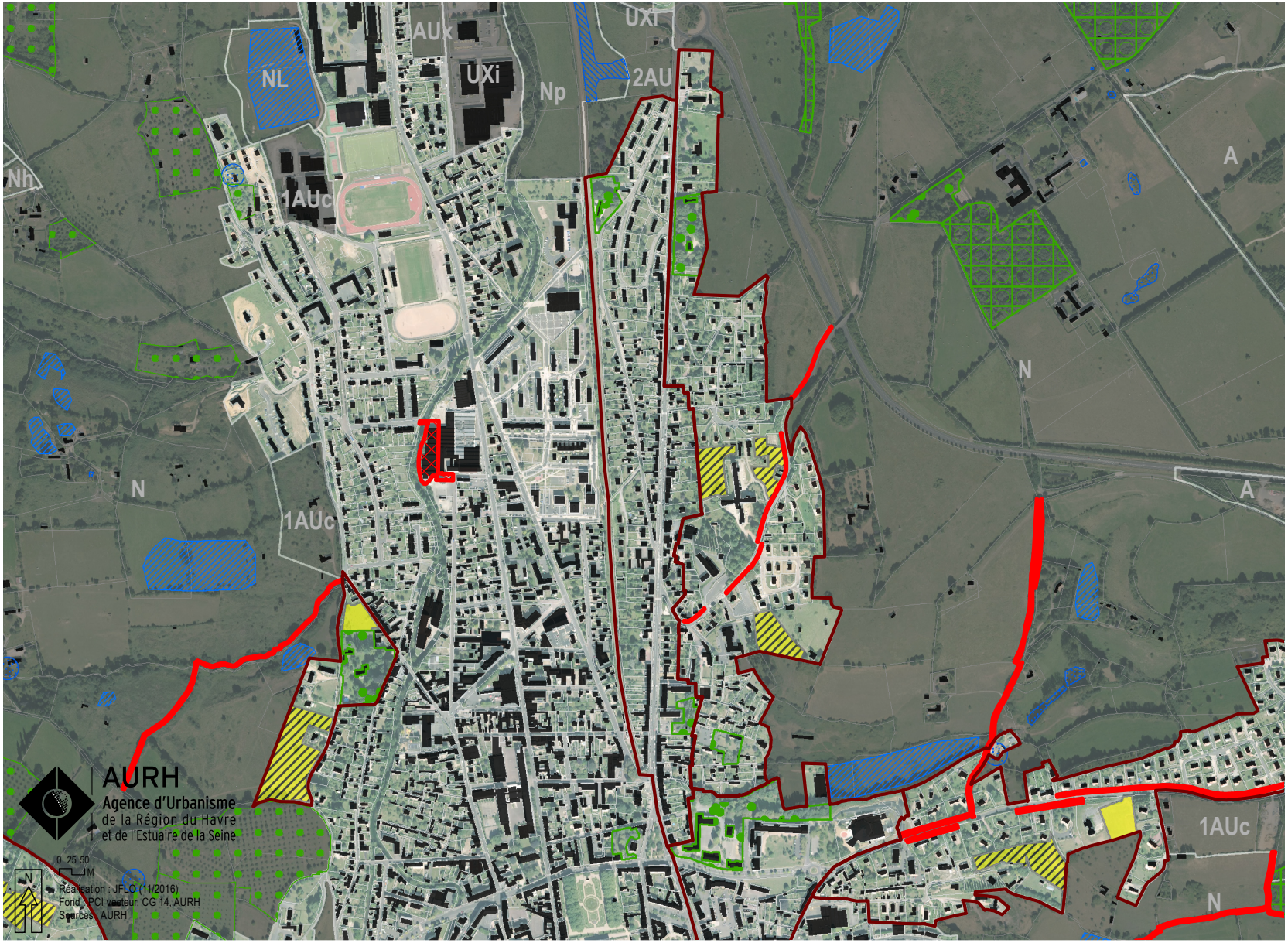
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

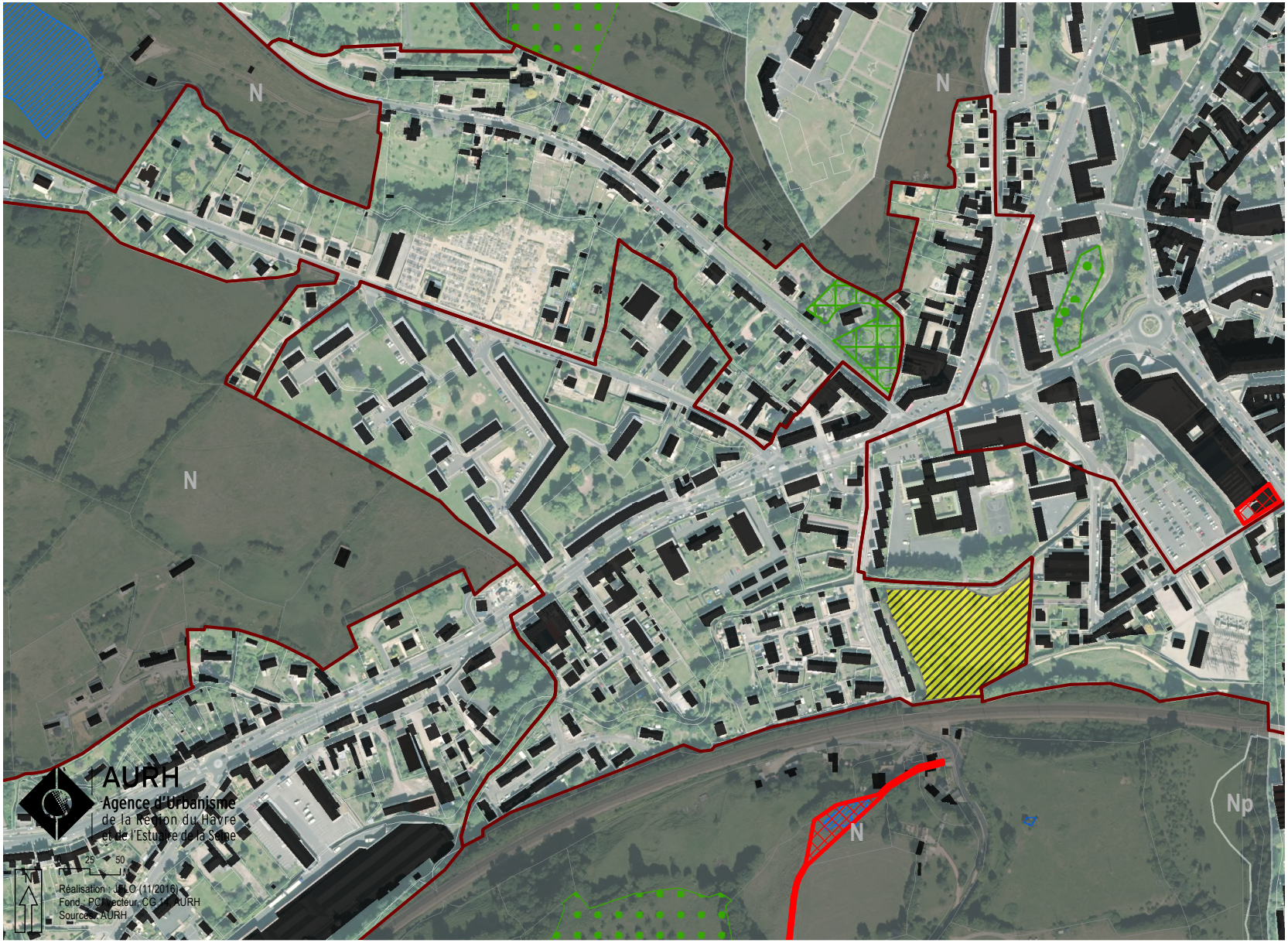
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

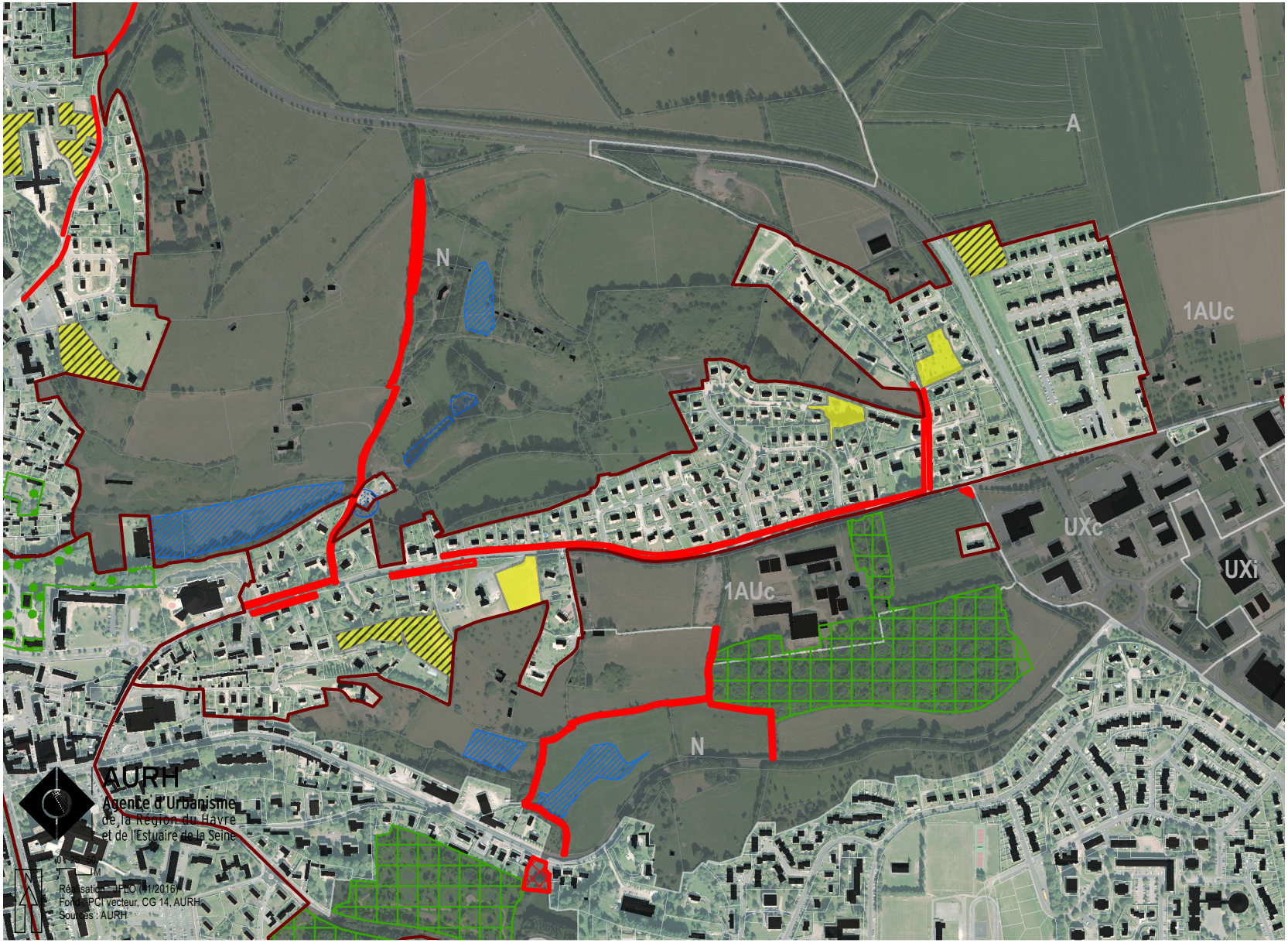
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

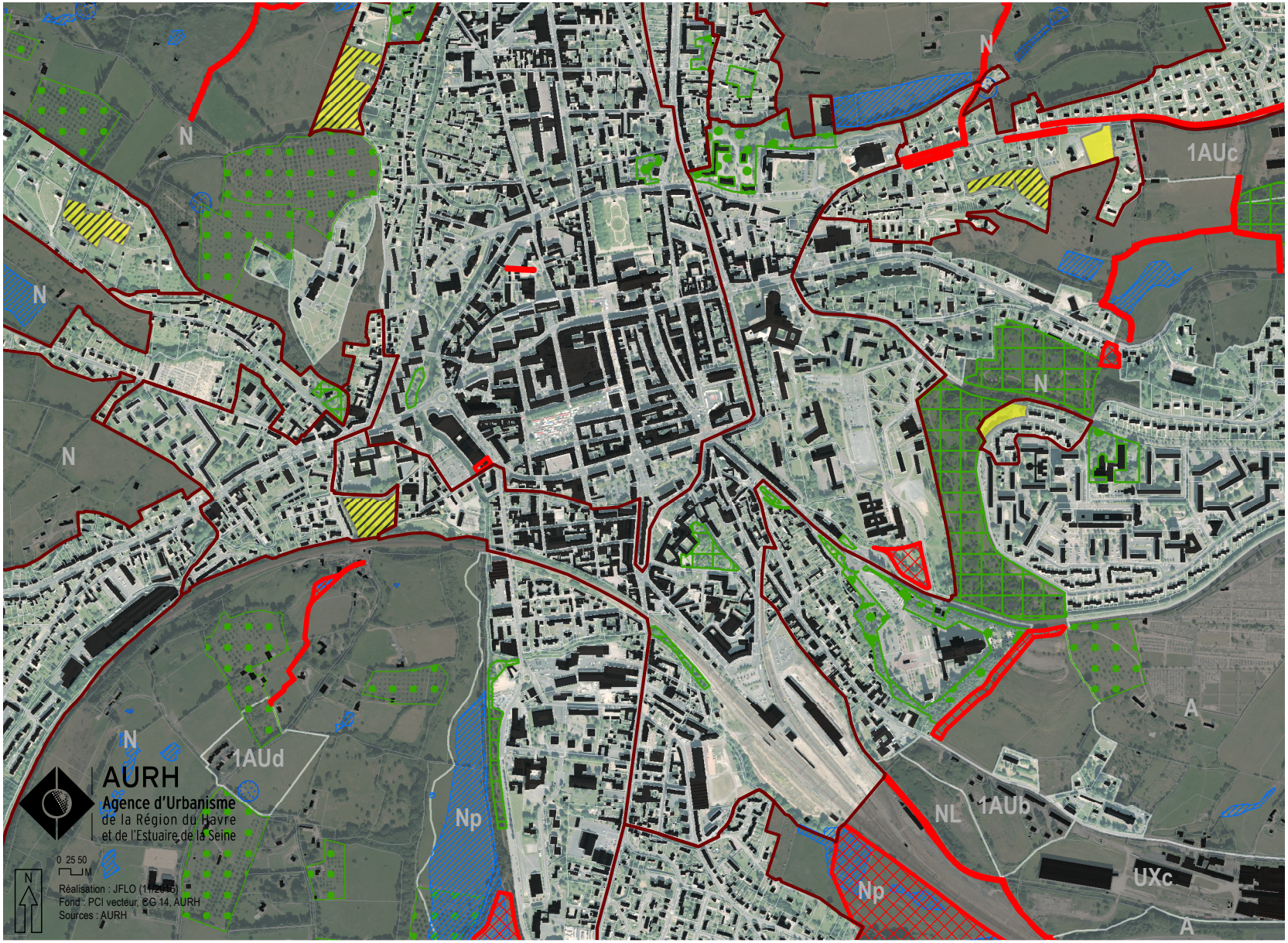
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

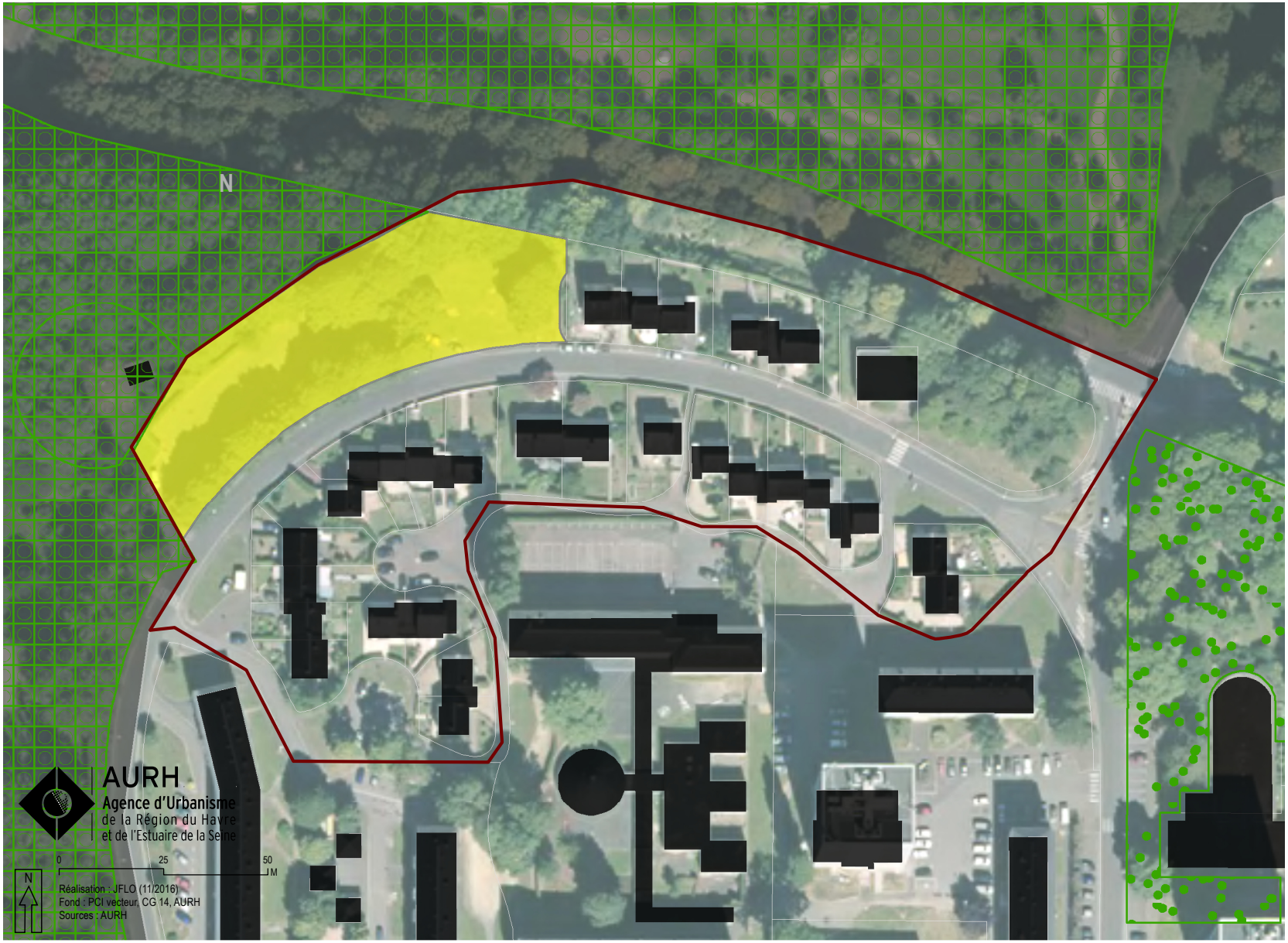
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Lisieux, Saint-Désir



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Marolles



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Moyaux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Ouilly-du-Houley



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Prêtreville



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

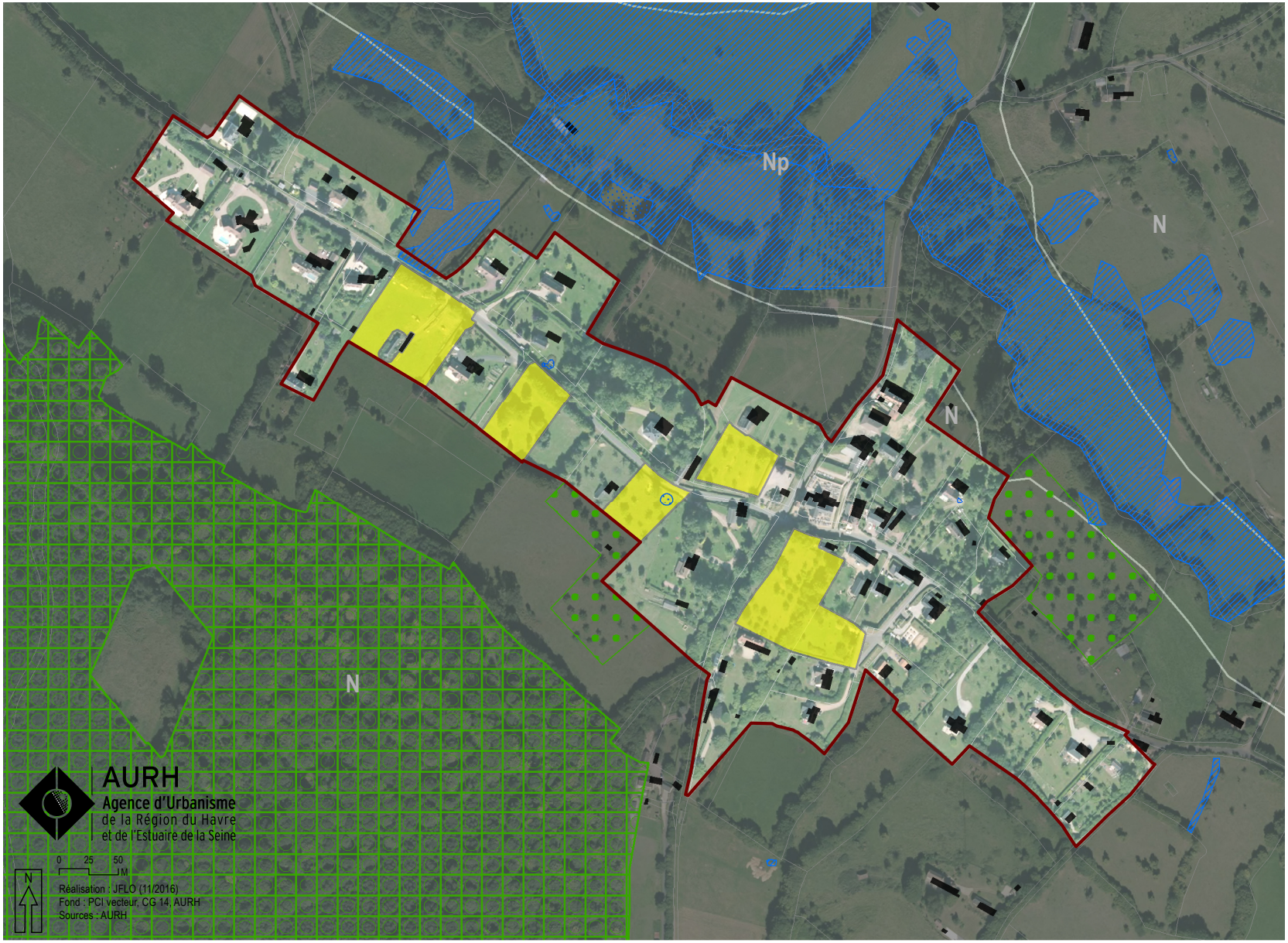
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Rocques



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Désir



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

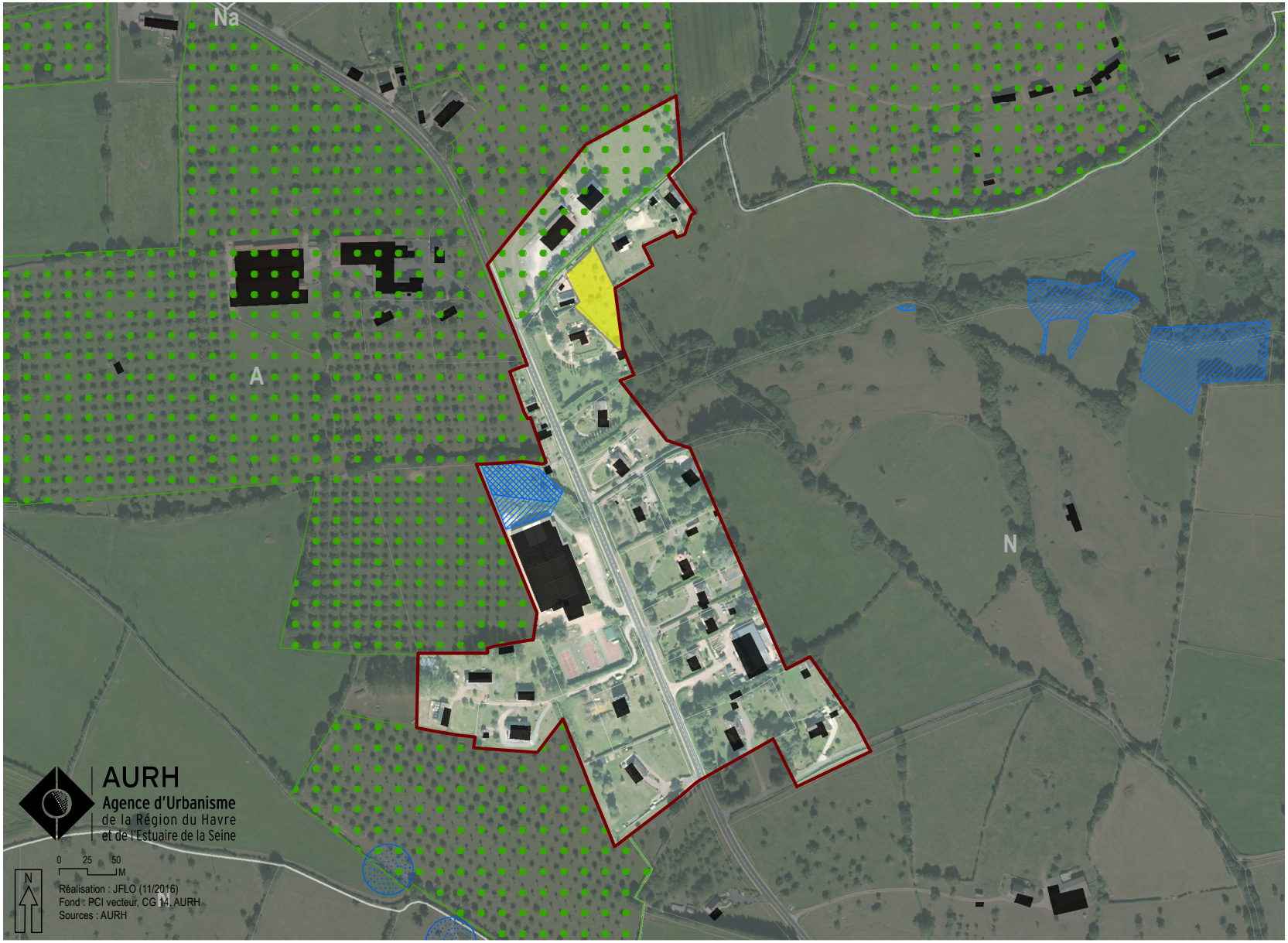
- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier
en zone U - Saint-Désir



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Désir



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

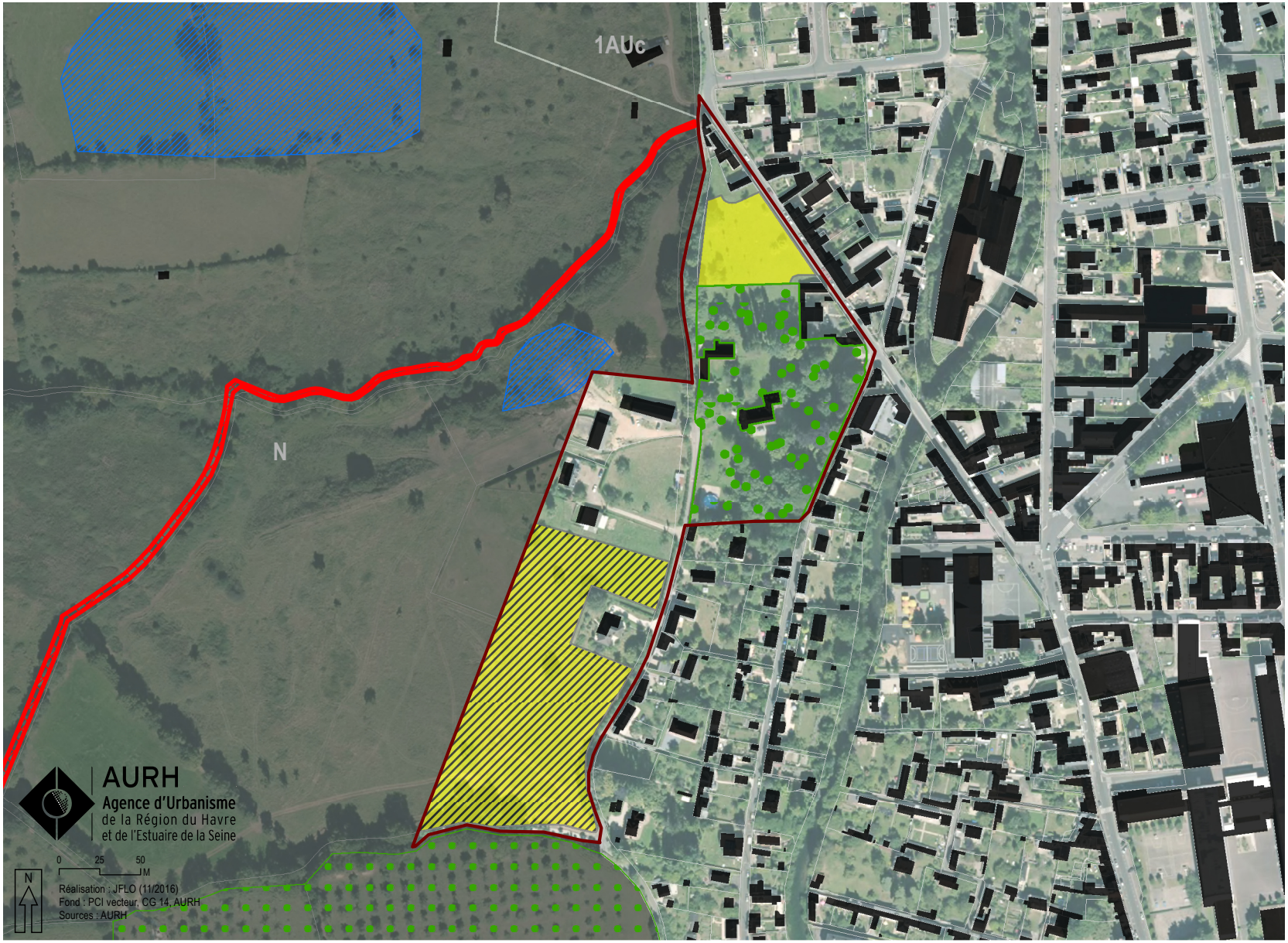
Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Désir, Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

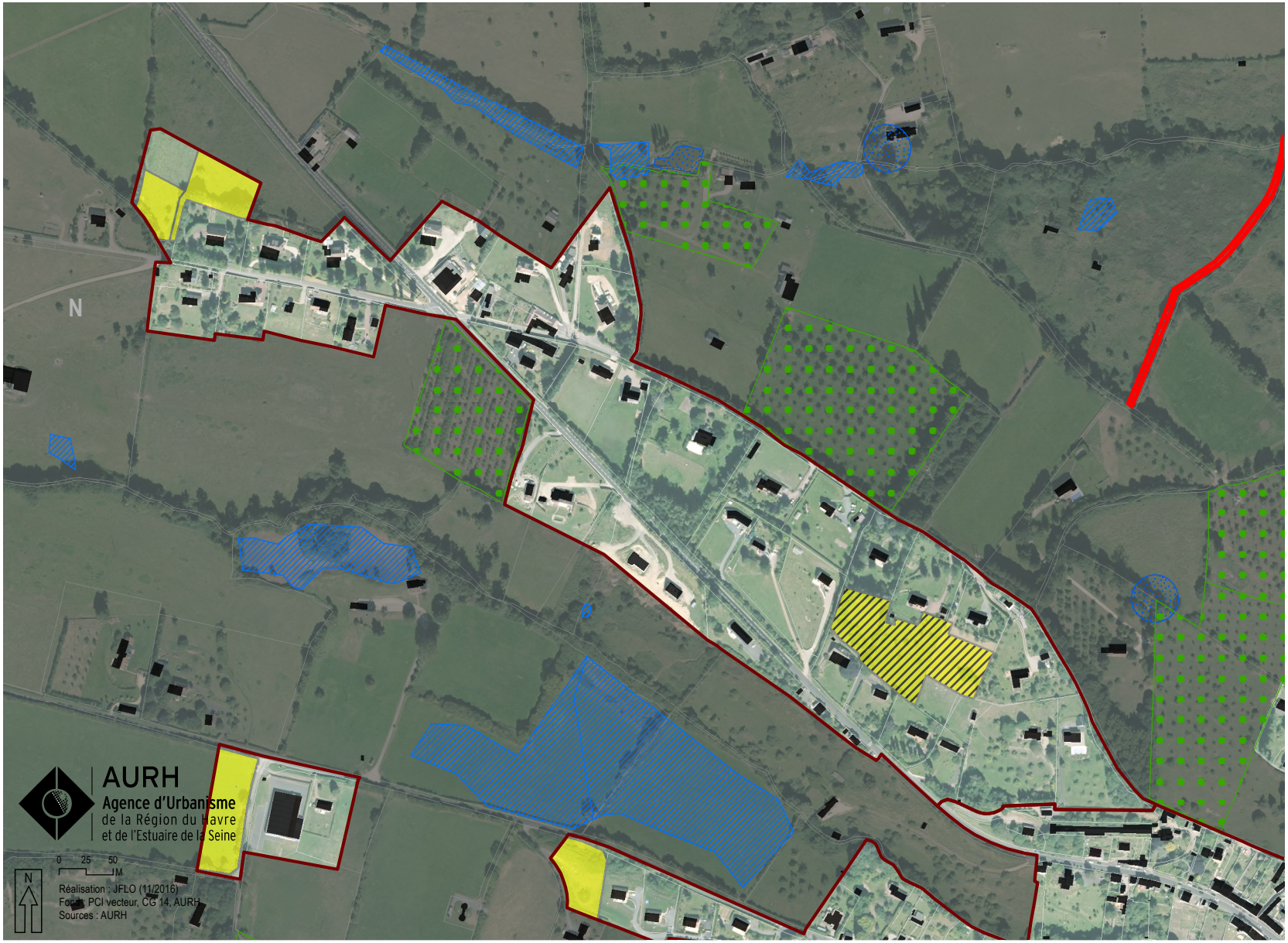
Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Désir, Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

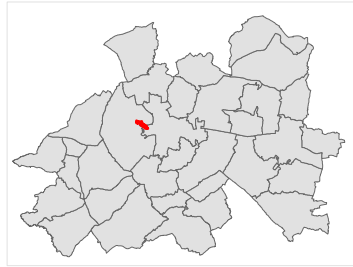
- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

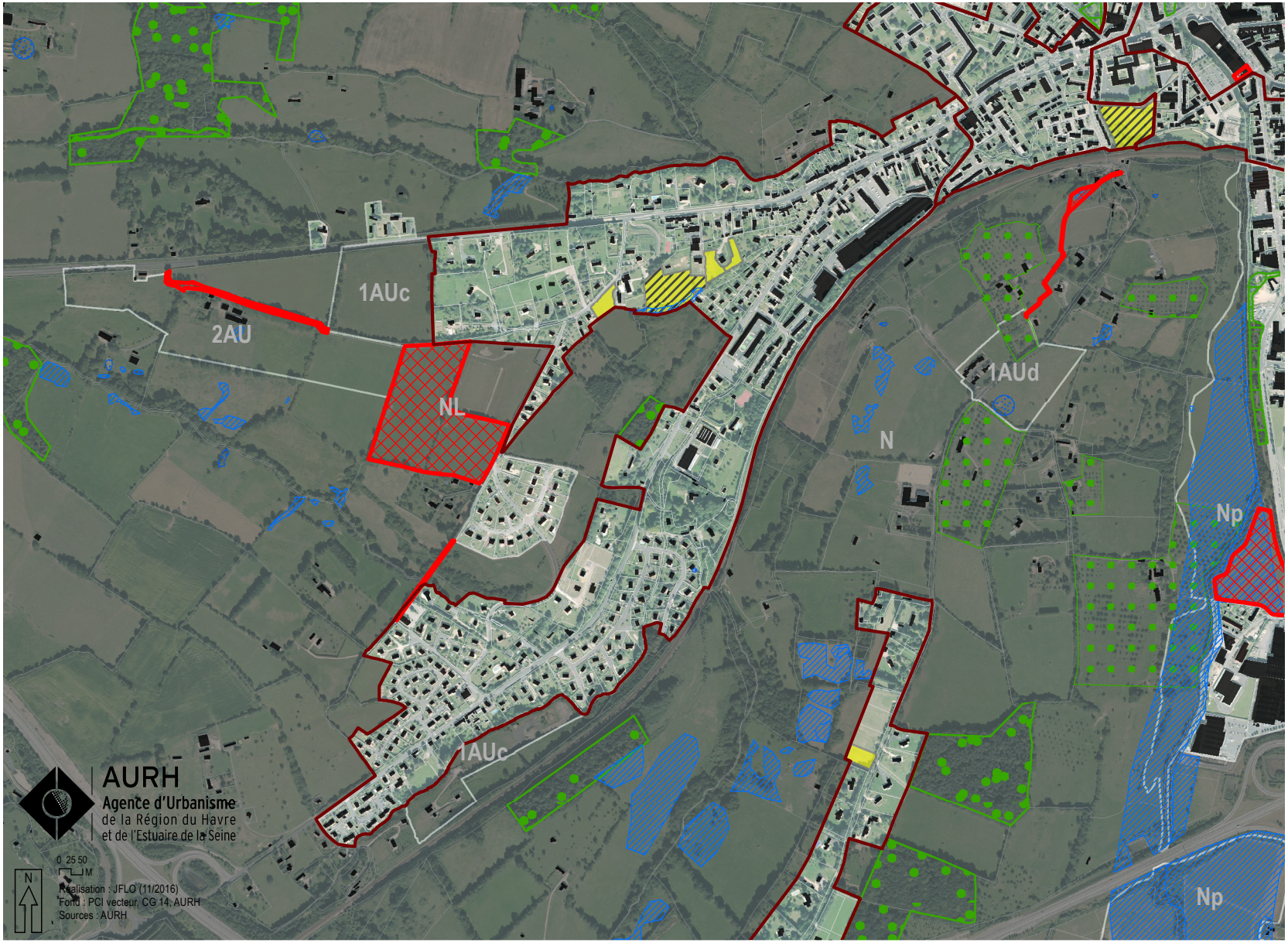
Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Désir, Lisieux



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Désir, Saint-Martin-de-la-Lieue



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

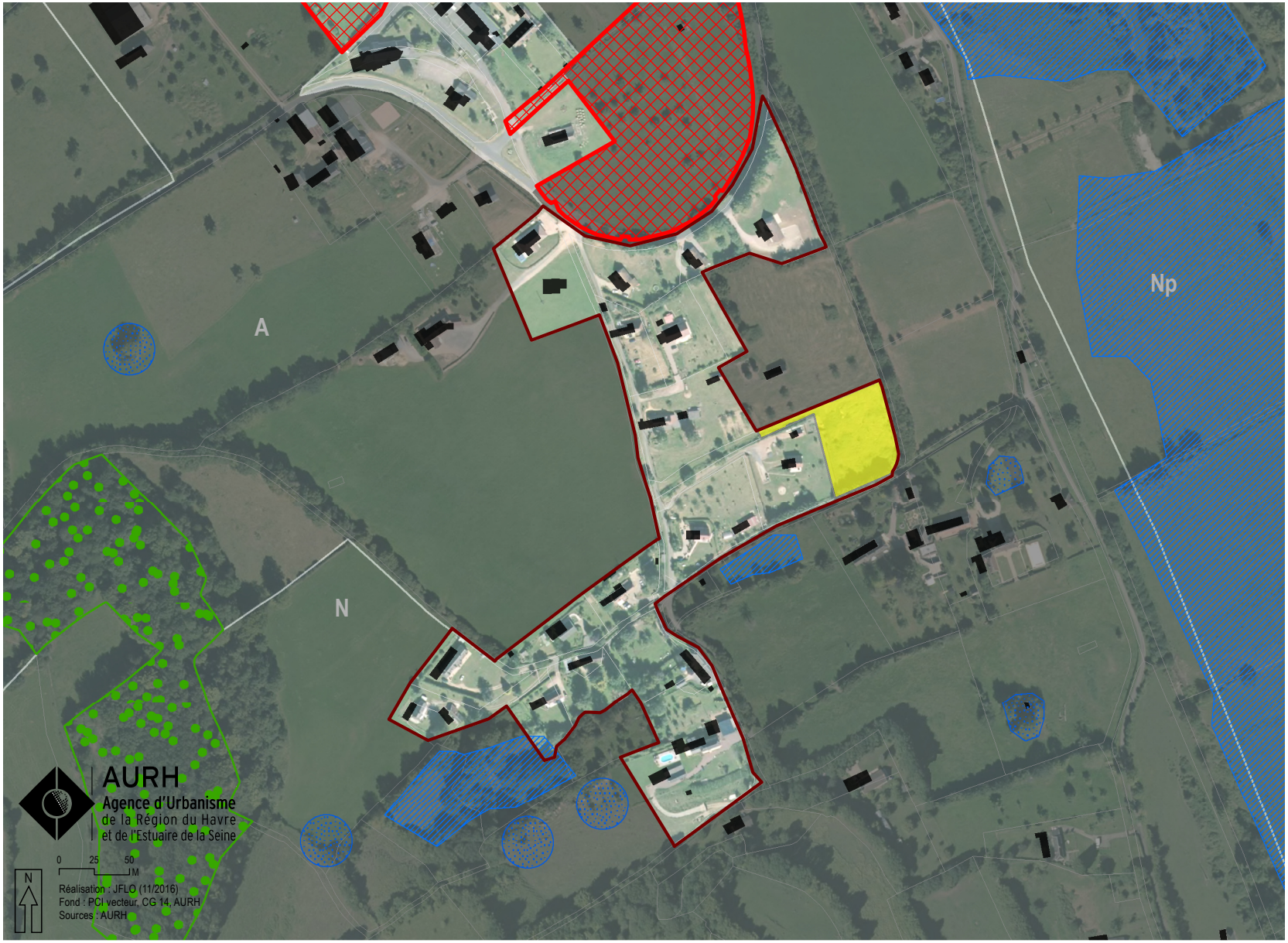
Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Martin-de-Mailloc



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

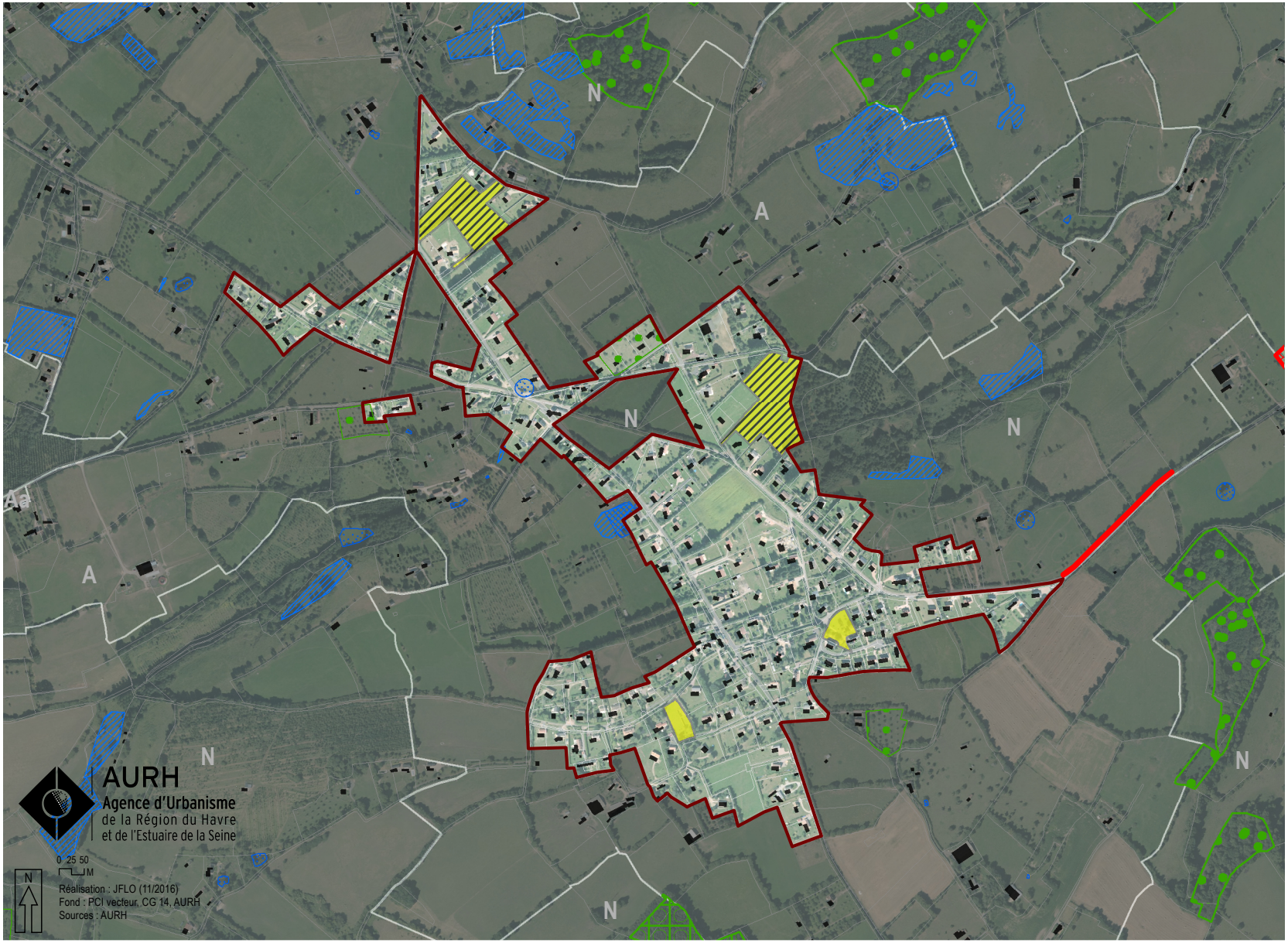
Autres prescriptions

- Emplacement réservé



Répartition du potentiel foncier

en zone U - Saint-Martin-de-Mailloc



Total potentiel foncier identifié en zone U (hors zone UX)

- Potentiel foncier
- Potentiel foncier faisant l'objet d'une OAP densité (> 5000m²)

Zonage

- Limite de zones U

Prescriptions liées à la loi paysage

- Zone humide fiable ou très fiable identifiée par la DREAL
- Zone humide identifiée après étude de terrain
- Mare, étang ou lac
- Espace boisé classé
- Boisements à maintenir
- Verger

Autres prescriptions

- Emplacement réservé



PLUI DE LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie

RAPPORTS DE PRESENTATIONS

INDEX

- Notice explicative de la **modification simplifiée N°10**
- Notice explicative de la **modification de droit commun N°9**
- Notice explicative de la **modification simplifiée N°8**
- Notice explicative de la **révision allégée N°7**
- Notice explicative de la **modification de droit commun N°7**
- Notice explicative de la **modification simplifiée N°6**
- Notice explicative de la **modification simplifiée N°5**
- Notice explicative de la **révision allégée N°6**
- Notice explicative de la **modification simplifiée N°3**
- Notice explicative de la **révision allégée N°2**
- Notice explicative de la **révision allégée N°3**
- Notice explicative de la **révision allégée N°4**
- Notice explicative de la **modification de droit commun N°2**
- Notice explicative de la **révision allégée N°1**
- Notice explicative de la **modification simplifiée N°1**

AUTRE PDF :

- Rapport de présentation du **PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie**

Page 105/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200069532-20260630-2026-071-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 06/07/2026

Département du Calvados

Communauté d'agglomération
Lisieux Normandie

Modification simplifiée n°10
du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
de Lintercom

Notice de présentation

Dossier d'approbation. Juin 2026

Page 106/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

SOMMAIRE

A. Contexte et objets de la modification simplifiée n°10 3

1. Contexte 3
2. Objet de la modification et justification de la procédure 5
3. Compatibilité avec les documents supra-communaux 8
4. Les grandes étapes de la procédure de modification simplifiée n°10 10

B. Présentation des éléments d'évolutions 11

1. Contexte et orientations d'évolutions 11
2. Modifications apportées au PLUi 15

Page 107/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

A. CONTEXTE ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°10

1. Contexte

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

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

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

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



Figure 1 : Localisation des 53 communes de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie. Au sein du périmètre noir, les communes couvertes par le PLUi de LINTERCOM

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

Différents documents de planification couvrent le territoire de la CALN :

· le **SCoT Sud Pays d'Auge**, approuvé en 2011 et dont sa révision a été prescrite le 30 juin 2021, qui couvre un périmètre englobant la totalité de l'Agglomération ;

Page 108/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

· des **PLU, PLUi et cartes communales**, couvrant la quasi-totalité des communes du territoire de l'Agglomération.

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

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

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

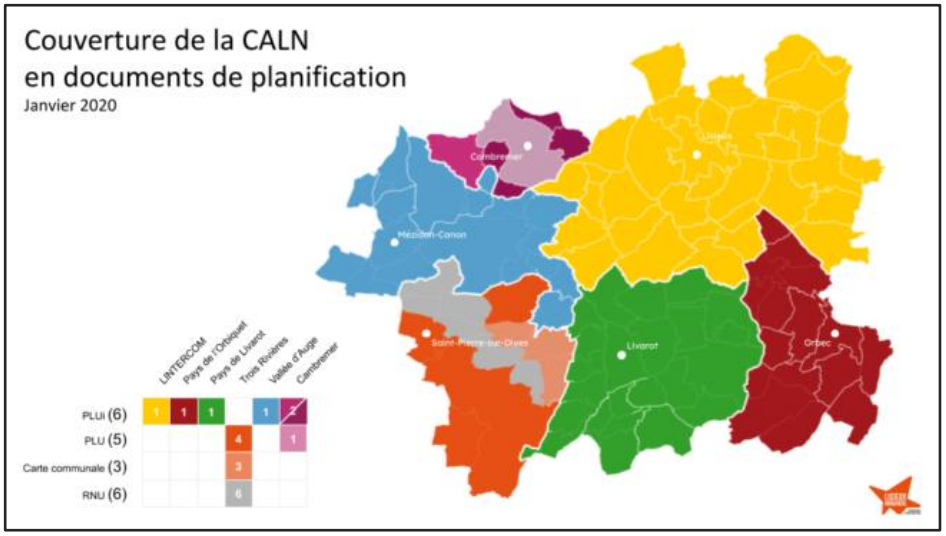


Figure 2 : Couverture de la CALN en documents de planification. Source : CALN

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Lintercom a été prescrit le 28 mars 2013, il a été approuvé le 21 décembre 2016 par la communauté de communes de Lintercom. Ce PLUi, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale, a connu depuis son approbation de 2016 plusieurs évolutions :

- Modification simplifiée n°1 approuvée le 09-11-2017,
- Révision allégée n°1 approuvée le 31-05-2018,
- Modification de droit commun n°2 approuvée le 31-01-2019,
- Révisions allégées n°2,3 et 4 approuvées le 14-01-2021,
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 27-01-2022,
- Révision allégée n°6 approuvée le 23-06-2022
- Modifications simplifiées n°5 et n°6 approuvées le 07-12-2023
- Révision allégée n°7 et Modification de Droit Commun n°7 approuvées le 03-10-2024
- Modification simplifiée n°8 approuvée le 27-03-2025
- Modification de Droit Commun n°9 approuvée le 18-09-2025

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi expose trois enjeux et orientations majeures qui structurent le projet du document :

– L'intégration de l'intercommunalité dans son territoire normand et son développement autour d'un cœur rayonnant constitué par Lisieux ;
– La protection et la valorisation de l'agriculture et des terres agricoles, en tant que ressources essentielles et en tant que support des paysages ruraux ;
– La création d'un nouveau schéma de penser et d'aménager le territoire, pour répondre aux enjeux environnementaux actuels.

Page 109/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

Ces orientations se déclinent en trois axes, précisant pour chacun les objectifs fixés :

Axe 1 – Dessiner le territoire de demain
- Améliorer le service ferroviaire de la ligne Paris-Normandie en vue de renforcer les fonctions du cœur de Lintercom
- Construire un cœur urbain attractif et rayonnant autour du fond de vallée Lexovien
- Assurer un développement garantissant qualité de vie et équilibre du territoire

Axe 2 – Unir les territoires de Lintercom
- Affirmer le rôle structure des vallées, de l'agriculture et des espaces naturels comme socle du Pays d'Auge
- Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire
- Déployer une politique de communications numériques pour Lintercom

Axe 3 – Vivre et Accueillir dans le Pays d'Auge
- Diversifier l'offre foncière et immobilière pour l'économie
- Améliorer le parc existant, limiter la consommation foncière
- Favoriser l'agriculture augeronne : une économie à forte valeur ajoutée

2. Objet de la modification et justification de la procédure

○ *L'objet de l'évolution*

Par arrêté n°2025.043 du 21 mars 2025, la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie a prescrit la procédure de modification simplifiée n°10 du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie. L'objet de la modification est le suivant :

> -Clarifier les dispositions du règlement écrit des zones A et N du PLUi de LINTERCOM afin de préciser la notion de « *constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs* », lesquelles sont autorisées sous conditions dans ces zones ;
>
> ***Extrait de l'arrêté du Président de la CALN engageant la modification simplifiée n°10 du 21 mars 2025***

Il s'agit plus précisément de compléter le règlement écrit du PLUI pour préciser les dispositions applicables dans la destination du code de l'urbanisme de « *constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs* ». Cette évolution va dans le sens de la prise en compte par le PLUi de Lintercom des nouvelles obligations du **Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage du Calvados (2025-2031), approuvé par arrêté conjoint du préfet et du Président du Conseil Départemental du Calvados en date du 08 juillet 2025.**

Il est à noter également qu'une procédure d'élaboration d'un PLUi unique à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) est en cours et que le SCoT Sud Pays d'Auge est en révision (délibérations de prescriptions en date du 30 juin 2021).

○ *La procédure*

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

1. Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Page 110/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

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

Les ajustements du PLUi ne viennent pas impacter le PADD, réduire un espace boisé classé (EBC), n'entrainent pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison de risques de nuisances, de la qualité des sites ou des paysages, il n'y a pas de réduction de la superficie des zones Agricoles et Naturelles.

Une modification du PLUi s'impose donc si l'intercommunalité compétente décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions (art. L153-36 du code de l'urbanisme). Plus précisément, la modification n'a pas pour effet de :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

La modification peut donc être effectuée selon une procédure simplifiée (cf article L153-41 et 45 du code de l'urbanisme).

Les orientations du **PADD du PLUi** ne sont pas remises en question dans le cadre de la présente procédure. En effet, les ajustements prévus par cette modification s'inscrivent dans ses orientations :

Axe I. Dessiner le territoire de demain

Orientation 3 : un développement qui garantit la qualité de vie et l'équilibre de notre territoire

Le PADD fixe comme objectif de déterminer les lieux équipés et desservis pour faire apparaître les secteurs les plus favorables à l'accueil de la population. Le document est travaillé sur des « espaces de vie » qui dépassent les frontières communales, axées sur les équipements, services et mobilités du territoire. Il est visé l'émergence d'un cœur de territoire attractif, Lisieux et sa proche périphérie.

Axe 2. Unir les territoires de Lintercom

Orientation 2 : Favoriser une mobilité plus durable au service des habitants et des usagers et support du projet de territoire

2.1 Penser la ville des piétons et des cyclistes :
Cette zone bénéficie d'une voie verte nouvellement créée sur le boulevard Jean-Charles Contel pour desservir la ZAC reliant Courtonne-la-Meurdrac à la rue Augustin Fresnel et qui permet un accès via la ZAE de la Galoterie, les chemins Capron et du Val Ménard et les avenues Jean XXIII et Sainte-Thérèse :

- au centre-ville de Lisieux,
- aux autres aménagements cyclables de Lisieux et au-delà.

2.2 Automobile et transport collectif, passer de la concurrence à la complémentarité :

Page 111/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

Ce principe vise à encourager le report modal vers des transports collectifs. Cette zone est desservie par les services de transport en commun Astrobus organisés par l'Agglomération, par la ligne 1 et la ligne express Gare SNCF – ZA Folletière.

- ***L'évaluation environnementale***

Conformément à l'article R104-33 du code de l'urbanisme, portant sur l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable, la procédure de modification n°10 a fait l'objet d'une étude au cas par cas par l'Autorité environnementale (MRAE).

Dans son délibéré n°2025-5989 du 21 aout 2025, la MRAe a rendu son avis conforme sur **la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale dans le cadre de la présente procédure**.

Il est considéré que la procédure présente une portée limitée et qu'elle n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

- ***L'évolution des pièces du PLUI de Lintercom***

Bilan des évolutions portées aux pièces du PLUi de Lintercom concernées par la présente modification simplifiée n°10 :

Pièces du PLUi	Ajustement	Nature des ajustements
Rapport de présentation	OUI	Notice de présentation
PADD	NON	
OAP	NON	
Règlement écrit	OUI	Lexique Zones A et N
Règlement graphique	NON	
Annexes	NON	

Page 112/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

3. Compatibilité avec les documents supra-communaux

Les différents ajustements de la modification simplifiée n°10 ne modifient pas le PADD. La compatibilité du PLUi avec les documents supra-communaux a été justifiée dans le document approuvé.

Documents applicables au territoire du PLUi de Lintercom :

	Nom du document	Date d'approbation
Une DTA *(Directive Territoriale d'Aménagement)*	DTA de l'Estuaire de la Seine	10/07/2006
Un SDAGE *(Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux)*	SDAGE Seine Normandie 2022-2027	23/03/2022
Un SAGE *(Schéma d'aménagement et de gestion des eaux) ?*	/	/
Un SCoT *(Schéma de Cohérence Territoriale)*	Le SCOT Sud Pays d'Auge *(hors secteur de Cambremer)*	24/10/2011
Un PLH *(Programme local de l'habitat)*	PLH 2024-2029	20/06/2024
Une charte de PNR *(Parc naturel régional)* ?	/	/
Un PPR *(Plan de prévention des risques)*	PPRI Touques moyenne et Orbiquet	05/03/2010
Un SRCE *(Schéma Régional de Cohérence Ecologique)*	SRCE Basse-Normandie	29/07/2014
Un PGRI *(Plan de Gestion des risques d'inondation)*	PGRI du bassin Seine Normandie 2022-2027	Mars 2022
Schéma régional des carrières	Schéma départemental des carrières du Calvados	18/05/2015
Un SRADDET Normandie (*Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires)* (non opposable au PLUi)	SRADDET Normandie	02/07/2020 (En cours de modification)
SDAGV *(Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage)*	SDAGV Calvados 2025-2031	08/07/2025

Le Schéma de Cohérence Territorial

Le SCOT Sud Pays d'Auge a été approuvé le 24 octobre 2011.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT s'articule autour de 3 axes :

- Relancer la dynamique économique du Sud Pays d'Auge,
- Affirmer l'armature urbaine du Sud Pays d'Auge,
- Mettre les atouts patrimoniaux et environnementaux du Sud Pays d'Auge au cœur du projet

Le Document d'Orientations Générales précise 3 orientations portant sur l'organisation de l'espace, l'attractivité du territoire et sur les nouvelles politiques d'urbanisation.

Certains de ses objectifs font écho au projet de modification simplifiée n°10 :

- 3.1.1. Diversifier l'offre de logements

Page 113/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

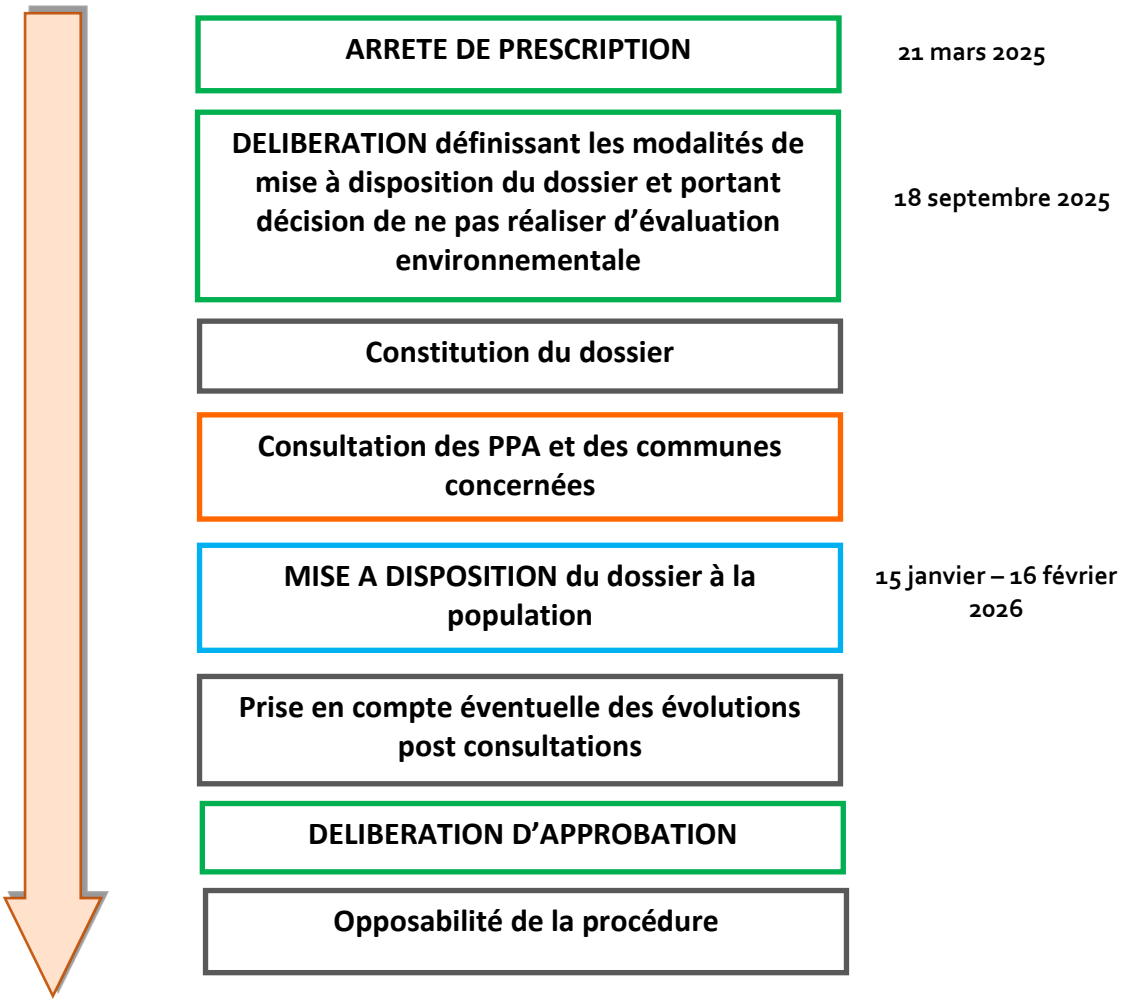
Le projet d'évolution du PLUi s'inscrit bien en compatibilité avec ces principes :

- **Objectif 3.1.1 :** Le SCOT précise bien que les PLU du territoire devront prendre en compte le schéma départemental d'accueil des gens du voyage. Les PLU ou PLH doivent quantifier les besoins en logements nécessaires aux différentes populations, en particulier sur l'aire urbaine de Lisieux.

Le **PLH** (2024-2029) dans sa fiche action 12 « Mettre en œuvre les actions à destination des gens de voyage » prend bien en compte les objectifs du schéma départemental 2018-2024 avec l'identification d'un terrain pour réaliser une aire de grand passage sur le secteur de Lisieux.

Page 114/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

4. Les grandes étapes de la procédure de modification simplifiée n°10



PPA : Personnes Publiques Associées

Page 115/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

B. PRESENTATION DES ELEMENTS D'EVOLUTIONS

1. Contexte et orientations d'évolutions

○ *Le contexte général*

L'Agglomération Lisieux Normandie est compétente pour l'accueil des gens du voyage (Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs définis aux 1° à 3° du II de l'article 1er de la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage) et compétente en aménagement de l'espace communautaire (notamment Plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale). En ce sens, elle a en charge la localisation et la gestion des espaces à destination des gens du voyage et l'intégration de ces dispositions dans le/les documents d'urbanisme en vigueur sur son territoire.

Il existe dans le département du Calvados un **schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage du Calvados (SDAGDV)*** qui définit les modalités d'accueil et d'habitat des gens du voyage à l'échelle départementale pour une période de 6 ans. Les dispositions du présent schéma départemental s'inscrivent dans le cadre de la loi qui précise que les communes de plus de 5 000 habitants y figurent obligatoirement. La loi du 7 août 2015 portant sur une nouvelle organisation territoriale de la République (loi NOTRe) rend la compétence « aménagement, entretien et gestion des aires des gens du voyage » obligatoire pour les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à compter du 1er janvier 2017.

Focus Schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage

Le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (SDAGV) est un document de planification qui facilite l'organisation de l'accueil des gens du voyage sur le territoire. Il détermine, au sein du département, les secteurs géographiques d'implantation et les communes où doivent être réalisés :

- **des aires permanentes d'accueil**, ainsi que leur capacité ;
- **des terrains familiaux locatifs aménagés**, destinés à l'installation prolongée de résidences mobiles, ainsi que le nombre et la capacité des terrains ;
- **des aires de grand passage**, destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels, ainsi que la capacité et les périodes d'utilisation de ces aires.

Ce schéma définit également :

- les conditions dans lesquelles l'État intervient pour assurer le bon déroulement de ces rassemblements traditionnels ou occasionnels et des grands passages ;
- ainsi que la nature des actions à caractère social destinées aux gens du voyage.

Source : outil2amenagement.cerema.fr

Sur le territoire de la CALN une commune de plus de 5 000 habitants est exempté d'obligation par ce schéma, il s'agit de Livarot Pays d'Auge.

Le **Schéma Départemental d'Accueil et d'habitat des gens du voyage du Calvados (SDAGDV)* de 2011-2017, confirmé par celui de la période de 2018-2024**, **puis par celui récemment adopté pour la période 2025-2031**, impose à la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie (CALN) une obligation de créer des aires permanentes et une **aire de grand passage*** pour les gens du voyage. Le

Page 116/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

territoire de la CALN respecte ses obligations en matière d'aires permanentes mais doit définir et aménager une aire de grand passage.

Focus aire de grand passage

Les aires de grand passage sont destinées à l'accueil des gens du voyage se déplaçant collectivement à l'occasion des rassemblements traditionnels ou occasionnels (cf. 3° du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000). Ces aires sont destinées à recevoir les grands groupes de 50 à 200 résidences mobiles environ voyageant ensemble sur des durées plus ou moins longues. La surface d'une aire est égale à au moins 4 hectares (Décret n° 2019-171 du 5 mars 2019 relatif aux aires de grand passage).

Sujet relativement ancien, l'agglomération a réalisé de nombreuses études en partenariat avec les services de l'Etat et des groupes de travail composés d'élus locaux pour identifier des secteurs susceptibles de correspondre aux différents critères d'une aire de grand passage.

En ce sens, et pour se conformer au Schéma Départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage (2011-2017), qui impose la mise en place **d'une aire de grand passage sur le secteur de Lisieux**, la CALN a anticipé des actions pour se conformer à ses obligations au plus vite. Un premier terrain avait été ciblé par le conseil communautaire de la CALN (26-01-2023), situé en zonage agricole A du PLUi, mais n'a finalement pas été maintenu pour diverses raisons. Un **second terrain a été retenu, positionné sur la commune de Glos**. Ce terrain, identifié par le conseil communautaire du 03 octobre 2024, est situé **aux abords de la ZAC des Hauts de Glos**.

Le schéma portant sur la période 2025-2031, a été soumis pour avis à l'agglomération au printemps 2025. La CALN, via sa compétence « accueil des gens du voyage », a donné un avis favorable par délibération n°2025.033 du 24 avril 2025.

Le schéma révisé a été approuvé par arrêté conjoint du préfet et du Président du Conseil Départemental du Calvados en date du 08 juillet 2025, il confirme l'obligation d'une aire de grand passage pour le territoire de l'agglomération Lisieux Normandie et flèche un secteur sur la commune de Glos (cf figure suivante).

Page 117/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

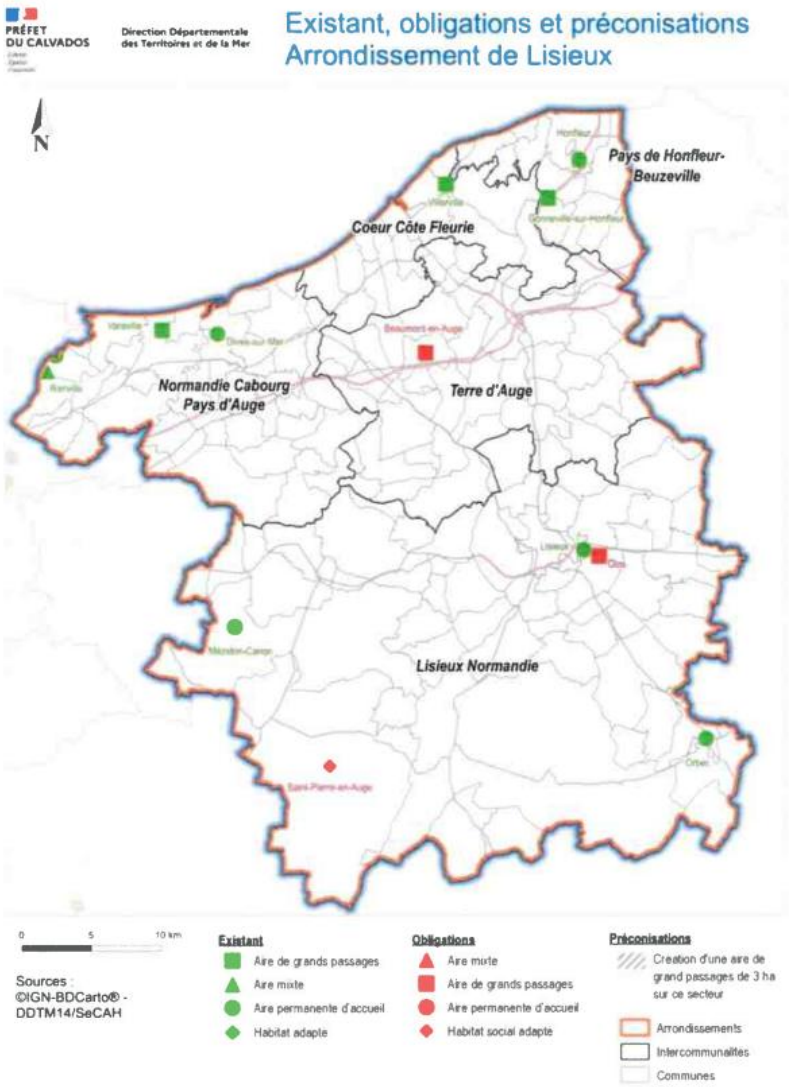


Figure 3 : Obligations et préconisations sur l'arrondissement de Lisieux. Schéma 2025-2031

- ***Les liens avec le document d'urbanisme en vigueur***

(RAPPEL : la procédure d'évolution du document d'urbanisme n'a pas vocation à valider/confirmer le positionnement de l'aire de grand passage sur le terrain validé par le conseil communautaire du 03-10-2024. On évoque d'une manière générale le terrain identifié afin d'être le plus transparent avec les démarches de la CALN en accord avec le schéma départemental, l'objet est bien ici de clarifier le règlement écrit du PLUI de Lintercom)

En lien avec le schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage et les travaux menés pour sa révision, la CALN s'est penchée sur l'adéquation entre ses obligations en matière d'accueil d'une aire de grand passage et la compatibilité de cet aménagement avec ses documents d'urbanisme. Le secteur de Lisieux, concerné par les critères d'une aire de grand passage, est couvert par le PLUI de Lintercom (cf carte n°2).

Page 118/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

Comme évoqué précédemment, un terrain a été fléché aux abords de la ZAC des Hauts de Glos, sur la commune de Glos (cf figure ci-après).

Des études (aménagement du terrain et études hydrauliques) sont menées en parallèle de l'examen du PLUI de Lintercom pour anticiper les futurs aménagements à réaliser et avoir les connaissances appropriées pour ce type de projet en lien avec le terrain identifié. Néanmoins, les résultats ne seront pas disponibles sur le temps d'élaboration de la présente procédure de modification simplifiée. Selon les résultats récoltés, une évolution du site fléché sera potentiellement envisagée.



Figure 4 : Terrain fléché pour l'accueil de l'aire de grand passage. Source : Géoportail de l'urbanisme

Le PLUI de Lintercom, approuvé le 21 décembre 2016, sous les orientations du schéma départemental 2011-2017, intègre partiellement ce sujet vis-à-vis des nouvelles obligations (2025-2031). Il était demandé, à l'époque, une aire de grand passage de 100 places, dont 50 places à réaliser en complément de l'aire existante sur Lisieux (Route de Rocques).

Il est précisé que le propriétaire du terrain de Lisieux n'a plus souhaité laisser son terrain mis à disposition pour accueillir l'aire des gens du voyages, elle a donc été fermée le 16 avril 2021.

Les orientations du PLUI de Lintercom ont été définies comme suit :

- Le PADD n'évoque pas clairement le sujet des gens du voyage,
- Le rapport de présentation évoque la réalisation d'une aire de grand passage de 100 places (dans le respect du schéma en vigueur à l'époque), dont 50 places ont été réalisées. Reste une incertitude pour positionner les 50 places restantes ou un site de 100 places,
- Il existe une mention de l'aire permanente d'accueil des Gens du Voyage dans le document d'OAP (5-1), cependant, les orientations inscrites n'évoquent pas d'aire de grand passage,
- Le POA (5-1) précise les mêmes éléments que le rapport de présentation mais détaille qu'un terrain plus grand que les obligations du schéma de 2011 est en recherche d'une capacité de 2 à 3 hectares. Il est également bien indiqué que « *le règlement littéral du PLUI autorise la réalisation de ce site (ou ces sites) sur le territoire communautaire, y compris dans les zones naturelles et agricoles* »,
- Le terrain fléché à Glos est classé dans son intégralité en zone A. La zone A du PLUI de Lintercom autorise, sous conditions particulières :
    - « *les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* » ;
    - « *les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages* ».

Considérant les évolutions du schéma départemental et que les dispositions règlementaires nécessitent d'être plus équivoques sur les aires de grand passage notamment ;

Page 119/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

Un travail de recherche a été effectué par la CALN sur les démarches employées sur d'autres territoires pour des projets similaires d'aire de grand passage afin de s'inscrire dans la procédure la plus adéquate. Par ailleurs, des échanges ont eu lieu en amont de la procédure d'évolution du PLUi avec les partenaires institutionnels pour le choix de la procédure.

Il a ainsi été défini de ne toucher uniquement qu'au règlement écrit du PLUI dans l'optique de clarifier, non de modifier, le document en tant que tel. L'optique étant d'intégrer pleinement ce sujet dans le futur PLUi d'Agglomération actuellement en cours d'élaboration et partant du principe que le règlement autorise d'ores et déjà l'accueil d'une « aire de grand passage ».

Ce choix a été préféré à la création, par exemple, d'un zonage spécifique (type STECAL) pour différentes raisons, à savoir :

- L'absence de certitude quant au choix du terrain définitif (synthèses de l'étude de faisabilité à venir) ;
- Les caractéristiques propres à un STECAL, qui évoque une taille limitée, ici le terrain doit faire 4 ha ;
- Le souhait de la CALN de ne pas remettre en question trop fortement le PLUI de Lintercom, considérant l'élaboration du PLUi d'Agglomération en cours ;
- Le besoin de clarification du règlement sans remise en question des règles des zones A et N.

En résulte donc le choix de la procédure de modification simplifiée ne portant que sur la clarification de dispositions du règlement écrit. Il est précisé qu'il est également fait le choix d'apporter les mêmes précisions sur la zone dite Naturelle (N) que la zone Agricole (A), ces deux zones comprenant en grande partie des dispositions similaires.

2. Modifications apportées au PLUi

La clarification réalisée du règlement écrit vise ainsi à préciser des éléments d'ordre généraux afin de préciser les dispositions à la réalisation d'une aire de grand passage. Il n'est pas question d'ajouter en tant que tel des nouvelles dispositions.

○ *Ajout d'une définition au lexique du règlement écrit*

Après modification :

(en vert les ajouts)

Lexique :

« Equipements collectifs » / « équipements d'intérêt collectif » / « équipements de services publics» : cela comprend notamment, et identiquement à ce que prévoit l'article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, les équipements recevant du public tels que l'ensemble des aires d'accueil de gens du voyage qu'elles soient permanentes ou de grand passage.

○ *Ajustement des dispositions du règlement écrit*

Avant modification :

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. **Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières**

Dans l'ensemble de la zone (A et N) : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau et d'installation

Page 120/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

des réseaux de télécommunication, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :
[...]
-les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
[...]

En zone N :
[...]
-les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ;
[...]

Après modification :

(en vert les ajouts)

Section 1 : Usage des sols et destination des constructions

1. Types d'occupation ou d'utilisation du sol, soumis à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone (A et N) : les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux : accès autorisés dans la zone, différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, d'assainissement et d'installation des réseaux de télécommunication, y compris lorsqu'ils sont destinés aux constructions, aménagements et installations nécessaires à des équipements collectifs ou des équipements d'intérêt collectif ou des équipements de services publics, dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

En zone A :

[...]
-les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt collectif ou de services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, ou qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

Afin d'apprécier si le projet n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole peuvent notamment être pris en compte les éléments suivants qui n'ont pas de caractère cumulatif :

- Usages du terrain actuels et futurs : notamment le caractère démontable de l'équipement, le caractère léger des installations ou le caractère réversible des aménagements ;
- Activités effectivement exercées à proximité du projet : notamment, il peut être pris en compte la proximité du projet avec des parcelles relevant d'un autre zonage ;
- Superficie de la parcelle : notamment la faible taille de la parcelle ou sa compatibilité réduite avec la mécanisation agricole ;
- Usages locaux.

[...]

En zone N :
[...]
-les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou d'intérêt collectif ou de services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ;

Page 121/123
Chaîne d'intégrité du document : 16 86 01 45 D8 A5 FC 7E 42 4D 27 B3 3B 05 6F A6
Publié le : 06/07/2026
Par : François AUBEY, Président
Document certifié conforme à l'original
http://publiact.fr/documentPublic/1095923

Afin d'apprécier si le projet n'est pas incompatible avec l'exercice de l'activité agricole peuvent notamment être pris en compte les éléments suivants qui n'ont pas de caractère cumulatif :

- Usages du terrain actuels et futurs : notamment le caractère démontable de l'équipement, le caractère léger des installations ou le caractère réversible des aménagements ;
- Activités effectivement exercées à proximité du projet : notamment, il peut être pris en compte la proximité du projet avec des parcelles relevant d'un autre zonage ;
- Superficie de la parcelle : notamment la faible taille de la parcelle ou sa compatibilité réduite avec la mécanisation agricole ;
- Usages locaux.

[...]