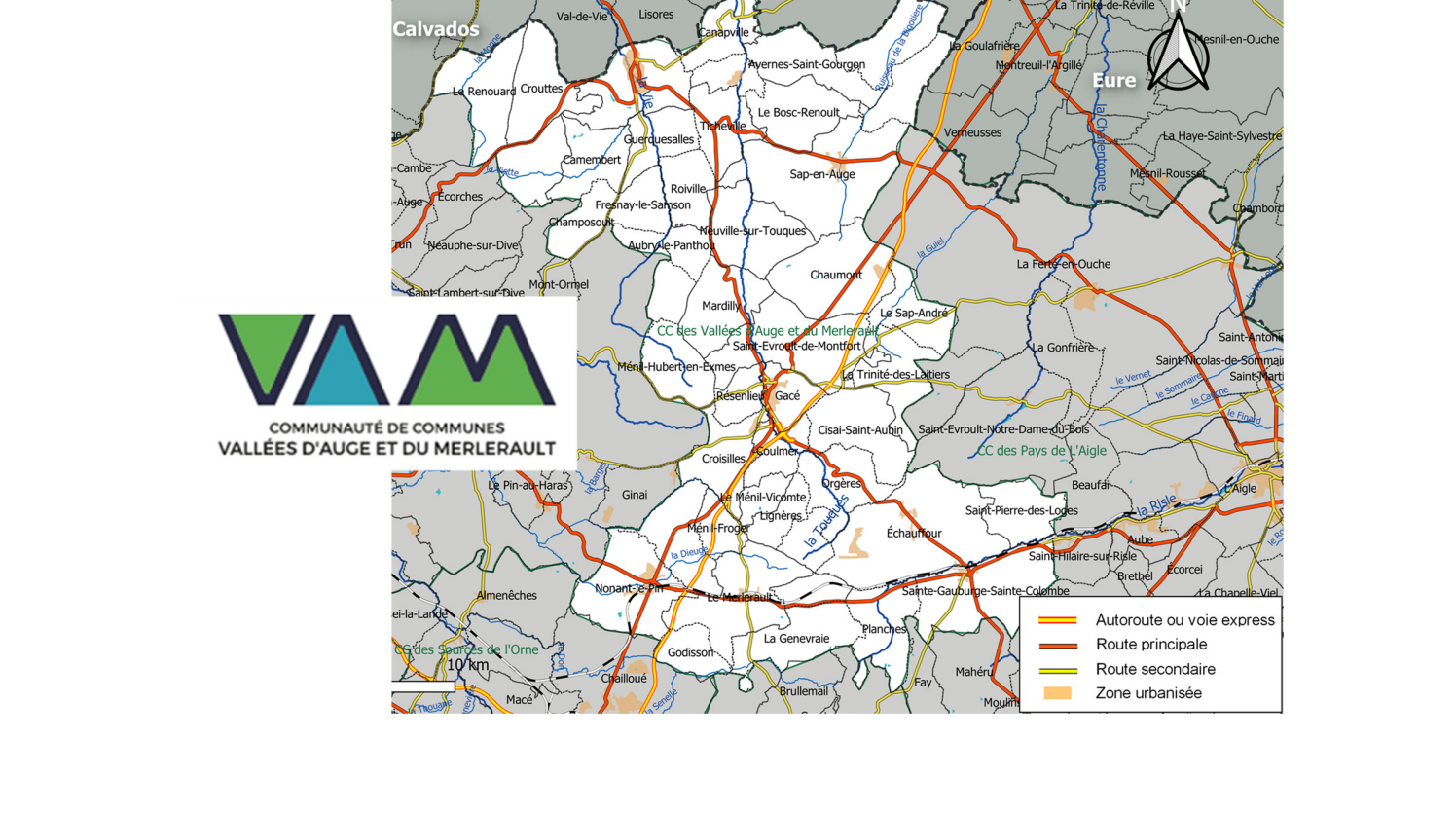


Enquête publique unique

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes des Vallées d'Auges et du Merlerault (CDC des VAM).
 - Abrogation des cartes communales du Sap André, St Evroult de Montfort et Cisai St Aubin.
- Du 26 mai 2026 au 26 juin 2026



Le présent dossier comprend 2 documents	
<u>Tome 1</u>	La commission d'enquête <i>Philippe BEDEL, Eric YVERNES, Serge LAMY.</i>
	Le rapport et les annexes au rapport.
Tome 2	Conclusions et avis.

Destinataires : M.le Président de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault.
Mme.la Présidente du tribunal administratif de Caen.

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

Tome 1 rapport et annexes

SOMMAIRE

1	GENERALITES	4
1.1	OBJET DE L'ENQUETE	4
1.2	LE RAPPEL DU CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	4
1.3	PRESENTATION DE LA CDC DES VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAUT (VAM).....	5
1.3.1	<i>Rappel historique</i>	5
1.3.2	<i>La situation géographique</i>	5
1.3.3	<i>La population</i>	6
2	LES DONNEES SUR LES CARACTERISTIQUES DU PROJET.....	7
2.1	LE RAPPORT DE PRESENTATION DU PLUI	7
2.1.1	<i>Les documents d'urbanisme</i>	7
2.1.2	<i>Diagnostics socio-démographiques</i>	7
2.1.3	<i>L'activité économique</i>	8
2.1.4	<i>L'habitat</i>	9
2.1.5	<i>Morphologie urbaine</i>	10
2.1.6	<i>Les équipement et services</i>	11
2.1.7	<i>Les transports et mobilités</i>	12
2.1.8	<i>Le diagnostic agricole</i>	13
2.1.8.1	La démographie agricole	13
2.1.8.2	Les activités agricoles.....	14
2.1.8.3	L'environnement des corps d'exploitations	14
2.1.8.4	L'économie agricole du territoire.....	14
2.1.8.5	Le tissu socio-économique agricole.....	14
2.1.8.6	Multifonctionnalité de l'activité agricole.....	15
2.2	L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE).....	16
2.2.1	<i>Milieu physique</i>	16
2.2.1.1	Le climat	16
2.2.1.2	Le relief.....	16
2.2.1.3	L'étude des sols et des sous-sols	17
2.2.1.4	L'hydrographie	17
2.2.2	<i>Équilibres entre Ressources et Usages – Prise en compte de la transition énergétique</i>	17
2.2.2.1	L'eau.....	17
2.2.2.2	Assainissement.....	17
2.2.2.3	Énergie	17
2.2.3	<i>Patrimoine naturel et biodiversité</i>	17
2.2.3.1	Espaces remarquables.....	17
2.2.3.2	Les zones humides.....	17
2.2.4	<i>Risques et nuisances</i>	18
2.2.4.1	Risques naturels.....	18
2.2.4.2	Risques technologiques.....	18
2.2.4.3	Autres risques.....	18
2.2.5	<i>Synthèse des enjeux majeurs pour le futur PLUi</i>	18
2.3	L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	18
2.3.1	<i>Objectifs et méthodologie</i>	18
2.3.1.1	Cadre légal	19
2.3.1.2	Enjeux Environnementaux Majeurs	19
2.3.1.3	Stratégie de Développement (PADD).....	19
2.3.1.4	Analyse de la consommation d'espaces.....	19
2.3.1.5	Eau, assainissement et risques	19
2.3.1.6	OAP sectorielles à impact fort.....	19
2.3.1.7	STECAL.....	20
2.3.1.8	Sites Natura 2000	20
2.3.1.9	Compatibilité et suivi.....	20
2.4	PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	20

2.4.1	<i>La proximité</i>	20
2.4.2	<i>La transition environnementale</i>	21
2.4.3	<i>L'économie agro-alimentaire</i>	21
2.4.4	<i>Préserver le cadre de vie</i>	21
2.5	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	21
2.5.1	<i>L'OAP Trame verte et bleue</i>	21
2.5.2	<i>Les OAP densification et sectorielles</i>	23
2.5.2.1	Les objectifs généraux	23
2.5.2.2	Urbanisation à vocation habitat	23
2.5.2.3	Urbanisation à vocation économique	24
2.5.2.4	L'environnement	24
2.6	LE REGLEMENT	25
2.6.1	<i>Règlement écrit</i>	25
2.6.2	<i>Règlement graphique</i>	27
2.7	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE (SUP)	27
3	LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	28
3.1	LA COMPOSITION DU DOSSIER	28
3.2	L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	29
3.3	LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	29
3.4	L'EXAMEN DU PROJET PAR LA COMMISSION	30
4	DEROULEMENT DE L'ENQUETE	30
4.1	LA DESIGNATION DE LA COMMISSION D'ENQUETE	30
4.2	L'ORGANISATION DE LA COMMISSION	30
4.2.1	<i>Les réunions propres à la commission</i>	30
4.2.2	<i>Les réunions et contacts avec le service en charge du projet</i>	31
4.2.3	<i>Les rencontres et visites de la commission d'enquête</i>	31
4.3	LA PUBLICITE ET L'INFORMATION DU PUBLIC	31
4.3.1	<i>Par voie de presse</i>	31
4.3.2	<i>Par affichage</i>	32
4.3.3	<i>Par registre dématérialisé</i>	32
4.3.4	<i>Autre communication</i>	32
4.4	LA DUREE DE L'ENQUETE – ORGANISATION DES PERMANENCES	32
4.5	CLOTURE DE L'ENQUETE	32
5	NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	33
5.1	LE DOSSIER MIS A DISPOSITION DU PUBLIC ET LE RECUEIL DES OBSERVATIONS	33
5.2	LA RELATION COMPTABLE DES OBSERVATIONS	33
5.3	LE PROCES- VERBAL DE SYNTHESE (PVS)	33
6	LE MEMOIRE EN REPONSE	34
6.1	SUITE A L'AVIS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	34
6.2	SUITE DE L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	38
6.3	SUITE AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC	39
6.4	SUITE AUX QUESTIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE	68
7	CLOTURE DU RAPPORT	74
8	LES ANNEXES	75

1 GENERALITES

1.1 Objet de l'enquête

Selon l'article **L.123-1 du Code de l'Environnement**, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information du public, sa participation et la communication relatives aux dispositions du projet d'élaboration d'un PLUi et d'abrogation de trois cartes communales. L'enquête publique vise donc à recueillir ses avis, suggestions et éventuelles contre-propositions, prendre en compte les intérêts des tiers et élargir les éléments nécessaires à l'information des décideurs et des autorités compétentes avant toute prise de décision.

A la demande de Monsieur le Président de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, Mme la Présidente du tribunal administratif de Caen a décidé de la désignation d'une commission d'enquête le 26 Janvier 2026 sous le numéro E 26000002/14 afin de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

- L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC des VAM) ;
- L'abrogation des cartes communales des communes de Le Sap-André, Saint Evroult de Montfort et Cisai Saint-Aubin.

1.2 Le rappel du contexte législatif et réglementaire

Le projet relève des codes, délibérations et avis suivants :

- Code des collectivités territoriales ;
- Code de l'urbanisme, notamment l'article R.153-8 à 10 et les articles L.153-19 à 20 ;
- Code de l'environnement, notamment les articles L.123-10 et R.123-11 ;
- La délibération n° 20191007-16 du conseil communautaire en date du 7 octobre 2019 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault ;
- La délibération n°20201221-17 du conseil communautaire en date du 21 décembre 2020 relative à la définition des objectifs du PLUI ;
- La délibération n°20241112-05 du conseil communautaire en date du 12 novembre 2024 relative au débat du projet d'aménagement et de développement durables ;
- La délibération n°20250715-2 du conseil communautaire en date du 15 juillet 2025 décidant d'arrêter le projet de PLUI et de tirer le bilan de la concertation ;
- Les avis des communes, des personnes publiques associées et organismes consultés ;
- La délibération n°20251015-6 du conseil communautaire en date du 15 octobre 2025 décidant de procéder au second arrêt de projet de PLUI ;
- Les délibérations des 42 communes de la communauté de communes des Vallées et du Merlerault de 2025 émettant leur avis ;
- La décision E26000002/14 de Mme la Présidente du tribunal administratif de Caen en date du 22 janvier 2026 désignant une commission d'enquête composée de :
 - Président: M. Philippe BEDEL,
 - Membres titulaires : M. Eric YVERNES et M. Serge LAMY.

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

(Annexe n°1) : [Décision de Mme la Présidente du tribunal administratif de CAEN](#)

- L'arrêté n° 20260416-01 en date du 16 avril 2026 du Président de la CDC des VAM prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

(Annexe n°2) : [Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique](#)

1.3 Présentation de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault (VAM)

1.3.1 Rappel historique

La Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC des VAM) est située dans le département de l'Orne en région Normandie.

Elle résulte de la fusion de trois petites communautés de communes du Pays du Camembert, de la Région de Gacé et des Vallées du Merlerault en date du 01 janvier 2017.

Le territoire de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault s'étend sur 53 190 ha (531,9 km²) et se compose de 42 communes (au 01/01/2025 les communes du Merlerault, Nonant le Pin, Godisson, la Genevrière, les Authieux du Puits ont fusionnés pour donner la commune nouvelle de : le Merlerault-le- Pin).

Aubry-le-Panthou, Averages Saint-Gourgon, Camembert, Canapville, Champ-Haut, Champosoult, Chaumont, Cisai Saint-Aubin, Coulmer, Croisilles, Crouettes, Echauffour, Fresnay-le-Samson, Gacé, Guerquesalles, La Fresnaie-Fayel, La Trinité des Laitiers, Le Bosc-Renoult, Le Ménil Vicomte, Le Renouard, Le Sap-André, Les Champeaux, Lignéres, Mardilly, Ménil-Froger, Ménil Hubert en Exmes, Merlerault-le-Pin, Neuville sur Touques, Orgères, Planches, Pontchardon, Résenlieu, Roiville, Saint-Aubin de Bonneval, Saint-Evroult de Montfort, Saint Germain d'Aunay, Saint-Germain de Clairefeuille, Saint-Pierre des Loges, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Sap-en-Auge, Ticheville, Vimoutiers.

La gouvernance communautaire est composée de 67 conseillers, 11 commissions, 1 Président, 9 Vice-présidents et 15 membres du bureau.

Elle est compétente en matière d'urbanisme. C'est donc à ce titre qu'elle élabore le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la CDC des VAM, s'appuyant sur différents bureaux d'études.

L'élaboration du PLUi a été réalisé par le service urbanisme de CDC VAM avec l'appui des bureaux d'études : GEO STUDIO, GAMMA Environnement et la Chambre d'Agriculture de l'Orne.

1.3.2 La situation géographique

Situé au nord- est du département de l'Orne, limitrophe avec l'Eure et le Calvados : 30 mn de l'Aigle, Lisieux, Argentan/ 1 h de Caen, Deauville, Le Mans.

Accès autoroutes via Gacé par A 28 (axe Rouen/ Le Mans et direction Paris via l'A 13).

Accès train via Argentan ou l'Aigle pour la ligne Paris /Granville (Gare Montparnasse) via Lisieux ou Bernay pour la ligne Paris /Caen (Gare Saint Lazare).



Le territoire communautaire est structuré par 2 pôles d'équilibre centraux, Vimoutiers, « capitale » du Pays d'Auge ornaïs et Gacé, et 3 pôles d'irrigation rurale, Sainte- Gauburge -Sainte-Colombe, Le Sap-en-Auge et le Merlerault- le-Pin.

C'est un territoire essentiellement rural, dont seulement 4 % de la superficie est artificialisée, 82% de sa superficie dédiée aux surfaces agricoles, dont 62% des surfaces PAC en prairies, et constitué de paysages de bocage morcelés par quelques tâches boisées le long des vallées de la Touques et de la Vie.

Ces espaces abritent un riche patrimoine faunistique et floristique, protégés par 4 zones Natura 2000 et 2 arrêtés de protection de biotope. Il est remarquable par ses élevages de chevaux de course et par le prestigieux emblème de la gastronomie française, le Camembert.

1.3.3 La population

La CDC VAM compte 14 779 habitants, les villes de Vimoutiers et Gacé concentrent plus du tiers de la population de la communauté et presque la moitié des emplois (47 % des 5 351 emplois de 2017).

Communes	superficie ha	population (2023)	densité Km2	% population Commune /total CDC
Vimoutiers(siège)	1 615	2 978	184	21,13%
Aubry-le-Panthou	685	133	19	0,94%
Avernes-Saint-Gourgon	1 213	71	5,9	0,50%
Le Bosc-Renoult	127	262	21	1,86%
Camembert	1 030	168	16	1,19%
Canapville	822	226	27	1,60%
Champ-Haut	516	41	7,9	0,29%
Les Champeaux	965	96	9,9	0,68%
Champosoult	701	105	15	0,74%
Chaumont	1 951	165	8,5	1,17%
Cisai-Saint-Aubin	1 449	184	13	1,31%
Coulmer	668	81	12	0,57%
Croisilles	1 132	184	16	1,31%
Crouttes	1 347	306	23	2,17%
Échauffour	3 314	717	22	5,09%
La Fresnaie-Fayel	509	50	9,8	0,35%
Fresnay-le-Samson	676	108	16	0,77%
Gacé	65	1 766	272	12,53%
Guerquesalles	866	122	14	0,87%
Lignéres	537	32	6	0,23%
Mardilly	1 276	131	10	0,93%
Ménil-Froger	531	63	12	0,45%
Ménil-Hubert-en-Exmes	1 034	126	12	0,89%
Le Ménil-Vicomte	386	29	7,5	0,21%
Merlerault-le-Pin	6 155	1 429	23	10,14%
Neuville-sur-Touques	1 535	229	15	1,62%
Orgères	1 204	180	15	1,28%
Planches	1 249	180	14	1,28%
Pontchardon	483	192	40	1,36%
Le Renouard	1 448	203	14	1,44%
Résenlieu	509	171	34	1,21%
Roiville	818	133	16	0,94%
Saint-Aubin-de-Bonneval	1 167	131	11	0,93%
Saint-Evroult-de-Montfort	2 236	370	17	2,62%
Saint-Germain-d'Aunay	851	116	14	0,82%
Saint-Germain-de-Clairefeuille	1 231	132	11	0,94%
Saint-Pierre-des-Loges	979	162	17	1,15%
Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe	2 117	1 006	48	7,14%
Le Sap-André	953	125	13	0,89%
Sap-en-Auge	2 998	926	31	6,57%
Ticheville	993	200	20	1,42%
La Trinité-des-Laitiers	1 116	67	6	0,48%

Le territoire compte 27 hab./km² en comparaison avec le département de l'Orne qui en compte 45 hab./ Km² et le niveau national est de 122 hab. /km².

2 LES DONNEES SUR LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1 Le rapport de présentation du PLUi

Il explique les choix effectués notamment en matière de consommation d'espace, en s'appuyant sur un diagnostic territorial et une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Document obligatoire du PLUi, le diagnostic territorial dresse un état des lieux exhaustif du territoire au point de vue social, démographique, économique, environnemental, etc.

2.1.1 Les documents d'urbanisme

Le territoire de la CC des VAM dispose actuellement de plusieurs documents d'urbanisme sur son territoire :

- Le PLUi du Pays de Camembert ;
- Les PLU de Gacé, Croisilles et Résenlieu ;
- Les cartes communales de St Evroult de Montfort, le Sap André et Cisaï Saint Aubin ;
- Le règlement national de l'urbanisme (RNU) qui s'applique actuellement sur 22 communes soit près de 48% des communes du territoire.

Les documents ci-après s'imposent au PLUi :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (Scot de P2AO) ;
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDET) ;
- Le Pôle d'équilibre Territorial Rural (PETR) de P2AO ;
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE Seine-Normandie) ;
- Schéma d'Aménagement et de Gestion des eaux (SAGE des bassins de l'Iton, Orne amont, Risle et Charentonne) ;
- Plans de Gestion des Risques Inondations (PPRI de la Risle) ;
- Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT TOTALGAZ du Merlerault) ;
- Site Patrimonial Remarquable (SPR) du Sap en Auge ;
- Réseau Transport Electricité (RTE) ;

2.1.2 Diagnostics socio-démographiques

Le diagnostic expose les caractéristiques et évolutions constatées en matière sociodémographique, de logements, de mobilités, de dynamique foncière et urbaine et d'activités économiques sur le territoire intercommunal.

Il est ainsi relevé en particulier que la population est en baisse continue depuis 1968, avec un ralentissement entre 1999 et 2013 puis une accentuation depuis 2013, à un rythme de - 1,4 % par an entre 2013 et 2019.

La population est ainsi passée de 19 864 habitants en 1968 à 14 184 habitants en 2022, d'après les dernières données disponibles sur le site de l'Insee.

La commune principale, Vimoutiers, est passée de 5 019 habitants en 1975 à 3 041 en 2022.

À l'inverse, le nombre de logements a augmenté sur le territoire intercommunal entre 1968 et 2013, passant de 7 005 à 9 753 unités, avant de connaître une légère baisse pour s'établir à 9 626 en 2022), en partie, en raison d'une opération de déconstruction/reconstruction d'un quartier à Vimoutiers ayant induit la destruction de 400 logements sociaux).

Le taux de logements vacants était de 15,4 % en 2022), ce qui est très élevé, et la part des résidences secondaires de 14,7 %.

Avec 14 353 habitants en 2019, la perte de population est à contextualiser à différentes échelles puisque le département de l'Orne observe également une perte de population sur les mêmes périodes contrairement à la Normandie.

Le Scot prévoit 619 habitants supplémentaires pour la CDC des VAM entre 2017 et 2038. Pour y parvenir, la CDC des VAM a déterminé un besoin de 1600 logements, dont 1120 pour répondre aux besoins de la population actuelle (desserrement des ménages) 480 logements seront nécessaires pour accueillir la nouvelle population.

Seuls 400 sont prévus en construction neuve (200 en renouvellement urbain à Vimoutiers, 100 en densification et 100 en extension de l'urbanisation).

Chiffres clés :

- 14 353 habitants en 2019
- -11% d'habitants sur la période 2008-2019
- Solde naturel de -0,7%
- Solde migratoire de -0,4%
- Les + 60 ans représentent 38% de la population
- Indice de jeunesse de 0,7
- 40% de la population est à la retraite
- 38% des ménages avec personne seule
- Taille moyenne des ménages de 2,06
- Médiane des revenus faible avec 19370€
- Taux de pauvreté de 18%

Constats :

- Une perte d'habitants continue depuis 1968 avec des soldes naturels et migratoires négatifs.
- Des ménages vieillissants, majoritairement composés d'une personne seule et dont la taille diminue.
- Une population fragile économiquement avec un taux de pauvreté élevé.
- Un renouvellement de population insuffisant.

2.1.3 L'activité économique

Répartition des types d'emplois occupés par les actifs sur la CDC des VAM sur la période 2008 – 2019.

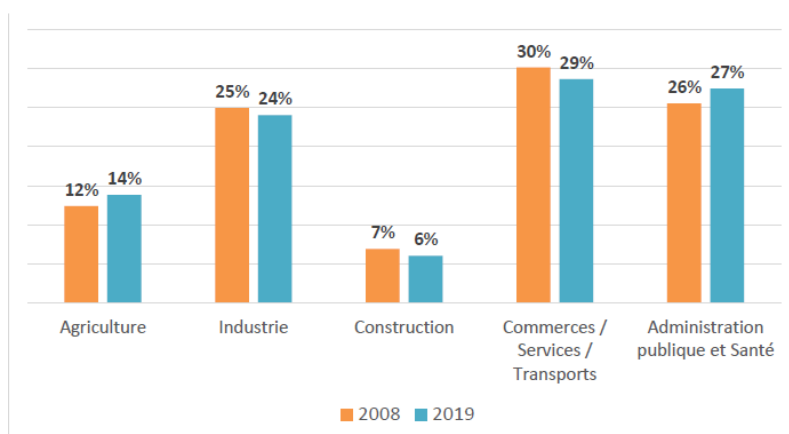


Figure 48 Evolution des types d'emplois occupés par les actifs sur la CC des VAM (lieux de travail) entre 2008 et 2019 (source INSEE 2019)

Le territoire de la CDC des VAM propose 7 zones d'activités réparties de manière homogène.

ZONE INDUSTRIELLE DE VIMOUTIERS

- ZA mixte d'une superficie de 335 851 m²

ZONE ARTISANALE DE GACÉ

- ZA mixte d'une superficie de 125 367 m²

ZONE ARTISANALE LE MOULIN À VENT 2 - LE MERLERAUT

- ZA d'une superficie de 40 180 m²

ZONE ARTISANALE DE LA VALLÉE DE LA RISLE - STE GAUBURGE-STE COLOMBE

- ZA mixte d'une superficie de 55 944 m²

ZONES ARTISANALES DE BEAUMONT - COULMER ET DE LAUNAY - CROISILLES

Informations sur ZA Beaumont :

- ZA mixte d'une superficie de 50 552 m²

Informations sur ZA Launay :

- ZA mixte d'une superficie de 390 232m²
- NOUVEAU -- en cours de réalisation

ZONE ARTISANALE LES TERRIERS 1 ET 2 - SAP-EN-AUGE

- ZA d'une superficie de 102 592m²

11 ha sont disponibles sur l'ensemble de ces zones d'activités

Chiffres clés :

- 5317 emplois en 2019
- 104 emplois pour 100 personnes
- Plus de 600 entreprises
- 34% d'ouvriers
- 77% de TPE/PME
- 14% d'emplois en moins sur les 10 dernières années
- 53,9% d'économie en sphère présentielle
- 14,2% de chômage
- 7 zones d'activités sur 100ha

Constats :

Activités économiques

- Deux pôles d'emplois principaux avec les communes de Gacé et Vimoutiers
- Un nombre d'emploi en baisse
- Un territoire touché par le chômage
- Des emplois peu qualifiés
- Une économie industrielle et agricole
- Un tissu économique constitué de petites entreprises
- Augmentation du nombre d'emplois dans les services non marchands
- 11ha disponibles en zones d'activités

Commerce

- Deux pôles commerciaux avec les communes de Gacé et Vimoutiers
- Des pôles secondaires encore dotés de commerces de proximité
- Une répartition spatiale sur l'ensemble de VAM permettant d'avoir des commerces accessibles
- Une proportion de commerces de proximité supérieure à la moyenne et de bonne qualité.

2.1.4 L'habitat

La politique en la matière entend accompagner les acteurs privés dans la réhabilitation de logements obsolètes qui ne correspondent plus à ce qui est recherché par les personnes.

A horizon 2038, il est visé une remobilisation de l'ordre de 400 logements vacants, soit 20 par an en moyenne.

- Mobiliser les potentiels de création de logements dans le tissu urbain existant

Le Scot mobilise les potentiels issus de la présence de dents creuses, de la division parcellaire et encourage les changements de destination des bâtiments existants.

- Faciliter le parcours résidentiel des habitants, la mixité générationnelle et sociale

Chiffres clés :

- 83,7% de logements individuels
- 15,2% de logements vacants mais en forte baisse
- 4% de logements vacants dans le parc social
- 72% de logements supérieurs ou égales au T4
- 42% du parc est très ancien (avant 1945)
- 70% des demandes sur le parc social sur des petits logements
- 70% des demandes d'achat viennent de travailleurs extérieurs au territoire

Constats :

- Un parc de logements **majoritairement individuels**, occupés par des propriétaires, et de grande taille, construits avant 1970
- **Un taux de vacance élevé en 2019 mais en forte baisse en 2022**
- **Une perte** du nombre global de logements
- Un **décalage** entre production de logements et perte d'habitants
- Un **prix du foncier attractif notamment pour les actifs des grandes agglomérations**
- Un parc social avec une **pression sur les petits logements** puisque le **parc privé n'est financièrement pas accessible en location**
- Plusieurs dispositifs pour **les personnes âgées et des structures sociales** sont présents
- Une **majorité de grands logements** tandis que la **taille des ménages diminue**

2.1.5 Morphologie urbaine

L'analyse de la consommation passée fait ressortir que l'urbanisation du territoire s'est réalisée à 94% en extension ce qui est un chiffre très élevé. Il faut tout de même relativiser puisque la consommation globale ne représente que 72,7ha sur 10 ans pour 46 communes soit une moyenne communale annuelle de 1500m².

Il est intéressant de noter que l'agriculture représente 30% de la consommation foncière soit autant que l'habitat. Le chiffre essentiel à retenir est que l'habitat, l'économie et l'équipement ont consommé près de **46,7ha de terres en extension** de l'enveloppe urbaine d'origine. Ce chiffre sera le point de référence dans les objectifs de modération de la consommation d'espace que le territoire devra se fixer dans le cadre du PLUi.

Les bourgs « à forte valeur patrimoniale » : l'ensemble du territoire présente un patrimoine bâti disséminé et relativement riche.

La commune du Sap en Auge fait office de commune à forte valeur patrimoniale. Elle est d'ailleurs couverte par un Site Patrimonial Remarquable (SPR) qui s'impose au PLUi.



Figure 93 Extrait SPR du Sap en Auge

Les différentes typologies des espaces bâtis

Quatre grandes familles se détachent :

- L'habitat ancien qui structure l'organisation du bourg depuis son état originel ;
- L'habitat au coup par coup ou habitat diffus ;
- Les zones pavillonnaires (lotissements principalement) ;
- Les collectifs.

Les villages

Les villages sont plus importants que les hameaux en termes de taille et comprennent ou ont compris dans le passé des équipements ou lieux collectifs administratifs, culturels ou commerciaux, même si, dans certains cas, ces équipements ne sont plus en service, compte tenu de l'évolution des modes de vie.

Les friches

Plusieurs autres sites sont recensés. Ils représentent un potentiel qui sera intégré dans le projet de PLUi.

<i>Commune</i>	<i>Typologie du site</i>	<i>Superficie du terrain (ha)</i>	<i>Superficie des bâtiments (m²)</i>
Vimoutiers	Deux bâtiments d'activités situés à l'entrée de la zone industrielle	0,3	500
Gacé	Ancien site d'activité « France Mérul » situé dans la zone artisanale proche du centre-ville constitué de plusieurs bâtiments	1,7	3000
Pontchardon	Ancienne fonderie	8	14000
Coulmer	Deux bâtiments dans la zone d'activité	Nc.	Nc.

Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti du territoire est riche. Une partie de celui-ci est identifiée et protégée au titre des Monuments Historiques mais une grande partie ne l'est pas et pourra être identifiée dans le cadre du PLUi si les élus le souhaitent.

Sites classés		
<i>Nom du site</i>	<i>Date arrêté</i>	<i>Commune concernée</i>
Haras du Pin et ses alentours	09/04/2003	Nonant le Pin
Manoir du Parc de Roiville	26/06/1944	Roiville
Tilleuls de la place du Château de Gacé	10/12/1921	Gacé
Sites patrimoniaux remarquables (SPR)		
SPR du Sap en Auge	09/04/2019	Le Sap en Auge

Les monuments historiques

- 23 monuments historiques sont classés sur le territoire de la CDC des VAM.

2.1.6 Les équipements et services

Le territoire de la CC des VAM bénéficie d'une répartition équilibrée des pôles sur son territoire. Cette répartition participe à une relative proximité des différents équipements proposés à l'ensemble de la population.

Les communes de Vimoutiers et Gacé sont les principaux pôles équipés. Ils offrent notamment la plupart des besoins en termes de santé, scolarité, sports, cultures et loisirs.

Le sud du territoire bénéficie de nombreux petits pôles offrant également les équipements de base à la population. Les communes de Nonant le Pin, Le Merlerault, Echauffour et Sainte Gauburge Sainte Colombe sont ces principaux pôles équipés. Ils sont dans plusieurs domaines très complémentaires les uns des autres.

Chiffres clés :

- 8 écoles maternelles/primaires
- 2 collèges
- 1 lycée agricole
- 3 gymnases
- 1 piscine
- 1 hôpital
- 6 pharmacies

Constats :

- Une offre **d'équipements scolaires** satisfaisante de la maternelle au collège.
- Des services pour **la petite enfance bien organisée** sur l'ensemble du territoire.
- Un déploiement du **numérique** nécessaire et **en cours**.
- Un nombre de **médecin généraliste suffisant** pour le nombre d'habitants du territoire mais un manque de spécialistes.
- Une offre en **santé bien répartie** sur l'ensemble de la CC des VAM.
- Une offre **d'équipements sportifs et de loisirs** diversifiés et de bonne qualité.

2.1.7 Les transports et mobilités

Le réseau principal de l'intercommunalité s'organise dans une logique nord/sud contraint par le relief. En effet, dans la partie nord, la D979 s'inscrit dans les fonds de vallée de la Touques permettant la liaison entre Gacé et Vimoutiers. Les liaisons au sud sont plus diversifiées et relient Gacé, Le Merlerault, Nonant le Pin et Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe.

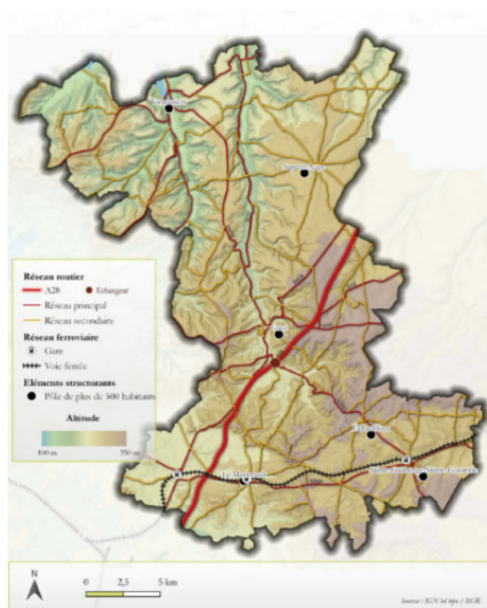


Figure 120: Carte des principales infrastructures

Un territoire rural marqué par une utilisation intensive de la voiture, malgré des distances réduites.

Un territoire marqué par de nombreuses lignes de bus sous-utilisées mais complétées par du transport à la demande efficace.

- Présence de 9 aires de covoiturage signe d'une volonté de valoriser la mobilité alternative ;
- Un parc électrique bien maillé, mais peu adapté à une utilisation régulière ;
- Des mobilités douces et alternatives trop peu valorisées, mais avec un potentiel, en lien avec le tourisme ;
- Un réseau ferré est / ouest idéalement situé, mais peu efficient.

Le territoire de la CDC des VAM est composé de 3 gares réparties sur les pôles du Merlerault, de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe et de Nonant-le-Pin. Aujourd'hui, seule la seconde propose une halte.

Contrairement aux déplacements quotidiens, l'usage des modes doux comme loisirs semble davantage plébiscité. Ainsi, grâce à un réseau de chemins vastes et denses, les pratiques du VTT et de la randonnée sont fortement facilitées et encouragées par les pouvoirs locaux (département et intercommunalité).

Les itinéraires pédestres recensés sont nombreux et sont localisés principalement dans la partie nord-ouest du territoire. Ces boucles de randonnée s'inscrivent dans la vallée de la Vie et de la Viette.

Le caractère paysager qualitatif de ces espaces participe à les démocratiser.

La vallée de la Touques est également très bien pourvue en itinéraires. Favorisé par de nombreux aménagements de franchissement de la rivière, ce secteur profite de nombreuses aménités environnementales pour le tourisme vert

Chiffres clés :

- 2 km de voies vertes sur le territoire
- 50% des déplacements domicile/travail de moins de 5km
- 3 414 déplacements domicile/travail internes au territoire
- Environ 5 000 flux entrants et sortants par jour
- 3 gares
- 3 services de transports à la demande
- 9 aires de covoiturages

2.1.8 Le diagnostic agricole

Le diagnostic agricole a vocation à s'intégrer dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).

L'étude a pour objectif de mettre en évidence les grandes caractéristiques du territoire, de dégager les enjeux liés à l'activité agricole et apporter une aide à la décision pour l'élaboration du projet de développement du territoire.

En outre, le diagnostic agricole sert de base de concertation pour les élus, les techniciens et tout acteur associé à la démarche de PLUi.

Le territoire intercommunal semble préservé de l'urbanisation, en ce sens que les **surfaces artificialisées** représentent 4,6% du territoire. Les surfaces artificialisées sont principalement visibles au niveau des communes pôles du territoire, à savoir : Merlerault le Pin, Gacé, et Vimoutiers.

Malgré l'importance des cours d'eau qui traversent le territoire intercommunal du nord au sud, les **surfaces en eau** ne représentent que 0,4% du territoire.

Les **forêts et milieux semi-naturels** sont particulièrement présents sur l'axe central du territoire ainsi que sur la frange sud. Ces espaces occupent 27,3% du territoire.

Les **espaces agricoles** représentent la majeure partie du territoire puisqu'ils occupent près de 63% de celui-ci.

2.1.8.1 La démographie agricole

Depuis la moitié du 20^e siècle, l'agriculture ne cesse de se moderniser et de se professionnaliser.

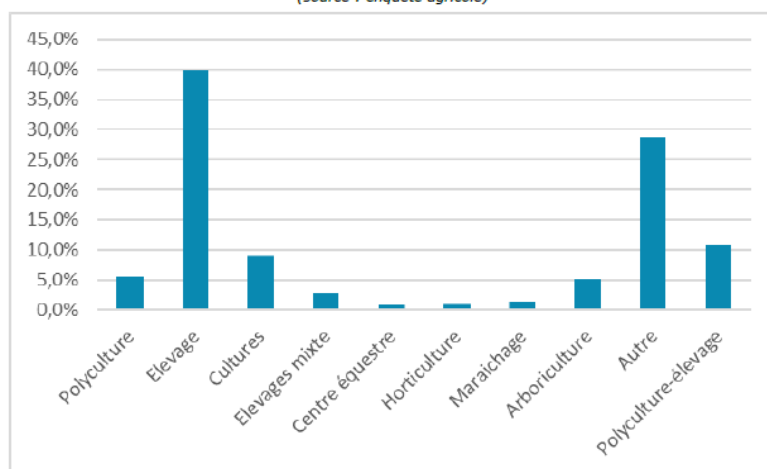
Cette évolution a entraîné progressivement la disparition des petites structures, a engendré l'accroissement de la surface agricole utile (SAU) moyenne par exploitation ainsi que du nombre d'exploitations de forme sociétaire (phénomène de concentration de l'activité).

Données de référence du RGA 2020					
Figure 22 : Evolution du nombre d'exploitations entre 2010 et 2020					
(Source : RGA 2020)					
	2000	2010	Evolution 2000/2010	2020	Evolution 2010/2020
Nb d'exploitations	808	601	-25,6%	461	-23,3%
SAU totale (ha)	37277	34235	-8,2%	33186	-3,1%

2.1.8.2 Les activités agricoles

Il ressort que les activités d'élevage sont majoritairement exercées sur le territoire intercommunal. Cependant, il est à noter que 18,8% des exploitations du territoire recensent au moins 2 activités distinctes.

(source : enquête agricole)



2.1.8.3 L'environnement des corps d'exploitations

Les exploitations agricoles ont de multiples besoins en termes de constructions de bâtiments ou d'installations notamment en fonction des orientations économiques retenues. Il est primordial de permettre aux exploitants agricoles de pouvoir construire sur leurs exploitations afin de s'adapter.

Par ailleurs, l'évitement des nouvelles constructions à usage d'habitation de tiers à proximité des corps de ferme permet de :

- **Préserver** les possibilités de développement des exploitations (notamment en cas d'agrandissement) ;
- **Réaliser** les mises en conformité (actuelle ou future) dans de bonnes conditions ;
- **Créer** un espace tampon afin de limiter les contentieux et les problèmes de cohabitation avec des tiers (une recrudescence des conflits de voisinage entre exploitants agricoles et nouveaux arrivants est constatée).

Il est important de maintenir des parcelles et îlots attenants aux sites de production pour le bon fonctionnement des exploitations. Le plus souvent, elles sont accessibles directement depuis les bâtiments agricoles ou en n'empruntant pas ou peu de voies ouvertes à la circulation. La surveillance y est aisée. Elles jouent un rôle essentiel pour les travaux de manutention (lisiers, fumiers, fourrages, etc.) ainsi que pour les exploitations d'élevage (accessibilité des animaux aux prairies). Elles sont également utiles pour le développement des exploitations notamment pour accueillir les agrandissements.

2.1.8.4 L'économie agricole du territoire

L'agriculture est une activité clé dans les zones rurales où elle joue un rôle primordial dans la cohésion du territoire :

- Production de biens alimentaires et non alimentaires ;
- Création d'emplois localisés ;
- Gestion de ressources.

Elle est aussi une économie de vente de matières premières importantes et génératrice de valeur ajoutée sur un territoire.

2.1.8.5 Le tissu socio-économique agricole

L'exploitation agricole est ancrée sur son territoire, elle se trouve au cœur d'un tissu économique plus large et dépend fortement des débouchés et des marchés des productions agricoles.

Un grand nombre d'entreprises, organismes ou autres opérateurs sont directement liés aux exploitations, qu'il s'agisse de l'approvisionnement, de la fourniture de matériel, des activités de services, etc. Lorsque l'activité agricole connaît des changements, c'est toute cette économie liée qui est impactée.

Les organismes se répartissent en 4 grandes catégories, regroupant les fournisseurs et les clients des exploitations agricoles :

- Les **entreprises amont de la production agricole**, pour répondre aux besoins des exploitations du territoire : les fabricants ou fournisseurs (machines agricoles, tracteurs, plants, semences, engrais, aliments, etc.) et les activités de services (encadrement administratif et financier, vétérinaire, etc.) ;
- Les **entreprises aval de la production agricole**, pour permettre la commercialisation des productions agricoles du territoire : Coopératives, négociants, abattoirs, industries (de transformation des matières premières) agroalimentaires ou non, moulins, sucreries, etc ;
- Les **organismes de services** : Centres de gestion, contrôle laitier, etc ;
- Les **Organismes Professionnels et Administrations** ;
Chambres d'agriculture, organismes de recherche, administrations, groupes de vulgarisation agricole (GVA).

2.1.8.6 Multifonctionnalité de l'activité agricole

L'activité agricole est une activité économique importante pour le territoire en interaction avec le tissu socio-économique local et la gestion de l'espace. Par ailleurs, l'agriculture est une activité multifonctionnelle essentielle pour le territoire et toutes fonctions peuvent être prises en compte dans différentes démarches de la collectivité.

Fonction de production de denrées alimentaires

Le territoire offre une diversité de productions animales et végétales. Le **Projet Alimentaire de Territoire** est l'occasion de faire du lien entre les producteurs et les consommateurs locaux.

Fonction de production d'énergie

Les effluents d'élevage et le bocage sont des ressources liées à l'agriculture qui sont valorisables pour la **production d'énergie** via la méthanisation, la mise en place de chaudières collectives bois et de réseaux de chaleur.

Le **pacte territorial pour la transition écologique et industrielle** est une occasion d'évaluer les gisements et la faisabilité en termes de développement de production d'énergie renouvelables.

Fonction économique et sociale

L'activité agricole **génère de l'emploi direct dans les exploitations mais également aux niveaux des activités amont et aval** qui y sont directement liées. Elle contribue ainsi au dynamisme et à la vie des bourgs et des sites touristiques.

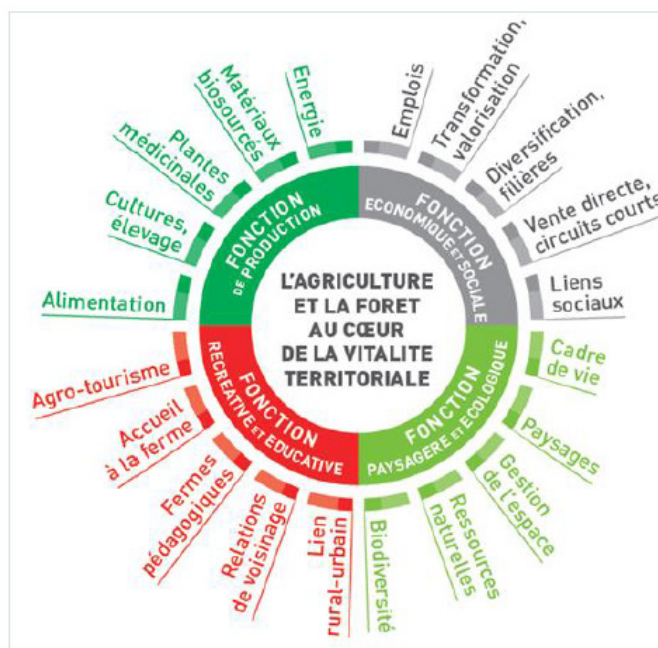
Fonction paysagère et écologique

Occupant 60,5 % du territoire, l'agriculture contribue à la **qualité des paysages, à la gestion de l'espace, au cadre de vie des habitants**. Elle permet le maintien et l'expression de la biodiversité.

Fonction récréative et éducative

L'accueil à la ferme, l'agro-tourisme, les fermes pédagogiques, etc. sont autant d'activités en lien avec l'agriculture qui assurent à la fois une fonction récréative et éducative. Les espaces agricoles peuvent être le **support de différentes activités de loisirs** pour lesquelles il est important de **créer du lien** entre pratiquants et agriculteurs afin que chacun respecte les besoins de l'autre et que puissent coexister ces activités.

(Source : Les espaces naturels et forestiers, CA37, Novembre 2018)



2.2 L'état initial de l'environnement (EIE)

L'État Initial de l'Environnement (EIE), réalisé dans le cadre du PLUi de la CDC des VAM, vise à l'état des lieux exhaustif des thématiques environnementales suivantes :

- Le milieu physique et le climat ;
- Les ressources naturelles et l'énergie ;
- Le patrimoine naturel et la biodiversité ;
- L'adaptation au changement climatique et la protection contre les risques et les nuisances ;
- Une conclusion présentant les grands enjeux environnementaux.

2.2.1 Milieu physique

2.2.1.1 Le climat

La CDC des VAM bénéficie d'un climat océanique dégradé, caractérisé par des températures modérées (d'une moyenne de 4°C en février à 18°C en juillet) et des précipitations régulières (756 mm/an en moyenne). L'ensoleillement est plutôt modéré (143 heures par mois en moyenne). Les vents dominants sont principalement originaires du sud-ouest.

L'EIE aborde également le changement climatique. Ce thème est maintenant crucial dans tout document d'urbanisme prenant en compte les projections (environnementales, démographiques, économiques, sociétales...) sur les prochaines décennies.

Des signes d'évolution du climat sont déjà visibles avec de nombreux records de chaleur battus ces dix dernières années. Les prévisions à l'horizon 2050 indiquent une baisse des pluies estivales et une intensification des phénomènes extrêmes.

2.2.1.2 Le relief

Le paysage est marqué par un relief accidenté, alternant entre des fonds de vallées (par exemple la vallée de la Vie à 99 m d'altitude) et des plateaux culminant à 330 m (plateau du Sap). Cela participe à la diversité des paysages mais aussi à des types d'agriculture différents (élevage ou cultures ou zones de boisement).

2.2.1.3 L'étude des sols et des sous-sols

En lien avec le relief, les vallées du pays d'Auge sont principalement composées de craies glauconieuses et d'argile à silex tandis que les plateaux sont souvent composés d'argiles formant une couche imperméable aux eaux pluviales. Les prémices des formations calcaires du Bassin parisien apparaissent sur le secteur du Merlerault.

Cette diversité des formations géologiques entraîne des sensibilités différentes à l'érosion et à l'infiltration de l'eau dans le sol.

Les études pédologiques (sol en surface généralement jusqu'à 1 m de profondeur) montrent l'existence de plusieurs ensembles qui déterminent les types de cultures possibles ou d'autres occupations des surfaces (élevage, boisements...).

2.2.1.4 L'hydrographie

Les principales nappes souterraines ou phréatiques (ou libres) se situent le long des trois principales rivières et de leurs affluents. Le niveau piézométrique de ces nappes diminue peu à peu depuis 20 ans.

Seules les nappes entre Le Merlerault et Nonant-le-Pin présentent une capacité qui augmente légèrement. Celles-ci représentent une réserve non négligeable d'eau potable.

2.2.2 Équilibres entre Ressources et Usages – Prise en compte de la transition énergétique

2.2.2.1 L'eau

La CDC des VAM est couverte par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) du Bassin de la Seine dont l'objectif principal est la lutte contre la pollution. En effet, la ressource en eau est sous pression, principalement en raison de pollutions diffuses liées à l'agriculture (nitrates et pesticides). Les réseaux d'eau potable présentent souvent de faibles rendements en raison de leur vétusté et de la dispersion de l'habitat.

2.2.2.2 Assainissement

Environ 52 % de la population est raccordée à un réseau collectif dont les capacités (recueil des eaux usées et traitement dans les stations d'épuration) sont actuellement suffisantes pour accueillir de nouveaux habitants.

2.2.2.3 Énergie

La consommation énergétique est en baisse depuis 2005, portée majoritairement par l'industrie et le transport. Le territoire développe les énergies renouvelables, notamment via la filière bois-énergie, l'éolien, la méthanisation et des projets de fermes solaires sur friches industrielles (par exemple à Ponchardon).

2.2.3 Patrimoine naturel et biodiversité

2.2.3.1 Espaces remarquables

Le territoire de la CDC des VAM possède une biodiversité riche avec de nombreux zonages de protection, en particulier quatre sites Natura 2000 tous identifiés comme Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et couvrant 29 % de la surface.

36 Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) sont également recensées sur le territoire.

Les forêts couvrent 16,7 % de la CDC avec 8 882 hectares (dont 8 643 ha de forêts privées).

Le bocage est très présent sur le territoire. Ainsi, on dénombre 4 500 km de linéaire de haies. Il n'existe pour le moment aucun document prescrivant la gestion de ces haies. **Des études sur la catégorisation des haies et donc sur la nécessité d'appliquer une réglementation sont attendues.**

2.2.3.2 Les zones humides

Les zones humides couvrent environ 6% du territoire (3 325 hectares) et jouent un rôle crucial dans la régulation des crues et l'épuration des eaux. Le PLUi doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et les objectifs du SDAGE.

2.2.4 Risques et nuisances

2.2.4.1 Risques naturels

Le territoire est vulnérable aux inondations par débordement de cours d'eau (notamment à Gacé et au Sap-en-Auge) et aux mouvements de terrain (cavités souterraines, éboulements de parois rocheuses, le retrait-gonflement des argiles).

2.2.4.2 Risques technologiques

Une attention particulière est portée à la présence d'un site classé SEVESO au Merlerault. Il existe cependant un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) instituant un zonage très précis autour du site et permettant de limiter l'urbanisation à proximité.

2.2.4.3 Autres risques

Ces risques peuvent être considérés comme faibles au assez faibles : les feux de forêt, les tremblements de terre, le radon.

La qualité de l'air est bonne, bien que localement altérée par des émissions agricoles (ammoniac) et le trafic routier (A28).

Certaines activités sur le territoire font partie de Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Elles sont peu nombreuses et liées à l'agriculture et l'agro-industrie mais le risque induit par ces activités reste acceptable et maîtrisé.

2.2.5 Synthèse des enjeux majeurs pour le futur PLUi

- 1- **Préserver la ressource en eau** en diversifiant les pratiques agricoles pour réduire les pollutions.
- 2- **Maîtriser l'urbanisation (consommation foncière)** en évitant les zones à risques et en limitant l'étalement urbain pour protéger les terres agricoles et le bocage.
- 3- **Favoriser la transition énergétique** en valorisant les friches pour le photovoltaïque et en encourageant la rénovation thermique.
- 4- **Protéger la trame écologique et la biodiversité** (haie, prairies, des mares, zones humides) pour renforcer la résilience face au changement climatique et maintenir les puits de carbone.

2.3 L'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale joue un rôle **central et obligatoire** dans l'élaboration d'un **Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**. Elle analyse les incidences prévisibles du projet sur l'environnement pour les 42 communes concernées (53 000 hectares).

Elle se base sur les documents établis dès le début des études, à savoir, le Diagnostic Territorial et l'État Initial de l'Environnement afin de justifier les choix des grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2.3.1 Objectifs et méthodologie

2.3.1.1 Cadre légal

Depuis la Loi ALUR (2014) et la transposition de la directive européenne 2001/42/CE, l'évaluation environnementale est obligatoire pour tous les PLUi, sauf exceptions très limitées (révisions mineures). L'évaluation répond aux exigences des Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement en raison de la présence de **4 sites Natura 2000** sur le territoire.

Le bureau d'étude Gama Environnement a accompagné l'élaboration du PLUi pour anticiper les incidences négatives et proposer des mesures pour éviter, réduire ou compenser (ERC) les impacts.

2.3.1.2 Enjeux Environnementaux Majeurs

Le diagnostic identifie plusieurs priorités pour le territoire :

Biodiversité : Préservation des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue), des haies (3 374 km recensés), des mares (1 963) et des zones humides (3 082 ha).

Ressource en eau : Gestion de l'infiltration des eaux pluviales et protection de la qualité des nappes phréatiques, marquées par une pollution d'origine agricole.

Risques : Prévention des inondations par débordement de cours d'eau, des remontées de nappes et des risques technologiques (site SEVESO au Merlerault).

Climat et Énergie : Réduction des émissions de gaz à effet de serre (principalement issues de l'agriculture et de l'habitat) et développement des énergies renouvelables.

2.3.1.3 Stratégie de Développement (PADD)

Le PADD s'articule autour de 4 axes : La transition environnementale (axe 2) est centrale, protection de la trame verte et bleue, préservation du bocage, gestion raisonnée de l'eau, limitation des risques. Les axes Proximité, Économie et Cadre de vie contribuent indirectement aux objectifs environnementaux en favorisant la densification des pôles et en limitant l'étalement urbain. **Le PADD répond globalement aux enjeux identifiés dans l'état initial.**

2.3.1.4 Analyse de la consommation d'espaces

Sobriété foncière : Le PLUi prévoit une consommation de 30,8 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2026 et 2040, respectant ainsi les objectifs de la loi Climat et Résilience.

Point de vigilance : L'évaluation souligne que 50 % de cette enveloppe est dédiée au développement économique, ce qui interroge au regard du taux d'occupation actuel des zones d'activités existantes.

2.3.1.5 Eau, assainissement et risques

La croissance démographique modérée (+300 habitants à 2040) génère un impact quasi nul sur la consommation d'eau potable (+0,03 %). Les 14 stations d'épuration disposent de capacités suffisantes. Le règlement priorise l'infiltration à la parcelle et intègre des coefficients de pleine terre.

Les risques sont bien pris en compte : zones inondables (1 694 ha) classées inconstructibles, périmètres de marnières identifiés, PPRI de la Risle et PPRT du Merlerault appliqués. Un point de vigilance subsiste sur l'impact potentiel des activités économiques sur la ressource en eau, selon les typologies d'entreprises accueillies.

2.3.1.6 OAP sectorielles à impact fort

Les OAP à impact fort concernent principalement les zones d'activités économiques implantées sur des pentes marquées (notamment Gacé et Croisilles), générant des problèmes de ruissellement, de déstockage de carbone et d'intégration paysagère. L'évaluation invite à reconsidérer l'opportunité de certaines de ces implantations.

2.3.1.7 STECAL

148 STECAL couvrent 142 ha. L'évaluation pointe plusieurs points de tension :

- De nombreux STECAL (sous-secteur Az) sont situés dans ou à proximité de sites Natura 2000, sur des prairies peu artificialisées ;
- Plusieurs STECAL empiètent sur des zones à prédisposition humide ;
- Le STECAL n°38 est partiellement en zone inondable — son périmètre doit être retravaillé ;
- Plusieurs STECAL (sous-secteur Nt) recoupent des périmètres d'inconstructibilité liés à des marnières ;
- Le STECAL n°148 (sous-secteur Nz) cumule cours d'eau, zone humide, ZNIEFF de type 1 et arrêté de protection de biotope — l'évaluation recommande son reclassement en zone N.

2.3.1.8 Sites Natura 2000

Sud Pays d'Auge reste le moins bien protégé via le zonage, bien que 1 100 km de haies y soient identifiés et protégés. Aucune urbanisation n'est prévue dans les périmètres les plus sensibles. La protection du bocage et des zones humides répond en partie aux objectifs des DOCOB.

2.3.1.9 Compatibilité et suivi

- Le document confirme la compatibilité du PLUi avec les schémas supérieurs (SDAGE Seine Normandie, SRADDET, SCoT).
- Un système d'indicateurs de suivi est mis en place pour évaluer, tous les 3 à 6 ans, l'évolution réelle du territoire (haies arrachées, surfaces artificialisées, qualité de l'eau, etc.).

Commentaires de la commission d'enquête

La commission considère que le PLUi intègre de manière satisfaisante les enjeux environnementaux, tout en recommandant une vigilance particulière sur la consommation foncière liée aux activités économiques (valorisation des friches) et la protection effective des haies et zones humides. Il est un outil de planification durable qui garantit les choix d'urbanisme.

2.4 Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 qui a institué le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**. Les articles L.151-5 à L.151-7-2 du Code de l'Urbanisme définissent les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de gestion des réseaux d'énergie et de développement des énergies renouvelables sur chaque commune, sur plusieurs années.

Dans ce cadre, le PADD de la Communauté de Communes des Vallées d'Auge et du Merlerault est articulé autour de quatre axes majeurs :

- La proximité ;
- La Transition environnementale ;
- L'Économie et Agro-alimentaire ;
- Le cadre de vie.

2.4.1 La proximité

L'objectif est de garantir aux habitants des VAM l'accès aux services essentiels à moins de 10 km de leur domicile.

Les priorités retenues sont :

- Le maintien des **Maisons France Service** pour les démarches administratives ;

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

- Le renforcement de l'offre de soins via l'hôpital de Vimoutiers et les maisons de santé ;
- Le développement des **mobilités alternatives** à la voiture (vélo, train, covoiturage) et la dynamisation de la gare de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe ;
- La proposition d'une offre culturelle et scolaire pérenne (médiathèques, centres de loisirs, développement des équipements numériques).

2.4.2 La transition environnementale

Le territoire des VAM s'engage dans une transformation durable afin de limiter le changement climatique pour :

- L'**habitat** pour la rénovation énergétique et la réhabilitation de l'ancien plutôt que la construction neuve ;
- Le soutien des **énergies renouvelables** (photovoltaïque, méthanisation, biomasse...) et la réduction des **déchets** ;
- La protection des **ressources naturelles** (zones humides, cours d'eau, haies bocagères, forêts...) ;
- La **limitation de l'urbanisation** et ainsi favoriser l'infiltration et la réutilisation des eaux de pluie.

2.4.3 L'économie agro-alimentaire

L'ambition est de maintenir une économie productive et locale concernant :

- **L'agriculture** : diversification des exploitations (vente à la ferme, agrotourisme) ;
- **Le commerce** : soutien des commerces de centre-bourg et donc éviter la concurrence déloyale des zones périphériques ;
- **L'industrie** : Accompagner la réindustrialisation via le label « Territoires d'Industrie » et optimiser les zones d'activités existante ;
- **Le tourisme vert** : Capitaliser sur des sites comme Camembert ou le Haras du Pin, et développer les itinéraires de randonnées pédestres et cyclables.

2.4.4 Préserver le cadre de vie

Cet axe vise à adapter le territoire aux besoins des habitants tout en maîtrisant l'urbanisation :

- **Le logement** : Diversifier l'offre (jeunes, familles, seniors), lutter contre la vacance en centre-bourg et adapter les logements au vieillissement de la population ;
- **La stratégie spatiale** : Concentrer le développement dans les pôles principaux (Vimoutiers, Gacé) et les pôles de proximité tout en préservant le caractère rural ;
- **La sobriété foncière** : Réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles de 53,2 % d'ici 2030, avec un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050 ;
- **La démographie** : L'objectif est d'atteindre environ 14 540 habitants en 2040 (soit + 0,1 % par an).

Commentaires de la commission d'enquête

Il est toutefois important de noter que, depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PADD n'est pas opposable aux demandes d'autorisation d'urbanisme (entre autres les demandes de permis d'aménager ou de construire). En revanche, la CDC VAM est fondée à opposer à ces demandes de permis, une demande de sursis à statuer, selon l'article L.153-11 du Code de l'urbanisme

2.5 Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

2.5.1 L'OAP Trame verte et bleue

Les grands enjeux :

Le territoire est **majoritairement rural et bocager**, structuré autour de deux pôles principaux (Vimoutiers et Gacé) et d'un maillage dense de hameaux.

Un espace fragilisé :

- La **trame bocagère** (haies, talus, prairies permanentes) est menacée par l'agrandissement des parcelles agricoles et le recul de l'élevage ;
- La **trame aquatique** (zones humides, mares) a fortement régressé malgré son rôle essentiel pour la biodiversité et la régulation hydraulique ;
- La **consommation foncière** reste élevée, avec une pression continue sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Les enjeux prioritaires identifiés :

- Préserver et renforcer le bocage : maintien des haies, compensation obligatoire en cas de suppression, gestion durable (y compris via la filière bois-énergie) ;
- Protéger les zones humides, mares et prairies de fond de vallée, en lien avec la lutte contre les inondations et la résilience climatique ;
- Réduire l'imperméabilisation des sols et restaurer le cycle naturel de l'eau ;
- Concilier usages agricoles et objectifs environnementaux (élevage extensif, multifonctionnalité) ;
- Anticiper les effets du changement climatique (maintien des corridors écologiques, essences résilientes) ;
- Structurer l'urbanisation autour des bourgs existants pour limiter l'étalement urbain.

La mise en œuvre

Concernant les haies (article L.151-23) :

Un inventaire des haies a été réalisé selon des critères hydrauliques et paysagers. En cas de suppression d'une haie identifiée, une procédure stricte s'applique :

1. Vérification de l'identification au règlement graphique.
2. Déclaration préalable de travaux en mairie.
3. Attente d'autorisation ou de refus.
4. **Compensation obligatoire** par un linéaire équivalent en quantité et en qualité — la plantation doit intervenir *avant* l'arrachage.

La compensation est modulée selon la fonction de la haie :

- **Rôle hydraulique** : replantation sur talus, parallèle aux courbes de niveau, dans le même bassin versant, avec haie multi-strate ;
- **Rôle paysager** : replantation sur les lignes de force du paysage, à l'interface urbain/agricole ou le long des voiries.

Les projets d'aménagement prévus :

L'OAP fixe des **orientations et prescriptions** applicables à toute opération d'urbanisation ou de construction, organisées en deux niveaux :

Pour les opérations d'ensemble (espaces publics ou collectifs) :

- Maintenir et renforcer la **continuité écologique** entre espaces végétalisés ;
- Traiter les **lisières urbaines** avec des zones tampons végétalisées assurant une transition qualitative entre bâti et milieux naturels/agricoles ;
- Structurer un **maillage de cheminements doux** en lien avec les espaces naturels ;
- Préserver les structures végétales existantes (haies, arbres isolés, bosquets, vergers) lors de l'implantation des bâtiments ;
- Gérer les eaux pluviales **à la source** : noues enherbées, fossés végétalisés, espaces plantés en creux — en évitant le recours systématique au « tout tuyau » ;

- S'appuyer sur les zones humides et mares existantes sans dégrader leur fonctionnement.

Pour les constructions individuelles :

- Donner la priorité à la **gestion naturelle des eaux pluviales** (mares, jardins de pluie, noues végétalisées) ;
- Végétaliser les espaces en pleine terre autour des constructions ;
- Adapter les **clôtures** pour permettre le passage de la petite faune (passages, clôtures à claire-voie, haies basses), notamment en interface avec les zones agricoles ;
- Utiliser des **matériaux perméables** pour les aménagements extérieurs (graviers, dalles ajourées) ;
- Préférer des **essences locales** pour les plantations (arbres caducs, arbustes à baies, graminées) ;
- Respecter la **pente naturelle du terrain** : les constructions doivent s'adapter au relief existant sans terrassements excessifs qui aggraveraient le ruissellement ;
- Interdire les implantations créant des talus ou murs imposants sur l'espace public.

Commentaires de la commission d'enquête

*Cette OAP pose un **cadre contraignant mais pédagogique**, destiné à concilier le développement local rural avec la préservation d'un territoire bocager et humide particulièrement riche, tout en adaptant le territoire aux défis du changement climatique*

*L'OAP est **opposable en termes de compatibilité** lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme, sur l'ensemble du territoire de la VAM.*

2.5.2 Les OAP densification et sectorielles

2.5.2.1 Les objectifs généraux

Les OAP visent principalement à :

- Encadrer l'ouverture progressive à l'urbanisation ;
- Organiser la production de logement et l'accueil d'activités économiques ;
- Optimiser la consommation foncière par la densification du tissu existant ;
- Assurer une bonne insertion paysagère des projets ;
- Intégrer les enjeux environnementaux et hydrauliques ;
- Favoriser des formes urbaines cohérentes avec les bourgs existants.

2.5.2.2 Urbanisation à vocation habitat

12 OAP d'ouverture à l'urbanisation pour l'habitat

Plusieurs secteurs sont identifiés pour répondre aux besoins résidentiels sur différentes communes.

Les principes communs retenus sont les suivants :

- Densités minimales comprises globalement entre 10 et 16 logements/hectare ;
- Création d'accès mutualisés lorsque possible ;
- Desserte interne adaptée à la sécurité et à l'accessibilité ;
- Stationnement réalisé hors voirie ;
- Constructions favorisant le bio climatisme (orientation est-ouest, façades sud privilégiées) ;
- Préservation de l'intimité des riverains ;
- Gestion alternative des eaux pluviales (noues, revêtements perméables) ;
- Plantations périphériques pour limiter l'impact visuel.

Les opérations structurantes concernent

OAP Densification et Sectorielles									
12 OAP OUVERTURE À L'URBANISATION POUR L'HABITAT									
Commune	Nom de l'OAP	Zone	Surface utile (ha)	Vocation	Densité min. (log/ha)	Nb logements attendu	Modalités d'aménagement	Mixité fonctionnelle	Stationnement visiteurs
Aubry le Panthou	Les Burets	Ub	0,4	Habitat	10	4	Au coup par coup	Uniquement habitat	Non imposé
Croisilles	Centre-bourg de Croisilles	1AUh	0,4	Habitat	10	4	Au coup par coup	Uniquement habitat	Non imposé
Echauffour	Rue des Coudrettes	1AUh	0,3	Habitat	15	4	Au coup par coup	Uniquement habitat	Non imposé
Gacé	Rue Charles Nicolle	1AUh	1,6	Habitat	16	25	Une ou plusieurs opérations d'ensemble	Uniquement habitat	1 place / 3 logements
Merlerault le Pin	Rue de Sées	1AUh	1,4	Habitat / Résidences seniors	13	18	Au coup par coup	Habitat + résidences seniors/dépendants	1 place / 3 logements
Merlerault le Pin	Route d'Echauffour	Ub	0,35	Habitat	13	4	Au coup par coup	Uniquement habitat	Non imposé
Merlerault le Pin (Nonant)	Route de Gacé	1AUh	0,4	Habitat	13	4	Au coup par coup	Uniquement habitat	1 place / 3 logements
Planches	Rue du Plancis	Ua	0,4	Habitat	10	4	Au coup par coup	Uniquement habitat	Non imposé
Pontchardon	Route de l'Eglise	Ub	0,6	Habitat	10	6	Une ou plusieurs opérations d'ensemble	Uniquement habitat	Non imposé
Sap en Auge	Rue du Docteur Mouton	Ub	2,9	Habitat	13	20	Au coup par coup	Uniquement habitat	1 place / 3 logements
Ste Gauburge Ste Colombe	Rue Abbé Féré Deschamps	1AUh	1,2	Habitat	13	15	Une ou plusieurs opérations d'ensemble	Uniquement habitat	1 place / 3 logements
Vimoutiers	—	Uh	—	Habitat	—	—	—	—	—

2.5.2.3 Urbanisation à vocation économique

5 OAP d'ouverture à l'urbanisation pour l'économie

Des secteurs sont également prévus pour le développement économique.

Les orientations prévoient :

- L'accueil de nouvelles activités artisanales, industrielles ou de services ;
- L'accès mutualisés depuis les axes structurants ;
- L'insertion paysagère renforcée en entrée de ville ;
- Le traitement végétalisé des limites ;
- La gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- La prise en compte des contraintes techniques (topographie, bruit, réseaux, zones humides).

5 OAP OUVERTURE À L'URBANISATION POUR L'ÉCONOMIE				
Commune	Nom de l'OAP	Zone	Surface utile (ha)	Vocation
Croisilles	—	1AUz	3,4	Activités économiques
Gacé	—	1AUz	7,1	Activités économiques
Merlerault le Pin	—	1AUz	0,7	Activités économiques
Merlerault le Pin (Nonant)	—	1AUz	3,9	Activités économiques
Vimoutiers	—	1AUz	3,3	Activités économiques

2.5.2.4 L'environnement

Une attention particulière est portée sur :

- Les zones humides et secteurs à prédisposition humide ;
- Les haies bocagères à valeur paysagère ou hydraulique ;
- Les risques de remontée de nappes ou d'inondation ;
- Les continuités écologiques ;
- La réduction de l'imperméabilité des sols.

Commentaires de la commission d'enquête

Le document présente un projet globalement équilibré, avec une urbanisation progressive et bien organisée qui cherche à répondre aux besoins de logements et d'activités tout en prenant compte du paysage, de l'environnement et d'une consommation raisonnable des terrains. Cette modération est telle que certaines communes peuvent néanmoins se retrouver contraintes dans leurs perspectives de développement ou d'extension.

Cependant, une nuance dans le fait que les OAP présentent des principes généraux dont le manque de précision pourrait conduire à une application inégale des objectifs du PLUI.

Cette approche peut cependant être perçue comme une forme de souplesse permettant d'intégrer des ajustements au fur et à mesure de l'avancement du projet.

2.6 Le règlement

Le règlement établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (art. L151.4 et suivants et R1511 et suivants) contient les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols destinés à mise en œuvre.

Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique.

Ces pièces réglementaires sont opposables aux autorisations d'urbanisme.

Conformément aux articles L151-7 et 151-26 du Code de l'Urbanisme, il fixe les règles applicables dans les différentes zones

2.6.1 Règlement écrit

Le document est organisé en 5 grandes parties :

1. Dispositions générales.
2. Zones urbaines (U).
3. Zones à urbaniser (AU).
4. Zones agricoles (A).
5. Zones naturelles (N)

Détail de la classification des zones

ZONE	CODE	CARACTÈRE DE LA ZONE
Zones urbaines (U)		
Ua	Urbaine	Zone à caractère ancien avec une mixité fonctionnelle : habitat, commerces, services, équipements. Tissu dense à l'identité architecturale forte, alignements bâtis traditionnels.
Ub	Urbaine	Zone à dominante résidentielle, moins compacte que Ua. Tissu en retrait des voies, vocation à évoluer par densification.
Ue	Urbaine	Zone à vocation d'équipements collectifs.
Uh	Urbaine	Zone délimitant un hameau densifiable.
Up	Urbaine	Zone à caractère patrimonial d'intérêt.
Upv	Urbaine	Zone pouvant accueillir un projet photovoltaïque.
Ur	Urbaine	Zone de renouvellement (ancienne fonderie de Pontchardon — friche industrielle à reconvertir).
Ut	Urbaine	Zone à vocation d'hébergements touristiques.
Ux	Urbaine	Zone à vocation d'activités liées à l'autoroute A28.
Uz	Urbaine	Zone à vocation d'activités économiques et commerciales. Principales zones d'activités du territoire.
Zones à urbaniser (AU)		
1AUh	À urbaniser	Zone à urbaniser à dominante d'habitat. Secteurs ouverts à l'urbanisation, constructibles sous réserve de compatibilité avec les OAP.
1AUz	À urbaniser	Zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales. Secteurs ouverts à l'urbanisation.

Zones agricoles (A)		
A	Agricole	Zone agricole à protéger en raison de sa valeur agronomique, biologique et économique.
At	Agricole	Zone agricole touristique : sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique existants ou en projet, non liés à l'activité agricole.
Az	Agricole	Zone d'activité non agricole en espace agricole : artisans et activités de service présents en zone agricole, évolution modérée autorisée.
Zones naturelles (N)		
N	Naturelle	Zone naturelle ou forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages ou de la présence de risques naturels.
Ne	Naturelle	Zone naturelle à vocation d'équipements : espaces de loisirs et jardins ouvriers. Installations légères autorisées.
Nf	Naturelle	Zone naturelle forestière : principaux ensembles boisés. Constructions liées à l'exploitation forestière autorisées.
Ngp	Naturelle	Zone dédiée à la mise en place d'une aire de grand passage.
Nj	Naturelle	Secteur naturel de jardin.
Npc	Naturelle	Zone naturelle dédiée aux activités de studios cinématographiques.
Nt	Naturelle	Zone naturelle touristique : sites de loisirs et/ou d'hébergement touristique. Développement modéré en équilibre avec la protection des espaces naturels.
Nz	Naturelle	Zone d'activité non agricole en espace naturel : artisans et activités de service, évolution modérée autorisée

Le règlement écrit comprend certaines dispositions pour :

- Les risques naturels ;
- Le patrimoine ;
- L'archéologie ;
- Le commerce et l'économie ;
- L'habitat.

Commentaires de la commission d'enquête

Le règlement est complet et bien fait pour gérer les risques. Toutefois, sa lisibilité pourrait être améliorée par une simplification et une meilleure organisation des dispositions afin de limiter les difficultés d'interprétation et de faciliter son appropriation.

2.6.2 Règlement graphique

Le règlement graphique comprend 2 plans par commune (au Format A0) avec les légendes ci-après :

Plan 1

1. Informations	
	Limite communale
	Limite parcellaire
	Bâtiment
	Cours d'eau
2. Zonage	
	Ub : zone urbaine à dominante résidentielle
	Ue : zone urbaine à vocation d'équipements
	Uh : zone urbaine délimitant un hameau densifiable
	Up : zone urbaine au caractère patrimonial d'intérêt
	Ut : zone urbaine à vocation d'hébergements touristiques
	Uz : zone urbaine à vocation d'activités économiques et commerciales
	1AUz : zone à urbaniser à dominante d'activités économiques et commerciales
	A : zone agricole
	At : zone agricole touristique
	Az : activité non agricole situé dans l'espace agricole
	N : zone naturelle
	Ne : zone naturelle à vocation d'équipements
	Nf : zone naturelle forestière
	Nj : secteur naturel de jardin
	Nt : zone naturelle à vocation d'hébergements touristiques
3. Prescriptions	
	Linéaires de diversité commerciale à conserver (L.151-16 CU)
	Emplacement réservé (L.151-41 du CU)
	Changement de destination (L.151-11, 2° CU)
	Périmètre comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan 2

1. Informations	
	Limite communale
	Limite parcellaire
	Bâtiment
	Cours d'eau
2. Zonage	
	Limite de zone
3. Prescriptions	
	Mare (L.151-23 CU)
	Arbre remarquable (L.151-23 CU)
	Elément du patrimoine bâti (L.151-19 CU)
	Haie paysagère à préserver (L.151-19 CU)
	Haie hydraulique à préserver (L.151-23 CU)
	Elément du patrimoine naturel à préserver (L.151-23 CU)
	Elément du patrimoine bâti de la Reconstruction à préserver (L.151-19 CU)
	Recul par rapport aux routes à grande circulation (L.111-6 et 7 CU - Loi Barnier)
	Périmètre de sécurité lié aux cavités souterraines
	Zone humide
	Zone potentiellement inondable
	Périmètre de protection immédiat des points de captage d'eau potable
	Périmètre de protection rapproché des points de captage d'eau potable

2.7 Les servitudes d'utilité publique (SUP)

10 types de SUP sont recensées sur le territoire de la CDC VAM ci- après

Servitudes d'Utilité Publique (SUP)		
Code	Type de servitude	Communes concernées
AC1	Monuments historiques,	Sap en Auge, St Aubin de Bonneval, Le Renouard, Les Champeaux, Mardilly.
AC2	Protection des sites et monuments naturels	Gacé, Roiville, Le Merlerault le Pin.
AC4	Stes patrimoniaux remarquables,	Le Sap en Auge.
AS1	Périmètre de protection eaux potables et minérales,	St Germain de Clerfeuille, St Pierre des Loges, Mesnil Hubert, Cisai St Aubin, Gacé(2), Mardilly, le Renouard, Vimoutiers (3).
I1	Maîtrise de l'urbanisation, autour des canalisations de transport de gaz, hydrocarbures, produits chimiques,	Le Merlerault le Pin, St Germain de Clerfeuille.
I3	Relatives à l'établissement de canalisations de transport de gaz, hydrocarbures, produits chimiques,	Le Merlerault –le - Pin, St Germain de Clerfeuille.

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

I4	Ouvrages de transport et distribution d'électricité	Croisilles, Coulmer,Gacé,Echauffour,Lignéres, Mesnil Vicomte Orgères, St Pierre des Loges,leMerlerault le Pin , Vimoutiers.
PM1	Plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)	Echauffour,Planches,Ste Gauburge,St Pierre des Loges
PM3	Plan de prévention des risques technologiques(PPRT)	Le Merlerault le Pin.
T1	Voies ferrées	Authieux du Puit,Echauffour,Le Merlerault le Pin, Planches,Ste Gauburge, St Germain de Clerfeuille.

Commentaires de la commission d'enquête

Pour les monuments historiques, 5 sont répertoriés avec des SUP, alors que le diagnostic recense 21 monuments historiques sur le périmètre de la CDC VAM.

3 LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

3.1 La composition du dossier

Conformément à l'article L 4251-1 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), le dossier d'enquête publique est composé :

Codification	Dossier plan local d'urbanisme intercommunal des Vallées d'Auge et du Merleraut	Nbre de pages A4
	le rapport de présentation (RP)	
1A	diagnostic territorial	216
1B	état initial de l'environnement	174
1C	diagnostic agricole	86
1D	justification des choix	723
1E	évaluation environnementale	278
1F	étude Loi Barnier	18
2	le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)	28
3A	le règlement écrit	168
3B	le règlement graphique	84
4A	Plan des Servitudes Utilité Publique (SUP)	46
4B	liste des SUP	6
4C	Arrêté préfectoral de 2004	7
4D	Aire de mise en Valeur de l' Architecture et du Patrimoine (AVAP)du Sap en Auge	259
4E	règlement Assainissement Non Collectif (ANC)	27
4F	Plan de Prévention Risques Inondation (PPRI) de la Risle	7
4G	Plan de Prévention Risques Technologiques (PPRT)Antargaz	53
4H	Arrêté préfectoral de 1996	15
4I	Droit de Préemption Urbain	7
4J	Atlas Trame Verte et Bleue (TVB)	78
5A	Orientations d' Aménagement et de Programmation (OAP) TVB	16
5B	OAP densification et sectorielles	72
6	Délibérations communes	156
7	Avis MRAE	18
7	Avis des Personne Publiques Associées (PPA)	130
8	Règlement graphique Cisai St Aubin, St Evroult de Montfort, le Sap-André	3
	total	2675

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

3.2 L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

La Mission Régionale d'Autorité environnementale de Normandie (MRAe) a rendu son avis délibéré N° 2025-6944 le 8 janvier 2026.

Synthèse de l'avis :

- Le Projet de PLUi de la CDC VAM a été arrêté le 15 juillet 2025 et transmis à l'autorité environnementale le 10 octobre 2025 ;
- Dans son projet de PLUi, la CDC VAM dont le territoire couvre 46 communes pour 14 183 habitants et 532 km² dont 63% de surfaces agricoles et 27% répartis entre forêts, milieux naturels ou semi naturels. (4 sites NATURA 2000, 30 ZNIEFF de type I et 6 de type II) ;
- La CDC VAM envisage de produire 1 600 logements à l'horizon 2040 principalement par changement de destinations et remobilisation du bâti existant ;
- Le besoin de constructions nouvelles est estimé à 400 logements afin de retrouver une légère croissance démographique + 0,1 % par an ce qui permettra d'accueillir 350 habitants supplémentaires. Polarisé sur les pôles principaux de Gacé et Vimoutiers ;
- Le projet de PLUi prévoit d'urbaniser 30,8 hectares ;
- Le dossier fourni est dans l'ensemble de bonne qualité.

(Annexe n°4) : [Avis de la MRAe](#)

3.3 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

La commission d'enquête a analysé l'ensemble des 15 avis rendus et délibérations des 42 communes.

Personnes Publique Associées	Avis	Motifs
Préfecture	Favorable	Remarques
Commission Départementale de Préservation des Espaces Agricoles et Forestiers (CDPNAF)	Défavorable	*Surface des extensions et annexes d'habitation 75 m ² *STECAL Az Echauffour
Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP)	Favorable	Réserves
Agence Régionale de Santé (ARS)	Favorable	Observations
Société Nationale Chemin de Fer (SNCF)	Favorable	Remarques
Réseau de Transport d'Electricité (RTE)	Favorable	Recommandations
Chambre Agriculture 61	Favorable	Réserves
Agence Départementale d'Ingénierie	Favorable	Observations
Syndicat Mixte Bassin Versant de la Touques (SMBVT)	Favorable	Remarques
Office National des Forêts (ONF)	Favorable	Observations
Syndicat Mixte de l'Orne et ses Affluents (SyMOA)	Favorable	Remarques
Syndicat Mixte du Bassin de la Dives (SMBD)	Favorable	Observations
Chambre des métiers et de l'artisanat	Favorable	
Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche (P2AO)	Favorable	
CCI Normandie	Favorable	Réserves

Analyse des délibérations avec avis sur PLUi des 42 communes de la CDC VAM :

Répartition des avis des 42 communes		
Avis Défavorable	Favorable	Favorable avec observations
1	8	33

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

Nature des observations
Changement de destination (bâtiments, parcelles)
Haies, mares, arbres remarquables, inventaire bocage
voie verte
OAP
STECAL
Oublis
Règlement graphique

3.4 L'examen du projet par la commission

La commission d'enquête considère que le dossier mis à l'enquête publique respecte les conditions imposées par la loi.

La commission d'enquête souligne les points ci-après :

- Que le document contribue à protéger l'environnement, en matérialisant les zones humides, haies ;
- La volonté de la CDC des VAM de répondre aux souhaits des habitants et des réponses apportées aux PPA.

Le projet suscite des interrogations :

- Le nombre important de STECAL ;
- Des périmètres de STECAL qui empiètent sur des zones humides et d'inconstructibilité (marnières) ;
- La lecture du règlement graphique s'avère parfois difficile, en particulier dans les zones urbaines (Ub, Ue), où une consultation du cadastre est nécessaire.

4 **DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

4.1 La désignation de la commission d'enquête

Pour faire suite à la demande de M. le président de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, Mme la présidente du tribunal administratif de Caen a procédé à la désignation d'une commission d'enquête comprenant :

- un président : Philippe BEDEL ;
- deux membres titulaires : Serge LAMY, Eric YVERNES.

Cette commission est constituée pour mener l'enquête publique concernant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal des Vallées d'Auge et du Merlerault.

4.2 L'organisation de la commission

4.2.1 Les réunions propres à la commission

Les 24 février, 3 mars, 23 avril, 4 mai ,27 mai, 10 juin, 3 juillet, 20 juillet.

- Présentation du projet ;
- Répartition des tâches et des méthodes de rédaction ;
- Planification des permanences dans les mairies ;
- Visite de lieux ;
- Analyse de l'avis de l'autorité environnementale, des personnes publiques associées et des

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

- délibérations des communes ;
- Rédaction du Procès-Verbal de synthèse, du rapport, des avis et conclusions.

4.2.2 Les réunions et contacts avec le service en charge du projet

Le 03 mars à Vimoutiers

La réunion a porté sur la présentation de la CDC VAM par le vice-président en charge de l'urbanisme, l'organisation de l'enquête, les permanences, les registres papiers, le registre dématérialisé, le nombre et lieux de permanences, l'arrêté et l'avis, la publicité.

Le 23 avril à Vimoutiers

La réunion sur la présentation du nouvel organigramme des élus de la CDC (suite aux élections municipales), les signatures des registres, la remise du dossier papier, du choix du prestataire du registre dématérialisation et la formation au registre dématérialisé.

4.2.3 Les rencontres et visites de la commission d'enquête

Au cours de l'enquête les membres de la commission ont souhaité compléter et actualiser leur connaissance sur le dossier, différents acteurs ont été rencontrés et visites réalisées.

Le 4 Mai 2026 à le Merlerault – le Pin avec le Maire et le Maire Adjoint pour évoquer les 35 observations faites par la commune. Et visite du cœur de bourg du Merlerault.

Le 4 Mai 2026 à Argentan avec la responsable chargée de planification de la DDT pour évoquer le dossier d'élaboration du PLUi et l'avis de la CDPNAF.

Le 27 Mai 2026 à Gacé, avec le président de la CDC VAM portant sur les avis de des PPA et MRAe et visite de cœur de bourg de Gacé

Le 10 juin 2026 :

-Cisai-Saint- Aubin avec le maire portant sur l'abrogation de la carte communale avec diminution de surfaces constructibles, zonages et assainissement collectif.

-Saint-Evroult de Montfort avec la maire portant sur l'abrogation de la carte communale avec diminution de surfaces constructibles et zonages.

-Sap- André avec le maire portant sur l'abrogation de carte communale et zonages.

Commentaires de la commission d'enquête

L'abrogation des cartes communales porte généralement sur la constructibilité des terrains communaux. Lorsque l'abrogation intervient dans le cadre d'un PLUi, elle permet d'harmoniser les règles d'urbanisme à l'échelle de plusieurs communes, avec des économies d'échelle sur les études et une vision d'aménagement partagée à l'échelle du bassin de vie.

4.3 La publicité et l'information du public

Concernant l'enquête en cours, la publicité et l'information du public ont été réalisées par les différents moyens prévus par la réglementation.

4.3.1 Par voie de presse

La commission a constaté que l'avis d'enquête a été publié avant le l'ouverture de l'enquête dans les journaux départementaux et locaux conformément à l'article 8 de l'arrêté n° 20260416-01 aux dates suivantes :

Journaux	Date de publication 1 ^{er} avis	Date de publication 2 ^{ème} avis	Date début d'enquête
Ouest France Orne	06/05/2026	27/05/2026	26 mai 2026
Le Réveil Normand	06/05/2026	27/05/2026	

(Annexe n°3) : [Attestation de parution presse](#)

4.3.2 **Par affichage**

Dans chaque mairie conformément à l'arrêté.

4.3.3 **Par registre dématérialisé**

Les données concernant l'enquête publique ont été mises en accès libre sur le site internet du registre dématérialisé :

<https://www.registre-dematerialise.fr/7244/>

4.3.4 **Autre communication**

Article de presse Ouest France le 21 mai 2026 et le Réveil Normand le 22 mai 2026

4.4 **La durée de l'enquête – Organisation des permanences**

L'enquête s'est déroulée du 26 mai 2026 au 26 juin 2026, soit 32 jours consécutifs.

Les permanences ont été organisées selon le tableau ci- après :

Jour	Date	Mairie	Horaire
Mardi	26-mai	Vimoutiers	09H00 -12H00
Mercredi	27-mai	Merlerault	09H00 -12H00
Vendredi	29-mai	St Gauburge	09H00 -12H00
Mardi	02-juin	Gacé	14H00-17h00
Samedi	06-juin	Echauffour	09H00 - 12H00
Lundi	08-juin	Sap en Auge	09H00 - 12H00
Jeudi	18-juin	Echauffour	14H00-17h00
Vendredi	19-juin	Sap en Auge	14H00-17h00
Mardi	23-juin	Merlerault	09H00-12H00
Mercredi	24-juin	St Gauburge	14H00-17h00
Jeudi	25-juin	Gacé	14H00-17h00
Vendredi	26-juin	Vimoutiers	14H00-17h00

4.5 **Clôture de l'enquête**

L'enquête a été close le 26 juin 2026 à 17 heures.

Les commissaires enquêteurs ont pu prendre connaissance des 6 registres papiers qui ont été réceptionnés le 26 juin 2026 à partir de 17 heures.

Le registre numérique a été clos le 26 juin 2026 à 17 heures.

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

5 NATURE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

5.1 Le dossier mis à disposition du public et le recueil des observations

Le public a pu pendant la durée de l'enquête faire des observations et propositions :

- Sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7244/>
- Par courriel électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plui@cdcvam.fr
- Sur les registres d'enquêtes papiers mis à disposition dans les lieux d'enquête publique aux jours et horaires habituels d'ouverture au public ;
- Par voie postale en adressant un courrier au Président de la commission d'enquête 15 rue Pernel 61120 Vimoutiers.

5.2 La relation comptable des observations

Lors des 12 permanences qui se sont tenues dans les 6 mairies, l'analyse de la fréquentation du public est répertoriée dans le tableau ci-après

Date des permanences	Lieux	Nombre de visiteurs	Nombre d'observations portées sur le registre papier	Nombre de courriers ou mail
26/05/2026	Vimoutiers	13	9	1
27/05/2026	Le Merlerault	7	6	
29/05/2026	Ste Gauburge	3	3	
02/06/2026	Gacé	5	4	
06/06/2026	Echauffour	3	2	
08/06/2026	Le Sap en Auge	7	7	
18/06/2026	Echauffour	4	3	1
19/06/2026	Le Sap en Auge	3	3	
23/06/2026	Merlerault	4	4	
24/06/2026	Ste Gauburge	6	5	
25/06/2026	Gacé	4	5	
26/06/2026	Vimoutiers	12	9	
Total		72	57	2

Le nombre d'observations portées sur le registre dématérialisé est de 33, soit un total de 92 observations.

Le registre dématérialisé comptabilise 7272 visiteurs et 5598 téléchargements.

5.3 Le Procès- Verbal de Synthèse (PVS)

Les observations du public et les questions de la commission d'enquête ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse remis le 3 juillet 2026 au siège de la CDC des VAM en précisant que le mémoire en réponse était attendu pour le 16 juillet 2026 au plus tard.

(Annexe n°5) : [Annexe du procès-verbal de synthèse](#)

6 LE MEMOIRE EN REPONSE

La CDC des VAM a remis son mémoire en réponse par voie informatique le 16 juillet 2026 et d'un commun accord, il a été convenu une remise du rapport et des conclusions le vendredi 24 juillet à 10 heures.

La commission d'enquête a apporté des observations qu'elle a jugées utiles au mémoire en réponse.

6.1 Suite à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale

La Mission Régionale de l'Autorité environnementale a rendu son avis sous le n° 2025-6944 le 8 janvier 2026.

Cet avis a fait l'objet de 17 recommandations.

Recommandation n°1 :

Compléter le dossier du PLUi par un bilan de la concertation et une présentation des suites données aux observations recueillies.

Retour CDC des VAM : Le bilan de la concertation a déjà été réalisé et sera dans le dossier d'approbation.

Recommandation n°2 :

Renforcer la justification des choix de certains secteurs ouverts à l'urbanisation, des classements relatifs à la trame verte et de la délimitation des STECAL, au regard notamment des recommandations issues de l'évaluation environnementale.

Retour CDC des VAM : Les STECAL ont été redéfinis en CDPENAF après arrêt (diminution en nombre et en surface). Tous les STECAL positionnés sont tous liés à des projets de particuliers validés par la collectivité.

Recommandation n°3 :

Compléter l'évaluation environnementale par la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation issues de l'analyse des incidences qui ont été reprises dans la version finale du projet de PLUi et celles qui ne l'ont pas été, ainsi que les motifs ayant justifié de ne pas reprendre ces dernières.

Retour CDC des VAM : L'évaluation environnementale sera complétée avant l'approbation du PLUi.

Recommandation n°4 :

Compléter l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 par l'analyse des impacts potentiels des STECAL et des trois zones à urbaniser prévues dans leur périmètre.

Retour CDC des VAM : Chaque STECAL a été analysé individuellement dans l'évaluation environnementale permettant d'alerter sur les STECAL dont les impacts seront importants.

Recommandation n°5 :

Compléter le résumé non technique par une présentation des éléments principaux du projet de PLUi (croissance démographique attendue, nombre de logements à construire, armature urbaine...) et de le présenter dans un document à part au sein du dossier afin d'en faciliter l'accès au public.

Retour CDC des VAM : Toutes ces données sont accessibles dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) dans lequel on retrouve :

« Objectif 3 : Modération de la consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Ce PLUi, pour répondre à de nombreux enjeux, fixe des objectifs qualitatifs en matière de mixité des fonctions urbaines, d'habitat, d'activité économique, de mobilité, de ressources et de cadre de vie permettant inévitablement d'atteindre un usage des sols plus raisonné qu'auparavant.

Le territoire s'engage à réduire sa consommation d'espace naturel, agricole et forestier de 53,2% entre 2021 et 2030 par rapport à sa consommation observée entre 2011 et 2020 en coordination avec la CDC Terres d'Argentan Interco dans le cadre du SCoT. L'objectif sera de continuer de réduire sa consommation d'espace de la même manière sur la période 2031-2040 et tendre vers la 0 artificialisation nette à horizon 2050.

Sur la période 2021-2030, la CDC des VAM peut envisager une consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) d'environ 20ha.

Sur la période 2031-2040, le territoire continuera à réduire de 53,2% sa consommation d'ENAF en prévoyant environ 10ha sur cette période.

Au total, le PLUi de la CDC des VAM se projette sur une période 2021-2040 et une consommation d'ENAF d'environ 30ha tout usage confondu.

En suivant le scénario 2 (scénario basé sur les perspectives régionales selon l'INSEE à horizon 2050) la CC des Vallées d'Auge et du Merlerault tend à atteindre une population de l'ordre de 14 540 habitants en 2040 (+0,1%), soit +300 habitants entre 2020 et 2040. »

Recommandation n°6 :

Justifier davantage les extensions d'urbanisation pour accueillir des activités économiques, au regard des besoins de foncier et des capacités de mobilisation des friches et de densification des zones existantes.

Retour CDC des VAM : Le SCOT prévoit dans son DOO, que l'extension de l'urbanisation à vocation économique sur la CDC VAM se fera de la façon suivante : 10Ha sur les communes de Gacé et Croisilles et 5Ha sur les espaces d'irrigation économiques.

En complément des zones à urbaniser, la collectivité a pris le parti d'identifier toutes les friches du territoire en zonage économique pour permettre un complément dans la répartition de l'activité économique sur le territoire.

Recommandation n°7 :

Reconsidérer le périmètre des STECAL qui consomment de l'espace naturel ou agricole ou, à défaut, de mieux justifier cette consommation et de la comptabiliser dans le bilan global du PLUi.

Retour CDC des VAM : Les STECAL ont été redéfinis en CDPENAF après arrêt (diminution en nombre et en surface). Tous les STECAL positionnés sont tous liés à des projets de particuliers validés par la collectivité.

Recommandation n°8 :

Réajuster les calculs concernant la consommation d'espace pour tenir compte des secteurs encore à urbaniser de la zone urbaine et des espaces naturels ou agricoles délimités dans les STECAL, et d'inscrire davantage la consommation prévue dans la trajectoire exigée par le respect des objectifs du SRADDET.

Retour CDC des VAM : Le diagnostic foncier a été fait en prenant en compte les permis de construire obtenus depuis 2021 et toutes les dents creuses ont été prises en compte dans le calcul de la consommation foncière.

Recommandation n°9 :

Reconsidérer ou, à défaut, de justifier l'absence de classement au titre des espaces boisés classés des boisements identifiés comme à enjeux écologiques importants ou dépourvus de plan de gestion.

Retour CDC des VAM : Ci-joint la demande formulée par l'Office National des Forêts : « Le PLUi doit faire apparaître dans ses annexes et à titre informatif, les bois et forêts bénéficiant du régime forestier (art. R.151-53 du CU). Ces bois et forêts devraient être inscrits en ZN et non en EBC. »

Recommandation n°10 :

Préserver l'intégralité des haies du territoire et d'encadrer plus strictement les conditions de leur destruction éventuelle.

Retour CDC VAM : Un travail poussé d'identification des haies jouant un rôle hydraulique ou paysager a été fait sur le territoire. Les autres haies dépendent de la réglementation PAC. En revanche, il est à noter que 75% des haies présentes sur le territoire ont été identifiées, soit environ 3374 km de haies à enjeux.

Recommandation n°11 :

De mieux justifier et d'analyser plus précisément les impacts sur la biodiversité, y compris dite ordinaire, des secteurs boisés classés en zone urbaine, ainsi que du secteur de l'OAP n° 13 Croisilles-Launay et, à défaut de solutions alternatives de moindre impact ou de mesures d'évitement, de renforcer l'OAP sectorielle par des prescriptions précises sur les mesures à prendre pour favoriser la biodiversité.

Retour CDC des VAM : Concernant la zone de Croisilles-Launay, le travail d'analyse se fera avec les porteurs de projets. Le parti pris par la collectivité a été de limiter les recommandations/obligations dans les OAP pour faciliter l'arrivée d'un porteur de projet. Le terrain appartenant à la CDC VAM, des études complémentaires pourront être envisagées si nécessaire. De plus sur cette zone, la parcelle ayant le plus d'impact environnemental en raison de la présence d'éléments naturels à préserver (piques-prunes) a été retirée de la zone économique pour être reclassée en zone agricole.

Concernant les zones urbaines, le règlement écrit prévoit un traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions, notamment avec une obligation en matière de surfaces non imperméabilisées, limitant les impacts sur la biodiversité.

Recommandation n°12 :

Compléter la cartographie des zones humides prise en compte dans les plans de zonage par les zones de prédisposition forte à la présence de zones humides et de définir dans le règlement écrit les dispositions permettant, en cas de présence confirmée, d'en assurer la préservation. Elle recommande de compléter les inventaires de zones humides réalisés par la communauté de communes sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, afin d'y appliquer la séquence éviter-réduire-compenser adéquate. Elle recommande également d'encadrer plus strictement les conditions de la destruction de zones humides dans le règlement écrit.

Retour CDC des VAM : L'enjeu d'acceptabilité et de partage du PLUi ne rend pas forcément aisé le fait de donner une traduction réglementaire à des secteurs uniquement prédisposés humides (même s'ils le sont potentiellement). Ce qui a été fait dans le PLUi est d'appuyer les limites de la zone N sur les limites de la couche « prédisposition forte ZH » de la DREAL, rendant ces secteurs par principe inconstructibles, sauf sous-conditions et dans des proportions très limitées.

Recommandation n°13 :

Faire figurer la zone humide sur le schéma de l'OAP de la zone 1AUz de Vimoutiers et d'en assurer la préservation.

Retour CDC VAM : La zone humide sera ajoutée au schéma de l'OAP pour information ; le règlement écrit prenant déjà en compte ces zones.

Recommandation n°14 :

Identifier les axes de ruissellement du territoire et de leur appliquer une réglementation adaptée au niveau de risque induit, notamment en y évitant toute urbanisation comme dans la zone 1AUh de Gacé.

Retour CDC des VAM : Cette évaluation nécessiterait une étude complémentaire avec les bureaux d'études, hors marché et qui engendrerait un impact important sur le calendrier et notamment, l'approbation du PLUi.

Le parti méthodologique pris est de préserver les éléments de paysage, notamment les haies à enjeux hydrauliques, les mares et les zones humides ainsi que de prévoir des dispositifs réglementaires en zone U, favorable à l'infiltration des eaux pluviales.

Les axes de ruissellement seront étudiés en parallèle du PLUi et sur l'ensemble du territoire, dans le cadre de l'élaboration du Plan Intercommunal de Sauvegarde (PICS) et de leur prise en compte dans le cadre de la gestion des inondations.

Recommandation n°15 :

Démontrer, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou constructibles en densification, la compatibilité de l'état de pollution des sols avec les usages projetés.

Retour CDC des VAM : Les études nécessaires seront faites par les porteurs de projet si le projet nécessite ce type d'étude.

Recommandation n°16 :

Renforcer l'évaluation des impacts de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat ou du changement de destination de bâtiments pour un usage résidentiel au regard des risques d'exposition des populations à des nuisances et pollutions sonores et atmosphériques, et de prévoir en tant que de besoin des mesures pour les éviter ou les réduire.

Retour CDC des VAM : La CDC VAM prend acte de cette recommandation mais considère qu'elle n'appelle pas de complément substantiel au dossier pour les raisons suivantes :

- L'Etat initial de l'environnement identifie la source de nuisances sonores, qu'est la A28, aucune autre voie n'étant classée comme bruyante :
 - o Commune de Chaumont : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole ou naturelle et il n'y a pas de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination aux abords de l'autoroute
 - o Commune de Saint-Evroult de Montfort : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole ou naturelle. Le hameau de Liseclair, classée en zone urbaine de hameau se trouve à environ 250m à vol d'oiseau. Enfin, deux bâtiments ont été identifiés comme pouvant changer de destination tous deux à environ 230m de l'A28 et faisant partie d'un ensemble de bâtiments déjà existants.
 - o Commune de Gacé : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole et ou naturelle. Un ensemble de bâtiments issus d'un corps de ferme a été identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Les bâtiments se trouvent à environ 75m de l'A28 et sont dans la zone de classement sonore. Effectivement, les bâtiments sont en contrehaut de l'autoroute et aucun mur anti-bruit n'est présent sur ce tronçon. Les bâtiments seront supprimés de l'identification.
 - o Commune de Coulmer : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole et ou naturelle. Des bâtiments sont identifiés sur la commune comme pouvant changer de destination mais ils se trouvent, au plus proche à 160m de l'A28.
 - o Commune de Croisilles : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole ou naturelle. Deux bâtiments sont identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination mais ils se trouvent à plus de 200m de l'A28.
 - o Commune de Ménil-Froger : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole ou naturelle et les bâtiments identifiés sont tous à plus de 250m.
 - o Commune de Saint-Germain de Clairefeuille : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole ou naturelle et il n'y a pas de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination aux abords de l'autoroute.
 - o Commune de Merlerault-le-Pin :
 - Ancienne commune de Nonant-le-Pin : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole et il n'y a pas de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination aux abords de l'autoroute.
 - Ancienne commune Le Merlerault : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole et il n'y a pas de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination aux abords de l'autoroute.
 - Ancienne commune Godisson : Les parcelles avoisinantes sont classées en zone agricole ou naturelle et il n'y a pas de bâtiment identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination aux abords de l'autoroute.
- L'Etat initial de l'environnement fait acte des ICPE du territoire et indique qu'outre l'activité SEVESO localisée à Merlerault-le-Pin dans un espace à fort enjeu, le risque induit par les ICPE reste acceptable et maîtrisé.
- Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat : Aucune des zones à urbaniser n'est concernée par les zones de classement sonore. Concernant les ICPE, la zone à urbaniser de Sainte-Gauburge-Sainte-

Colombe se trouve à 250m de l'ICPE « La SNOPE ». En revanche, la zone à urbaniser prévue est entourée d'habitations existantes et se trouve de l'autre côté de la voie de chemin de fer, ce qui rend l'impact plus faible.

- Les obligations réglementaires en matière d'isolement acoustique et de distances d'éloignement vis-à-vis des activités agricoles s'imposent de plein droit aux autorisations d'urbanisme, indépendamment de toute prescription complémentaire du PLUi, et garantissent d'ores et déjà la prise en compte de ces enjeux.

Recommandation n°17 :

Faire figurer tous les périmètres de protection des captages d'eau potable sur le plan de zonage.

Retour CDC des VAM : Il manque effectivement dans les plans des servitudes d'utilité publique les périmètres de Feugeron à Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, du Costyl et de la Roulandière à Sap-en-Auge. Les périmètres seront ajoutés dans les plans des SUP.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte des réponses apportées par la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault aux recommandations de la MRAE. Elle constate que plusieurs d'entre elles seront prises en compte avant l'approbation du PLUi, notamment par des compléments au dossier, des ajustements réglementaires et la mise à jour de certains documents.

Elle relève toutefois que plusieurs recommandations font davantage l'objet de justifications de la méthodologie retenue ou sont renvoyées à des études ultérieures ou à la phase opérationnelle des projets. Si ces réponses traduisent une volonté de prendre en considération les enjeux environnementaux, elles ne répondent que partiellement aux attentes de la MRAE, en particulier concernant l'évaluation environnementale, la justification des choix d'urbanisation et la démonstration de la séquence « éviter, réduire, compenser ».

La commission estime donc que les engagements annoncés devront être effectivement intégrés dans la version définitive du PLUi afin de renforcer la qualité environnementale du document, sa lisibilité et sa sécurité juridique.

6.2 Suite de l'avis des personnes publiques associées

Commission départementale de préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF).

Avis défavorable sur la réglementation sur les annexes

La CDPENAF demande que la hauteur des annexes soit limitée à un seul niveau et que la surface soit limitée à 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Retour CDC des VAM : La CDC VAM a pris en compte l'avis simple de la CDPENAF mais entend garder cette position et conserver sa réglementation sur les annexes. La réglementation reste compatible avec la doctrine de la CDPENAF.

Avis défavorable sur le STECAL Az de 0,21 ha d'Echauffour.

Parcelle actuellement boisée. Ce STECAL serait dédié à une extension de l'entreprise de mécanique agricole VAMMOS située à environ 700 m du terrain. La CDPENAF recommande de privilégier le développement sur le site de l'entreprise actuelle.

Retour CDC des VAM : Le STECAL sera supprimé pour garder la parcelle boisée en l'état.

Avis favorable sous réserve de réduire la surface du STECAL au seul projet d'extension :

STECAL Az

- Commune de Croisilles 0.62 ha artisan maçon couvreur
 - **Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL à 1380m²**
- Commune du Merlerault 087 ha aide à domicile

- Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL à 2700m²
- Commune du Merlerault 4,04 ha pension canine
 - Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL à 9900m²
- Commune de Neuville sur Touques 0,73 ha terrassier
 - Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL à 3200m²
- Commune de St Pierre des Loges 3,36 ha terrassier, menuisier
 - Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL 2800m²

STECAL At

- Commune de Aubry le Panthou 1,21 ha permaculture
 - Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL à 3300m²
- Commune de Canapville 0,96 ha
 - Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL à 4500m²
- Commune d'Echauffour 0,92 ha
 - Retour CDC des VAM : Réduction de ce STECAL à 5000m²

Avis favorable pour les autres STECAL

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que la CDC VAM a globalement pris en compte les observations de la CDPENAF, notamment par la suppression du STECAL d'Echauffour et la réduction significative des surfaces des STECAL concernés, renforçant ainsi la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Elle relève toutefois que la collectivité a maintenu sa réglementation relative aux annexes malgré l'avis défavorable de la CDPENAF.

Dans l'ensemble, la commission considère que les modifications apportées améliorent sensiblement le projet de PLUI.

6.3 Suite aux observations du public

La commission d'enquête a procédé à un examen de toutes les observations et de leurs pièces jointes (disponibles sur le registre numérique) déposées lors de l'enquête publique.

Les observations ont été classées en plusieurs thématiques :

- Visite ;
- Terrain constructible ;
- Changement de destination ;
- Stecal ;
- Règlement écrit ;
- TVB (trame verte et bleue) ;
- Voirie.

Réf	Lieu	Auteur	Commune concernée :	Thème
51	Mairie d'Echauffour	Hugo BRANDAO	ECHAUFFOUR	Visite
55	Mairie de Sap-en-Auge	Mme Cohen	Tout le territoire de la CDC des VAM	Visite
1	E-mail	Huguette Corvee	VIMOUTIERS	a- Terrain constructible
5	Mairie de Vimoutiers	Benjamin PLESSY	TICHEVILLE	a- Terrain constructible
8	Mairie de Vimoutiers	Frédéric DE TOUCHET	GUERQUESALLES	a- Terrain constructible
9	Mairie de Vimoutiers	Odile MORON	TICHEVILLE	a- Terrain constructible
10	Mairie de Merlerault-le-Pin	SCI Chouly	ORGERES	a- Terrain constructible
13	Mairie de Merlerault-le-Pin	Michel Couppey	MERLERAUT LE PIN	a- Terrain constructible

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

17	Salle des fêtes de Sainte-Gauburge	Mme Renard	SAINTE-GAUBURGE-SAINTE-COLOMBE	a- Terrain constructible
18	Salle des fêtes de Sainte-Gauburge	Wasley Voirin	SAINTE-GAUBURGE-SAINTE-COLOMBE	a- Terrain constructible
19	Mairie de Gacé	Olivier ROYER	RESENLIEU	a- Terrain constructible
21	Mairie de Gacé	Annick BOURDIN	CROISILLES	a- Terrain constructible
26	Mairie d'Échauffour	M. et Mme NOEL	ECHAUFFOUR	a- Terrain constructible
27	Mairie de Gacé	CIERNIEWSKI Audrey	RESENLIEU	a- Terrain constructible
30	Web	Anonyme	CHAMPOSOULT	a- Terrain constructible
36	Mairie de Sap-en-Auge	Michel BOURGAULT	SAP-EN-AUGE	a- Terrain constructible
37	Mairie de Sap-en-Auge	Mickaël PARIS	SAP-EN-AUGE	a- Terrain constructible
41	Mairie de Sap-en-Auge	COMMUNE SAP EN AUGE	SAP-EN-AUGE	a- Terrain constructible
44	Web	CDC VAM	Tout le territoire de la CDC des VAM	a- Terrain constructible
45	Web	De Touchet Frédéric	GUERQUESALLES	a- Terrain constructible
46	Web	Isabelle	VIMOUTIERS	a- Terrain constructible
52	Mairie d'Échauffour	Bruno BOUILLY	MARDILLY	a- Terrain constructible
59	Mairie de Merlerault-le-Pin	Jean-Michel DELABRUYERE	MERLERAUT LE PIN	a- Terrain constructible
60	Mairie de Merlerault-le-Pin	Allain ANDRE	CHAMP-HAUT	a- Terrain constructible
62	Mairie de Merlerault-le-Pin	Christophe GAILLARD	SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE	a- Terrain constructible
63	Web	boullin	GACE	a- Terrain constructible
65	Web	Karine Chevalier	GACE	a- Terrain constructible
71	Web	Nicole GERU	PLANCHES	a- Terrain constructible
72	Web	Nicole GERU	MERLERAUT LE PIN	a- Terrain constructible
73	Salle des fêtes de Sainte-Gauburge	Bernard SIRVEN	SAINTE-GAUBURGE-SAINTE-COLOMBE	a- Terrain constructible
75	Salle des fêtes de Sainte-Gauburge	Sébastien BOULLIN	GACE	a- Terrain constructible
78	Mairie de Gacé	Mme Zwaardemaker	LA FRESNAIE-FAYEL	a- Terrain constructible
79	Mairie de Gacé	Mme MAILLARD et M SARAZIN	CROISILLES	a- Terrain constructible
80	Mairie de Gacé	Patrick GENIN	GACE	a- Terrain constructible
81	Web	Guillaume Depestele	TICHEVILLE	a- Terrain constructible
82	Mairie de Vimoutiers	Philippe TOUCHAIN	VIMOUTIERS	a- Terrain constructible
88	Web	Anonyme	ECHAUFFOUR	a- Terrain constructible
91	Mairie de Merlerault-le-Pin	Jean-Pierre De Gasté	MERLERAUT LE PIN	a- Terrain constructible
92	Mairie de Vimoutiers	Laurette PLESSIS	CHAMPOSOULT	a- Terrain constructible
84	Mairie de Vimoutiers	Anne-Marie SEJOURNE	MERLERAUT LE PIN	a- Terrain constructible b- Changement destination e- TVB
23	Mairie de Vimoutiers	Thierry LAIGRE	FRESNAY-LE-SAMSON	a- Terrain constructible c- Stecal
2	Mairie de Vimoutiers	Ulysse BLAU	VIMOUTIERS	a- Terrain constructible d- Règlement écrit
3	Mairie de Vimoutiers	Thierry LAIGRE	FRESNAY-LE-SAMSON	b- Changement destination
7	Mairie de Vimoutiers	Alexandre LEFEBVRE	CROUTTES	b- Changement destination
14	Mairie de Merlerault-le-Pin	Céline Renard	PLANCHES	b- Changement destination

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

15	Mairie de Merlerault-le-Pin	Odile Dannenhoffer	MERLERAUT LE PIN	b- Changement destination
16	Salle des fêtes de Sainte-Gauburge	Gérard BORDIN	PLANCHES	b- Changement destination
35	Mairie de Sap-en-Auge	Florence MOTTE	LE BOSCO-RENOULT	b- Changement destination
40	Mairie de Sap-en-Auge	Laëtitia ROULOIS	SAP-EN-AUGE	b- Changement destination
47	Web	BUTET STEPHANE	MERLERAUT LE PIN	b- Changement destination
49	Web	CHAPPLAIN Anaïs	SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE	b- Changement destination
53	E-mail	Sylvie BONETTA	NEUVILLE-SUR-TOUQUES	b- Changement destination
57	Web	CHAPPLAIN Anaïs	SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE	b- Changement destination
61	Mairie de Merlerault-le-Pin	Eric VERBEKE	MERLERAUT LE PIN	b- Changement destination
64	Web	McCarthy	GUERQUESALLES	b- Changement destination
66	Web	Olivier Terrenoire	ROIVILLE	b- Changement destination
70	Web	Nicole GERU	PLANCHES	b- Changement destination
77	Web	WILLEMS FREDERIC	MERLERAUT LE PIN	b- Changement destination
83	Mairie de Vimoutiers	Thomas SAMIN	VIMOUTIERS	b- Changement destination
89	Mairie de Vimoutiers	Guy COUSIN	CAMEMBERT	b- Changement destination
4	Mairie de Vimoutiers	Dominique LAIGRE	NEUVILLE-SUR-TOUQUES	c- Stecal
11	Mairie de Merlerault-le-Pin	Thibault Racine	MENIL-HUBERT-EN-EXMES	c- Stecal
12	Mairie de Merlerault-le-Pin	Philippe De Gasté	MERLERAUT LE PIN	c- Stecal
22	Mairie de Gacé	Paul LANGLOIS	LE MENIL-VICOMTE	c- Stecal
24	Web	Yann DRUET	NEUVILLE-SUR-TOUQUES	c- Stecal
32	Web	Delaître François	NEUVILLE-SUR-TOUQUES	c- Stecal
34	Mairie de Sap-en-Auge	Frédéric JEAN	ROIVILLE	c- Stecal
38	Mairie de Sap-en-Auge	Mickaël PARIS	NEUVILLE-SUR-TOUQUES	c- Stecal
42	Web	Yann	NEUVILLE-SUR-TOUQUES	c- Stecal
50	Web	CHAPPLAIN Anaïs	SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE	c- Stecal
67	Web	PARIS HEBERT Stephen	VIMOUTIERS	c- Stecal
86	Mairie de Vimoutiers	Dominique VIGNOT	SAINT-GERMAIN-D'AUNAY	c- Stecal
87	Mairie de Vimoutiers	Angéline LEJEUNE	CROUTTES	c- Stecal
29	Web	CDC VAM	Tout le territoire de la CDC des VAM	d- Règlement écrit
56	Web	Dumain Arnaud	CAMEMBERT	d- Règlement écrit
6	Mairie de Vimoutiers	B. Chotard	CANAPVILLE	e- TVB
25	Mairie d'Échauffour	M. GOSNET	SAINT-PIERRE-DES-LOGES	e- TVB
28	Web	LAMBERT David	MERLERAUT LE PIN	e- TVB
33	Web	SAS Elevage de La Danguère	MENIL-HUBERT-EN-EXMES	e- TVB
39	Mairie de Sap-en-Auge	Mickaël PARIS	SAP-EN-AUGE	e- TVB
43	Web	GRENET Claude	MERLERAUT LE PIN	e- TVB
54	Mairie de Sap-en-Auge	Antoine SAUSSAIS	Tout le territoire de la CDC des VAM)	e- TVB
58	Mairie d'Échauffour	Ségolène COLETTE		e- TVB
68	Web	Letellier Jean Pascal	LA FRESNAIE-FAYEL	e- TVB

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

69	Web	Anonyme	LA TRINITE-DES-LAITIERS	e- TVB
74	Salle des fêtes de Sainte-Gauburge	Véronique WIESINGER	SAINTE-GAUBURGE-SAINTE-COLOMBE	e- TVB
76	Web	WILLEMS FREDERIC	MERLERAUT LE PIN	e- TVB
85	Mairie de Vimoutiers	Anne-Marie SEJOURNE	MERLERAUT LE PIN	e- TVB
90	Web	Anonyme	CHAMPOSOUT	e- TVB
20	Mairie de Gacé	Commune de Gacé	GACE	f- Voirie
31	Web	BRASSEUR Nicole	LE BOSC-RENOULT	f- Voirie
48	Web	CDC VAM	Tout le territoire de la CDC des VAM	f- Voirie

Contribution n°51 : Monsieur BRANDAO est venu poser des questions générales sur le PLUI.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour l'intérêt porté au projet de PLUI VAM.

Contribution n°55 : Madame Cohen est venue consulter les documents.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour l'intérêt porté au projet de PLUI VAM.

a. Concernant les demandes de terrains constructibles.

Contribution n°1 : Madame CORVEE souhaite que le terrain situé à Vimoutiers, sur la parcelle F77, classé dans le PLUI VAM en zone agricole, puisse devenir constructible (terrain viabilisé, eau potable, électricité et voirie sur la parcelle)

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), le classement de votre terrain en zone constructible ne peut aboutir. Tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Ouvrir une nouvelle zone constructible en zone agricole, notamment par le pochage d'un sous-secteur agricole de hameau (Ah) n'est accordé que dans le cas où le hameau est composé de 10 habitations existantes et que des dents creuses sont à combler. Cette parcelle étant un terrain enclavé en zone agricole, il ne peut donc pas faire l'objet d'une requalification en zone constructible.

Observations de la commission d'enquête :

Un certificat d'urbanisme ne garantit pas durablement la constructibilité d'un terrain, celle-ci pouvant évoluer pour répondre aux objectifs de sobriété foncière. Toutefois, la situation de Mme CORVEE, propriétaire depuis 1991 d'une parcelle alors partiellement constructible, justifie une certaine incompréhension. Il est donc recommandé au maître d'ouvrage de vérifier la cohérence du classement retenu avec l'analyse du secteur concerné.

Contribution n°2a : Monsieur BLAU souhaite que la parcelle A150 identifiée en zone naturelle de jardin (NJ) soit requalifiée en zone urbaine constructible (Ub) dans l'objectif de densifier cette zone.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le numéro de parcelle est AI 150. La parcelle est située aux abords de la départementale D979 mais étant située en zone urbaine, la bande d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de la route n'est pas applicable. La parcelle a été classée en naturelle de jardin en raison du verger se trouvant sur le terrain.

Au regard du projet un projet, la parcelle pourra être classée en Ub. Le projet pourra se réaliser dans le respect du principe de densification des espaces bâtis (OAP densification)

Afin d'exploiter et de maîtriser au mieux ce potentiel, un objectif de densité est fixé sur l'ensemble des unités foncières contiguës libérant une **superficie de 1 500 m²** (surface de l'unité foncière localisée en zone urbaine). L'objectif de densité à respecter la production de 1 logement minimum par tranche de 1 500m² d'espace consommé.

Les accès devront être mutualisés avec ceux déjà existants, mise à part pour les futures constructions qui prendront directement accès sur une voirie existante.

Observations de la commission d'enquête :

Observation prise en compte favorablement. La parcelle AI 150 sera reclassée en zone Ub afin de permettre sa densification, sous réserve du respect des dispositions de l'OAP « Densification » et des conditions d'accès applicables.

Contribution n°5 : Monsieur PLESSY demande, dans un premier temps, que le bâtiment situé sur la parcelle D337 à Ticheville puisse être démolé et remplacé par un mobile-home (motivé par la nécessité agricole d'héberger des stagiaires et/ou touristes).

Dans un second temps, Monsieur PLESSY souhaite que la parcelle D337 identifiée en zone agricole devienne constructible.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Dans le cadre de l'accueil de touristes : Les habitats légers de loisirs (mobil-home) sont interdits en zone agricole. De plus, les activités agritouristiques sont possibles uniquement par la réutilisation de bâtiments existants.

Dans le cadre de l'accueil de stagiaires : Les constructions neuves et réhabilitations sont autorisées pour un usage de logement nécessaire à l'exploitation agricole à condition d'être réalisées dans un périmètre de 100m autour du siège de l'exploitation (la réhabilitation des bâtiments existants étant à privilégier).

Concernant la demande de requalification de la parcelle D337 en zone constructible : En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), le classement de votre terrain en zone constructible ne peut aboutir. Tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Ouvrir une nouvelle zone constructible en zone agricole, notamment par le pochage d'un sous-secteur agricole de hameau (Ah) n'est accordé que dans le cas où le hameau est composé de 10 habitations existantes et que des dents creuses sont à combler. Cette parcelle étant un terrain enclavé en zone agricole, il ne peut donc pas faire l'objet d'une requalification en zone constructible.

Observations de la commission d'enquête :

Les mobil-homes sont interdits en zone agricole, l'hébergement agritouristique doit privilégier les bâtiments existants, et les logements liés à l'exploitation agricole sont soumis à des conditions spécifiques. La constructibilité de la parcelle D337 est jugée incompatible avec les règles de protection des espaces agricoles et de limitation de l'artificialisation des sols. La commission est en accord avec la réponse de la CDC des VAM.

Contribution n°8 : Monsieur DE TOUCHET demande que la parcelle D11 sur la commune de Guerquesalles devienne constructible, étant dans la continuité d'une dizaine de constructions et ayant toutes les commodités.

Contribution n°45 : Monsieur DE TOUCHET demande que la parcelle D11 sur la commune de Guerquesalles devienne constructible, étant dans la continuité d'une dizaine de constructions et ayant toutes les commodités.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La commune de Guerquesalles fait partie du PLUI du secteur du Pays du Camembert. La parcelle D11 avait déjà été identifiée en 2020 comme zone naturelle (non constructible) en raison de sa proximité avec la Vie et les zones humides qui en découlent. Dans un souci de ne pas aggraver les risques liés aux inondations, cette parcelle a été de nouveau classée en zone naturelle et ne pourra pas faire l'objet d'une requalification en zone constructible.

De plus, en application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Ouvrir une nouvelle zone constructible en zone naturelle, notamment par le pochage d'un sous-secteur naturel de hameau (Nh) n'est accordé que dans le cas où le hameau est composé de 10 habitations existantes et que des dents creuses sont à combler ; Les conditions ne sont donc pas réunies pour cette parcelle.

Observations de la commission d'enquête :

La parcelle, située en continuité d'habitations existantes et desservie par les réseaux nécessaires, pourrait constituer un comblement du tissu bâti plutôt qu'une extension urbaine. Les éléments techniques ayant motivé son

classement en zone naturelle, notamment la délimitation des zones humides, mériteraient d'être réexaminés au regard de son intégration au bâti existant et des objectifs de sobriété foncière

Contribution n°9 : Madame MORON souhaite savoir s'il est possible de construire une habitation sur la parcelle D307 située sur la commune de Ticheville.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La parcelle D307 est classée en zone urbaine de hameau (Uh), zone constructible.

Observations de la commission d'enquête :

La demande de Mme MORON a reçu une réponse favorable dans le cadre de l'analyse des contributions par la CDC VAM. La commission d'enquête n'a pas d'observation complémentaire à formuler

Contribution n°10 : La SCI CHOULY demande le reclassement en zone Ua du hameau de la Vieillerie (environ 10 habitations). Les propriétaires de la parcelle A199 sur laquelle se trouve une habitation souhaitent construire un garage.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Ouvrir une nouvelle zone constructible en zone agricole, notamment par le pochage d'un sous-secteur agricole de hameau (Ah) n'est accordé que dans le cas où le hameau est composé de 10 habitations existantes et que des dents creuses sont à combler ; Les conditions ne sont donc pas réunies pour cette parcelle.

En revanche, en zone agricole, le PLUi ouvre des droits à construire à chacun et notamment 75m² d'annexes à l'habitation principale, dans un périmètre de 30m autour de l'habitation (règlement écrit zone A).

Observations de la commission d'enquête :

Le règlement de la zone A permet déjà la réalisation d'annexes à l'habitation principale, dans les conditions prévues par le PLUi. Dès lors, le reclassement du hameau de la Vieillerie en zone Ua n'apparaît pas justifié au regard des objectifs de maîtrise de la consommation foncière et de la réglementation en vigueur

Contribution n°13 : Monsieur COUPPEY demande si la parcelle AB98 sur la commune de Merlerault-le-Pin (Le Merlerault), actuellement en zone agricole peut passer en zone constructible.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La parcelle AB98 est constructible sur la partie sur laquelle se trouve l'habitation principale et le bâtiment en annexe. Pour le fond de la parcelle, celle-ci n'est pas constructible (zone agricole) car elle est enclavée et soumise à la servitude d'utilité publique T1 de l'Orne en raison de la présence de la voie ferrée.

Observations de la commission d'enquête :

La parcelle AB98 est déjà constructible sur sa partie bâtie. Le surplus de la parcelle, enclavé et soumis à la servitude d'utilité publique T1 liée à la voie ferrée, est maintenu en zone agricole. La commission estime que ce classement est justifié et ne formule pas de recommandation de modification

Contribution n°17 : Madame RENARD constate sur la commune de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe que peu de zones sont constructibles et ne permettent pas l'accueil de nouveaux habitants.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La commune de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe dispose d'une zone à urbaniser 1AUh d'1.2Ha pouvant accueillir 15 nouveaux logements. A cela, s'ajoutent les dents creuses disponibles en zone urbaine pouvant accueillir de nouveaux logements ainsi que tous les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination dans le but d'être rénovés pour accueillir de nouveaux habitants.

Observations de la commission d'enquête :

La commission estime que ces dispositions permettent d'envisager l'accueil de nouveaux habitants dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée.

Contribution n°18 : Monsieur VOIRIN demande que son terrain situé sur la parcelle AA194 sur la commune de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, classé en zone agricole, puisse devenir constructible, le terrain étant raccordé à l'eau et l'électricité et que les démarches administratives liées au permis de construire sont en cours.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Plusieurs éléments sont à prendre en compte pour répondre à votre interrogation.

Tout d'abord, la commune de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe est à ce jour soumise au Règlement National d'Urbanisme, c'est-à-dire qu'elle n'est couverte par aucun document d'urbanisme. Il n'y a donc pas de zones dites constructibles ou inconstructibles définies sur la commune par un plan de zonage. En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (article L.111-3 CU). En raison de l'emplacement de votre parcelle, il n'est pas possible, à ce jour, d'affirmer que votre parcelle est constructible.

Ensuite, dans le cadre du PLUI VAM et en application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Ouvrir une nouvelle zone constructible en zone agricole, notamment par le pochage d'un sous-secteur agricole de hameau (Ah), n'est accordé que dans le cas où le hameau est composé de 10 habitations existantes et que des dents creuses sont à combler. La rue des Margilles est actuellement constituée d'un habitat dispersé qui ne permet pas de rendre la zone constructible.

Enfin, une contrainte supplémentaire s'applique à votre parcelle. La moitié de la parcelle se trouve dans la bande d'inconstructibilité de 75m de part et d'autre de la route départementale 926, règle applicable en dehors des espaces urbanisés de la commune, qui ajoute une contrainte supplémentaire quant à la constructibilité de la parcelle.



Les conditions ne sont donc pas réunies pour toute modification concernant cette parcelle.

Observations de la commission d'enquête :

La commission considère que les éléments avancés par le pétitionnaire ne justifient pas une évolution du projet et émet un avis défavorable à cette demande.

Contribution n°19 : Monsieur ROYER demande que les parcelles B486 et B489 sur la commune de Résenlieu deviennent constructibles pour régulariser la construction d'un garage sur la parcelle B489 hors zone constructible (la construction avait été autorisée sur la parcelle B486).

Contribution n°27 : Madame CIERNIEWSKI demande que les parcelles B486 et B489 sur la commune de Résenlieu deviennent constructibles pour régulariser la construction d'un garage sur la parcelle B489.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Les parcelles B486 et B489 sont actuellement classées en zone naturelle. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Ouvrir une nouvelle zone constructible en zone naturelle, notamment par le pochage d'un sous-secteur naturel de hameau (Nh) n'est accordé que dans le cas où le hameau est composé de 10 habitations existantes et que des dents creuses sont à combler ; Les conditions ne sont donc pas réunies pour cette parcelle.

Observations de la commission d'enquête :

Ces parcelles sont classées en zone naturelle et les conditions permettant la création d'un secteur Nh ne sont pas réunies. La commission considère qu'une régularisation d'une construction implantée hors du périmètre autorisé

ne justifie pas, à elle seule, une modification du zonage. Ces observations n'appellent donc pas de modification du projet.

Contribution n°21 : Madame BOURDIN informe qu'un projet de construction est envisagé sur la parcelle G290.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La parcelle G290 est une zone à urbaniser 1AUh sur laquelle se trouve une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). La parcelle est donc constructible et sont attendus environ 4 logements.

Observations de la commission d'enquête :

La communauté de communes précise que la parcelle G290 est classée en zone 1AUh et couverte par une OAP permettant la réalisation d'environ quatre logements. Cette observation n'appelle pas de remarque particulière de la commission.

Contribution n°23 : Monsieur LAIGRE explique que la parcelle B127 est située dans l'agglomération de la Bruyère Fresnay, une partie est en cours de vente pour agrandir la propriété voisine (800m²). Une partie (1000m²) sera conservée avec la maison et l'autre partie (400m²) est à vendre en terrain à bâtir (constructible dans le PLUI du secteur du pays du Camembert). Souhait qu'elle soit maintenue en terrain à bâtir dans le PLUI VAM.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Dans le PLUI du secteur du pays du camembert, approuvé en 2020, la parcelle B 127 a été identifiée en zone urbaine (Ub) et a fait l'objet d'une OAP en raison de sa superficie. Or, depuis l'approbation du PLUI, aucune nouvelle construction ne s'est implantée.

Entre temps, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 est entrée en vigueur, notamment avec son objectif ZAN.

Le PLUI VAM se doit donc de réévaluer les zones urbaines précédemment définies en 2020, notamment pour permettre une équité sur les 42 communes. Tout classement en zone constructible doit donc être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte.

La commune dispose de plusieurs dents creuses dans les zones urbaines définies par le PLUI VAM ainsi que des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. La commune dispose donc d'un potentiel d'accueil de nouveaux habitants sans ouvrir de nouvelles zones à urbaniser, c'est pourquoi la parcelle B127 reste classée en zone agricole.

Observations de la commission d'enquête :

Au regard des objectifs de sobriété foncière issus de la loi Climat et Résilience et des capacités d'accueil encore disponibles dans la commune, elle estime que le maintien de cette parcelle en zone agricole est cohérent avec les orientations du PLUI VAM. La demande n'appelle donc pas de suite favorable.

Contribution n°26 : Pas de contribution, M. et Mme NOEL souhaitent connaître les zones constructibles de la commune.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre intérêt porté au PLUI VAM lors de l'enquête publique.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la demande.

Contribution n°30 : Le contributeur demande que la parcelle A92 sur la commune de Champosoult, actuellement en zone agricole, devienne constructible (réseaux disponibles).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. La parcelle A92 est un terrain enclavé en zone agricole, sans aucune construction aux alentours. Les conditions ne sont donc pas réunies pour que cette parcelle devienne constructible.

Observations de la commission d'enquête :

La demande de rendre constructible la parcelle A92 à Champosoult ne peut être retenue. Bien que les réseaux soient disponibles, cette parcelle est isolée en zone agricole, sans constructions à proximité immédiate. Dans le

contexte des objectifs de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols (ZAN), les conditions nécessaires à son ouverture à l'urbanisation ne sont donc pas réunies.

Contribution n°36 : Monsieur BOURGAULT souhaitait vérifier que les parcelles I 566 et I 563 étaient constructibles.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Effectivement, les parcelles I566 et I563 sont classées en zone urbaine (Ub).

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CDC des VAM.

Contribution n°37 : Monsieur PARIS demande que les parcelles A542 et A552 sur la commune de Sap-en-Auge deviennent constructibles (parcelle constructible avec les réseaux à proximité).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Lors de l'élaboration du PLUI du secteur du pays du camembert, les parcelles A542 et A552 avaient déjà été classées en zone agricole. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Ces parcelles accueillent un verger ; elles ont donc une vocation agricole et sont actuellement exploitées. Les conditions ne sont donc pas réunies pour que ces parcelles deviennent constructibles.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la demande de classement en zone constructible des parcelles A542 et A552. Toutefois, ces parcelles, déjà classées en zone agricole dans le précédent PLUi, accueillent un verger en exploitation et présentent une vocation agricole avérée. Au regard des objectifs de sobriété foncière fixés par la loi Climat et Résilience et de l'absence de justification permettant leur ouverture à l'urbanisation, la commission émet un avis défavorable à cette demande.

Contribution n°41 : La commune de Sap-en-Auge informe que des conteneurs de tri seront installés sur la parcelle AC 523 et que le zonage doit permettre ceci.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La parcelle AC 523 étant en zone constructible, elle pourra accueillir des conteneurs de tri.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CDC des VAM.

Contribution n°46 : Madame CABAL demande que la parcelle AO182, sur la commune de Vimoutiers, classée en zone agricole, soit reclassée en zone constructible (parcelle entourée de part et d'autre de zone urbaine, en sortie de ville)

Contribution n°82 : Monsieur TOUCHAIN, maire de Vimoutiers, sollicite le classement de la parcelle AO182, en zone constructible pour de l'habitat.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le projet étant également appuyé par la commune de Vimoutiers (délibération avis projet de PLUI VAM), une partie de la parcelle sera classée en Ub en bord de route d'environ 1800m² avec une partie réservée à la desserte de la parcelle AO 183.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes, qui propose de classer une partie de la parcelle AO 182 en zone Ub. Cette modification répond aux demandes formulées tout en préservant la desserte de la parcelle voisine. La commission est favorable à cette évolution.

Contribution n°52 : Monsieur BOUILLY souhaite pouvoir construire deux extensions de son habitation de 30m² et 12m² sur la parcelle D184 sur la commune de Mardilly.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En zone naturelle, l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée à conditions que les extensions soient limitées à +50m² ou 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

Observations de la commission d'enquête :

Le projet semble compatible en volume global, sous réserve de vérification de la surface initiale du bâtiment.

Contribution n°59 : Monsieur DELABRUYERE souhaite construire un garage de 40m² sur la parcelle AB16 à Merlerault-le-Pin (Nonant-le-Pin), située en zone agricole.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En zone agricole, les annexes (garage) liées aux habitations sont autorisés, sous réserve :

- d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- qu'elles soient limitées à 75m² d'emprise au sol cumulée (c'est-à-dire qu'il est possible d'aménager les annexes en plusieurs constructions). Cela concerne aussi bien l'extension d'annexe existante et/ou la création nouvelle d'annexe (y compris les locaux techniques des piscines).

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse apportée par la communauté de communes. Le règlement du PLUi autorise la réalisation d'annexes en zone agricole, sous certaines conditions. Le projet de garage de 40 m² pourra donc être réalisé s'il respecte les dispositions prévues par le règlement, notamment en matière de distance par rapport à l'habitation et de surface maximale autorisée. La commission considère que cette réponse apporte les précisions nécessaires à la demande formulée.

Contribution n°60 : Monsieur ANDRE rappelle que la commune de Champ-Haut avait demandé qu'une partie de la parcelle B 147, appartenant à la commune, soit classée en constructible.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte.

De plus, la commune dispose de plusieurs dents creuses dans les zones urbaines définies par le PLUi VAM ainsi que des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. La commune dispose donc d'un potentiel d'accueil de nouveaux habitants sans ouvrir de nouvelles zones à urbaniser. Enfin, la parcelle est soumise à la Politique Agricole Commune (PAC). Par conséquent, les conditions ne sont pas remplies pour que la parcelle B147 devienne constructible.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Au regard de la réglementation et des possibilités de construction déjà existantes dans la commune, le maintien de la parcelle B 147 en zone non constructible est justifié. La commission considère que la réponse est satisfaisante.

Contribution n°62 : Monsieur GAILLARD souhaite savoir s'il est possible de construire une extension de son habitation, située sur la parcelle E90 sur la commune de Saint-Germain de Clairefeuille.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En zone naturelle l'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée à condition que les extensions soient limitées à +50m² ou 30% de surface de plancher supplémentaire par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLUi.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Le règlement du PLUi autorise l'extension des habitations en zone naturelle, sous réserve du respect des conditions prévues. La commission considère que cette réponse apporte les précisions nécessaires à la demande.

Contribution n°63 : Monsieur BOULLIN apporte des observations concernant les parcelles ZE32, ZE33 et ZE66 sur la commune de Gacé.

Tout d'abord, il demande que la parcelle ZE 32, classée en Uc dans le PLU de Gacé et étant classée en N dans le PLUi VAM, soit à nouveau classée comme constructible.

Ensuite, il est demandé la suppression de l'emplacement réservé « GAC-ER5 », présent au nord de la parcelle ZE33.

La même demande est faite pour l'emplacement réservé « GAC-ER6 » sur la parcelle ZE32.

Ensuite, il est demandé que la parcelle ZE2 reste entièrement constructible comme elle l'était dans le PLU de Gacé. Puis, il est demandé de supprimer l'emplacement réservé GAC-ER5 sur la parcelle ZE2.

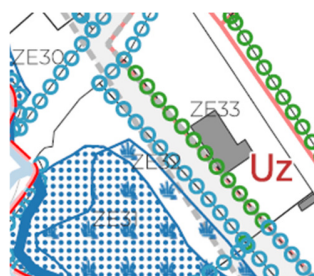
Dans l'OAP dédiée à la zone d'activité, plusieurs demandes ont été faites :

- Réduction de la largeur de la bande au sud-ouest ou permettre d'aménager des stationnements et optimiser l'espace.
- Etendre la zone aménageable en face de la station-service
- Préciser que l'accès principal est à titre indicatif et qu'il sera défini au moment du projet avec le département
- La voirie positionnée vient en doublon avec celle le long de la parcelle ZE38 et vient couper l'espace le plus large, il est préférable qu'une voirie ne vienne pas interdire la mise en place d'une construction sur cette partie
- Idem pour l'espace vert au nord-ouest qui devrait être supprimé ou diminué pour optimiser cette largeur ; le paysage sera assuré dans l'opération d'aménagement
- La voirie positionnée au sud-ouest du terrain devrait pouvoir être étudiée dans le cadre du projet et éventuellement repositionnée

Contribution n°75 : Monsieur BOULLIN a indiqué dans le registre papier que les parcelles ZE33, ZE32, ZE1 et ZE2 sont en cours d'achat et complète sa contribution web.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Concernant la parcelle ZE32, celle-ci a été classée en zone naturelle en raison de la présence proche d'une zone humide. La parcelle ZE66, classée en zone Uz permettra d'envisager le développement de l'entreprise sans empiéter sur la zone humide, d'autant plus que des haies paysagères et hydrauliques sont à préserver entre les parcelles ZE33 et ZE32 :



Concernant l'emplacement réservé GAC-ER5, en concertation et accord avec la commune, la partie au nord de la parcelle ZE33 sera retirée.

Concernant l'emplacement réservé GAC-ER6, celui-ci est maintenu car il fait partie du projet global de voie verte Vimoutiers-Gacé dont les emplacements réservés ont été demandés par le département.

Concernant la parcelle ZE2, il est prévu dans le SCOT que le PLUI VAM puisse ouvrir 10Ha de zones à urbaniser dédiée à l'économie sur la zone Gacé-Croisilles. Il n'était donc pas possible de garder les 13Ha prévus dans le PLU de Gacé. Le choix a été fait d'inscrire 7Ha en zone 1Auz sur la ZE2 et de mettre 3Ha de zone 1AUz sur la commune de Croisilles.

Enfin, concernant l'emplacement réserve GAC-ER5 situé sur la parcelle ZE2, la commune affirme que le projet est toujours envisagé pour créer une voirie plus large, avec un espace dédié aux piétons et vélos pour plus de sécurité. Il est donc maintenu.

Concernant la largeur de la voie dans l'OAP, celle-ci est donnée à titre indicatif par principe de compatibilité.

Concernant l'élargissement de la zone aménageable, cela sera modifié sur l'OAP.

Nous ajouterons dans l'OAP que les accès sont donnés à titre indicatif et qu'ils pourront être définis ailleurs.

Concernant la voirie en doublon, nous indiquerons qu'elle est présente à titre indicatif et que l'utilisation d'une autre voie existante est envisageable.

L'espace vert au Nord-Ouest devra être existant pour limiter l'impact visuel avec les habitations mais il pourra être envisagé autrement lors d'un projet d'aménagement complet.

Nous laisserons également la possibilité de repositionner la voirie au sud-ouest du terrain, l'objectif étant de garder un principe de liaison.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Les demandes ont été examinées et ont conduit à plusieurs adaptations du projet (suppression partielle d'un emplacement réservé, modifications de l'OAP et précisions sur son caractère indicatif), tandis que les autres demandes sont justifiées par les contraintes environnementales, les objectifs du SCOT et les projets d'intérêt général.

La commission considère que la réponse apportée est équilibrée et satisfaisante.

Contribution n°65 : Madame CHEVALIER demande que la parcelle ZD69 sur la commune de Gacé identifiée dans le PLUI VAM en zone urbaine d'équipement soit reclassée en zone constructible pour de l'habitat.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Une partie de la parcelle était en zone Uc dans le PLU de Gacé depuis 2005 ; celle-ci n'a depuis ce temps jamais été construite. En application de la loi Climat et Résilience, les parcelles non construites et en extension de la zone urbaine ont été supprimées de la zone constructible. Cette partie de parcelle avait vocation à redevenir agricole, d'autant plus que la parcelle, dans son ensemble est agricole et est exploitée. La commune a souhaité tout de même garder cet espace pour envisager un équipement, dans la continuité de ceux existants, et permettant également d'avoir un espace tampon entre la casse et les habitations.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Au regard de la réglementation en vigueur et de la situation de la parcelle, le maintien en zone agricole est justifié. La commission considère que la réponse apportée est satisfaisante.

Contribution n°71 : Madame GERU demande la possibilité de construire une maison d'habitation sur la parcelle AK60 sur la commune de Planches.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. La parcelle étant vierge de constructions et enclavée dans la zone agricole, les conditions ne sont pas remplies pour que celle-ci devienne constructible.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la communauté de communes. Au regard de la réglementation en vigueur et de la situation de la parcelle, le maintien en zone agricole est justifié. La commission considère que la réponse apportée est satisfaisante.

Contribution n°72 : Madame GERU demande la possibilité de construire un garage sur la parcelle B167 sur la commune de La Genevaie.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Les annexes (garages...) liées aux habitations sont autorisées sous réserve :

- d'être implantées à moins de 30 mètres de l'habitation,
- qu'elles soient limitées à 75m² d'emprise au sol cumulée (c'est-à-dire qu'il est possible d'aménager les annexes en plusieurs constructions). Cela concerne aussi bien l'extension d'annexe existante et/ou la création nouvelle d'annexe.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Le projet de garage est possible s'il respecte les règles du PLUi. Dès lors, si le projet est conforme à ces dispositions, cette observation n'appelle pas de modification du PLUi.

Contribution n°73 : Monsieur SIRVEN, exploitant agricole, demande si les parcelles ZB63 et ZB64 seront constructibles à l'avenir, sachant que ces parcelles jouxtent ses terres occupées par ses chevaux et ne souhaite pas créer de nuisances avec de futures constructions.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Les parcelles sont classées en zone agricole et seront inconstructibles pour de l'habitat.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse apportée par la Communauté de communes. Les parcelles ZB63 et ZB64 étant classées en zone agricole, elles ne sont pas constructibles pour l'habitat. Cette observation n'appelle donc pas de modification du PLUi.

Contribution n°78 : Madame ZWAARDEMAKER, exploitante agricole, demande la possibilité de démolir un poulailler pour y construire une maison d'habitation sur la parcelle B125 sur la commune de La Fresnaie-Fayel, dans le cadre de son activité.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La construction neuve d'une habitation est autorisée à condition :

- D'être directement nécessaire à l'exploitation agricole ;
- D'être située à 100 mètres au plus des constructions et installations à usage agricole existantes en formant un ensemble compact et cohérent avec les autres bâtiments d'exploitation ;
- Dans la limite d'une seule construction par associé gérant et/ou salarié et dans une limite maximale de deux logements.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée par la Communauté de communes. Le règlement du PLUi prévoit les conditions dans lesquelles une habitation liée à une exploitation agricole peut être autorisée. Cette observation n'appelle donc pas de modification du PLUi.

Contribution n°79 : La SCI MADI, propriétaire de la parcelle ZA21 sur la commune de Croisilles, demande que la parcelle, classée en zone agricole dans le PLUi VAM soit classée en zone urbaine à vocation économique comme elle l'était dans le PLU de Croisilles.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Dans un premier temps, la parcelle est classée dans le PLU de Croisilles en zone à vocation économique et sur laquelle se trouve un OAP qui précise que l'accès ne peut être autorisée que par la plateforme au nord de la zone. Dans le cadre de l'élaboration du PLUi VAM, les communes ont voté l'approbation du PADD en novembre 2024 et ont délibéré en tant que personnes publiques consultées après l'approbation du PLUi entre juillet et octobre 2025. La commune n'a pas demandé dans sa délibération le reclassement de la parcelle ZA21 en zone à vocation économique.

De plus, il est prévu dans le SCOT que le PLUi VAM puisse ouvrir 10Ha de zones à urbaniser dédiée à l'économie sur la zone Gacé-Croisilles. Le choix a été fait d'inscrire 7Ha en zone 1Auz sur Gacé et de mettre 3Ha de zone 1AUz sur la commune de Croisilles. La parcelle ZA21 est sortie de la zone à urbaniser en raison des éléments naturels à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

Enfin, concernant le permis de construire déposé et refusé, des rencontres ont eu lieu avec les différents services de la CDC VAM (urbanisme et économie), une concertation a donc eu lieu tant avec la commune que les propriétaires.



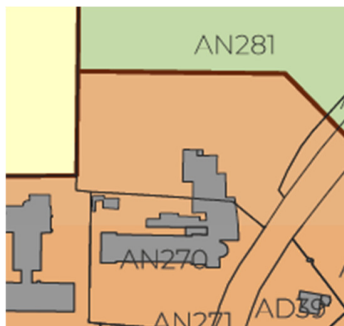
Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse apportée par la Communauté de communes. Elle relève que le maintien de la parcelle ZA21 en zone agricole résulte des choix retenus dans le cadre de l'élaboration du PLUi, en

cohérence avec les orientations du SCoT, les délibérations communales et la prise en compte des enjeux environnementaux. Cette observation n'appelle donc pas de modification du PLUi.

Contribution n°80 : Monsieur GENIN, Président de la maison de retraite de Gacé, sur la parcelle AN270 est venu voir s'il était possible de faire une extension du bâtiment sur l'arrière.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Effectivement, une marge a été laissée pour permettre l'extension prévue :



Contribution n°81 : Monsieur DEPESTELE, est propriétaire d'une ancienne ferme sur la commune de Ticheville (parcelles B98, B207, B137) et souhaite y développer une activité agricole. Il souhaite donc construire des bâtiments de stockage nécessaires à l'exploitation sur la parcelle B207, réhabiliter une longère en gîte touristique. Il souhaite également démolir un hangar pour reconstruire un bâtiment agricole sur la même emprise pour du stockage, adapté à son activité. Il souhaite enfin développer un espace de stationnement sur sol naturel, équipé d'ombrières photovoltaïques pour pouvoir aux besoins énergétiques de l'exploitation.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Toutes ces demandes étant liées à l'activité agricole, elles seront autorisées dans le cadre de votre activité d'exploitant agricole.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Les projets présentés étant liés à l'activité agricole, ils sont possibles dans le cadre du règlement du PLUi applicable. Cette observation n'appelle donc pas de modification du PLUi.

Contribution n°84 : Madame SEJOURNE demande que la haie sur la parcelle AI11, AI10 et AI9 au Merlerault soit identifiée comme haie hydraulique et que la mare sur la parcelle AI9 soit identifiée au PLUi.

De plus, il est demandé que les parcelles AL58, AL59 et AL60 puissent devenir constructibles (compteur d'eau existant et ligne électrique en bord de route).

Ensuite, il est demandé que le bâtiment au fond de la parcelle AB109 puisse être identifié pour changer de destination et demande que la parcelle devienne constructible, car se trouve en face d'un lotissement.

Enfin, elle dépose pour le compte de Monsieur WILLEMS une contribution concernant l'implantation d'une seconde méthanisation sur la commune du Merlerault. Le projet est prévu sur la parcelle AH105, AH106 et AH107 pour une surface de 3.5Ha.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

La haie départageant la parcelle AI11 avec les parcelles AI10 et AI9 ainsi que la mare sur la parcelle AI9 seront ajoutées au zonage.

Concernant les parcelles AL58, AL59 et AL60, en application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), le classement de votre terrain en zone constructible ne peut aboutir. Tout classement en zone constructible doit être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Or, ces parcelles sont vierges de toute construction et enclavées en zone agricole. Les conditions ne sont donc pas réunies pour que la demande puisse aboutir.

Concernant le bâtiment sur la parcelle AB109, celui-ci n'est pas cadastré et n'apparaît pas dans les logiciels en tant que local. Il semblerait qu'il n'ait pas fait l'objet d'une demande d'autorisation pour sa construction. Dans ce cas, le bâtiment ne pourra pas être identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. De plus, cette parcelle étant dans la continuité d'autres parcelles agricoles et en raison de la justification de notre

enveloppe foncière contrainte, cette parcelle ne pourra pas faire l'objet d'un reclassement en zone constructible, d'autant plus que le lotissement dispose de dents creuses à combler.

Enfin, concernant la méthanisation, le PLUI VAM autorise en zone agricole les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole, dans les conditions prévues par les Codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Elle approuve l'identification de la haie hydraulique et de la mare demandées.

Elle estime que le refus de rendre constructibles les parcelles AL58, AL59, AL60 et AB109 est suffisamment justifié au regard des objectifs de limitation de la consommation d'espaces, du maintien des espaces agricoles et de l'application de la réglementation en vigueur. L'absence de régularité du bâtiment situé sur la parcelle AB109 ne permet pas non plus son identification en vue d'un changement de destination.

Enfin, la commission relève que le projet de méthanisation est compatible avec le règlement du PLUi en zone agricole, sous réserve du respect des procédures réglementaires applicables. Cette observation n'appelle donc pas de modification du PLUi.

Contribution n°88 : Le propriétaire de la parcelle AD22 à Echauffour s'oppose fermement au projet de zone à urbaniser pour de l'habitat prévu dans le PLUI sur sa parcelle. Il est demandé que la parcelle reste en zone agricole, notamment en raison de la présence d'arbres centenaires à préserver.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Cette parcelle a été identifiée depuis l'installation du précédent lotissement comme extension. Le classement de cette parcelle en zone constructible n'obligera pas la vente de celle-ci, ni l'obligation de construire. En revanche, cela confère à la parcelle une valeur supérieure à celle d'un terrain agricole si vous envisagiez une vente. L'OAP n'oblige également pas à construire mais indique que des opérations au coup par coup sont autorisées. L'OAP est contraignante au moment du dépôt d'un permis de construire car elle demandera que la construction « laisse place » aux trois autres constructions, sans imposer ces trois autres constructions pour autant.

La loi ZAN limite les possibilités d'extension de la commune et seul ce terrain était propice à une identification en zone à urbaniser pour de l'habitat, dans le prolongement de l'existant. Il est également à prendre en compte que la commune s'est engagée dans un projet de lutte contre les logements vacants, prioritaire à l'extension de l'urbanisation.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte des explications de la Communauté de communes et considère que cette observation n'appelle pas de modification du PLUi.

Contribution n°91 : Monsieur De Gasté, propriétaire des parcelles B131 et B18 sur la commune de Merlerault-le-Pin (La Genevraie) demande si dans le cadre de son activité agricole, il est possible de construire deux abris pour animaux de 50m² chacun.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En tant qu'exploitant agricole, les abris pour animaux sont autorisés en zone agricole sans limite de surface. En zone naturelle, les abris pour animaux sont limités à 50m² au total, règle applicable tant pour les exploitants que pour les particuliers.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Elle constate que cette demande relève de l'application du règlement du PLUi selon le zonage des parcelles et n'appelle aucune modification du document.

Contribution n°92 : Madame PLESSIS demande que la parcelle B238 sur la commune de Champosoult soit classée constructible.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En application de la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 (objectif ZAN), du Code de l'urbanisme (art. L.151-11 et L.153-11) et du Code rural (art. L.112-1-3), le classement de votre terrain en zone constructible ne peut aboutir. Tout classement en zone constructible doit

être justifié au regard d'une enveloppe foncière contrainte. Il n'est pas possible de rendre une parcelle constructible si celle-ci se trouve enclavée entre une zone agricole et une zone naturelle. Les conditions ne sont donc pas réunies pour que la parcelle puisse devenir constructible.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse de la Communauté de communes et considère que le maintien du classement de la parcelle est justifié. Cette observation n'appelle pas de modification du PLUi.

b. Concernant les demandes de changement de destination.

Contribution n°3 : Monsieur Thierry LAIGRE indique que la parcelle A185, située en zone Ua est en vente et qu'un projet touristique est prévu (changement de destination d'un bâtiment prévu pour ce projet).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La zone Ua est destinée à accueillir tous types de constructions compatibles avec la proximité d'habitations. De plus, dans le tableau des destinations/sous-destinations, le changement de destination d'un bâtiment vers la sous-destination « Hébergement » touristique est autorisé, sans besoin d'identifier le bâtiment comme pouvant changer de destination.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête constate que le règlement de la zone Ua autorise les hébergements touristiques et les changements de destination correspondants. Le projet envisagé sur la parcelle A185 est donc déjà compatible avec les dispositions du PLU et ne nécessite aucune modification du dossier.

Contribution n°4 : Monsieur Dominique LAIGRE informe que l'habitation sur la parcelle G243 à Neuville sur Touques (ancienne exploitation agricole) est en cours de restauration. Il demande que le bâtiment situé à 20m de l'habitation soit identifié comme pouvant changer de destination pour accueillir un gîte.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le bâtiment sera identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°7 : Monsieur LEFEBVRE demande l'identification du bâtiment sud sur la parcelle ZH75 à Crouttes, comme pouvant changer de destination (bâtiment agricole à transformer en maison d'habitation, tout en gardant l'activité agricole).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Deux cas peuvent s'appliquer :

- Dans le périmètre d'un corps de ferme, l'identification de bâtiments comme pouvant changer de destination est interdite dans un périmètre de 100m autour de l'exploitation. Dans le cas où une maison d'habitation d'un particulier venait se trouver dans ce périmètre, cela mettrait en péril le cône de développement de l'activité agricole.
- Une maison de fonction en tant qu'exploitant agricole peut être accordé condition d'être directement nécessaire à l'exploitation, d'être dans le périmètre de 100m des constructions et dans la limite d'une seule construction par associé. L'utilisation d'un bâtiment agricole existant pourra être autorisée pour la création d'un logement de fonction si les conditions énumérées sont remplies.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CDC VAM, qui précise que le changement de destination en habitation n'est pas autorisé dans un rayon de 100 m autour d'une exploitation agricole afin de préserver son développement. Seul un logement de fonction lié à l'exploitation peut être envisagé sous réserve du respect des conditions réglementaires.

Contribution n°15 : Madame DANNENHOFFER demande le classement du bâtiment situé sur la parcelle AD25 sur la commune de Merlerault-le-Pin (Le Merlerault) comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination (desservi par l'électricité)

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Votre demande a déjà été prise en compte dans le PLUI VAM, le bâtiment est identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CDC VAM indiquant que la demande de Madame DANNENHOFFER a déjà été prise en compte dans le PLUi, le bâtiment situé sur la parcelle AD25 à Le Merlerault-le-Pin étant d'ores et déjà identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Contribution n°16 : Monsieur BORDIN demande que le bâtiment sur la parcelle AC61 sur la commune de Planches soit identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Votre demande a déjà été prise en compte dans le PLUI VAM, le bâtiment est identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°35 : Madame MOTTE demande le classement des bâtiments suivants comme pouvant changer de destination, sur la commune du Bosc-Renoult : un pressoir, un poulailler et une remise de matériel agricole sur la parcelle B408, une étable à vœux parcelle B81 et un bâtiment parcelle B248 (tous les réseaux sont sur la parcelle)

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Les bâtiments seront identifiés sur les zonages comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°40 : Madame ROULOIS nous indique qu'il est prévu que le bâtiment sur les parcelles A253 et AB375 devienne une habitation.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Votre demande a déjà été prise en compte dans le PLUI VAM, le bâtiment est identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°49 : Madame Chaplain demande que le bâtiment situé sur la parcelle ZA 49 sur la commune de Saint-Germain de Clairefeuille soit identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Contribution n°57 : Madame Chaplain complète sa demande en indiquant que le bâtiment concerné est un garage sur le site impôts.gouv.fr et qu'elle souhaite le réhabiliter en gîte touristique dans le cadre du projet de ferme pédagogique.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le bâtiment étant déjà considéré annexe à l'habitation, il entre dans la destination « Habitation » qui comprend les sous-destinations « Logement » et « Hébergement ». Il n'y a donc pas besoin d'identifier le bâtiment pour le transformer en gîte.

Observations de la commission d'enquête :

La commission d'enquête prend acte de la réponse de la CDC VAM indiquant que le bâtiment concerné étant déjà considéré comme une annexe à l'habitation, il relève de la destination « Habitation », qui comprend les sous-destinations « Logement » et « Hébergement ». Son aménagement en gîte ne nécessite donc pas une identification spécifique au titre du changement de destination.

Contribution n°53 : Madame BONETTA souhaiterait que deux bâtiments soient identifiés comme pouvant changer de destination sur la parcelle F361 et indique qu'une motte féodale est présente sur les parcelles H10 et H9 sur la commune de Neuville-sur-Touques

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Les deux bâtiments seront identifiés comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.
Concernant les la parcelle H9, celle-ci est classée en zone naturelle, inconstructible. La parcelle H10 est classée en zone naturelle avec un élément du patrimoine naturel à préserver.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°61 : Monsieur VERBEKE demande que le bâtiment côté est sur la parcelle AB166 à Merlerault-le-Pin (Les Authieux du Puits) soit identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le bâtiment sera identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°64 : Monsieur et Madame McCarthy souhaitent que deux bâtiments sur leurs parcelles C298, C23 et C24 sur la commune de Guerquesalles, soient identifiés comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Effectivement le bâtiment situé sur la parcelle C23 a déjà fait l'objet d'une identification. Les deux bâtiments situés sur la parcelle C298 seront ajoutés. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°66 : Monsieur TERRENOIRE, propriétaire de la parcelle C243 sur la commune de Roiville, indique que la haie identifiée comme paysagère sur la parcelle n'existe plus et a été remplacée par une clôture. De plus, il précise que le cours d'eau mentionné ne prend pas sa source sur cette parcelle mais en amont.
De plus, deux annexes à l'habitation étant des garages existent sur la parcelle : seul l'un des deux est identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Ayant un projet d'aménagement des deux bâtiments pour un usage résidentiel, il est demandé confirmation que ces projets seront autorisés. A défaut, est-il possible d'identifier le 2^{ème} garage en changement de destination.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

La haie identifiée au zonage sera supprimée. Concernant le cours d'eau, ce sont les cartes de la DREAL et nous ne pouvons pas effectuer de modifications. En revanche, nous prenons note pour leur faire remonter les informations.

Concernant les deux garages, ils seront identifiés tous les deux comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination pour permettre la réhabilitation de ces bâtiments, non identifiés comme annexes à l'habitation dans nos logiciels. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°70 : Madame GERU, propriétaire de la parcelle AK44 sur la commune de Planches, demande si le bâtiment identifié en orange pourra être transformé en habitation.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Les bâtiments identifiés au zonage en orange pourront faire l'objet d'une demande de changement de destination vers de l'habitat (réhabilitation du bâtiment). A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°77 : Monsieur WILLEMS, propriétaire de la parcelle AI17 sur la commune de Merlerault-le-Pin (Le Merlerault) demande le changement de destination d'un bâtiment correspondant à une étable (bâtiment à l'ouest)

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le bâtiment sera identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°83 : Monsieur SAMIN, propriétaire de la parcelle ZA20 sur la commune de Vimoutiers, demande que le bâtiment le plus à l'est soit identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le bâtiment sera identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°89 : Monsieur COUSIN propriétaire de la parcelle C253 sur la commune de Camembert demande la confirmation du changement de destination de son bâtiment.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Nous vous confirmons que le bâtiment a été identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. A titre informatif, au moment du dépôt de la demande, celle-ci sera examinée par la CDPENAF qui rendra un avis conforme

Observations de la commission d'enquête :

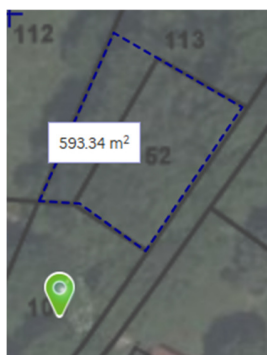
La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

c. Concernant les demandes de création de secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)

Contribution n°12 : Monsieur DE GASTE a un projet touristique de 15-20 chambres sur le domaine de la Genevraye. Il souhaite réhabiliter les bâtiments existants sur la propriété dans le cadre d'un Relai et Château (parcelles C144, C55, C127, C131, C129, C112, C8, D46, D45, D44, D43, D47, C143, C141). Les bâtiments seront réhabilités et auront besoin d'extensions, c'est pourquoi la création d'un STECAL dédié à l'hôtellerie est demandé. De plus, les parcelles C143, D14, D12 et D13 ne sont pas forestières. Enfin, la parcelle C90 dispose d'un étang qui sera réhabilité.

Contribution n°14 : Madame Renard, propriétaire des parcelles AK109, AK113, et AK52 souhaite pouvoir construire un entrepôt dédié à l'entreprise de couverture de Monsieur Antoine CHOBERT, propriétaire du terrain (classement en Az).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Nous avons pris en compte votre demande d'identification d'un artisan sur notre territoire. Un STECAL Az sera positionné sur les parcelles AK113 et AK52 comme ceci :



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet

Contribution n°22 : Monsieur LANGLOIS rapporte une erreur de zonage. Les contours d'une zone Nt apparaissent sur la carte mais n'a pas été définie comme Nt (apparaît en N sur le zonage), un projet de cabanes dans les arbres étant prévu.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Effectivement, les contours de la zone Nt apparaissent sur le zonage mais n'apparaît pas comme telle. Une correction sera apportée.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°23 : Monsieur LAIGRE soumet plusieurs demandes :

- Faut-il créer un STECAL Nt sur la parcelle A231 sur laquelle se trouve un gîte ?
- Faut-il créer un STECAL culturel sur la parcelle D61 en raison d'une activité culturelle
- Sur la parcelle A247 se trouve une construction historique non inscrite aux monuments historiques, faut-il donc créer une zone spécifique bâtiments historiques.
- Faut-il créer un STECAL Az sur la parcelle de B139 en raison de la présence d'une activité artisanale (carrelage, salle de bain et autres).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Concernant la parcelle A231, le gîte étant existant et aucun projet d'habitat léger de loisirs n'étant prévu, il n'y a pas besoin de créer un STECAL Nt.

Concernant la parcelle D61, en raison de l'activité de reliure à l'ancienne des propriétaires, un STECAL Az sera créé comme ceci, dans la continuité d'un bâtiment déjà utilisé pour leur activité artisanale :



Concernant la bâtisse sur la parcelle A247, après entretien avec Monsieur Le Maire, l'identification comme élément du patrimoine bâti n'est pas retenue ; le règlement écrit étant suffisant en termes de protection du bâti patrimonial. Concernant la parcelle B139, celle-ci étant en zone urbaine, l'activité artisanale sera autorisée.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°24 : Monsieur DRUET demande la création d'un STECAL sur la commune de Neuville-sur-Touques sur les parcelles C105, C106 et C107 dans le cadre d'une présomption de site archéologique gallo-romain. Ce

STECAL doit permettre de réaliser des fouilles, construire les structures de protection des sites fouillés, de mettre en place des éléments concourant à la recherche (tentes, toilettes sèches, stockage de matériel), construire toute structure de préservation, protection, connaissance liée au patrimoine à découvrir.

Contribution n°32 : Monsieur DELAÎTRE demande la création d'un STECAL sur la commune de Neuville-sur-Touques sur les parcelles C105, C106 et C107 dans le cadre d'une présomption de site archéologique gallo-romain

Contribution n°42 : Monsieur DRUET vient, en complément, informer de l'évolution de la situation réglementaire de cet ensemble. Un dossier d'inscription sur l'inventaire complémentaire des monuments historiques est en cours d'engagement, ainsi qu'une demande d'autorisation d'engagement d'un chantier de fouilles archéologiques. La demande est de créer un STECAL à orientation archéologique et muséologique strict, en dehors de toute autre destination, suspendant de fait, toute orientation antérieure de destination comme agricole et naturelle. L'objet de ce site doit absolument être strictement orienté vers une connaissance scientifique approfondie.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Un STECAL archéologique sera créé sur les parcelles citées ci-dessus avec une réglementation dédiée :

CHAPITRE 1 – Destinations, usages des sols et natures d'activités

1.1 Interdit : toute destination et installation non listée en 1.2, y compris toute construction agricole nouvelle, l'habitat, et tout établissement recevant du public significatif

1.2 Autorisé sous condition d'un lien direct et nécessaire avec la vocation archéologique du site :

- Installations temporaires de chantier de fouille : abris/tentes, sanitaires secs, stockage de matériel scientifique, démontables
- Structures de protection et de couverture des vestiges mis au jour
- Aménagements légers de valorisation pédagogique : signalétique, abri d'interprétation ouvert, cheminements, à l'exclusion de tout ERP en dur
- Les fouilles elles-mêmes relèvent de l'autorisation SRA/DRAC, ou Ministère de la Culture hors champ du présent règlement

CHAPITRE 2 – Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales, paysagères

- 2.1 Implantation conçue pour préserver l'emprise présumée des vestiges
- 2.2 Hauteur : 3m et au maximum 6 m ; dérogation spécifique pour les structures de couverture de fouille, dont la hauteur est justifiée par la nature du vestige couvert
- 2.3 Emprise au sol : plafond strict 200m² max en forfait, sauf dérogation exceptionnelle sur un vestige de plus grand emprise (sépultures collectives, amphithéâtre, ou toute autre structure archéologique qu'il convient de préserver).
- 2.4 Qualité architecturale : réversibilité et caractère démontable privilégiés, matériaux sobres, intégration paysagère
- 2.5 Espaces libres et environnement : préservation du sol, interdiction des affouillements et exhaussements hors opération de fouille autorisée et aménagement de chemins de visite muséologique ou de service

Observations de la commission d'enquête :

La commission est sensible à l'argumentation apportée.

Contribution n°34 : Monsieur JEAN souhaite que la parcelle B281 puisse être classée en partie en zone Az pour implanter son activité de tournage fraissage.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le STECAL Az a été ajouté comme demandé dans la pièce jointe :



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°43 : Monsieur GRENET, propriétaire des parcelles AN28, AN39, AN36, AN33 sur la commune de Merlerault-le-Pin (Le Merlerault), demande la création d'un STECAL sur la parcelle AN39 pour une activité touristique de pêche.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Un STECAL sera ajouté comme indiqué ci-dessous :

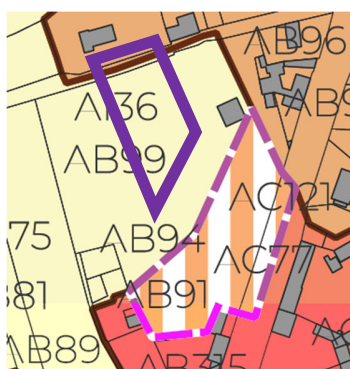


Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°47 : Monsieur BUTET demande le changement de destination du bâtiment et la création d'un STECAL Az pour son activité artisanale de couvreur, situés sur la parcelle AB99 sur la commune de Merlerault-le-Pin (ancienne commune de Nonant-le-Pin).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le STECAL sera positionné de façon à inclure le bâtiment agricole et à ne pas entraver l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur la parcelle, comme indiqué ci-dessous :



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°50 : Madame Chaplain souhaite que la parcelle ZA4 soit identifiée en zone touristique afin d'accueillir différentes structures concernant son projet de ferme pédagogique.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le zonage touristique avait déjà été mis en place avant l'approbation du PLUI. A la suite de l'avis de la CDPENAF, il nous avait été demandé de réduire la surface destinée à l'activité touristique. La réduction tient compte de votre demande ; la zone touristique sera positionnée comme indiqué ci-dessous :

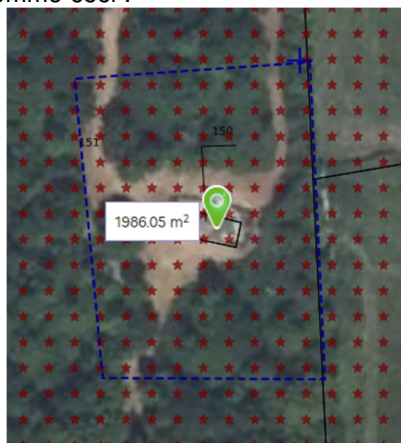


Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°67 : Monsieur PARIS HEBERT, propriétaire des parcelles A150 et A151 sur la commune de Vimoutiers demande l'identification d'une zone touristique

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La zone At sera positionnée autour de l'emprise de l'ancienne construction, comme ceci :



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°86 : Madame Vignot demande un repositionnement de sa zone touristique pour que celle-ci soit mieux adaptée à son projet.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La zone At sera positionnée comme ceci :



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°87 : Madame LEJEUNE, propriétaire des parcelles ZI20 et ZI21 sur la commune de Crouttes demande que la zone Az définie soit agrandie pour permettre l'extension du bâtiment professionnel.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La zone Az sera agrandie comme ceci :



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

d. Concernant les observations sur le règlement écrit.

Contribution n°2b : Monsieur BLAU indique que l'isolation par l'extérieur sur les bâtiments patrimoniaux est interdite. Il soumet la proposition d'autoriser l'isolation par l'extérieur à condition d'utiliser des matériaux naturels biosourcés de qualité.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des façades des constructions historiques en pierres, briques ou colombages est interdite. En effet, ces trois matériaux sont typiques du pays d'Auge et représentent notre patrimoine. Tout type d'isolation thermique par l'extérieur, qu'elle soit classique ou avec des matériaux naturels biosourcés, est voué à recouvrir les façades et donc faire disparaître visuellement le patrimoine architectural des constructions. C'est pourquoi l'ITE est interdite et ne fera pas l'objet de dérogations.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet et approuve les objectifs de conservation et de protection du patrimoine architectural du Pays d'Auge.

Contribution n°29 : Modification rédactionnelle demandée par la CDC VAM. Dans sa rédaction, la collectivité entend autoriser toutes les destinations et sous-destinations pour les changements de destination. Une précision est donc à faire sous les tableaux de chaque zone, indiquant que les changements de destination ne sont pas concernés par les tableaux.

Retour CDC des VAM : Une phrase sera ajoutée en complément des tableaux de destinations et sous-destinations dans toutes les parties du règlement écrit pour rappeler que les changements de destination ne sont pas concernés par les tableaux (pour avoir une cohérence avec les dispositions générales dans lesquelles il est indiqué que les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination peuvent évoluer vers n'importe quelle destination et sous-destination).

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°44 : La CDC VAM souhaite ajouter l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme dans les dispositions générales du règlement écrit.

Retour CDC des VAM : Cet article permettra de faciliter l'instruction des lotissements.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°56 : Monsieur DUMAIN, maire de Camembert ainsi que l'association de défense et de protection du patrimoine de Camembert formulent cinq demandes :

- L'identification au titre de l'article L.151-19 CU des Manoirs de Beaumoncel et de la Grande Cour (Val Postel) ainsi que le calvaire de la parcelle B20 ;
- La désignation des ripisylves de la Viette au titre de l'article L.151-23 CU ;
- Identification d'un ensemble bâti patrimonial limité aux abords des deux manoirs
- Création d'une OAP paysagère focalisée sur les cônes de vue depuis et vers le bourg ;
- Suggestion d'un guide architectural pédagogique à valeur indicative

L'association sollicite la CDC VAM pour engager une étude préalable en vue d'inscrire la commune de Camembert en tant que site patrimonial remarquable.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. En réponse aux demandes :

- Les deux Manoirs de Beaumoncel et de la Grande Cour ainsi que le calvaire seront ajoutés aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 CU ;
- Le cours d'eau de la Viette est identifié sur le plan 2 du zonage. Toutes les haies en bordure de cours d'eau ont également été identifiées comme hydrauliques au titre de l'article L.151-23 CU. De plus, le règlement écrit établit des prescriptions applicables aux constructions et aménagements situés dans les zones exposées aux risque d'inondation par débordement de cours d'eau (règles pour les zones A et N et pour les zones U et AU). Enfin, sur l'entretien et la protection des ripisylves, c'est le Syndicat Mixte du Bassin de la Dive qui en a la compétence.
- Les bâtiments seront identifiés au zonage en tant qu'ensemble bâti patrimonial, dans la limite des bâtiments existants.
- Concernant la création d'une OAP paysagère, lors de l'élaboration du PLUI VAM, il a été décidé de supprimer les contraintes liées aux cônes de vue. Dans le PLUI du secteur du pays du camembert, les constructions neuves dans les cônes de vue étaient limitées à 6m au lieu de 9m, sauf en cas d'extension d'une habitation déjà à une hauteur supérieure à 6m, il était possible de s'aligner dans ce cas. En 6 ans d'instruction sur le PLUI du secteur du pays du camembert, cela n'a concerné réellement sur le territoire qu'un nombre très faible de dossiers ; c'est pourquoi il a été décidé de supprimer les cônes de vue. La création d'une OAP paysagère n'a pas été envisagée car c'est un document réglementaire ; les pétitionnaires ont donc l'obligation d'être compatibles avec les prescriptions du document lors du dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme.
- Concernant la création d'un guide architectural, c'est un sujet qui sera abordé en parallèle du PLUI VAM et notamment en commission « aménagement du territoire » pour que ce guide s'adapte aux VAM et soit élaboré par l'ensemble des élus si tel est leur choix.

Concernant la demande de l'association sur l'inscription de Camembert en tant que site patrimonial remarquable, démarche non soutenue actuellement par la commune : l'inscription d'une commune en SPR et la mise en place d'un PSMV sont des procédures lourdes et longues. Elles seront évoquées en commission « aménagement du territoire » et la commune de Sap-en-Auge pourra, à ce moment, faire un retour d'expérience à la commission concernant le SPR. Les demandes de l'association seront étudiées en commission et un retour sera fait.

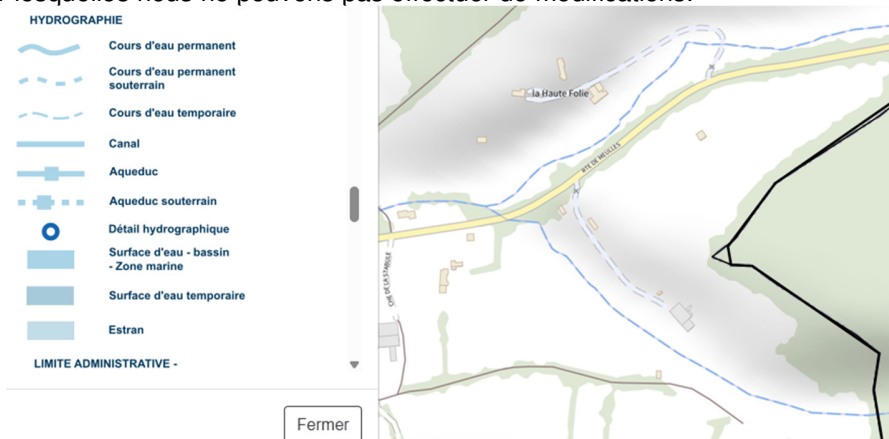
Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet et note bien que les thèmes de l'inscription de Camembert en SPR, la création d'un guide architectural et les demandes de l'association seront abordés en commission « aménagement du territoire » de la CDC des VAM.

e. Concernant la trame verte et bleue

Contribution n°6 : Monsieur CHOTARD indique que les parcelles B286 et B285 sur la commune de Canapville ne sont pas traversées par un cours d'eau, comme indiqué sur le plan de zonage.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Les cartes de la DREAL indiquent la présence d'un cours d'eau temporaire, c'est pourquoi ce cours d'eau est présent sur le zonage du PLUI. Ce sont des données pour lesquelles nous ne pouvons pas effectuer de modifications.



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°11 : Monsieur RACINE, éleveur sur la commune de Mesnil Hubert en Exmes souhaite la requalification de ses parcelles D55, D78 et D79 (actuellement en zone naturelle) pour permettre la construction d'un chenil et d'une nurserie

Contribution n°33 : La SAS Elevage de la Danguère souhaite que les parcelles D55, D78 et D79 puissent être classées en A au lieu de N pour leur permettre d'avoir un cône de développement plus important pour leur activité agricole (élevage canin).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Les parcelles D79 et D78 étant à proximité d'un tiers, il est préférable que ces parcelles restent classées en zone naturelle, d'autant plus que le projet est ciblé sur la parcelle D55 et que la parcelle D78 est très boisée.

Concernant la parcelle D55, elle pourra être classée en zone agricole, sauf la partie sud proche du cours d'eau.



Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°25 : Monsieur GOSNET demande que la parcelle ZB 109 sur la commune de Saint Pierre des Loges soit entièrement identifiée en zone agricole ; la partie de la parcelle sur laquelle se trouvent les bâtiments ayant été classée en naturelle (terrain exploité par un agriculteur).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La parcelle ZB109 sera entièrement reclassée en zone agricole.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°28 : Monsieur LAMBERT demande que le cône de développement autour de son haras (La Genevaie) soit plus important sur deux endroits de la propriété :

- Que le zonage agricole puisse s'étendre sur les parcelles B24, B26 et B27
- Que le zonage agricole puisse s'étendre sur les parcelles B139 et B161

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Dans le cadre de votre activité d'élevage et de vos besoins, les parcelles B24, B26, B27, seront reclassées en agricole afin de vous permettre d'avoir un cône de développement suffisant.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°39 : Monsieur PARIS nous indique que la parcelle E29, actuellement en agricole est un bois et pourrait être identifiée en Nf.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le classement de la parcelle est modifié en Nf.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°54 : Monsieur SAUSSAIS indique que sur les communes de Sap-en-Auge, Neuville-sur-Touques, Roiville, Guerquesalles, Le Bosc-Renoult et Ticheville, des haies identifiées sont inexistantes, des mares identifiées n'existent plus, des cours d'eau ou zones humides ou marnières n'existent pas.

Il demande également quel sera l'impact des ZNIEFF de type 1 ou 2 sur les parcelles concernées.

Il indique qu'un corps de ferme n'a pas été identifié en parcelle A139 sur la commune de Guerquesalles.

Enfin, il indique que dans le PLUI, il est écrit que les vergers font partie du patrimoine naturel à préserver, or, ce n'est pas le rôle de la CDC de dire quoi faire dans les champs s'il n'y a pas de valorisation face à ses exigences.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Concernant les haies : Les haies inexistantes seront supprimées des zonages.

Concernant les cours d'eau, zones humides et marnières : ces données proviennent des cartes de la DREAL. Nous ne pouvons donc modifier ces données mais nous leur ferons remonter les informations.

Concernant les mares : Les mares inexistantes seront supprimées des zonages.

Concernant l'impact des ZNIEFF : La présence d'une ZNIEFF sur une parcelle est un fort signal sur l'impact du PLUI pour classer la parcelle en zone naturelle non constructible pour préserver la zone ; ce qui a été fait pour la parcelle susmentionnée. L'évaluation environnementale du PLUI préconise la limitation de l'impact de l'urbanisation sur les espaces à forts enjeux écologiques.

Concernant le corps de ferme non identifié sur la commune de Guerquesalles sur la parcelle A139 : Effectivement, le corps de ferme n'étant pas été identifié par la chambre d'agriculture, des bâtiments ont été identifiés comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination. Ils seront retirés car ils sont dans le périmètre de 100m autour de votre corps de ferme.

Concernant la remarque sur les éléments du patrimoine naturel à préserver : C'est l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme qui s'applique dans le cadre du PLUI. Il dispose que « *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 ».

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°58 : Madame COLETTE indique que sur les parcelles BC51-BC56 et BC57 sur la commune d'Echauffour, une mare et un ruisseau ont été identifiés alors qu'ils sont inexistantes (constat par la DDT en 2024).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Effectivement, si la mare identifiée sur la parcelle BC56 est inexistante, nous allons la supprimer des zonages. En revanche, concernant le ruisseau, les cartes proviennent de la DREAL, ces données ne sont pas modifiables à notre niveau.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. La CDC des VAM pourrait cependant signaler à la DREAL la nécessité de la mise à jour des cartes.

Contribution n°68 : Monsieur Letellier indique que, sur la commune de La Fresnaie-Fayel, la parcelle C49 est constituée de résineux et feuillus comme les parcelles voisines C47, C48, B62, B64, B67 et B68. Il demande pourquoi seulement la parcelle C49 a été identifiée comme élément du patrimoine naturel à préserver et souhaite que celle-ci soit seulement classée en Nf comme les autres parcelles.

De plus, il indique que la parcelle C50 n'est pas boisée, c'est un herbager.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution.

Concernant la parcelle C49, l'identification en tant que patrimoine naturel à préserver sera supprimée, pour ne garder que le classement en zone naturelle forestière, identique aux parcelles voisines.

La parcelle C50 n'est effectivement pas boisée et sera reclassée en zone naturelle.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet concernant la parcelle C49 et C50.

Contribution n°69 : Le propriétaire de la parcelle ZC4 sur la commune de la Trinité des Laitiers indique la parcelle a été identifiée comme élément du patrimoine naturel et souhaite que cette parcelle ne soit pas identifiée au titre de l'article L.151-23 CU. Il précise que cette parcelle sera conservée en l'état de bosquet.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La parcelle ZC4 est identifiée dans sa quasi-totalité en zone agricole, seule une petite partie boisée est identifiée en tant qu'élément du patrimoine naturel à préserver. La zone identifiée est effectivement un élément de paysage et constitue la continuité d'une haie hydraulique à préserver.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°74 : Madame WIESINGER informe qu'il manque sur la parcelle ZE75 à Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, un lavoir situé en bordure de chemin. Également, il existait une double haie, proche de la parcelle ZE55 et un des côtés a été supprimé.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Le lavoir en bord de route sera identifié en tant qu'élément du patrimoine bâti à préserver. En ce qui concerne la double haie identifiée entre la ZE81 et les ZE54/55, la haie arrachée sera supprimée du zonage.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet mais souligne que la suppression de la haie provoque régulièrement des inondations jusqu'au domicile de Madame WIESINGER.

Contribution n°76 : Monsieur WILLEMS a déposé une contribution concernant l'implantation d'une méthanisation sur la commune de Merlerault-le-Pin (dossier en PJ).

Contribution n°85 : Madame SEJOURNE a déposé une contribution concernant l'implantation d'une méthanisation sur la commune de Merlerault-le-Pin (dossier en PJ).

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Concernant la méthanisation, le PLUI VAM autorise en zone agricole les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable (éoliennes, méthanisation agricole, photovoltaïque sur le toit de bâtiments), à l'exception des centrales photovoltaïques au sol sur des terres de production agricole, dans les conditions prévues par les Codes de l'environnement et de l'urbanisme.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet et ajoute que la création d'une installation de méthanisation dépend aussi de l'avis favorable des différents services instructeurs.

Contribution n°90 : « Bonjour, la préservation des spécificités du bocage normand avec ses haies sont primordiales pour la sauvegarde de la biodiversité et l'attractivité touristique. Une haie rasée régulièrement à 1 ou 2 mètres de hauteur est sujet mort et mortel pour les besoins du vivant dont nous dépendons. Faites qqch contre ça ».

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. Un travail d'identification des haies a été fait sur les 42 communes de la CDC VAM. Vous trouverez dans le plan de zonage n°2 toutes les haies paysagères et hydrauliques identifiées comme à préserver. L'entretien des haies est autorisé, en revanche l'arrachage d'une haie identifiée est soumis à déclaration préalable et avis de la commission mares et bocages. Le règlement écrit prévoit une compensation pour toute haie arrachée.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

f. Concernant la voirie

Contribution n°20 : La commune de Gacé souhaite renoncer à l'emplacement réservé n°5 situé sur la parcelle ZE33.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. L'emplacement réservé sera retiré du zonage.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°31 : La commune du Bosc-Renoult souhaite ajouter un emplacement réservé sur la parcelle E258 dans la perspective de créer un parking.

Retour CDC des VAM : Nous vous remercions pour votre contribution. La parcelle E258 fait partie de la zone urbaine ; le droit de préemption urbain s'appliquera donc au moment de la vente via la déclaration d'intention d'aliéner. Il n'y a donc pas besoin d'ajouter un emplacement réservé ayant le même effet que le DPU.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Contribution n°48 : La CDC VAM demande deux modifications sur le tracé des emplacements réservés liés au tracé de la voie verte Vimoutiers-Camembert.

Retour CDC des VAM : Les modifications seront effectuées comme indiqué dans la pièce jointe.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

6.4 Suite aux questions de la commission d'enquête

Observation n°93

L'évaluation environnementale identifie un nombre important de STECAL (148)

La commission souhaite connaître les raisons de ce nombre important de STECAL.

Retour CDC des VAM : La CDC VAM a fait le choix de privilégier une communication directe avec la population.

Tout d'abord, nous avons sollicité par courrier tous les artisans que nous connaissions sur le territoire pour prendre en compte leurs futurs besoins. Grâce à ce courrier, nous avons pu identifier les artisans ayant leur siège social à domicile en zone agricole ou naturelle et à qui nous laissons la possibilité de construire maximum 150m² de bâtiment dédié à l'activité artisanale.

Ensuite, une communication a également eu lieu pour que les porteurs de projets touristiques puissent se manifester. Par rapport au PLUI du secteur du pays du camembert, certains STECAL At ou Nt ont été retirés car ils ne correspondaient pas au règlement écrit du PMUI VAM. Nous avons retiré tous les gîtes présents dans des bâtiments existants et n'ayant pas la volonté d'installer des habitats légers de loisirs. Tous les STECAL touristiques identifiés ont le projet d'installer des habitats légers de loisirs. En revanche, la surface de HLL autorisée sera limitée à 1.2% de la surface de la zone At/Nt.

Également, de nombreux STECAL sont dédiés aux équipements des communes en zone naturelle, notamment les cimetières et ne créeront pas de consommation d'ENAF supplémentaire.

Enfin, nous avons des STECAL dédié à des projets précis tels que le STECAL Ngp dédié à l'aire de grand passage ou le STECAL Npc dédié aux activités de studios cinématographiques.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Observation n°94

L'évaluation environnementale identifie que :

- de nombreux STECAL (sous-secteur Az) sont situés dans ou à proximité de sites Natura 2000, sur des prairies peu artificialisées
- plusieurs STECAL empiètent sur des zones à prédisposition humide

- le STECAL n°38 est partiellement en zone inondable — son périmètre doit être retravaillé
- plusieurs STECAL (sous-secteur Nt) recoupent des périmètres d'inconstructibilité liés à des **marnières**
- le STECAL n°148 (sous-secteur Nz) cumule cours d'eau, zone humide, ZNIEFF de type 1 et arrêté de protection de biotope — l'évaluation recommande son reclassement en zone N

La commission souhaite savoir si des modifications sont envisagées suite aux remarques de l'étude environnementale ?

Retour CDC des VAM :

Malgré ces alertes, une grande partie des STECAL présente un enjeu environnemental faible à modéré, en lien avec la nature des usages prévus, la configuration des terrains (déjà enherbés, entretenus, ou artificialisés), et un encadrement réglementaire généralement adapté (en particulier dans les sous-secteurs Ngp et Ne) ; c'est pourquoi les STECAL sont préservés.

Concernant le STECAL n°38, celui-ci sera réduit en prenant compte le projet du propriétaire (observations n°49 et n°57). Dans la partie inondable, seuls deux à trois habitats légers de loisirs maximum seront prévus, le reste des espaces étant dédiés à l'activité de ferme pédagogique.

Concernant les marnières, des études supplémentaires démontrant leur présence avérée ou non pourront être demandées en cas de dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, concernant le STECAL n°148, nous allons le supprimer.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Observation n°95

5 monuments historiques sont répertoriés avec des Servitudes d'Utilité Publique (SUP), alors que le diagnostic territorial recense 21 monuments historiques sur le périmètre de la CDC des VAM.

La commission souhaite savoir si les 16 autres monuments historiques possèdent des SUP ?

Retour CDC des VAM : Nous prenons bonne note de votre observation. Nous allons nous rapprocher de la DRAC pour vérifier les données disponibles. Si d'autres servitudes d'utilité publique n'ont pas été inventoriées, nous les ajoutons dans les annexes du PLUI.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Observation n°96

La CDC des VAM envisage-t-elle de mettre en place des actions de sensibilisation et d'information à destination des habitants, afin de les aider à mieux comprendre et s'approprier les enjeux liés à leur cadre de vie ?

Retour CDC des VAM : La CDC VAM a mis en place des actions de concertation avec le public dès l'élaboration du PLUI VAM. Nous avons communiqué auprès du public via des réunions publiques, la voie de presse et les réseaux sociaux. Des courriers ont été envoyés à chaque artisan du territoire pour connaître leurs besoins et adapter le zonage en conséquence.

Le service urbanisme a également participé à plusieurs dates de l'évènement « Ville à Joie » pour faire découvrir le PLUI VAM au public afin d'aller directement auprès des publics.

Lors de l'approbation du PLUI, des actions de communication continueront d'être engagées afin de permettre au public de connaître le service instructeur en charge des dossiers de la commune. Des fiches d'aide à la réalisation d'un dossier de permis de construire ou de déclaration préalable seront accessibles tant au public qu'aux communes. L'objectif de ces fiches est double : permettre aux pétitionnaires de remplir seuls leurs dossiers et

permettre aux communes, réceptionneuses des dossiers de contrôler la complétude du dossier avant envoi au service instructeur. Les communes sont également demandeuses de fiches récapitulatives du règlement écrit pour pouvoir répondre aux questions des habitants ; ces fiches seront accessibles prochainement et pourront aider les habitants à s'approprier le PLUI.

Enfin, nous communiquerons sur le fait que le service urbanisme est disponible avec ou sans RDV pour toutes les étapes du dossier des pétitionnaires : en amont du projet pour des renseignements, avant dépôt du projet pour vérifier la complétude, pendant et après l'instruction pour répondre aux questionnements.

Plus globalement, des actions de sensibilisation, d'information et de médiation auprès du public sont conduites par l'ensemble des services afin de permettre à la population de se situer sur le territoire, d'en saisir les opportunités et les enjeux de demain. Ces actions sont déployées au travers du projet de territoire, fil directeur stratégique de la collectivité pour améliorer, préserver et protéger le cadre de vie.

L'axe 1 « Proximité » vise à sensibiliser les populations à l'offre de services disponibles sur le territoire – avec un objectif de rendre accessible tous les services à moins de 10 kilomètres de chaque habitant. Ces services recouvrent la santé, la mobilité mais aussi l'accès à l'information et à l'accompagnement aux démarches via France Services. Ces sujets sont transverses, ainsi dans le champ de la santé, le champ relatif à l'urbanisme favorable à la santé et appelé à se développer afin d'encourager des choix d'aménagement et d'urbanisme qui minimisent l'exposition à des facteurs de risque.

Les deuxième et troisième axe du projet de Territoire « Transition environnementale » et axe 3 « Economie et agro-alimentaire » permettent de sensibiliser aux enjeux de protection, de préservation et de valorisation de notre environnement. Ils se déclinent très concrètement par les travaux engagés en faveur des haies, de la préservation et la transmission des exploitations agricoles ou encore au travers du plan déchets ENVI VAM. C'est également l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat (OPAH) qu'il convient de citer comme action de sensibilisation, d'information et d'action afin d'agir en faveur de la *rénovation énergétique et la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, et la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé.*

Enfin, l'axe 4 du projet de territoire « Cadre de Vie » met en relief le caractère d'îlot de bien-être des VAM pour les habitants et les touristes. Les actions en faveur de l'aménagement des bourgs, du développement de l'habitat, du soutien à l'activité économique ou encore d'aménagement des voies de mobilités douce et la politique touristique sont autant d'actions en lien avec le Plui qui permettent de sensibiliser le public. A titre d'exemple, la création de voies vertes Vimoutiers-Camembert et Vimoutiers-Gacé voit son intégration aux zonages du PLUI pour permettre un meilleur accompagnement et une visibilité des projets auprès du public.

Dans l'ensemble de ces champs, des actions d'information, de communication et de médiation sont réalisées selon les besoins liés à chaque projet pour permettre une pleine appropriation par les habitants. Si des axes d'amélioration demeurent dans ce champ, ils sont pleinement identifiés par la nouvelle mandature afin de renforcer concrètement l'accessibilité et l'usage des services développés.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet et note que toutes les thématiques du PLUi sont bien reprises au travers du prisme de la communication vers les habitants mais aussi de l'accueil et de l'écoute. Les 4 axes des objectifs du PADD sont effectivement centraux dans les échanges VAM / habitants.

Observation n°97

En ce qui concerne les pièces graphiques (carte de zonage – Plan 1 et carte environnementale – Plan 2), la commission d'enquête a pu constater, au cours des permanences, que certains membres du public peinaient à se localiser sur les cartes.

Les numéros de parcelles au cœur des bourgs sont difficilement lisibles compte tenu de l'échelle utilisée. Il aurait été préférable d'intégrer un encart à plus grande échelle sur les zones urbanisées.

Plusieurs insuffisances ont été relevées sur les plans environnementaux : absence de nombreux hameaux et lieux-dits, omission fréquente des noms de cours d'eau, haies importantes manquantes ou mal localisées par rapport aux routes et chemins, mares existantes largement non répertoriées, périmètres de captage d'eau potable

incomplets. Enfin, la localisation de certaines zones de marnières apparaît contestée par des élus et des habitants qui connaissent précisément leur commune.

Au-delà des ajustements de zonage prévus par le règlement du PLUi, la CDC des VAM prévoit-elle de donner suite aux remarques émises par le public ?

Retour CDC des VAM : Le service aménagement du territoire se rendra disponible pour le public pour faciliter la lecture des plans de zonages très lourds et avec plus couches d'informations. Nous avons conscience que les zonages peuvent être difficile à lire sur papier. Tout le PLUi sera intégré après son approbation au Géoportail de l'Urbanisme ce qui permettra à chacun de pouvoir cliquer sur sa parcelle et connaître toutes les informations y afférents.

Concernant les omissions :

- Les noms des hameaux et des cours d'eau principaux pourront être ajoutés pour faciliter le repérage sur les cartes
- Les haies et mares ont fait l'objet d'un premier travail par le bureau d'études en environnement puis il avait été demandé à chaque commune de faire les vérifications et d'identifier les erreurs. Enfin, de nombreuses contributions ont mis en évidence des éléments à modifier, que nous avons pris en compte.
- Les périmètres de captage seront complétés dans les plans des servitudes d'utilité publique
- En ce qui concerne les marnières, les données ne sont pas modifiables. Une étude préalable à toute construction devra démontrer l'inexistence de la marnière.

Concernant les contributions du public, nous avons répondu individuellement dans le registre à tous. N'ayant pas les coordonnées de tous les contributeurs, cela nous semble plus équitable de répondre à chacun de la même manière, c'est-à-dire à travers le rapport des commissaires enquêteurs.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. L'information de l'intégration du PLUi approuvé au site Géoportail de l'Urbanisme devra être largement diffusée. La commission prend note que les compléments concernant les omissions de certains éléments cartographiques seront apportés.

Observation n°98

Comment la CDC des VAM veille-t-elle à concilier le dynamisme « des communes pôles » avec la protection de l'identité et des besoins propres aux communes rurales et périphériques ?

Retour CDC des VAM : La CDC VAM a élaboré un projet de territoire reposant sur quatre axes — Proximité, transition environnementale, économie et agro-alimentaire, qualité de vie — qui a servi de base à l'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

Ce projet part d'un constat partagé : chaque commune, quelle que soit sa taille, a une identité et des besoins propres. L'enjeu du projet de territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault est de faire de cette diversité une force afin de construire une solidarité de fait au sein du bloc communal et de réunir les 42 communes autour d'un projet de développement commun. Cela se construit à travers des projets structurants, tel que le PLUi, et se poursuit au quotidien dans les instances de gouvernance : conseil communautaire, bureau et commissions, dans lesquelles les conseillers municipaux sont conviés.

Une structuration du territoire au service de l'accès aux services

Le PADD structure le territoire autour de deux pôles principaux, de trois pôles d'irrigation rurale et de deux pôles d'appui. Cette structuration est justement un outil de conciliation : sa finalité est que chaque habitant, où qu'il réside, accède aux services du quotidien à moins de 10 km de chez lui. Cette structuration permet de maintenir un équilibre et une équité dans tout projet de développement.

C'est par exemple tout l'objet de l'axe 1 « Proximité » du PADD, qui met l'accent sur le développement des services et équipements de proximité : l'intercommunalité travaille ce maillage afin que chaque habitant soit desservi en services publics à moins de 10 km de chez lui, qu'il s'agisse des démarches de la vie quotidienne ou de l'accès à la santé. Dans la même dynamique, après l'approbation du PLUi VAM, des permanences du service urbanisme

seront organisées sur l'ensemble du territoire pour accompagner au mieux la population dans ses projets de construction.

De plus, il faut noter que le dynamisme des communes-pôles irrigue l'ensemble du territoire, et que chaque commune est elle-même considérée comme un point d'activité. La démarche conduite auprès de chaque artisan des 42 communes en est l'illustration : le développement économique se construit avec les entreprises là où elles sont implantées. Cette mobilisation a permis de les identifier dans les zonages, en zone agricole ou naturelle, par le pastillage d'un sous-secteur artisanal : ces entreprises obtiennent des droits à construire qui leur permettent de se développer sur place, dans nos communes rurales. La même démarche a été conduite pour le tourisme, avec l'octroi d'un sous-secteur touristique en zone agricole ou naturelle aux porteurs de projet du territoire.

Un équilibre foncier construit avec les communes

La répartition de l'enveloppe foncière et de la production de logements entre les niveaux de polarités constitue l'un des cœurs de cet équilibre. Il s'agit d'un équilibre d'ensemble, travaillé en concertation avec toutes les communes : rendez-vous individuels, temps collectifs, passages en commission.

Chaque commune a été sollicitée pour identifier ses parcelles mobilisables, son bâti existant et ses dents creuses, afin d'optimiser la gestion de son foncier à son échelle, dans une logique d'équité et de solidarité territoriale. Le potentiel d'accueil des communes rurales est recherché en priorité dans l'existant — bâti réhabilitable, logements vacants, dents creuses — ce qui permet de concilier capacité d'accueil et sobriété foncière afin de s'ancrer dans les trois axes du PADD : engager la transition environnementale, préserver l'identité agro-alimentaire du territoire, et améliorer notre qualité de vie.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet et ne doute pas de l'efficacité du projet de territoire au travers du PADD. Il s'agit certainement de prolonger le travail de d'information et de communication (cf. observation n°96).

Observation n°99

Le PADD s'appuie fortement sur la densification et la remobilisation des logements vacants. Mais face aux coûts de rénovation prohibitifs et aux blocages successoraux, quels leviers financiers et juridiques la CDC compte-t-elle activer pour que ces logements réintègrent effectivement le marché ?

Retour CDC VAM : La CDC VAM met en œuvre plusieurs dispositifs dans ce cadre. Tout d'abord, elle renforce les moyens humains consacré à cet enjeu en accompagnant les communes dans le recrutement pour un chargé de mission dédié aux logements vacants pour effectuer un recensement sur les communes de Sap-en-Auge, Echauffour, Planches et Merlerault-le-Pin, identifier les raisons des vacances et accompagner les propriétaires à remettre les biens sur le marché.

Des actions sur la vacance sont menées en parallèle sur les communes de Vimoutiers et de Gacé dans le cadre du dispositif Petites Villes de Demain.

Concernant la rénovation de l'habitat, une convention a également été passée jusqu'en 2027, dans le cadre de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH), en vue de réhabiliter le bâti. L'OPAH accompagne techniquement et financièrement les propriétaires — occupants et bailleurs — dans la rénovation de leur logement, sur trois axes principaux : la rénovation énergétique et la lutte contre la précarité énergétique, l'adaptation des logements au vieillissement et au handicap, et la lutte contre l'habitat indigne ou très dégradé. Ces actions sont décisives afin de lutter, en anticipation, contre l'émergence de logements vacants.

Observations de la commission d'enquête :

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet et a conscience que les effets des actions engagées par la CDC des VAM nécessitent un délai assez long avant d'être tangibles et visibles.

Observation n°100

Le PADD ambitionne de faire de la gare de Saint-Gauburge un nœud ferroviaire structurant. La CDC des VAM a-t-elle obtenu de la Région et de la SNCF des garanties ou engagements formels quant au maintien, voire au renforcement, des cadences et fréquences ferroviaires nécessaires à la concrétisation de ce projet ?

Retour CDC des VAM :

L'ambition identifiée au PADD pour la gare de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe est pleinement reconnue par la CDC VAM, au regard des enjeux de mobilité, des enjeux touristiques et de transition environnementale qu'elle porte. D'autres services supports connexes pourraient être associés au site à terme, au regard de la qualité de pôle d'irrigation rurale de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe : la gare pourrait avoir vocation à devenir un point d'appui pour l'accès aux services autant que pour la mobilité.

À ce jour, des échanges sont en cours avec les différents interlocuteurs afin de conduire ce projet.

Observations de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet. La dynamisation de la gare de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe ne concernerait donc pas uniquement le trafic ferroviaire. Il est tout à fait opportun d'engager des études sur la diversification des emplois de cette gare.

Observation n°101

De quelle manière la collectivité entend-elle garantir la compatibilité entre le PLUi et les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) susceptibles d'être définies postérieurement à l'approbation du document ?

Retour CDC des VAM : Le PLUi VAM est un document vivant qui pourra faire l'objet de modification/révision pour prendre en compte les évolutions. Actuellement, seule la commune de Merlerault-le-Pin (ancienne commune de Nonant-le-Pin) a procédé à la mise en place d'une ZAE nR. C'est pourquoi le zonage Upv (zone urbaine dédiée aux panneaux photovoltaïques) a été créé. Si d'autres communes engagent la procédure de définition de ZAE nR, elles seront ajoutées au règlement graphique dans le cadre d'une modification.

Observations de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet.

Observation n°102

Face à la désertification médicale qui frappe l'ensemble des territoires ruraux, quels leviers la CDC des VAM entend-elle actionner pour rendre les Maisons de santé de Vimoutiers du Sap-en-Auge, de Gacé et du Merlerault suffisamment attractives pour attirer et fidéliser durablement des médecins généralistes et des spécialistes ?

Retour CDC des VAM : Il s'agit d'abord de réfléchir à un modèle territorial de santé avec la nouvelle gouvernance, afin de structurer notre action à l'échelle du territoire. Ce modèle doit permettre de prendre en compte les enjeux des populations et ceux des professionnels de santé, ainsi que les objectifs et priorités de santé définis aux niveaux national, régional et départemental.

Cette stratégie suppose de travailler de manière concertée avec les professionnels de santé, qui sont les premiers acteurs de leur engagement, et de tisser des liens avec l'ensemble des acteurs et institutions concernés, à l'intérieur comme à l'extérieur du territoire.

Pour conduire cette stratégie, un chargé de mission, coordinateur du contrat local de santé, a été recruté aux côtés de l'ARS, afin d'établir un diagnostic territorial de santé puis un contrat local de santé — une action phare et structurante, qui viendra renforcer notre action dans ce champ, en lien avec les communes.

Si ce modèle est encore en cours d'élaboration, différentes mesures fortes sont d'ores et déjà mises en œuvre : en particulier le pack installation proposé aux professionnels de santé, ainsi que la politique de bailleur de la collectivité.

Enfin, le service santé est intégré au pôle Attractivité de la CDC VAM. Ce choix organisationnel n'est pas neutre : il traduit une conviction. L'attractivité d'un territoire de santé ne se joue pas seulement dans les murs des maisons de santé, mais dans l'ensemble des services que la collectivité rend au quotidien — école, culture, mobilité, logement, cadre de vie.

C'est la qualité de vie offerte à un professionnel de santé et à sa famille qui fait, autant que les conditions d'exercice, la décision d'installation et la durée de l'engagement. C'est cette cohérence d'ensemble que la CDC VAM entend construire. Le PLUi, document d'urbanisme opposable, traduit cette cohérence en règles : le zonage sécurise le foncier des équipements de santé, les OAP organisent leur accessibilité au sein des polarités, et les dispositions relatives à l'habitat soutiennent la qualité de vie qui conditionne l'installation.

Observations de la commission d'enquête:

La commission prend acte de la réponse du porteur de projet et a bien conscience qu'il s'agit là d'un immense chantier qui concerne l'ensemble du territoire français.

7 Clôture du rapport

L'enquête s'est déroulée dans le respect de la réglementation, dans un souci d'information du public et avec de bonnes conditions matérielles.

La commission d'enquête procède à la clôture de ce rapport et de ses annexes :

- Un exemplaire papier ainsi qu'une version informatique de ce rapport (document 1) et des conclusions et avis (document 2) ont été remis au siège de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault à Vimoutiers.
- Un exemplaire papier contenant ce rapport (document 1) ainsi que les conclusions et avis (document 2) a été transmis à Mme la Présidente du tribunal administratif de CAEN.

Les conclusions et avis sont émis dans un document séparé de ce rapport (document 2)

Fait à Vimoutiers le 24 juillet 2026

La commission d'enquête :

Philippe BEDEL

Eric YVERNES

Serge LAMY

8 LES ANNEXES

1. Décision de Mme la Présidente du tribunal administratif de CAEN.....	p 76
2. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique	p 77
3. Attestation parution presse.....	p 81
4. Avis MRAe.....	p 85
5. Extrait du procès-verbal de synthèse.....	p 102

ANNEXE 1 : Décision de Mme la Présidente du tribunal administratif de CAEN

F D	RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DECISION DU	TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CAEN
22/01/2026	
N° E26000002 /14	La présidente du tribunal administratif

Vu enregistrée le 16/01/2026, la lettre par laquelle M. le Président de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault demande la désignation d'une commission d'enquête en vue de procéder à une enquête publique unique concernant l'élaboration du PLUi de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault et l'abrogation des cartes communales des communes de Le Sap-André, Saint-Evroult de Montfort et Cisi Saint-Aubin ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2026 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Il est constitué pour le projet susvisé une commission d'enquête composée ainsi qu'il suit :

Président :

M. Philippe BEDEL

Membres titulaires :

M. Éric YVERNÈS
M. Serge LAMY

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Président de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault et aux membres de la commission.

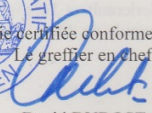
Fait à Caen, le 22/01/2026.

la présidente,

SIGNÉ

Hélène ROULAND-BOYER

Pour copie certifiée conforme à l'original,
Le greffier en chef,


David DUBOST



ANNEXE 2 : Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique



N°20260416-01

ARRETE

PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUI) DES VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT AVEC ABROGATION DES CARTES COMMUNALES DE SAINT EVROULT DE MONTFORT, LE SAP ANDRE ET CISAI SAINT AUBIN

Monsieur Karim BOUNAB,
Président de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault

Vu le Code général des collectivités territoriales ;
Vu les articles R.153-8 à 10 du Code de l'urbanisme ;
Vu les articles L.153-19 à 20 du Code de l'urbanisme ;
Vu les articles L.123-10 et R.123-11 du Code de l'environnement ;

Vu la délibération n° 20191007-16 du conseil communautaire en date du 7 octobre 2019 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal sur le territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault ;
Vu la délibération n°20201221-17 du conseil communautaire en date du 21 décembre 2020 relative à la définition des objectifs du PLUI ;
Vu la délibération n°20241112-05 du conseil communautaire en date du 12 novembre 2024 relative au débat du projet d'aménagement et de développement durables ;
Vu la délibération n°20250715-2 du conseil communautaire en date du 15 juillet 2025 décidant d'arrêter le projet de PLUI et de tirer le bilan de la concertation ;
Vu les avis des communes, des personnes publiques associées et organismes consultés ;
Vu la délibération n°20251015-6 du conseil communautaire en date du 15 octobre 2025 décidant de procéder au second arrêt de projet de PLUI ;

ARRETE

Article 1 - Objet de l'enquête publique

Il est procédé à une enquête publique unique portant sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) des Vallées d'Auge et du Merlerault ainsi que sur l'abrogation des trois cartes communales de Saint Evroult de Montfort, Cisi Saint Aubin et Le Sap-André.

Elle vise à informer le public et recueillir ses observations sur le projet de PLUI des Vallées d'Auge et du Merlerault, qui à son approbation, viendra se substituer aux documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire.

Cette enquête couvrira l'ensemble du territoire des Vallées d'Auge et du Merlerault, composé de 42 communes : Aubry-le-Panthou, Avernoes Saint-Gourgon, Camembert, Canapville, Champ-Haut, Champosoult, Chaumont, Cisi Saint-Aubin, Coulmer, Croisilles, Crouettes, Echauffour, Fresnay-le-Samson, Gacé, Guerquesalles, La Fresnaie-Fayel, La Trinité des Laitiers, Le Bosc-Renoult, Le Ménil Vicomte, Le Renouard, Le Sap-André, Les Champeaux, Lignéres, Mardilly, Ménil-Froger, Ménil Hubert en Exmes, Merlerault-le-Pin, Neuville sur Touques, Orgères, Planches, Pontchardon, Résenlieu, Roiville, Saint-Aubin de Bonneval, Saint-Evroult de Montfort, Saint Germain d'Aunay, Saint-Germain de Clairefeuille, Saint-Pierre des Loges, Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe, Sap-en-Auge, Ticheville, Vimoutiers

L'autorité responsable du projet de plan local d'urbanisme intercommunal est la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, établissement public de coopération intercommunale, compétent en matière de plan local d'urbanisme.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

15, rue Pernelle - BP 98 - 61120 VIMOUTIERS - Tél : 02 33 67 54 85 - Fax : 02 33 67 13 33



Le siège de l'enquête publique est au siège de la communauté de communes, situé 15 rue Pernelle, 61120 Vimoutiers. Toute information relative à l'enquête publique peut être demandée par voie postale ou par courriel à l'adresse suivante : enquete-publique-plui@cdcvam.fr

Article 2 – Durée de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du mardi 26 mai 2026 (ouverture de l'enquête publique à 9h00) au vendredi 26 juin 2026 (clôture de l'enquête publique à 17h00), soit une durée de 32 jours consécutifs.

Article 3 – Désignation des membres de la commission d'enquête

Par décision n°E26000002/14, en date du 22 janvier 2026, Madame la Présidente du Tribunal administratif de Caen a désigné les membres de la commission d'enquête :

- Philippe BEDEL, en qualité de Président de la commission d'enquête
- Éric YVERNES, en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête
- Serge LAMY, en qualité de membre titulaire de la commission d'enquête

Article 4 – Contenu du dossier d'enquête publique

Les pièces du dossier d'enquête publique comprendront :

- Toutes les pièces du projet de plan local d'urbanisme intercommunal des VAM : Délibérations, Rapport de présentation (*Diagnostique du territoire, état initial de l'environnement, justification des choix, évaluation environnementale, Etude loi Barnier*), projet d'aménagement et de développement durables, règlement écrit, règlements graphiques, orientations d'aménagement et de programmation (*trame verte et bleue, densification et sectorielles*), annexes (*servitudes d'utilité publique, AVAP Sap-en-Auge, règlement ANC, PPRI de la Risle, PPRT Merlerault-le-Pin, arrêtés préfectoraux, droit de préemption urbain*)
- Les avis des personnes publiques associées, des communes, de l'autorité environnementale
- Les règlements graphiques des cartes communales

Article 5 – Accès au dossier d'enquête publique

L'enquête publique est réalisée sous forme dématérialisée (dossier et registre numérique). Seront tenus à la disposition du public dans les six lieux, au format papier, le règlement écrit, les règlements graphiques ainsi que les OAP densification et sectorielles.

Le dossier numérique sera consultable et téléchargeable pendant la durée de l'enquête publique directement sur le site suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/7244/>

Un registre d'enquête papier, relié, paraphé et côté par les membres de la commission d'enquête sera tenu à la disposition du public dans les six lieux de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture des mairies ainsi qu'au siège de la communauté de communes.

Article 6 – Dépôt des observations

Le public pourra consigner ses observations :

- Dans le registre d'enquête relié, côté et paraphé par les membres de la commission d'enquête, tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête et pendant les permanences des membres de la commission d'enquête ;
- Sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant :
<https://www.registre-dematerialise.fr/7244/>
- Par voie électronique à l'adresse suivante, dédiée à cet effet : enquete-publique-plui@cdcvam.fr
- Par courrier postal adressé au président de la commission d'enquête à l'adresse suivante :

CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault
Philippe BEDEL – Président de la commission d'enquête
Commission d'enquête / Service urbanisme
15 rue Pernelle 61120 Vimoutiers

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

15, rue Pernelle- BP 98- 61120 VIMOUTIERS - Tél : 02 33 67 54 85 - Fax : 02 33 67 13 33



Les dépositions peuvent se faire pendant toute la durée de l'enquête de façon anonyme ou non. En cas de déposition non anonyme, le public est informé que l'identité des personnes est susceptible d'être mise en ligne sur le registre numérique consultable par tous.

Les contributions déposées par voie électronique seront publiées pendant toute la durée de l'enquête sur le registre dématérialisé.

Les contributions déposées sur le registre papier seront accessibles au public pendant toute la durée de l'enquête dans les lieux d'enquête mentionnés.

Dès la publication de l'arrêté, toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la CDC des Vallées d'Auge et du Merlerault.

Article 7 – Permanences de la commission d'enquête

MAIRIE D'ECHAUFFOUR :

- Samedi 6 juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Jeudi 18 juin 2026 de 14h00 à 17h00

MAIRIE DE GACE :

- Mardi 2 juin 2026 de 14h00 à 17h00
- Jeudi 25 juin 2026 de 14h00 à 17h00

MAIRIE DE MERLERAUT LE PIN :

- Mercredi 27 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Mardi 23 juin 2026 de 9h00 à 12h00

MAIRIE DE SAP EN AUGES :

- Lundi 8 juin 2026 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 19 juin 2026 de 14h00 à 17h00

SALLE DES FÊTES DE SAINTE GAUBURGE SAINTE COLOMBE :

- Vendredi 29 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Mercredi 24 juin 2026 de 14h00 à 17h00

MAIRIE DE VIMOUTIERS :

- Mardi 26 mai 2026 de 9h00 à 12h00
- Vendredi 26 juin 2026 de 14h00 à 17h00

Article 8 – Mesures de publicité

Un avis d'enquête publique fera l'objet d'une insertion légale dans deux journaux régionaux ou locaux (Ouest France et Le Réveil Normand) au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci.

L'avis d'enquête publique sera affiché au siège de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault ainsi que dans l'ensemble des 42 communes au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique.

L'accomplissement de cette mesure de publicité sera constaté par un certificat d'affichage daté et signé des maires des 42 communes ainsi que par le président de la communauté de communes, chacun pour ce qui le concerne.

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAUT

15, rue Pemelle- BP 98- 61120 VIMOUTIERS - Tél : 02 33 67 54 85 - Fax : 02 33 67 13 33



Article 9 – Clôture de l'enquête publique

A l'expiration du délai d'enquête, le Président de la commission d'enquête procédera à la clôture des registres d'enquête. Un procès-verbal de synthèse rédigé par la commission sous huitaine sera communiqué à la communauté de communes, qui disposera ensuite d'un délai de 15 jours pour produire son mémoire en réponse.

Dans les 30 jours après la clôture de l'enquête, la commission transmettra son rapport au Président de la communauté de communes avec copie à Madame la Présidente du Tribunal administratif de Caen.

Dès réception du rapport par la communauté de communes, celui-ci sera transmis par courriel aux 42 communes du territoire ainsi qu'au préfet de l'Orne pour y être tenu à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions de la commission d'enquête seront également tenus à disposition du public pendant un an au siège de la communauté de communes ainsi que sur le site internet suivant : <https://www.registre-dematerialise.fr/7244/>

Article 10 – Décisions au terme de l'enquête publique

Le projet de plan local d'urbanisme intercommunal des VAM, modifié à la suite de l'enquête publique pour tenir compte des remarques et observations, sera ensuite soumis à la décision du conseil communautaire pour approbation.

L'adoption du PLUI VAM emportera abrogation des trois cartes communales à compter du jour où la délibération adoptant le PLUI devient exécutoire.

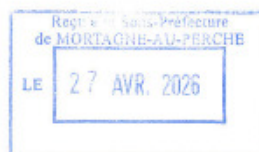
Article 11 – Recours

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de 2 mois à compter de la date de la notification à l'intéressé.

Cet arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la Communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault.

Fait à VIMOUTIERS, le 16/04/2026

Le Président
Karim BOUNAB



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DES VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

15, rue Pemelle- BP 98- 61120 VIMOUTIERS - Tél : 02 33 67 54 85 - Fax : 02 33 67 13 33

ANNEXE 3 : Attestation parution presse

MEDIALEX
Secrétariat juridique des sociétés

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : kelly Blandin
Identifiant annonce : 22677791 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7452699701

Rennes,
Le 16/04/2026

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT

le texte d'annonce légale ci-dessous :



*Communauté de communes des Vallées d'Auge et du
Merlerault*

PLUI VAM - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE N°1

Par arrêté n°20260416-01 en date du 16/04/26, le Président de la CDC VAM a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Une commission d'enquête publique a été désignée par le Tribunal administratif : Philippe BEDEL (Président), Serge LAMY et Eric YVERNES (membres titulaires).

L'enquête publique se déroulera du 26/05/26 à 9h au 26/06/26 à 17h.

Permanences organisées en mairies :

ECHAUFFOUR : Samedi 6 juin 9h-12h / Jeudi 18 juin 14h-17h

GACE : Mardi 2 juin 14h-17h / Jeudi 25 juin 14h-17h

MERLERAULT-LE-PIN : Mercredi 27 mai 9h-12h / Mardi 23 juin 9h-12h

SAP-EN-AUGE : Lundi 8 juin 9h-12h / Vendredi 19 juin 14h-17h

SAINTE-GAUBURGE-SAINT-COLOMBE (Salle des fêtes) : Vendredi 29 mai 9h-12h / Mercredi 24 juin 14h-17h

VIMOUTIERS : Mardi 26 mai 9h-12h / Vendredi 26 juin 14h-17h

Durant l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du PLUI et consigner ses contributions :

- Sur le registre papier dans les mairies désignées
- Adresser un courrier à la commission : CDC VAM / Commission d'enquête publique / 15 rue Pernelle 61120 Vimoutiers
- Sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7244/>
- Par courriel à enquete-publique-plui@cdcvam.fr

Le rapport et les conclusions seront transmis au président de la CDC VAM dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de la CDC VAM, dans les communes désignées et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de la procédure, la CDC VAM se prononcera par délibération sur l'approbation du PLUI VAM.

*Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.*

Cette annonce d'enquête publique 1er avis paraîtra :

Date	Support	Département
Le 6 mai 2026	Le Reveil Normand (support papier)	61 - ORNE
Date	Support	Département
Le 6 mai 2026	Ouest-France (support papier)	61 - ORNE

David CANTARERO
Directeur de Médialex

ATTESTATION DE PARUTION

Cette attestation vous est adressée sous réserve d'incidents techniques et/ou de cas de force majeure. Médialex peut être amené à vous adresser une attestation de parution modifiée après vérification de vos données saisies (modification de date de parution, de journal en cas d'habilitation partielle mal renseignée, de périodicité du journal ...).

De la part de : Julie Lefeuve
Identifiant annonce : 22681007 / Zone 20
Numéro d'ordre : 7452698801

Rennes,
Le 16/04/2026

Nous soussignés, Médialex Agence d'annonces légales et judiciaires SAS au capital de 480 000 Euros déclarons avoir reçu ce jour par voie électronique de :

COMMUNAUTE DE COMMUNES DES VALLEES D'AUGE ET DU MERLERAULT

le texte d'annonce légale ci-dessous :



*Communauté de communes des Vallées d'Auge et du
Merlerault*

PLUI VAM - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE N°2

Par arrêté n°20260416-01 en date du 16/04/26, le Président de la CDC VAM a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

Une commission d'enquête publique a été désignée par le Tribunal administratif : Philippe BEDEL (Président), Serge LAMY et Eric YVERNES (membres titulaires).

L'enquête publique se déroule du 26/05/26 à 9h au 26/06/26 à 17h.

Permanences organisées en mairies :

ECHAUFFOUR : Samedi 6 juin 9h-12h / Jeudi 18 juin 14h-17h

GACE : Mardi 2 juin 14h-17h / Jeudi 25 juin 14h-17h

MERLERAULT-LE-PIN : Mercredi 27 mai 9h-12h / Mardi 23 juin 9h-12h

SAP-EN-AUGE : Lundi 8 juin 9h-12h / Vendredi 19 juin 14h-17h

SAINTE-GAUBURGE-SAINTE-COLOMBE (Salle des fêtes) : Vendredi 29 mai 9h-12h / Mercredi 24 juin 14h-17h

VIMOUTIERS : Mardi 26 mai 9h-12h / Vendredi 26 juin 14h-17h

Durant l'enquête, chacun pourra prendre connaissance du dossier du PLUI et consigner ses contributions :

- Sur le registre papier dans les mairies désignées
- Adresser un courrier à la commission : CDC VAM / Commission d'enquête publique / 15 rue Pernelle 61120 Vimoutiers
- Sur le registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr/7244/>
- Par courriel à enquete-publique-plui@odcvam.fr

Le rapport et les conclusions seront transmis au président de la CDC VAM dans le délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête et tenus à la disposition du public au siège de la CDC VAM, dans les communes désignées et sur le site internet de la collectivité pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

A l'issue de la procédure, la CDC VAM se prononcera par délibération sur l'approbation du PLUI VAM.

Cet aperçu est donné à titre purement indicatif.
Il ne reflète pas forcément la composition de l'annonce telle qu'elle sera publiée.

Cette annonce d'enquête publique 2ème avis paraîtra :

Date	Support	Département
Le 27 mai 2026	Le Reveil Normand (support papier)	61 - ORNE
Date	Support	Département
Le 27 mai 2026	Ouest-France (support papier)	61 - ORNE

David CANTARERO
Directeur de Médialex



Mission régionale d'autorité environnementale
NORMANDIE

Inspection générale de l'environnement et
du développement durable

Avis Délibéré
Élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)
Des Vallées d'Auge et du Merlerault (61)

N° MRAe 2025-6944

PRÉAMBULE

La MRAe de Normandie, mission régionale d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), s'est réunie le 8 janvier 2026 par téléconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) des Vallées d'Auge et du Merlerault (61).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Nicolas BLONDEL, Laurent BOUVIER, Guillaume CHOISY, Yoann COPARD, Noël JOUTEUR, Françoise LAVARDE, Olivier MAQUAIRE, Christophe MINIER et Louis MOREAU DE SAINT MARTIN.

En application du préambule du règlement intérieur de la MRAe de Normandie adopté collégalement le 27 avril 2023¹, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (Dreal) de Normandie a été saisie par la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 10 octobre 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la Dreal a consulté le 10 octobre 2025 l'agence régionale de santé de Normandie et le préfet du département de l'Orne.

Sur la base des travaux préparatoires de la Dreal et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit, dans lequel les recommandations sont portées en italique gras pour en faciliter la lecture.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et de la santé humaine par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis n'est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site internet des MRAe (rubrique MRAe Normandie). Cet avis est un avis simple qui est joint au dossier de consultation du public.

SYNTHÈSE

Dans son projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (61), dont le territoire couvre 46 communes, envisage notamment de produire 1 600 logements à l'horizon 2040, principalement par changement de destinations et remobilisation du bâti existant (le besoin de constructions nouvelles, en extension ou en densification, est estimé à 400 logements), pour retrouver une légère croissance démographique. Cette croissance envisagée de + 0,1 % par an permettra d'accueillir environ 350

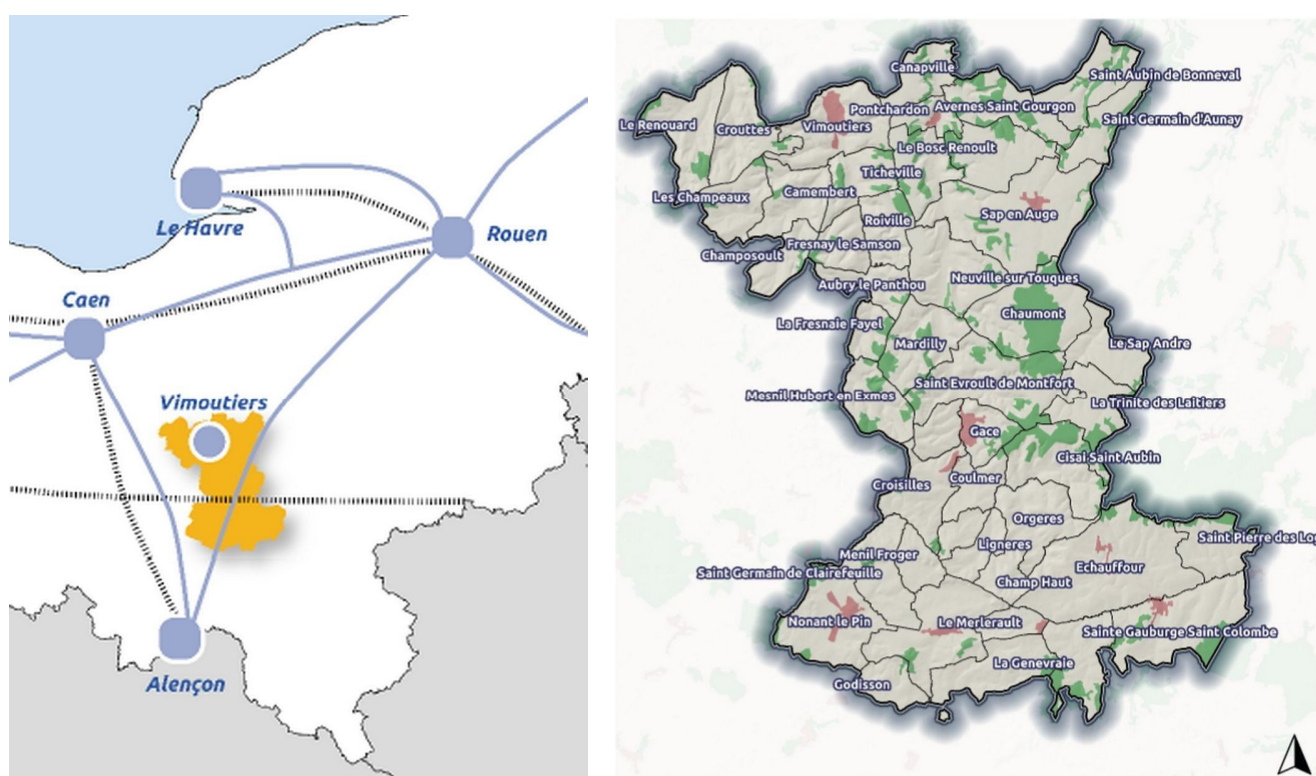
¹ Consultable sur internet : <https://www.bulletin-officiel.developpement-durable.gouv.fr/notice?id=Bulletinofficiel-0032990&reqId=be9d7cb4-3077-4e98a1d7-ba6f63fd2852&pos=6>

habitants supplémentaires, répartis selon une polarisation dont les pôles principaux sont Vimoutiers et Gacé. En termes de consommation d'espace, le projet de PLUi prévoit d'urbaniser 30,8 hectares (ha), mais les calculs doivent être réajustés pour démontrer davantage la compatibilité du PLUi avec l'objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à l'échéance 2050. Les besoins en matière de foncier et l'absence de toute solution alternative de moindre impact pour l'accueil d'activités économiques doivent également être mieux argumentés.

La protection des enjeux de biodiversité et de fonctionnalités écologiques du territoire, notamment liées aux haies et aux zones humides, nécessite d'être renforcée, et les situations d'exposition des populations à certains risques, pollutions et nuisances d'être mieux évaluées et prises en compte.

Le dossier de PLUi est, dans l'ensemble, de bonne qualité. Cependant, l'évaluation environnementale émet des recommandations au titre de la séquence « éviter-réduire-compenser » qui ne sont pas toutes suivies d'effet dans le projet de PLUi arrêté, ce qui nécessite d'être clarifié et justifié.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé qui suit.



Localisation et découpage communal du territoire de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (source : dossier)

AVIS 1

Contexte réglementaire

La démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui permet de décrire et d'apprécier de manière appropriée et proportionnée les incidences du document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine. Elle est conduite au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du

document d'urbanisme sur l'environnement et la santé humaine, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix réalisés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement et la santé humaine.

Contexte réglementaire de l'avis

La communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault a été créée le 1er janvier 2017, par la fusion de trois communautés de communes. Le 7 octobre 2019, le conseil communautaire de la communauté de communes a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Depuis le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi n° 2020-1525 d'accélération et de simplification de l'action publique (loi Asap) du 7 décembre 2020, les élaborations et certaines révisions des plans locaux d'urbanisme sont soumises à évaluation environnementale systématique (article R 104-11 du code de l'urbanisme).

Le projet de PLUi a été arrêté le 15 juillet 2025 par le conseil communautaire, et a été transmis pour avis à l'autorité environnementale qui l'a reçu le 10 octobre 2025.

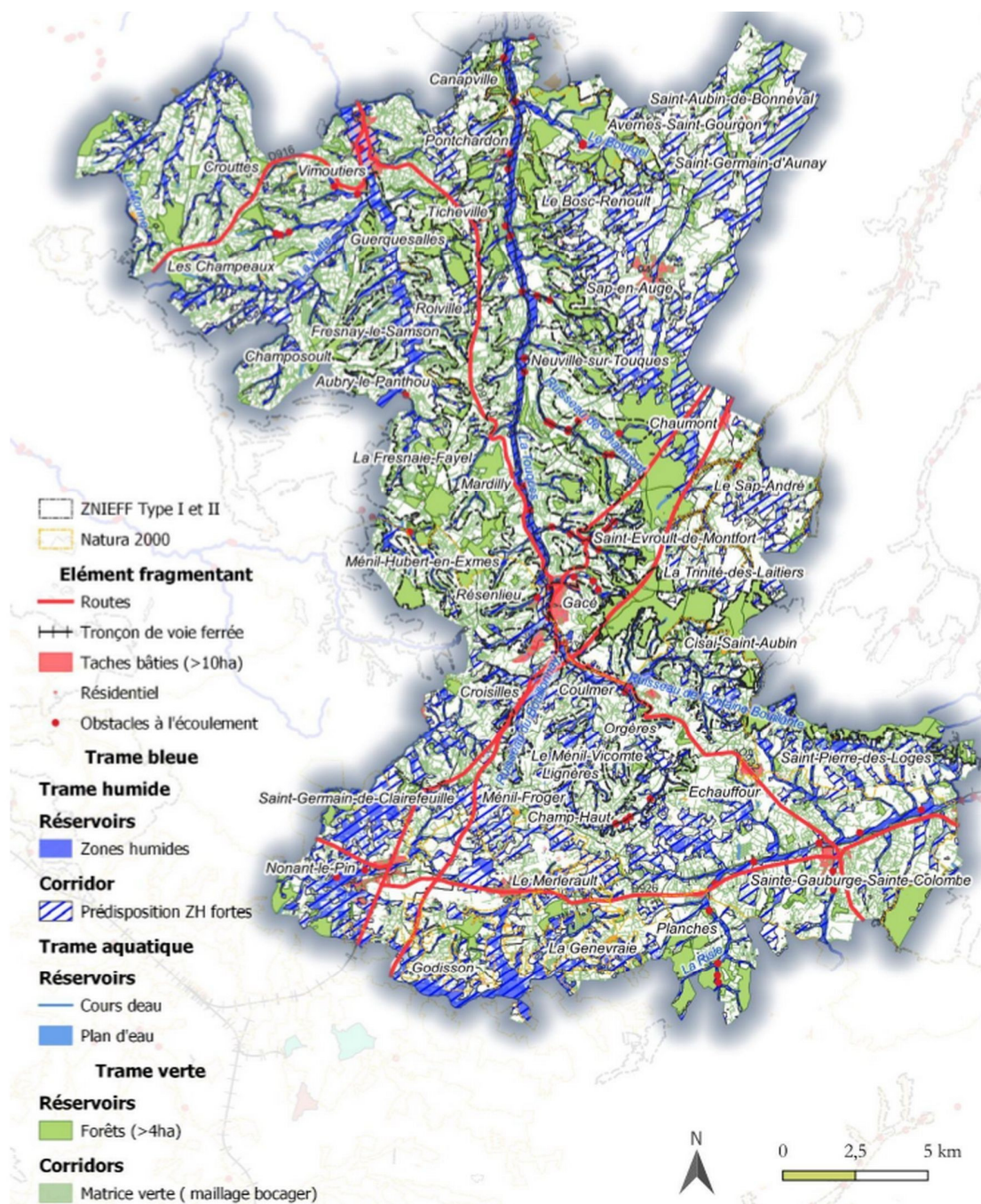
Contexte géographique et environnemental

La communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault comprend 46 communes, représentant en 2019 une population de 14 353 habitants (14 184 en 2022 d'après l'Insee). Elle couvre un territoire d'une superficie de 532 km², occupé à 63 % par des surfaces agricoles et à 27 % par des forêts et des milieux naturels ou semi-naturels. Les communes principales sont Vimoutiers (3 041 habitants, Insee 2022) et Gacé (1 171 habitants, Insee 2022), qui concentrent un peu plus d'un tiers des logements du territoire.

Situé dans la partie nord-est du département de l'Orne, en limite du Calvados et de l'Eure, le territoire présente une diversité de paysages avec des fonds de vallées, des plaines et des plateaux, pour un relief qui oscille entre 99 et 330 m d'altitude. Ces paysages vallonnés sont également marqués par un réseau hydrographique dense avec notamment trois bassins versants (de la Vie, de la Touques et de la Risle). Le territoire concentre de nombreux espaces naturels remarquables avec notamment quatre sites Natura 2000² représentant près de 30 % de la superficie du territoire, trente Znieff³ de type I et six de type II, quatre secteurs couverts par un arrêté préfectoral de protection de biotope, neuf espaces naturels sensibles (ENS) et de nombreuses zones humides.

² 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. Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « Oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

³ Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (Znieff) ont pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue deux types de Znieff : les Znieff de type I, secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les Znieff de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.



Trame verte et bleue du territoire (source : dossier – état initial de l'environnement)

Qualité de la démarche d'évaluation environnementale et de la manière dont elle est retranscrite

Les rubriques de l'évaluation environnementale traduisent les différentes séquences de cette évaluation. Leur qualité reflète celle de la démarche d'évaluation environnementale.

Qualité formelle du dossier transmis à l'autorité environnementale

Le dossier du PLUi comprend :

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

- Le rapport de présentation (RP) :
- Diagnostic général – pièce 1A (RP1) ;
- État initial de l'environnement – pièce 1B (RP2) ;
- Diagnostic agricole – pièce 1C (RP3) ;
- Justification des choix – pièce 1D (RP4) ;
- Évaluation environnementale – pièce 1E (RP5) ;
- Étude Loi Barnier – pièce 1F (RP6) ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Le règlement :
- Règlement graphique (par commune) : plan de zonage général (plan 1), plan des prescriptions environnementales (plan 2) ;
- Règlement écrit ;
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- OAP thématique : trame verte et bleue ;
- OAP densification et sectorielles ;
- Les annexes : plans de prévention des risques, autres servitudes d'utilité publique...

Les documents présentés sont dans l'ensemble de bonne qualité, bien rédigés et illustrés.

Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée. Elle implique également une information et une concertation avec le public.

La démarche a été mise en œuvre pour élaborer le projet de PLUi selon la méthodologie décrite dans le dossier (p. 8-9 et 16 du RP5 « évaluation environnementale »). Quelques précisions sur les étapes d'élaboration du PLUi mériteraient d'y être reprises, telles que les informations relatives à la construction du PADD (p. 4 du PADD).

Il serait utile de mentionner les principales dispositions initialement envisagées, notamment l'ouverture à l'urbanisation de secteurs, puis abandonnées compte tenu des conclusions de l'évaluation environnementale (le dossier indique par exemple que la classement d'un secteur en zone AUh a été abandonné pour tenir compte des zones humides).

En outre, le dossier ne rend pas suffisamment compte de la démarche de concertation menée avec le public. Il importe en effet d'explicitier les modalités de cette concertation et d'en fournir un bilan complet (réunions organisées, interrogations émises, prise en compte des remarques...) : sur le site internet de la communauté de communes, il est par exemple fait mention de deux réunions publiques concernant le PADD et le plan de zonage.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier de PLUi par un bilan de la concertation et une présentation des suites données aux observations recueillies.

Objet et qualité des principales rubriques du rapport de présentation

Diagnostic

Le diagnostic expose les caractéristiques et évolutions constatées en matière sociodémographique, de logements, de mobilités, de dynamique foncière et urbaine et d'activités économiques sur le territoire intercommunal. Il est ainsi relevé en particulier que la population est en baisse continue depuis 1968, avec un ralentissement entre 1999 et 2013 puis une accentuation depuis 2013, à un rythme de - 1,4 % par an entre 2013 et 2019. La population est ainsi passée de 19 864 habitants en 1968 à 14 184 habitants en 2022, d'après les dernières données disponibles sur le site de l'Insee. Une mise à jour du rapport avec les données les plus récentes serait bienvenue. La commune principale, Vimoutiers, est passée de 5 019 habitants en 1975 à 3 041 en 2022. À l'inverse, le nombre de logements

a augmenté sur le territoire intercommunal entre 1968 et 2013, passant de 7 005 à 9 753 unités, avant de connaître une légère baisse pour s'établir à 9 626 en 2022), en partie, d'après le dossier, en raison d'une opération de déconstruction/reconstruction d'un quartier à Vimoutiers ayant induit la destruction de 400 logements sociaux). Le taux de logements vacants était de 15,4 % en 2022), ce qui est très élevé, et la part des résidences secondaires de 14,7 %.

État initial de l'environnement

L'état initial de l'environnement aborde l'ensemble des composantes attendues, y compris les effets du changement climatique et les enjeux d'adaptation du territoire à ces effets. Les milieux naturels et les paysages, notamment marqués par la structure bocagère, sont décrits, ainsi que la déclinaison de la trame verte et bleue (TVB) à l'échelle du territoire intercommunal. Un « guide technique et atlas cartographique de la trame verte et bleue » détaillé est fourni en annexe, en appui de l'OAP TVB. Le déclin de la biodiversité est souligné dans le rapport de présentation (p. 75-76 RP2) et les espaces naturels protégés ou inventoriés présentés. Il serait utile de présenter également la faune et la flore répertoriées en dehors de ces espaces, pour tenir compte de l'existence de la biodiversité dite « ordinaire ».

Concernant les sites classés, il serait utile de préciser ceux qui relèvent, au titre des paysages, du code de l'environnement, et ceux relevant au titre des monuments historiques du code du patrimoine. Ainsi, à Gacé, les « *Tilleuls de la place du château* » sont classés (depuis 1921) au titre du code de l'environnement, alors que le château est en partie inscrit à l'inventaire des monuments historiques (p. 102 du RP2).

Justification des choix

Les choix effectués pour établir le PADD et les règles applicables sont exposés dans le volume 4 « justification des choix » du RP (pièce 1D, RP4), ainsi que dans l'évaluation environnementale. Les explications relatives au projet démographique et au dimensionnement du nombre de logements sont relativement claires et précises, et les choix spécifiques comme la densification des hameaux sont bien argumentés (p. 274 RP4). Les principes de délimitation des zones et les règles associées sont également expliqués. En revanche, la justification des choix retenus pour la préservation des éléments de la trame verte et bleue (classement des boisements, des haies, des zones humides...) devrait être plus détaillée, même si certaines explications sont présentées ailleurs dans le rapport de présentation. Ainsi, le choix du classement en zone Nf des principaux ensembles boisés, sans recours à l'identification d'espaces boisés classés (EBC), mériterait d'être argumenté dans cette partie du rapport (p. 247 à 250 RP4), de même que le choix de différencier les haies selon leur rôle paysager ou hydraulique. De nombreuses illustrations sont fournies mais quelques cartes à l'échelle du territoire ainsi que des données chiffrées permettraient également de mieux visualiser les enjeux de ces classements. (Ex. carte de localisation des zones At).

Le choix d'ouvrir à l'urbanisation certains secteurs destinés notamment à l'accueil d'activités économiques et de délimiter certains Stecal⁴ devrait en outre être argumenté, tel que le secteur n° 148 (p. 487 RP4) dans lequel l'évaluation environnementale suggérerait d'exclure tout aménagement par un classement en zone N (p. 261 RP5), ce qui n'a pas été suivi par l'intercommunalité.

L'autorité environnementale recommande de renforcer la justification des choix de certains secteurs ouverts à l'urbanisation, des classements relatifs à la trame verte et de la délimitation des Stecal, au regard notamment des recommandations issues de l'évaluation environnementale.

Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC)

Le RP5 relatif à l'évaluation environnementale analyse les impacts du PLUi pour chacune de ses pièces. L'analyse thématique porte notamment sur les impacts du plan de zonage et du règlement écrit (ex. incidences du classement de chaque sous-secteur de la zone N) avec l'emploi d'un qualificatif (protection forte, moyenne ou faible). Cette

⁴ Les Stecal (secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées) sont des secteurs délimités au sein des zones inconstructibles des PLUi (zones A et N) et au sein desquels certaines constructions ou installations peuvent être édifiées à titre exceptionnel de manière dérogatoire.

analyse ne met pas en évidence les mesures « éviter réduire-compenser » (ERC) autres que celle du règlement écrit (ex. les OAP TVB ou OAP sectorielles), ces mesures étant présentées dans l'analyse sectorielle.

Le dossier indique que l'évaluation environnementale a été menée pendant l'élaboration du PLUi. Cependant, l'évaluation environnementale ne se réfère pas à la version finale du document, et l'absence d'une telle référence rend difficile l'appréciation de la manière dont ont été prises en compte les conclusions de l'évaluation, car elle nécessite pour le lecteur de vérifier ce point dans les autres pièces du PLUi. L'évaluation environnementale évoque par exemple l'intérêt de réduire de 75 à 50 m² la surface des annexes en zone naturelle (p. 29 RP5) mais cette suggestion n'a pas été retenue dans le règlement écrit de la zone N.

Le rapport d'évaluation environnementale contient également une analyse des incidences des différents secteurs d'OAP et des Stecal, menée à partir de questions évaluatives. Cette analyse sectorielle mentionne les impacts potentiels, mais certains nécessitent d'être approfondis (cf. partie 3 du présent avis). Des recommandations ont été en partie suivies d'effet, comme la préservation de la mare qui figure sur le schéma de l'OAP du Merlerault (p. 25 OAP et p. 94 à 97 RP5), alors que la prise en compte d'autres recommandations n'est pas avérée, comme celle qui concerne le Stecal n° 38 situé en partie en zone inondable, dont l'évaluation environnementale suggère qu'il « devra être retravaillé » (p. 158 RP5) sans que cela n'ait été le cas (p. 370 RP4). Sur les 17 OAP sectorielles prévues par le projet de PLUi, trois sont identifiées comme correspondant à des secteurs à impacts probables et potentiellement forts (notés en rouge dans le tableau de synthèse p. 76 et 77 RP5⁵), dont les surfaces cumulées représentent 11 ha, ce qui conduit le rapport d'évaluation environnementale à préconiser « une reconsidération de la logique d'implantation de certaines zones d'activités (...), en privilégiant des secteurs moins sensibles sur le plan environnemental » (p. 259 RP5).

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation environnementale par la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation issues de l'analyse des incidences qui ont été reprises dans la version finale du projet de PLUi et celles qui ne l'ont pas été, ainsi que les motifs ayant justifié de ne pas reprendre ces dernières.

Évaluation des incidences Natura 2000

L'évaluation des incidences Natura 2000, présentée p. 203 et suivantes du RP5, décrit les quatre sites Natura 2000 situés sur le territoire du PLUi, à savoir les zones spéciales de conservation (ZSC) « Haute Vallée de la Touques et affluents », « Bocages et vergers du sud Pays d'Auge », « Risle, Guiel, Charentonne » et « Haute vallée de l'Orne et affluents » désignées au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ».

L'analyse met en évidence les intérêts écologiques et les vulnérabilités des sites concernés, ainsi que les mesures prises par le PLUi pour contribuer à leur préservation, notamment par la protection des éléments naturels (haies, zones humides, ripisylves...). L'évaluation environnementale relève toutefois une protection moindre pour le site « Bocages et vergers du sud Pays d'Auge », du fait de sa grande superficie (21 540 ha) et de la prédominance des espaces agricoles productifs. Sur ce site sont prévus de nombreux Stecal qui sont susceptibles d'augmenter le mitage, réduisant ainsi les espaces de végétation. L'évaluation est incomplète car elle n'évoque pas les trois secteurs de projets situés dans ce site Natura 2000, notamment la zone d'activités de Croisilles. Même si ces zones font par ailleurs l'objet d'une analyse sectorielle. En outre, l'analyse, qui se limite à renvoyer à la partie du rapport dédié aux Stecal, devrait comporter des indications au moins sur le total des surfaces concernées incluses dans le périmètre Natura 2000 et leurs principales caractéristiques ainsi que les impacts de tels secteurs.

L'autorité environnementale recommande de compléter l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 par l'analyse des impacts potentiels des Stecal et des trois zones à urbaniser prévus dans leur périmètre.

Résumé non technique

Le résumé non technique est inclus dans la partie relative à l'évaluation environnementale du rapport de présentation. Il rappelle les éléments du diagnostic, les enjeux du territoire, ainsi que les incidences de la mise en œuvre du PLUi. Quelques données sur le projet de PLUi pourraient être davantage mises en évidence (projet démographique, nombre de logements prévus, armature urbaine...), en début de résumé. De plus, pour être plus visible, il devrait faire l'objet d'une pièce à part dans le dossier. En effet, le résumé non technique constitue un

⁵ OAP n° 4 et 14 à Gacé et OAP n° 13 à Croisilles.

document important qui doit participer à une large information et permettre de faciliter l'appropriation du document d'urbanisme par le public.

L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par une présentation des éléments principaux du projet de PLUi (croissance démographique attendue, nombre de logements à construire, armature urbaine...) et de le présenter dans un document à part au sein du dossier afin d'en faciliter l'accès au public.

Analyse du projet de PLUi et de la manière dont il prend en compte l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité mais portent sur des thématiques identifiées comme à fort enjeu par l'autorité environnementale. L'échelle intercommunale d'un PLUi ne permet pas une analyse détaillée de la prise en compte de ces thématiques par l'ensemble des différents secteurs ouverts à l'urbanisation.

La consommation foncière et l'artificialisation des sols

L'autorité environnementale rappelle les enjeux liés à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) et à l'artificialisation des sols. En plus de réduire la surface des terres consacrées à la production alimentaire, elles affaiblissent le bon fonctionnement des sols, affectent notamment, par voie de conséquence, leur fertilité, la biodiversité, le cycle et la qualité de l'eau, le cycle du carbone en réduisant notamment sa capacité de stockage et donc contribuent au réchauffement climatique.

En effet, les sols stockent, sous forme de matières organiques, deux à trois fois plus de carbone que l'atmosphère. En France, 3 à 4 milliards de tonnes de carbone sont stockés dans les 30 premiers centimètres de sols. À l'échelle mondiale, cette fonction de puits de carbone est du même ordre de grandeur que celle des océans (sur la période 2014-2023, ces derniers ont stocké environ 2,9 milliards de tonnes de carbone par an, soit environ 25 % des émissions annuelles d'origine anthropique⁶). Limiter l'artificialisation des sols est ainsi une démarche visant à lutter efficacement contre le réchauffement climatique⁷.

La Normandie est particulièrement concernée par le phénomène avec environ 18 000 ha d'Enaf consommés entre 2011 et 2021. Cette surface représente l'équivalent de trois fois la surface de la commune du Havre et correspond à l'artificialisation d'environ un hectare toutes les six heures. De plus, l'analyse territoriale croisée de l'artificialisation des sols, d'une part, et de l'évolution de la population ou du nombre d'emplois, d'autre part, montre une forte corrélation entre ces phénomènes. L'artificialisation n'est pas systématiquement un facteur d'attractivité des ménages ou des emplois et peut entraîner un transfert de ceux-ci entre les différents territoires normands, générant notamment une augmentation de la vacance des logements⁸.

Pour lutter contre l'artificialisation des sols, la loi climat et résilience du 22 août 2021, dont les dispositions ont été modifiées et complétées par la loi du 13 juillet 2023, fixe un objectif de « zéro artificialisation nette » (Zan) à atteindre en 2050. Cet engagement dessine une trajectoire de réduction de l'artificialisation progressive. En effet, les territoires concernés devront tout d'abord réduire de 50 % le rythme de consommation des Enaf d'ici 2031 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2021.

La dernière modification du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (Sraddet)⁹ de Normandie, approuvée par un arrêté préfectoral du 28 mai 2024, a décliné cet objectif à l'échelle de

⁶ <https://essd.copernicus.org/articles/15/5301/2023/essd-15-5301-2023.pdf>

⁷ https://doc.cerema.fr/Default/doc/SYRACUSE/593630/sols-et-adaptation-au-changement-climatique-de-la-comprehension-des-mecanismes-aux-pistes-d-actions-e?_lg=fr-FR

⁸ https://www.normandie-artificialisation.fr/IMG/pdf/20231006_fiche4_lutte-artificialisation.pdf

⁹ Prévue par la loi NOTRe (loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015), le Sraddet a été adopté par la Région Normandie en 2019 et approuvé par le préfet de la région Normandie le 2 juillet 2020. Il a fait l'objet d'une modification adoptée par la Région le 25 mars 2024 et approuvée par le préfet de la région Normandie le 28 mai 2024. Le Sraddet fusionne plusieurs documents sectoriels ou schémas existants : schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT), plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), schéma régional de l'intermodalité (SRI), schéma régional de cohérence écologique (SRCE) et schéma régional climat-air-énergie (SRCAE).

chaque territoire intercommunal et l'a fixé, pour ce qui concerne le territoire de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault, à – 53,2 %. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche, dont fait partie la communauté de communes, n'intègre pas encore cet objectif.

L'objectif de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault est de favoriser une légère croissance démographique et d'accueillir de nouveaux habitants, avec une croissance annuelle envisagée de + 0,1 %. Ce scénario peut paraître un peu élevé par rapport à la tendance continue de baisse de population, mais il s'appuie sur les perspectives régionales de l'Insee à l'horizon 2050 (p. 26 PADD), et il reste moins élevé que les prévisions du SCoT (+ 0,23 % à son échelle). Il s'appuie aussi sur le souhait de la communauté de communes d'accueillir des activités économiques et donc la création d'emplois.

Cette croissance démographique se traduit par l'accueil prévu de 356¹⁰ habitants supplémentaires à l'horizon 2040 (en comparaison, le SCoT prévoit 619 habitants supplémentaires pour la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault entre 2017 et 2038). Pour y parvenir, la communauté de communes a déterminé un besoin de 1 600 logements sur la durée de vie du PLUi, dont 1 120 pour répondre aux besoins de la population actuelle (desserrement des ménages). Ce sont donc 480 logements qui seront nécessaires pour accueillir la nouvelle population. Sur les 1 600 logements, seuls 400 sont prévus en production neuve. La remise sur le marché des logements vacants et les changements de destination de 963 bâtiments permettront de compléter l'offre de logements. L'objectif de remise sur le marché des logements vacants n'est pas chiffré de manière explicite et les modalités de cette remobilisation ne sont pas précisées.

Sur les 400 logements à construire, 200 sont prévus en renouvellement urbain à Vimoutiers, 100 en densification et 100 en extension de l'urbanisation.

Le projet de PLUi hiérarchise le développement en fonction de la typologie des communes (p. 5 PADD et p. 270 RP4). L'objectif est de s'appuyer sur l'armature urbaine existante avec une production de 38 % des logements dans les pôles principaux (Vimoutiers et Gacé), 25 % dans les trois pôles de proximité (Sap-en-Auge, Le Merlerault et Sainte-Gauburge Sainte Colombe), 7 % dans les deux pôles d'appui (Echauffour et Nonant-le-Pin) et 30 % dans les communes rurales. Le PLUi renforce donc très peu l'armature urbaine actuelle (aujourd'hui 36 % des logements sont à Vimoutiers et Gacé, et 32 % dans les communes rurales). Les capacités de densification ont été analysées et pour compléter les besoins, 5,3 ha d'extension urbaine dédiés à l'habitat sont prévus sur le plan de zonage. Les objectifs de densité diffèrent selon la hiérarchie des communes, de 10 à 16 logements par hectare (densité brute).

Le projet de PLUi prévoit par ailleurs l'accueil d'activités économiques, notamment sur les communes de Gacé, Croisilles et Vimoutiers. L'intercommunalité a procédé au recensement des friches mais leur affectation future n'est pas clairement définie, hormis pour un projet photovoltaïque. Ainsi, comme l'évaluation environnementale le recommande (p. 72 RP5), il serait utile de conforter l'analyse des capacités de mobilisation des friches mais aussi des espaces disponibles dans les zones d'activités existantes. Il conviendrait également de mieux argumenter les besoins de foncier pour les activités économiques, afin de justifier la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation de nouveaux espaces, d'autant plus que certaines zones ont un impact sur l'environnement (cf. partie 3.2 ci-après). L'urbanisation prévue en extension de l'enveloppe urbaine à cette fin est en effet de 14,6 ha, ce qui apparaît élevé, même si le dossier relève que la zone 1AUz de Croisilles (3,4 ha) a été réduite par rapport à ce qui était initialement envisagé (12 ha ; p. 126 RP5). Le projet de PLUi prévoit également le développement des équipements (notamment via des emplacements réservés), sur une surface totale de 3,9 ha.

L'autorité environnementale recommande de justifier davantage les extensions d'urbanisation pour accueillir des activités économiques, au regard des besoins de foncier et des capacités de mobilisation des friches et de densification des zones existantes.

Par ailleurs, 148 Stecal sont identifiés au PLUi. Outre leur nombre, très élevé, leur superficie cumulée est de 142 ha. L'analyse menée sur chacun d'entre eux conclut qu'ils ne consomment aucun Enaf. Or, si la plupart de ces secteurs correspondent à de l'habitat ou des activités existants, plusieurs d'entre eux recouvrent des secteurs naturels ou des prairies, tels que les Stecal n°s 11, 14, 15, 16 et 34, et d'autres apparaissent plus grands que la zone d'occupation actuelle (sous-secteurs Az et Nt à Saint-Pierre-desLoges par exemple). Il est donc nécessaire de reconsidérer l'affirmation selon laquelle les Stecal ne consomment aucun espace naturel ou agricole, de mieux

¹⁰ Objectif chiffré figurant dans le PADD, mais le dossier (RP4) fait état, par erreur, de 500 habitants supplémentaires.

en justifier les périmètres au regard de cette consommation et de comptabiliser celle-ci, à défaut de restreindre les périmètres ainsi délimités, dans le calcul de la consommation d'Enaf du PLUi.

L'autorité environnementale recommande de reconsidérer le périmètre des Stecal qui consomment de l'espace naturel ou agricole ou, à défaut, de mieux justifier cette consommation et de la comptabiliser dans le bilan global du PLUi.

Au total, la consommation d'espace prévue est de 23,8 ha pour les zones à urbaniser (AU), auxquels il convient d'ajouter 7 ha prévus dans les zones urbaines (3 ha en zones Ub et 4 ha en zones Uz). Ces espaces déjà classés en zone urbaine ont été exclus par la communauté de communes de la consommation d'espace, car considérés comme des « coups partis » (p. 287 à 302 RP4) ; pour l'autorité environnementale, ils doivent au contraire être pris en compte dans le bilan, car des secteurs comme celui par exemple du lotissement de Sap-en-Auge constitue de l'étalement urbain au regard de leur forme et de leur localisation.

La consommation totale dont fait état le dossier est donc de 30,8 ha sur la durée du PLUi (hors Stecal et emplacements réservés). Un échancier d'urbanisation est prévu pour les OAP, afin de respecter les phases du Sdraddet (avant et après 2031).

L'objectif de modération de la consommation d'espace fixé dans le PADD du projet de PLUi s'est basé sur la consommation calculée sur 2011-2020 (55 ha), sur laquelle a été appliquée le taux de réduction de -53,2 % ainsi que les -15 % au titre des enveloppes mutualisées. A partir des 55 ha retenus, l'enveloppe est ainsi de 18,6 ha (55 ha moins 53,2 % et moins 15%) pour la période 2021-2030 et de 8,7 ha (18,6 ha moins 53,2 %) pour 2031-2040, soit 27,3 ha pour la durée de vie du PLUi.

La communauté de communes utilise la souplesse d'application de 20 % apportée par la circulaire du 31 janvier 2024 relative à la mise en œuvre du Zan avec un résultat quelque peu sur-évalué. En effet, en ajoutant les 20 % à partir de 27,3 ha (et non à partir des 30 ha qui correspondent à l'objectif du PADD ; p. 261 RP4), ce sont 32,76 ha qui seraient disponibles ; en retranchant ensuite les 4 ha déjà consommés depuis 2021, il resterait 28,76 ha pour la période 2026-2040. La consommation de 30,8 ha planifiée au sein du PLUi pour la période 2026-2040 est donc supérieure (de 2 ha environ) à l'enveloppe qui aurait dû être prévue.

L'autorité environnementale recommande de réajuster les calculs concernant la consommation d'espace pour tenir compte des secteurs encore à urbaniser de la zone urbaine et des espaces naturels ou agricoles délimités dans les Stecal, et d'inscrire davantage la consommation prévue dans la trajectoire exigée par le respect des objectifs du Sdraddet.

La biodiversité et le paysage

La biodiversité

Le territoire est marqué par plusieurs espaces sensibles pour la biodiversité, notamment par le vaste site Natura 2000 « Bocages et vergers du sud Pays d'Auge » (38 communes, 21 540 ha), qui comprend majoritairement des espaces agricoles et englobe des secteurs urbanisés. De ce fait, il ne bénéficie pas d'une protection stricte par un classement homogène en zone naturelle (N) dans le plan de zonage. Cependant, la préservation de la trame verte (notamment les haies) contribue à la sauvegarde des habitats du site. Comme indiqué dans la partie 2.3 du présent avis, trois secteurs compris dans son périmètre sont classés en zone à urbaniser, dont deux sur la commune de Croisilles. La zone 1AUh de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe est quant à elle incluse dans le tissu urbain et l'analyse des incidences indique qu'il n'y a pas d'enjeu bocager dans ce secteur susceptible de jouer un rôle d'habitat pour les insectes protégés (dont le pique-prune) d'intérêt communautaire.

Toutes les Znieff de type I sont classées en zone N. Les Znieff de type II sont classées en zone A ou N en très grande majorité, seuls les espaces urbains existants dont la partie ouest de Gacé sont classés en zone U. Un secteur d'OAP à Pontchardon est en Znieff de type II, mais toute la partie urbanisée de la commune est incluse dans la Znieff, et la superficie du secteur d'aménagement est limitée (0,6 ha), l'OAP reprenant en outre les conditions recommandées par l'évaluation environnementale (p. 109 à 112 RP5).

Les principaux boisements sont classés en zone spécifique Nf (naturel forestier, sur 7 216 ha) et certains d'entre eux bénéficient aussi d'une protection au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article

L.151-23 du code de l'urbanisme, sur 322 ha). En revanche le PLUi ne protège aucun boisement au titre des espaces boisés classés (EBC – article L. 113-1 du code de l'urbanisme), même si le classement en zone Nf permet la gestion de l'exploitation forestière dans le cadre réglementaire du code forestier. Il est à souligner que l'évaluation environnementale propose de classer certains boisements à enjeux écologiques importants ou dépourvus de plans de gestion en EBC (p. 36 RP5), ce qui n'a pas été retenu dans le projet de PLUi arrêté.

L'autorité environnementale recommande de reconsidérer ou, à défaut, de justifier l'absence de classement au titre des espaces boisés classés des boisements identifiés comme à enjeux écologiques importants ou dépourvus de plan de gestion.

Un recensement des haies a été effectué et la communauté de communes les a classées en deux catégories, selon leur rôle paysager ou hydraulique.

Les haies paysagères sont identifiées au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, ce qui est peu habituel étant donné que ce classement est plutôt utilisé pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Les haies hydrauliques sont quant à elles identifiées au titre des éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme). Cette distinction en deux catégories permet de différencier les mesures de compensation prévues en cas de destruction, notamment les essences à utiliser (p. 32 du règlement écrit et OAP trame verte et bleue). Le règlement exige, en cas de destruction partielle ou totale d'une haie, et quelle que soit sa catégorie, 150 % de compensation linéaire. Pour l'autorité environnementale, le principe d'interdiction de destruction devrait être plus strictement affirmé, en assortissant notamment la possibilité d'une telle destruction d'une obligation préalable de démontrer l'absence de toute alternative envisageable, une haie nouvelle nécessitant de nombreuses années pour atteindre un niveau écologique équivalent aux haies détruites. Au total, 3 374 km de haies sont protégés dans le plan de zonage, dont 1 184 pour motif paysager et 2 191 pour motif hydraulique. Pour l'autorité environnementale, la distinction entre ces deux catégories ne se justifie pas, car elle ne valorise pas le rôle écologique multifonctionnel des haies.

Par ailleurs, le recensement des haies n'est pas exhaustif. En effet, de nombreuses haies visibles sur les photographies aériennes et sur le plan du bocage de l'état initial (p. 127 RP2) ne figurent pas dans l'inventaire. Le rapport indique d'ailleurs que seuls 75 % (ou 80 % selon d'autres références dans le dossier) des haies sont identifiées, sur les 4 500 km de linéaire recensés sur le territoire (p. 126 RP2). Or, les multiples fonctionnalités écologiques des haies et leur recul inexorable, pourtant souligné dans le dossier¹¹, nécessitent leur protection, sauf exception argumentée. La présence du site Natura 2000 « *Bocages et vergers du sud Pays d'Auge* », dont l'objet est principalement la préservation de la trame verte, renforce cette nécessité. Enfin, il convient de rappeler qu'indépendamment des documents d'urbanisme, la protection des haies relève également d'autres réglementations (code de l'environnement, code rural) et qu'un guichet unique « haies » a été créé dans l'Orne pour instruire tous les travaux les concernant. Un rappel de ce dispositif à titre d'information serait utile dans le PLUi. Enfin, outre les haies, 35 arbres isolés sont identifiés et protégés dans le PLUi.

L'autorité environnementale recommande de préserver l'intégralité des haies du territoire et d'encadrer plus strictement les conditions de leur destruction éventuelle.

Par ailleurs, le projet de PLUi contient une OAP thématique « Trame verte et bleue », qui apporte des précisions et des orientations, en complément du règlement écrit, sur les modalités de préservation des milieux existants, la restauration des continuités écologiques et l'intégration de la biodiversité dans chaque projet d'urbanisation ou de réhabilitation. Des prescriptions sont notamment présentes pour compenser les haies supprimées. Les OAP sectorielles prévoient également la préservation ou la création de lisières végétales, plutôt pour des motifs d'intégration paysagère.

Malgré les mesures prises, la mise en œuvre du PLUi risque de générer des impacts sur la biodiversité dite « ordinaire ». Par exemple, certains secteurs classés en zone urbaine tel que les zones Ub à Aubry-le-Panthou et Uh à Vimoutiers empiètent sur des espaces boisés. Le choix d'urbaniser ces zones est expliqué et l'impact en a été évalué, mais la justification pourrait en être plus détaillée. Un autre boisement non protégé, situé sur une friche à Echauffour (zone Uz à vocation économique, parcelle AE55) pourra être détruit sans faire l'objet d'un examen préalable et d'une prise en compte des enjeux de biodiversité associés. Le classement en zone d'activités 1AUz d'un secteur de 3,3 ha à Croisilles, dans le périmètre du site Natura 2000 « *Bocages et vergers du sud Pays d'Auge* »,

¹¹ Cf. RP2, p. 126 : « A l'échelle des départements 14, 50 et 61, cela représente une perte de 1 500 km de haies par an ».

n'a pas non plus donné lieu à une caractérisation suffisante des impacts sur la biodiversité de ce secteur. Comme le recommande l'évaluation environnementale (p. 128 RP5), il est nécessaire de démontrer l'absence d'alternatives à cette zone d'activités, même s'il est indiqué que le site est déjà viabilisé et que la communauté de communes en est propriétaire (p. 144-145 RP4). Pour le moins, l'OAP dédiée à l'aménagement de ce secteur est très sommaire et nécessite d'être complétée afin de prévoir la réalisation d'aménagements favorables à la biodiversité.

L'autorité environnementale recommande de mieux justifier et d'analyser plus précisément les impacts sur la biodiversité, y compris dite ordinaire, des secteurs boisés classés en zone urbaine, ainsi que du secteur de l'OAP n° 13 Croisilles-Launay et, à défaut de solutions alternatives de moindre impact ou de mesures d'évitement, de renforcer l'OAP sectorielle par des prescriptions précises sur les mesures à prendre pour favoriser la biodiversité.

Il serait intéressant que la reconversion du site de l'ancienne fonderie de Pontchardon, situé dans le lit de la Touques et classé en zone Ur dans le projet de PLUi, s'accompagne de la restauration du milieu naturel, au-delà du renforcement du végétal prévu, tout en respectant l'histoire industrielle du site comme souhaité par l'intercommunalité (p. 102 RP4).

Les zones humides

3 082 ha de zones humides du territoire figurent sur le plan de zonage des prescriptions environnementales et des dispositions pour les préserver sont présentes dans le règlement écrit. Toutefois seules les zones humides avérées, issues de la cartographie de la Dreal, sont identifiées réglementairement. L'état initial de l'environnement mentionne la prise en compte également des zones identifiées comme fortement prédisposées à la présence de zones humides (p. 128 RP2), mais ces zones ne sont cartographiées que dans le « guide technique et atlas cartographique de la trame verte et bleue » en tant que « corridor humide ». Pour les prendre en compte, il convient donc de les faire figurer dans le plan de zonage du PLUi ou, à défaut, de prévoir dans le règlement écrit un renvoi vers les cartes du « guide technique », assorti des prescriptions nécessaires pour rendre obligatoire leur délimitation et caractérisation et pour assurer leur protection en cas de présence avérée.

En ce qui concerne les secteurs ouverts à l'urbanisation dans lesquels des zones de forte prédisposition à la présence de zones humides sont identifiées, il incombe aux études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi de confirmer ou non la présence de telles zones, préalablement à toute ouverture à l'urbanisation. C'est ainsi le cas par exemple du secteur d'OAP de Merlerault-le-Pin (p. 26 OAP sectorielles), pour lequel il est indiqué que l'ensemble de la zone est prédisposé à la présence de zones humides, sans même qu'aucune prescription ne soit prévue pour en tenir compte. Pour certaines OAP, les inventaires de zones humides ont eu lieu, comme en ce qui concerne les OAP n° 3 à Echauffour et n° 9 à Pontchardon, pour lesquelles ils ont conclu à leur absence.

Par ailleurs le règlement associé aux zones humides apparaît peu protecteur. Il convient, comme pour les haies, d'encadrer davantage la possibilité de les supprimer, pour que la destruction soit une exception après application de la séquence « éviter-réduire-compenser ». L'évaluation environnementale préconise d'ailleurs une réglementation plus stricte (p. 37 RP5), qui n'a pas été mise en place dans le projet de PLUi arrêté par la communauté de communes.

L'autorité environnementale recommande de compléter la cartographie des zones humides prise en compte dans les plans de zonage par les zones de prédisposition forte à la présence de zones humides et de définir dans le règlement écrit les dispositions permettant, en cas de présence confirmée, d'en assurer la préservation. Elle recommande de compléter les inventaires de zones humides réalisés par la communauté de communes sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, afin d'y appliquer la séquence éviter-réduire-compenser adéquate. Elle recommande également d'encadrer plus strictement les conditions de la destruction de zones humides dans le règlement écrit.

L'évaluation environnementale indique que les inventaires de zones humides ont permis d'écarter des secteurs à forts potentiels écologiques et que le classement d'un secteur en zone AUh a ainsi été abandonné (p. 37 et 145 RP5). Toutefois, une partie de la zone d'extension d'activités économiques (1AUz), située au nord de Vimoutiers, est incluse dans une zone humide avérée identifiée sur le plan de zonage. L'OAP contient une contradiction entre la partie texte qui indique que la zone humide devra être strictement préservée, et le schéma de l'OAP qui prévoit à cet endroit des activités économiques. Le schéma de l'OAP apparaît ainsi incompatible avec la partie texte de l'OAP et avec le plan de zonage réglementaire du PLUi.

L'autorité environnementale recommande de faire figurer la zone humide sur le schéma de l'OAP de la zone 1AUz de Vimoutiers et d'en assurer la préservation.

Le paysage

La prise en compte des enjeux paysagers par le projet de PLUi repose en partie sur la préservation de la trame verte et bleue sur le plan de zonage et à travers l'OAP thématique « trame verte et bleue ». Comme indiqué dans la partie biodiversité, des haies ont notamment été recensées pour leur rôle paysager. Les OAP sectorielles prévoient des aménagements tels que la création d'un masque végétal (haies, alignement d'arbres) en bordure des zones à urbaniser pour assurer la transition paysagère avec les zones voisines.

Le PLUi protège le grand paysage par le choix du zonage et la volonté de limiter le mitage, malgré les nombreux Stecal. Néanmoins l'autorité environnementale relève que le PLUi n'identifie aucun cône de vues, ce qui ne permet pas de valoriser certaines perspectives paysagères particulières, contrairement à ce que prévoit le PADD. L'évaluation environnementale souligne par ailleurs que l'intégration visuelle des équipements d'énergies renouvelables fait l'objet de peu de prescriptions, dans le but d'encourager leur développement en réduisant les contraintes les concernant (p. 52 RP5). L'autorité environnementale considère néanmoins que le PLUi nécessite de prévoir des mesures d'intégration paysagère pour ces équipements.

La zone 1AUz de Croisilles, déjà évoquée à propos de la consommation d'espace et de la biodiversité, aura également un impact sur le paysage. Elle est en effet en discontinuité du tissu urbain existant et engendre visuellement une entame d'urbanisation sur le côté sud de la route départementale (RD) 14. L'impact paysager est considéré comme fort et des propositions sont faites dans l'évaluation environnementale sur la limitation de la hauteur des bâtiments, sans qu'il ne soit précisé dans le dossier si cette proposition a été retenue (p. 127 RP5). L'OAP indique seulement que les constructions devront s'implanter dans la pente et limiter au maximum l'impact paysager.

À l'échelle de la communauté de communes, les zones A et N représentent plus de 98 % de la superficie du territoire ; le dossier indique que le PLUi permet ainsi de garantir la préservation du caractère rural de la communauté de communes et des paysages qui y sont liés.

Les risques et les nuisances

L'état initial de l'environnement présente les risques naturels auxquels est exposé le territoire communautaire : inondation par débordement de cours d'eau, par remontée de nappe phréatique ou par ruissellement des eaux pluviales, et mouvements de terrain (cavités, retrait-gonflement des argiles, glissement de terrains...).

Le risque inondation est pris en compte dans le PLUi à travers les plans de zonage des prescriptions environnementales et le règlement écrit. Une partie du territoire est concernée par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Risle et de la Charentonne, approuvé par arrêté préfectoral du 28 décembre 2006, servitude d'utilité publique qui s'impose au règlement du PLUi. Pour les secteurs hors PPR, le PLUi a cartographié les zones issues de l'atlas des zones inondables édité par la Dreal. Pour les remontées de nappe, le règlement écrit renvoie aussi vers la cartographie de la Dreal.

L'évaluation environnementale met en évidence la protection des éléments d'intérêt hydraulique sur le plan de zonage : zones humides, haies et mares. En effet, comme indiqué dans la partie 3.2 du présent avis, un recensement des haies ayant spécifiquement un rôle hydraulique a été mené. Pour parfaire la prise en compte du risque d'inondation, il serait nécessaire d'identifier sur le plan de zonage tous les axes de ruissellement connus et de leur appliquer une réglementation spécifique (inconstructibilité, marge de recul...). Le territoire est en effet vallonné, ce qui est propice aux ruissellements. Ce risque est souligné comme important dans le secteur classé en zone 1AUh de Gacé, pour laquelle l'évaluation environnementale recommande de modifier le périmètre de l'OAP afin d'éviter la zone de ruissellement située en contrebas (p. 93 RP5). Or, l'OAP n'a pas été modifiée et ne tient donc pas suffisamment compte du risque.

L'autorité environnementale recommande d'identifier les axes de ruissellement du territoire et de leur appliquer une réglementation adaptée au niveau de risque induit, notamment en y évitant toute urbanisation comme dans la zone 1AUh de Gacé.

Les autres risques liés au sol tel que les cavités souterraines sont référencés sur le plan de zonage des prescriptions environnementales. Le territoire intercommunal est également concerné par un risque relatif au retrait-gonflement des argiles, risque qui s'accroît avec le réchauffement climatique. Le rapport de présentation mentionne la présence d'aléas moyen et fort sur 90 % du territoire, ce qui en fait un enjeu important pour la communauté de communes (p. 151 et 154 RP2). Le règlement écrit rappelle les dispositions du code de la construction et de l'habitation introduites par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Élan) concernant les obligations d'études géotechniques préalables à la réalisation des projets dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ce rappel aurait été également utile dans l'état initial à titre d'information et dans les OAP sectorielles pour les secteurs concernés (ex. zone 1AUH de Gacé en aléa fort). Les zones d'aléas ne sont pas reportées sur le plan de zonage mais le règlement écrit renvoie vers le portail GéoRisques pour prendre connaissance de la cartographie.

Concernant les risques technologiques, ils sont encadrés par l'existence d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) de la société Totalgaz sur la commune du Merlerault. Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont également recensées dans l'état initial de l'environnement.

Par ailleurs, le PLUi identifie plusieurs sites figurant à l'inventaire historique de sites industriels et activités de service (Basias¹²), qui peuvent être potentiellement pollués, mais sans les lister précisément. Le règlement « *recommande fortement* » aux porteurs de projet de réaliser des études de sol pour vérifier la présence d'une éventuelle pollution et les moyens de la prendre en compte. Cependant, Il incombe au PLUi de démontrer la prise en compte des éventuelles pollutions dans les choix qu'il retient et la compatibilité de l'état des sols avec les usages futurs dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation.

L'autorité environnementale recommande de démontrer, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou constructibles en densification, la compatibilité de l'état de pollution des sols avec les usages projetés.

En ce qui concerne l'exposition aux nuisances sonores, seule l'autoroute A28, qui traverse la partie sud du territoire du sud-ouest vers le nord-ouest, est concernée par un arrêté de classement sonore des infrastructures. L'évaluation environnementale thématique (p. 58 RP5) mentionne les nuisances mais ne traite pas spécifiquement la thématique du bruit. Bien qu'il semble qu'aucune zone de projet d'habitat ne soit proche de l'A28, il conviendrait que le PLUi le confirme et démontre l'absence de nuisances sonores. Dans les analyses sectorielles, les nuisances sonores sont abordées comme dans le cas de l'OAP « centre-bourg » de Croisilles, pour laquelle l'évaluation environnementale propose d'étendre le dispositif végétal le long de la RD14 pour atténuer les nuisances sonores (p. 83 RP5). Les recommandations de l'évaluation environnementale ne sont cependant pas toujours suivies d'effet dans le projet de PLUi arrêté, comme dans le cas de la zone 1AUH au Merlerault (Nonant – OAP n°7), pour laquelle les mesures proposées pour réduire les nuisances sonores (strate végétale dense, fenêtres à isolation renforcée) n'ont pas été intégrées dans l'OAP.

Par ailleurs, la zone 1AUH prévue à l'ouest du Merlerault (OAP n°5) pour accueillir de l'habitat et des équipements est située à proximité immédiate de la déchetterie. L'impact est évoqué mais l'analyse nécessite d'être plus précise (nature des déchets, horaires d'ouverture de la déchetterie...). Un écran végétal est prévu pour traiter les impacts visuels et sonores mais il apparaît insuffisant et, en tout état de cause, inopérant s'agissant du bruit. Par ailleurs, au nord de ce secteur d'habitat, une nouvelle zone d'activités est prévue (zone 1AUz, p. 61 OAP). La proximité de cette zone par rapport à l'habitat et l'école existante rend nécessaire qu'il soit démontré la nécessité d'accueillir des activités à cet endroit, ou à tout le moins de conditionner l'implantation de ces activités dans le règlement écrit et dans l'OAP à l'absence de nuisances pour les riverains.

Cette prise en compte des pollutions et nuisances doit également être garantie en ce qui concerne les nouveaux logements qui seront issus du changement de destination de bâtiments en zone agricole.

L'autorité environnementale recommande de renforcer l'évaluation des impacts de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat ou du changement de destination de bâtiments pour un usage résidentiel au regard des

¹² Base de données des anciens sites industriels et activités de services.

risques d'exposition des populations à des nuisances et pollutions sonores et atmosphériques, et de prévoir en tant que de besoin des mesures pour les éviter ou les réduire.

L'eau

Ressources en eau potable

L'état initial de l'environnement présente les modes de gestion et d'alimentation de la ressource en eau sur le territoire, et précise les quantités prélevées. La communauté de communes est concernée par 16 points de captage et par 16 périmètres de protection de captage d'eau destinée à la consommation humaine. Ces périmètres sont cartographiés dans l'état initial (p. 51 RP2) mais tous ne figurent pas sur les plans de zonage des prescriptions environnementales. Il conviendra également de s'assurer que tous les périmètres, dès lors qu'ils font l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP), sont bien présents sur le plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUi.

L'autorité environnementale recommande de faire figurer tous les périmètres de protection des captages d'eau potable sur le plan de zonage.

L'évaluation environnementale thématique n'indique pas la manière dont sont pris en compte les périmètres de protection (immédiate, rapprochée sensible et rapprochée complémentaire, éloignée) par le PLUi. Il serait utile de décrire s'ils sont en zone naturelle, zone agricole, zone urbaine ou à urbaniser du plan de zonage. Les OAP sectorielles et leur évaluation environnementale mentionnent néanmoins cet enjeu ; ainsi la zone 1AUh prévue à Gacé est incluse dans le périmètre de protection éloignée du captage de Manet, ce qui nécessite une attention particulière à l'infiltration des eaux (p. 18 des OAP et p. 91 RP5). En outre, le règlement écrit interdit les systèmes d'engouffrement rapide des eaux pluviales dans les périmètres de protection immédiate et rapprochée.

Concernant le volet quantitatif, le projet de PLUi prévoit une légère augmentation de la population. L'augmentation attendue de la consommation d'eau est quantifiée, avec une estimation de 1 030 m³ supplémentaires par an, soit 0,03 % de la production actuelle. Les besoins pour les activités économiques sont également évalués, avec 128 000 m³ supplémentaires par an, mais sont beaucoup plus aléatoires selon la nature des activités à venir (p. 54 RP5). Le changement climatique est évoqué comme ayant un impact potentiel sur la ressource en eau. L'évaluation environnementale propose des mesures pour réduire la consommation d'eau (récupération des eaux de pluie, traitement et réutilisation des eaux usées...) mais elles sont de nature incitative pour les projets et n'ont pas de caractère réglementaire dans le PLUi. L'ajout de ces recommandations dans les OAP sectorielles relatives aux zones d'activités leur assurerait une portée plus efficace.

Assainissement des eaux usées

Concernant l'assainissement des eaux usées, le territoire communautaire compte 14 stations d'épuration et la capacité globale d'épuration apparaît largement suffisante pour accueillir la population et les activités économiques nouvelles. En effet une majorité des stations sont en sous-utilisation (p. 58 du RP2 et 55 du RP5). A noter que le nombre d'habitants actuellement raccordés au réseau collectif est estimé à 5 064 EH (équivalent-habitant), ce qui représente environ 52 % de la population ; la part de l'assainissement individuel est donc importante.

Eaux pluviales

Le règlement du projet de PLUi impose la gestion des eaux pluviales sur la parcelle, sauf dans les zones inondables. La préservation imposée d'espaces libres de pleine terre, pour limiter l'imperméabilisation des sols et ainsi favoriser l'infiltration, contribue à limiter les ruissellements d'eaux pluviales. Le rejet vers le réseau collecteur est possible uniquement en cas de nécessité.

Par ailleurs l'OAP thématique « Trame verte et bleue » et les OAP sectorielles prévoient la mise en œuvre de dispositifs permettant une gestion hydraulique douce. Comme indiqué dans la partie relative aux risques, l'identification des axes de ruissellement est nécessaire.

Le climat

La thématique du climat et du changement climatique est dans l'ensemble bien abordée dans le dossier, en proportion des enjeux du territoire. Les travaux du Giec normand¹³, déclinaison locale du groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat (Giec)¹⁴, sont notamment mentionnés. La communauté de communes ne dispose pas de plan climat-air-énergie territorial (PCAET), obligatoire pour les EPCI de plus de 20 000 habitants. Concernant les données relatives au climat, l'autorité environnementale rappelle que la récente actualisation du profil environnemental normand est disponible sur le site internet de la Dreal¹⁵.

Plusieurs mesures du PLUi sont favorables au climat et à la transition énergétique. Ainsi les OAP sectorielles imposent que les nouvelles constructions soient conçues pour promouvoir le bio climatisme¹⁶. Par ailleurs, le PADD indique que le développement des énergies renouvelables est important pour le territoire (photovoltaïque, méthanisation, biomasse...). Des projets d'installations photovoltaïques sont en effet envisagés sur des friches à Pont chardon et à Nonant-le-Pin. Un parc éolien existe à Echauffour et l'installation de nouvelles éoliennes est prévue sur le territoire intercommunal.

Concernant les déplacements, le territoire étant à dominante rurale, le recours à l'usage de la voiture individuelle est prédominant comme mode de déplacement. Le diagnostic indique que les trajets sont relativement courts (en effet, 50 % des déplacements domicile/travail se font à moins de 5 km du lieu de résidence). L'armature urbaine confortée au PLUi permet de concentrer l'habitat et les activités, limitant les besoins de déplacement. Par ailleurs, le PLUi prévoit des mesures pour favoriser les modes de déplacements actifs¹⁷, à travers de nombreux emplacements réservés prévus pour créer des liaisons douces. Les cheminements existants ne sont pas identifiés au PLUi (et donc non protégés au titre de l'urbanisme) mais il est indiqué que leur gestion permet de les préserver (p. 44 et 61 RP5).

¹³ <https://www.normandie.fr/giec-normand>

¹⁴ Le Giec est un organisme intergouvernemental ouvert à tous les pays membres de l'organisation des nations unies (ONU). Ce groupe a été créé en 1988 à la suite d'une initiative politique de nature internationale. Il a pour mission d'évaluer, sans parti pris et de façon méthodique, claire et objective, les informations d'ordre scientifique, technique et socio-économique qui sont nécessaires pour mieux comprendre les risques liés au réchauffement climatique d'origine humaine, cerner plus précisément les conséquences possibles de ce changement et envisager d'éventuelles stratégies d'adaptation et d'atténuation.

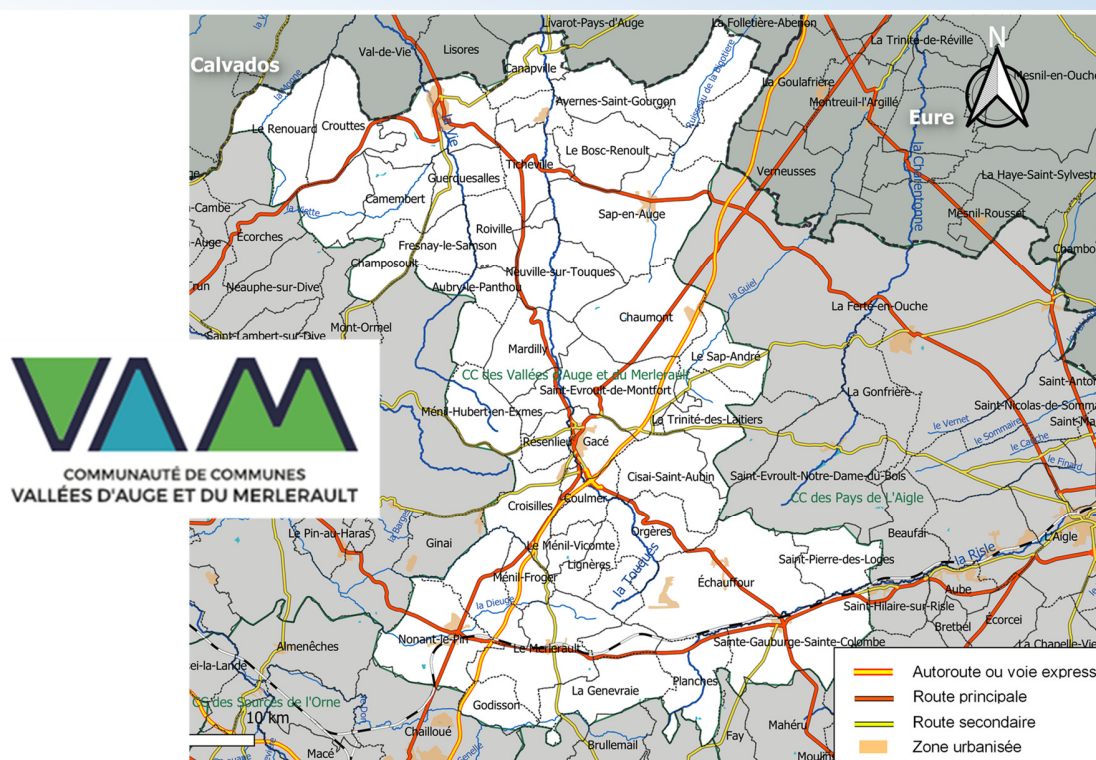
¹⁵ <https://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/le-changement-climatique-en-normandie-prospective-a4975.html>

¹⁶ Le bioclimatisme (ou la bioclimatique suivant les ouvrages) regroupe l'ensemble des techniques et méthodes permettant une gestion plus frugale de l'énergie dans le bâtiment en tirant parti de son environnement et du climat, tout en améliorant sensiblement le confort de vie. L'architecture bioclimatique, ou bioclimatisme, recherche un équilibre entre la conception de l'habitat, son milieu (climat, environnement, etc.) et les modes et rythmes de vie des habitants.

¹⁷ La mobilité active est une forme de transport de personnes, et parfois de biens, qui n'utilise que l'activité physique humaine comme source d'énergie. Les formes de mobilité active les plus connues sont la marche à pieds et la bicyclette.

Enquête publique unique

- Elaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de la communauté de communes des Vallées d'Auge et du Merlerault (CDC VAM).
- Abrogation des cartes communales du Sap André, St Evroult de Montfort, Cisai St Aubin



PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE

La commission d'enquête
Président : Philippe BEDEL
Membres : Eric YVERNES – Serge LAMY

Du 26 mai 2026 au 26 juin 2026

- DÉROULEMENT GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Durant la phase préparatoire la commission d'enquête a rencontré 10 personnes (élus du territoire, techniciens des services, DDTM).

L'enquête publique s'est déroulée du 26 mai 2026 à 9 heures au 26 juin 2026 à 17 heures dans un climat serein. Les 6 registres papier et numérique ont été clos à 17 heures le 26 juin 2026.

Toutes les permanences prévues ont été tenues, aucun incident n'a été signalé.

Le public avait la possibilité de déposer des observations sur les 6 registres papier mis à sa disposition, par courriel, par courrier et/ou via le registre dématérialisé.

57 Observations ont été déposées sur le registre papier,

2 Courriers et mails ont été adressés à la commission d'enquête.

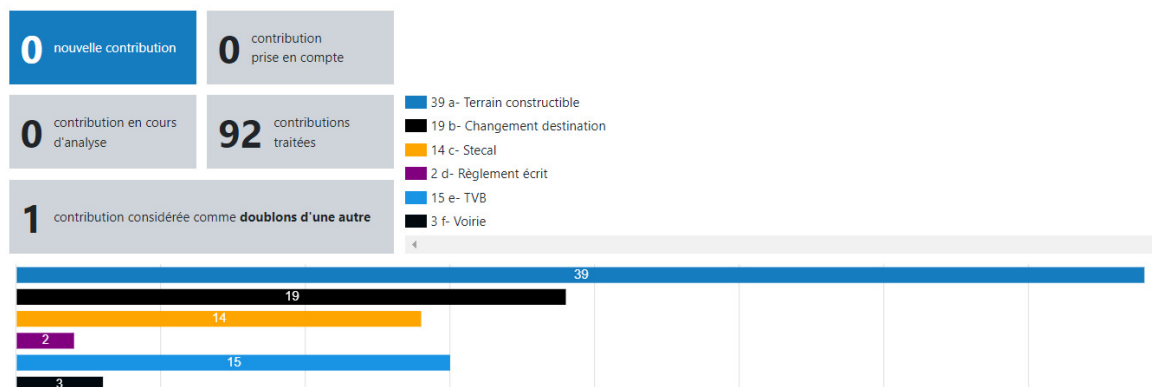
(Ces observations et mail ont été scannés et réintégrés comme contributions au registre dématérialisé).

33 Contributions ont été déposées sur le registre dématérialisé (dont 2 notes de la CDC des VAM).

Au cours des permanences, la commission d'enquête a reçu la visite **de 72 personnes**.

Le registre dématérialisé a comptabilisé les éléments ci-après:

Aide à l'analyse

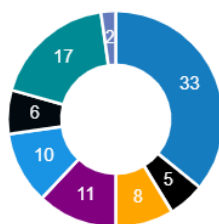


Contributions

92 contributions ont été déposées

4 contributions ont été déposées par une personne **anonyme**
Soit 4.3% des contributions

2 contributions **modérées**



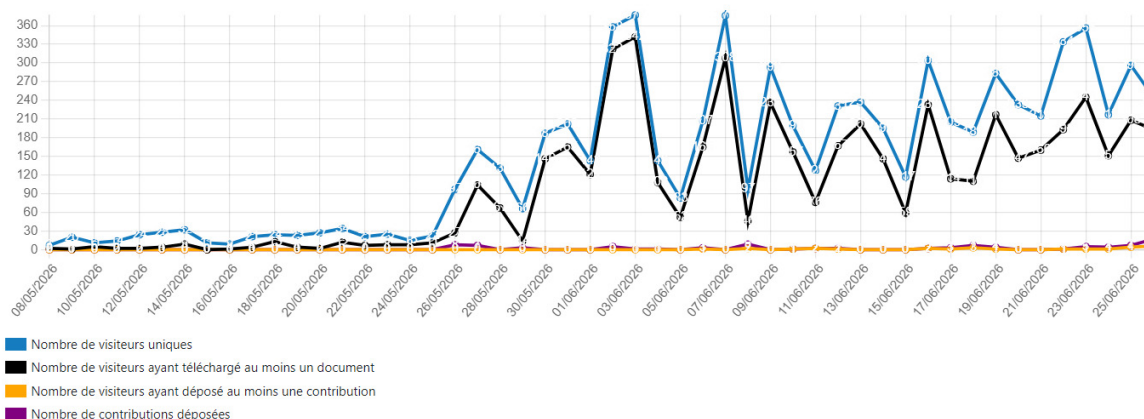
33 Web
5 Mairie d'Échauffour
8 Mairie de Gacé
11 Mairie de Merlerault-le-Pin
10 Mairie de Sap-en-Auge
6 Salle des fêtes de Sainte-Gauburge-Sainte-Colombe
17 Mairie de Vimoutiers
2 E-mail

Fréquentation

7 272 visiteurs uniques ont consulté le site web

5 096 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation
Soit 70% des visiteurs

27 visiteurs ont déposé au moins une contribution
Soit 0.3% des visiteurs



Téléchargements

5 598

téléchargements
réalisés

Les 5 documents les plus téléchargés

Avis d'enquête publique
Arrêté d'enquête publique
3A.Règlement écrit_V.Arret
Camembert
Sainte Gauburge Saint Colombe

Nombre de téléchargement

174

107

104

76

67

Active
Accédez

Observations de la commission d'enquête

La commission d'enquête souligne une fréquentation satisfaisante du public pendant les permanences, ainsi qu'une consultation fréquente du registre dématérialisé.

Le dossier d'enquête, complet et de qualité, a permis au public de s'informer sur le contenu du PLUi.

Afin d'aider le public à se repérer, la CDC des VAM a produit deux plans graphiques légendés au format A0, disponibles pour chacune des communes du territoire.

La lecture du règlement graphique n'est pas toujours aisée, en particulier dans les zones urbaines (Ub, Ue), où une consultation du cadastre est parfois nécessaire.

Le service urbanisme de la CDC des VAM était disponible pour répondre aux interrogations de la commission d'enquête.

– OBSERVATIONS DU PUBLIC

La commission d'enquête a procédé à un examen de toutes les observations déposées lors de l'enquête publique.

Afin d'en préserver l'authenticité, les observations consignées sur les registres papier ont fait l'objet d'une numérisation

La commission d'enquête invite le maître d'ouvrage à prendre connaissance de chaque observation avec leurs pièces jointes (Disponibles sur le registre dématérialisé).

Le numéro de question correspond à un numéro d'observation, classé par thème. Certaines observations relèvent de plusieurs thèmes : les observations n°2 et n°23 se rattachent à 2 thèmes chacune, et l'observation n°84 à 3 thèmes.

<u>Thème</u>	<u>Contribution ou question n°</u>
<u>Introduction</u>	<u>1 et 2</u>
<u>I-1 Terrain constructible</u>	<u>3 à 40</u>
<u>I-2 Changement de destination</u>	<u>41 à 57</u>
<u>I-3 Stecal</u>	<u>58 à 72</u>
<u>I-4 Règlement Ecrit</u>	<u>73 à 75</u>
<u>I-5 TVB</u>	<u>76 à 90</u>
<u>I-6 Voirie</u>	<u>91 à 92</u>
<u>3 Commission</u>	<u>93 à 102</u>
<u>4 MRAe PPA</u>	

Contribution ou question n°1

RD Observation n° 51

Lieu de dépôt : registre papier Echauffour le 18 juin 2026

M BRANDAO

DATE	OBSERVATIONS
18/06/2026	2eme JOURNEE Hugo Brandao (Conseiller Municipal Echauffour) Questions générales sur PLUI

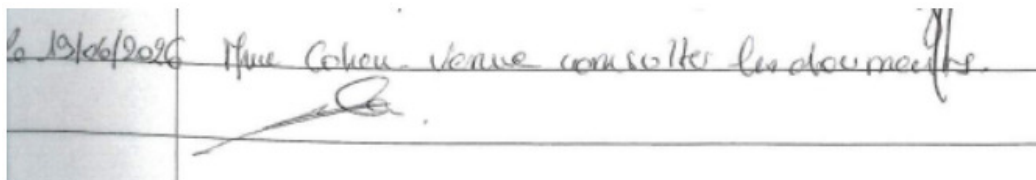
Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°2

RD Observation n° 55

Lieu de dépôt : registre papier le Sap en Auge le 19 juin 2026

Mme COHEN



Réponse du porteur de projet :

Thème : terrains constructibles

Contribution ou question n°3

RD Observation n° 1

Lieu de dépôt : Mail du 26 mai 2026

Mme CORVEE Huguette

Suite à notre recherche d'un terrain constructible, nous avons acquis en novembre 1991, un terrain d'une superficie de 99a 95ca, situé à Vimoutiers au lieudit « La Croix Rouge », figurant au N° 77 au cadastre de la commune.

Ce terrain faisait partie intégrante d'une propriété, maison et terrain 11 330 m², appartenant à Mr LUGAND.

A sa demande, Mr LUGAND, qui souhaitait se séparer d'une partie de son terrain, a obtenu un certificat d'urbanisme U508 91 L 5848, déclarant ce terrain partiellement constructible. Celui-ci étant viabilisé, l'eau potable, l'électricité et la voirie étant déjà desservis.

A notre surprise, nous avons appris, par un voisin, que notre terrain avait été passé en zone non constructible en totalité lors du dernier PLUI. Nous ne comprenons pas la raison de cette modification, aussi, nous espérons toujours pouvoir faire construire sur ce terrain.

Etant donné qu'un nouveau PLUI VAM est en cours d'élaboration, nous vous demandons de bien vouloir réviser cette décision et nous accorder à nouveau cette partie constructible de notre terrain comme cela avait été déclaré lors de notre achat et déterminé par un géomètre.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°4

RD Observation n° 2

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai 2026

M BLAU Ulysse

Vimoutiers

26/05/26.	ULYSSE BLAU - VIMOUTIERS
	Je viens de découvrir la classification en "N5" de la
	parcelle A150. Je viens d'acheter ce bien immobilier (A150 et A155)
	avec l'objectif de densifier l'habitat sur cette parcelle. Mais son
	classement m'en empêche. Serait-il possible de classer la
	parcelle A150 en "U5" comme toutes les autres autour? Merci

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°5

RD Observation n° 5 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai 2026

M PLESSIS Benjamin

275 chemin de la Goupillière

61120 Ticheville

26/05/2026 H. Benjamin PLESSIS - 275, Chemin de la
Goupillière - 61120 TICHEVILLE - 0676280374
Benjamin.Plessis@GMAIL.COM.
Remarque concernant la parcelle
cadastrée D337 à Ticheville.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°6

RD Observation n° 8

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai 2026

M De TOUCHET Frédéric

6/05/26 Frédéric de Touchet 0685198832
 Je souhaite obtenir la qualification
 de la parcelle D11 à Guerquesalles
 en terrain constructible. Ce terrain dispose
 de toutes les commodités nécessaires et est situé
 dans le prolongement d'une dizaine de maisons.

RD Observation n° 45

Lieu de dépôt : registre numérique le 26 mai

M De TOUCHET Frédéric 26 rue Claude Tillier 75012 Paris

une contribution que je reproduis ci-dessous.

Je souhaite que le terrain que je possède à GUERQUESALLES *

Parcelle D11) puisse être reclassé en terrain constructible.

En effet, il jouxte un terrain bâti dans le prolongement d'une zone résidentielle comptant une dizaine de maisons.

Ce terrain peut être équipé facilement de toutes les commodités exigibles.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°7

RD Observation n° 9

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai 2026

Mme MORON Odile

Ticheville

Odile MORON Ticheville 0628309602
 Mon habitation est située parcelle D307.
 Je souhaiterais savoir si, dans l'avenir, il serait
 possible de construire une habitation au fond
 de la parcelle.


Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°8

RD Observation n° 10

Lieu de dépôt : registre papier Le Merlerault le Pin le 27 mai 2026

Commune d'Orgères

27.05.2026 (Commune d'Orgères.)
Propriétaire de la parcelle A199, je demande
le reclassement du petit hameau de la Vieillesse
en zone UA (environ 10 maisons). Paralle avec
actuellement une maison mais projet construction
d'un garage. (Si Choisy)
Henry.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°9

RD Observation n° 13

Lieu de dépôt : registre papier Le Merlerault le Pin le 27 mai 2026

M COUPEY Michel impasse des écoles

Le Merlerault le Pin

27/05/26 M. COUPEY Michel - (02 33 35 43 79)
Le Merlerault
Impasse des écoles
Je possède une parcelle
Cadastrée AB38 (environ 5000m²)
Je souhaite savoir si à
l'avenir, cette parcelle
serait constructible.
Elle se situe actuellement
en zone A (Agriculture) sur
le projet de PLUi.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°10

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 /
2026 au 26 / 06 / 2026

Tome 1 rapport et annexes

page 109 sur 154

RD Observation n° 17

Lieu de dépôt : registre papier Ste Gauburge le 29 mai 2026

Mme RENARD

Ste Gauburge

29 mai 2026 Je suis étonné du peu de zones constructibles dans un village où on devrait pouvoir attirer du monde. Peu être ce PLU en projet a t il été basé sur le fait que bon nombre de personnes âgées vont bientôt décider et que leurs héritiers ne seront nés en ville.
Mme M. Renard. Ste Gauburge

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°11

RD Observation n° 18

Lieu de dépôt : Sur un registre papier Ste Gauburge le 29 mai 2026

M VOIRIN Wesley rue des Margillé (wvoirin95@gmail.com)

Ste Gauburge

Wesley Voirin Rue des Margillé
Je souhaite, par le présent, faire part de mon incompréhension concernant le changement de classement de mon terrain, auparavant constructible et désormais non constructible.
Au moment où le terrain était classé constructible, je n'avais malheureusement pas les moyens financiers nécessaires pour réaliser un projet de construction.
Aujourd'hui, alors que ma situation ne permet plus d'envisager ce projet, le terrain a perdu son caractère constructible à la suite de la modification du document d'urbanisme.
Cette situation est particulièrement pénalisante, car elle remet en cause un projet de vie qui m'avait simplement été reporté que pour des raisons financières indépendantes de ma volonté.

A l'époque où le terrain était constructible je n'avais pas les moyens financiers de construire immédiatement. Malgré cela, j'ai entrepris toutes les démarches nécessaires en vue de rendre le projet réalisable : demande et raccordement aux réseaux d'électricité et d'eau, ainsi que les démarches administratives liées au permis de construire. J'ai une dette financière sur un terrain constructible qui me les plus !!

Je demande donc que ma situation et les démarches déjà engagées soient prises en compte dans le cadre de cette enquête publique, et qu'un réexamen du classement du terrain puisse être étudié. Merci de votre compréhension.
Wesley Voirin Email: wvoirin95@gmail.com
parcèle AB 194

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°12

RD Observation n° 19

Lieu de dépôt : registre papier Gacé le 02 juin 2026

M ROYER Olivier

Résenlieu

DATE	OBSERVATIONS
02/06/26	M ROYER OLIVIER RESENLIEU propriétaire de la parcelle 486 et 489 souhaitant que la parcelle 489 soit viabilisée de façon à vendre notre maison ayant perdu notre garage par rapport à un problème de réseau, dans la parcelle 489 se trouve le garage qui devait être dans la N°486 et donc du coup nous bloque la vente de notre maison - 06.76.80.72.27 à votre entière disposition, cordialement 

Activer Windows
Accédez aux paramètres

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°13

RD Observation n°21

Lieu de dépôt : registre papier Gacé le 02 juin 2026

Mme BOURDIN Annick

Croisilles

02/06/26	Mme BOURDIN Annick 61230 CROISILLES Parcelle 4144 4685 Parcelle 6290 destinée à Seb BOURDIN dans l'avenir pour une éventuelle construction d'habitat pour régulation la Saulte (SEPA heuchère) de 14000€ (ha d'habitat) 
----------	---

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°14

RD Observation n°23

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 02 juin 2026

M LAIGRE Thierry

Fresnay le Samson

Parcelle B 127 Propriété de M^r Maurice Judoine
Parcelle située dans l'agglomération de la
Burgie Fresnay
une partie est actuellement en cours de vente
pour agrandir la propriété d'à côté (800 m²)
une partie (51000 m²) sera conservée avec la
maison occupée par le père de M^r Maurice
le reste (à 1000 m²) est actuellement à vendre à
bâtir car constructible dans le 1^{er} PLU du pays du
Cament (CV accordé et renouvelé tous les 18 mois)
cette parcelle n'a plus aucun intérêt agricole
le propriétaire souhaite la maintenir en tige à l'avenir
dans le prochain PLU.

Thierry LAIGRE
06 91 88 85 20

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°15

RD Observation n°26

Lieu de dépôt : registre papier Echauffour le 06 juin 2026

Mme NOEL

06/06/2026 Madame NOEL Auzie
Mme NOEL Olivier
Habitants Rue du Noc - de beaux bays
Echauffour.
Souhaiter prendre connaissance de la

DATE	OBSERVATIONS
	zone constructible ou non

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°16

RD Observation n°27

Lieu de dépôt : registre papier de Gacé le 3 juin 2026

Mme CLERNIEWSKI Aude

03/06/2026 Mme CLERNIEWSKI Aude, parcelle 486 et 486 (propriétaire)
Souhaite que la parcelle 489 soit constructible.
Un garage a été construit sur cette parcelle, et cela bloque
la vente du bien (Maison). Cordialement 06.74.10.45.95

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°17

RD Observation n°30

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 10 juin 2026

Anonyme

Chers membres de la commission d'enquête pour le PLUI VAM,

Dans le cadre du renouvellement du PLUI des Vallées d'Auge et du Merlerault, nous souhaiterions que le terrain sur la parcelle A 0092 à Champosoult d'une superficie d'1ha, 43a et 50ca dénommée « les Bruyères Gallu » qui est aujourd'hui en pré et relève d'une zone agricole passe en zone constructible.

Cette demande nous paraît d'autant plus légitime que la Bruyère Fresnay, commune qui a vu ces derniers temps de nouveaux habitants s'installer, a récemment étendu la zone constructible vers ce terrain. Celui-ci se trouve en effet à un champ près de la nouvelle zone constructible qui se trouve à 200 mètres de notre parcelle, et il serait donc tout à fait envisageable que cette zone s'étende à ce terrain dans le cadre du nouveau PLUI.

Celui-ci est avantageusement situé au bord de la départementale n°16 qui relie Vimoutiers à Chambois. De surcroît, il bénéficie de deux entrées, l'une par la route et l'autre par un chemin qui passe par derrière, accessible également en voiture. La route dispose d'un réseau électrique, et chose assez rare pour être signalée, le terrain comporte un compteur d'eau qui lui est propre. Cette parcelle jouxte par ailleurs un autre terrain sur la droite, où une maison est en construction.

Pour toutes ces raisons, il nous semble justifié que ce terrain soit classé en zone constructible.

Nous vous remercions de bien vouloir examiner cette demande et nous vous prions d'agréer, chers membres de la commission, nos considérations distinguées.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°18

RD Observation n°36 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre papier de Sap-en-Auge le 8 juin 2026

M BOURGAULT Michel

08/06/26 Michel Bougaud J'ai eu confirmation de classes
Sap-en-Auge de l'arrêté N° 566 et 563 ex-Tour de l'Auge
Michel Bougaud

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°19

RD Observation n°37

Lieu de dépôt : registre papier de Sap-en-Auge le 8 juin 2026

M PARIS Mickael

DATE	OBSERVATIONS
le 8 Juin 2026	Mickael Paris, je souhaiterais que mes parcelles A 542 et A 552 changent de destination et puissent être constructibles avec principalement la A 542. C'est le lieu dit la Duvallière. NB : A proximité, il y a une parcelle constructible avec tous les réseaux. Sur la commune de Sap-en-Auge. M. Paris 06-03-87-05-23

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°20

RD Observation n°41

Lieu de dépôt : registre papier de Sap-en-Auge le 8 juin 2026

Commune du Sap-en-Auge

le 8/06/2026	de la commune de Sap-en-Auge souhaitant un changement de destination de la parcelle AC 523 afin d'y accueillir des containers de tri - Green & Rose
--------------	---

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°21

RD Observation n° 44

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 17 juin 2026

CDC VAM Vimoutiers

La CDC VAM souhaiterait ajouter dans les dispositions générales du règlement écrit l'article R151-21 du Code de l'urbanisme :

Version en vigueur depuis le 01 janvier 2016
Création Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art.

Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme. Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Contribution ou question n°22

RD Observation n°45

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 17 juin 2026 + Pièces-Jointes

Isabelle Cabal 26 rue du sergent Hoff

94170 Le Perreux sur Marne

Je vous contacte au sujet de biens faisant partie de la succession de notre mère, Yvette Le Flahec, née Mary le 16/10/1940 à Vimoutiers, décédée le 30/12/2021 à Argentan.

Les lots concernés par ma demande sont les suivants :

Au nom de Mary au Nouveau Monde à Vimoutiers : D206 et AO182 prairie et AO183, maison et Jardin, total 13676 m2.

La parcelle du Nouveau Monde AO182 était classée dans les orientations d'aménagement et de programmation spécialisée pour être divisée de sorte de construire 6 logements (Zones UA CV et UB destinées à accueillir tous types de construction => vu avec Mme Richard, octobre 2023 n° 80-OAP17) ; nous n'avions pas proposé les terrains à la vente car dans cette configuration la maison de ma grand-mère se trouvait privée d'un accès carrossable. Ce point avait fait l'objet de nombreuses correspondances avec Mme Cochepain, Mme Batonnier des services de l'urbanisme et Mme Richard des services d'urbanisme de la mairie de Vimoutiers.

A la suite de ces échanges, nous avons trouvé un consensus pour garantir un accès.

Nous avons appris que le nouveau PLUi a reclassé ces terrains en « agricole » or notre notaire nous a contactés pour nous faire part de l'intérêt d'un acheteur pour poser un permis de construire sur une partie de ce terrain.

Notre demande est la suivante : la révision du PLUi pour remettre tout ou partie de notre terrain « en constructible ». Je précise en outre que ce terrain est entouré de part et d'autre de constructions, anciennes vers la ville et récentes sur la sortie de ville sur la route qui mène à Argentan. Il y aurait donc une cohérence dans ce projet. L'accès à la maison de mes grands- parents peut se faire depuis une rade sur le lieu- dit « les Canadiens » (Au nom de Mary Elisabeth, notre tante, les Canadiens : lots D177 et D481) puis à travers champs. (Pour information, il y a une servitude pour accès carrossable => D481, D177, AO181. Nos grands- parents avaient cédé une partie de leur champ pour permettre un accès à une famille « Carré » par acte notarial de 1970)

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°23

RD Observation n°52

Lieu de dépôt : registre papier Echauffour le 18 juin 2026

M BOUILLY Bruno

Mardilly

Bruno
Bouilly Pour Mardilly lieu dit Le Moulin
A Le Moulin N° 0184
Pour extension de 28 A 30 m²
devant et 10 A 12 m² derrière.
N° de tel 06 75 60 51 94.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°24

RD Observation n°59

Lieu de dépôt : registre papier Merlerault le Pin le 23 juin 2026

Jean-Michel DELABRUYERE

23/06/2026 M^r Delabrugère J. Michel Nanant le Pin
parcelle AB 16 (330 m²) située en
zone Agricole pour construire un
garage d'environ 40 m²
est-il possible d'avoir un permis
de construire dans le cadre
du nouveau PLU - 
06 89 98 16 11

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°25

RD Observation n°60 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre papier Merlerault le Pin le 23 juin 2026

Allain ANDRE

le 23-06
2026

Alain Andrieu ancien maire de
Champ Haut. lors de l'instruction
du PLUi j'avais réclamé que
une partie de la parcelle B 147
soit inscrite dans le zonage du PLUi
comme constructible, environ 25 ans.
cette parcelle appartient à la commune
de Champ Haut.
Vois extrait du plan cadastral joint.
Alain

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°26

RD Observation n°62

Lieu de dépôt : registre papier Merlerault le Pin le 23 juin 2026

M GAILLARD Christophe

23/06/26

GAILLARD CHRISTOPHE

acheminé du droit, parcelle E90, situé en
zone N. Possédant ma maison d'habitation sur
cette parcelle, nous en B.3 faire disparaître
J'aimerais faire une extension sur mon
terrain. Extension en B.3. A la 2e et 1e
petite. CHRIS036AILLE@GMAIL.COM
0679520212.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°27

RD Observation n°63 + Pièces- jointes

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 /
2026 au 26 / 06 / 2026

Tome 1 rapport et annexes

page 117 sur 154

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 24 juin 2026
M BOULLIN Sébastien (intermarchesupergace@gmail.com)
1 rue de Cisai
61230 Gacé

En tant que propriétaire des parcelles figurant au cadastre de GACE section ZE n° 32,33 et 66, je souhaite vous apporter mes observations au projet de PLUi de la communauté de communes VALLEES D'AUGE ET DU MERLEREAULT. Ces terrains étaient initialement classés en zone Uc du PLU de GACE. Ils sont maintenant classés en zone Uz dont les destinations sont plus restrictives. D'autre part, il est envisagé de réduire la zone constructible aux seules parcelles ZE 33 et ZE 66 ; excluant ainsi la parcelle ZE 32 en la classant en zone N.

Cette parcelle n'est en aucun cas une parcelle naturelle puisqu'elle permet d'assurer la desserte du bâtiment existant sur la parcelle ZE 33, qui est un centre de contrôle technique. Par ailleurs, en rendant inconstructible cette parcelle, l'extension du bâtiment actuel vers le Sud-Ouest devient totalement impossible. Elle constituait pourtant une réserve foncière prévue pour cela. Les capacités de développement et de maintien des bâtiments artisanaux et industriels dépendent de leurs possibilités d'évolution. En effet, les matériels d'équipement évoluent. Ils nécessitent parfois de l'espace et des adaptations de bâtiments. Faute de ces possibilités, la pérennité de l'activité n'est pas assurée. Cette absence de possibilité d'extension va à l'encontre des objectifs de préservation des terres agricoles, puisqu'en effet, pour retrouver un bâtiment de cette capacité avec extension, il sera nécessaire de trouver un nouveau terrain et de l'aménager avec un bâtiment neuf correspondant aux capacités souhaitées. Cela est contraire aux dispositifs d'économie de l'espace mis en œuvre dans les documents d'urbanisme actuellement et fait courir le risque d'une friche artisanale à cet endroit à terme. Je vous demande donc de rétablir la parcelle ZE 32 en zone constructible.

Un emplacement réservé « GAC – ER5 » est disposé au Nord de la parcelle ZE 33, et pour une plus petite partie au Nord de la parcelle ZE 32. Cet emplacement occupe une place importante de la partie Nord de la parcelle ZE 33 qui empêche, là aussi, tout développement de la station de lavage automobile qui équipe cette parcelle. Vous n'êtes pas sans savoir que ce type d'équipement nécessite une modernisation constante et trouve de plus en plus d'utilité auprès des usagers. En effet, compte tenu des densifications de logements, les maisons d'habitation et les petits logements ne disposent pas des équipements et des espaces permettant de nettoyer les véhicules. De plus, les systèmes de lavage professionnel sont beaucoup plus économes en eau et en produits de lavage que les lavages individuels, et le traitement des eaux après lavage y est beaucoup plus poussé que celui des descentes de garages individuelles. Pour toutes ces raisons, le maintien et le développement de la station de lavage est nécessaire et l'emplacement réservé ne permet pas d'assurer sa pérennisation. Enfin, cet emplacement figure au document d'urbanisme de la ville de GACE depuis une vingtaine d'années et n'a jamais été mis en œuvre par la collectivité. Il est donc peu probable qu'il trouve son utilité maintenant. Je vous demande donc de supprimer l'emplacement réservé « GAC – ER5 ».

Au surplus, un second emplacement réservé a été, ajouté sur le projet de plan réglementaire du PLUi. Il s'agit de l'emplacement « GAC – ER6 ». Cet emplacement porte sur la totalité de la parcelle ZE 32. Pour les raisons indiquées plus haut, cette parcelle est nécessaire au bâtiment existant pour le contrôle technique ainsi que pour son accès. L'emplacement réservé semble être réalisé pour un usage similaire à celui de la route d'Alençon, à quelques dizaines de mètres de cette voie, en parallèle à l'Est. En termes d'économie de l'espace et d'imperméabilisation, cette parallèle ne semble pas nécessaire et constitue un doublon de la route d'Alençon et de ses abords. De plus, une emprise similaire est déjà disposée dans la parcelle ZE 2 côté Est de la route d'Alençon dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (5b-oap-densification-et-sectorielles en page 60). S'il s'agit de réaliser des circulations douces ces deux emprises sont redondantes. Je vous demande donc de supprimer l'emplacement réservé « GAC – ER6 ». Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces observations pour modifier la proposition Zonage ainsi que la définition des Emplacements Réservés à ce niveau.

RD Observation n°75

Lieu de dépôt : registre papier Ste Gauburge le 24 juin
SCI de la Houssaye (BOULLIN Sébastien)

Baudin Sebastien - representant
Sci de la Houssaye et
cava d'achat des Terres
pour la Sci ZE 33-32
pour en cava d'achat ZE 1 et 2
voir les 4 documents annexes
 24/06/86

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°28

RD Observation n°65

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 25 juin 2026

Anonyme

Suite à une donation de mes parents nous sommes avec ma sœur propriétaire d'une parcelle de culture au lieu-dit Les Ranconnières (dans la continuité du lotissement de la piscine) sur la commune de Gacé.

Elle est cadastrée ZD69 pour 147752 m².

Dans l'ancien PLU de Gacé il y avait environ 6000 m² constructibles pour lesquels nous avons obtenu un certificat d'urbanisme opérationnel positif.

La présence de la "casse" de Mr Basley en face a été un frein à la vente de ces terrains.

Si j'ai bien tout compris cette partie a été remise en zone d'équipement?

Donc elle ne pourrait servir qu'à un projet communal ou intercommunal?

Qu'en est-il réellement ?

Cela nous pose problème car lors de la donation les 6000 m² ont été évalués comme terrains constructibles..

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°29

RD Observation n°71

Lieu de dépôt : registre papier Ste GAUBURGE le 24 juin 2026

Mme GERU Nicole

M^{me} GERU Nicole - Planches
 parcelles AK 60.
 Je demande la possibilité
 de pouvoir construire à l'avenir
 une maison d'habitation sur
 cette parcelle - Gaut

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°30

RD Observation n°72

Lieu de dépôt : registre papier Ste GAUBURGE le 24 juin 2026

Mme GERU Nicole

M^{me} GERU - Nicole - La GENEVRAÏ
 Parcelle B 167 - Zone A
 Je demande la possibilité de
 construire un garage sur cette parcelle.
 (dans l'avenir) - Gaut

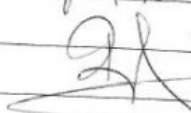
Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°31

RD Observation n°73

Lieu de dépôt : registre papier Ste GAUBURGE le 24 juin 2026

M SIRVEN Bernard SIRVEN (bernard.sirven@gmail.com)

DATE	OBSERVATIONS
24/06/26	M. Bernard Saven - La Dîce - 61370 Sainte Eulange Exploitant agricole depuis près de 60 ans 2R 63 2R 64 2R 71 2R 62 2R 70 2R 26 ... Nous nous inquiétons de la possibilité que les parcelles 2R 63 et 2R 64 puissent être un jour cédées Elles jouaient nos parcelles occupées par nos chevaux. Nous ne voudrions pas devenir un jour une nuisance pour les riverains d'au delà de simple exercice de notre profession Merci pour votre accueil Merci pour vos réponses  1er: 06 09 55 28 4 M. Bernard Saven @gmail.com

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°32

RD Observation n°78

Lieu de dépôt : registre papier Gacé le 25 mai 2026

Mme ZWAARDEMAKER

La Fresnaye Fayel

25/06/26	14h00 - 17h00 Mme Zwaardemaker La Fresnaye Fayel 06 98 20 61 33 parcelle B 125 projet de démolition d'un ancien poulailler pour pouvoir construire au même endroit une maison d'habitation en relation avec mon activité agricole 
----------	--

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°33

RD Observation n°79

Lieu de dépôt : registre papier Gacé le 25 mai 2026
SCI MADI 5 MAILLARD et SARRAZIN)

ES106 SCI MADI 5 MAILLARD C. + SARRAZIN F.)
Parcelle ZA21 sur la commune de Craisilles (64)
36.13846000 Nous sommes exploitants forestiers sur les communes
de Craisilles et Caulous et sauteurs d'écarts nous
actifs de stockage de grumes et produits Bois
divers sur la parcelle ZA21 dont nous sommes
propriétaires. Le but de notre demande de permis
de construire étant le stockage à l'abri de
certaines réserves de Bois et d'Engins agricoles
et forestiers qui à ce jour sont à l'extérieur
et nous demandons une extension de l'actuel
ainsi qu'une création d'emplacements.
Comme prévu à l'acte de vente nous nous sommes
soumis d'ici la fin de cette année afin
de pouvoir accéder avec les engins forestiers
de ST TOME. Nous ne pouvons donc pas
utiliser la sortie privée actuelle étant

elle-même interdite aux ~~Bois~~ tonnages de ST TOME
le PC 061.138460003 qui a été déposé le
19/07/2025 reste donc en suspens et nous le
13/06/2025 par rapport à un accès (1)
Nous sommes à l'heure TRINITE ^{simple} lorsque nous nous
mettons pas en accord avec cette décision nous pourrions
la contacter au 06 30 46 6838. Elle m'a en
aucun cas était mise au courant que cette
parcelle ZA21 serait déclarée en zone agricole
d'accès par votre écrit et cet acte.

 C. Rouleau

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°34

RD Observation n°80

Lieu de dépôt : registre papier Gacé le 25 mai 2026
Maison de retraite de Gacé
M GENIN Patrick

25/06/2025 MAISON de RETRAITE ZHPAD SAINTE MARIE DE GARE
 GÉNIN Patrick Président
 Parcelle AN 270 Maison de Retraite

Je suis venu voir la possibilité d'une
 extension. Cette dernière réalisée, pourrai
 créer des jardins sur la parcelle AN 281

Dans le but de faciliter le promenade
 des résidents sur circuit en dur, ces
 résidents se déplaçant au chariot Roulaudy
 ou à l'ambulation, le jardin sera créé
 sur 1 partie de la parcelle

GÉNIN Patrick

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°35

RD Observation n°81

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 26 juin 2026

DEPESTELE Guillaume (guillaume.depestele@gmail.com)

2112 route du SAP

61120 Ticheville

Je suis propriétaire d'une ancienne ferme située sur la commune de Ticheville, acquise en août 2023. Depuis cette acquisition, je travaille à la remise en état progressive de cette exploitation afin d'y développer une activité agricole autour de la production de pommes ainsi qu'une activité touristique liée à cette production.

Dans le cadre de ce projet, je sollicite plusieurs adaptations du PLUi.

- Je souhaite planter environ un hectare de pommiers sur les parcelles cadastrées section B n°0098 et n°0207.
- Je souhaite pouvoir réaliser sur la parcelle cadastrée section B n°0207 des bâtiments agricoles destinés au stockage des pommes, du matériel et des équipements nécessaires à l'exploitation.
- La longère située sur la parcelle cadastrée section B n°0207 pourrait être réhabilitée en gîte touristique afin d'accueillir les visiteurs dans le cadre d'une activité de découverte de l'exploitation, de visites et de dégustation de jus de pomme. Je souhaite donc qu'elle puisse être identifiée comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Un hangar métallique d'environ 1 000 m2 est également implanté sur cette même parcelle. Ce bâtiment est

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

aujourd'hui très dégradé et ne répond plus aux besoins de l'exploitation. Je souhaiterais pouvoir le reconstruire sur son emprise actuelle avec une architecture inspirée du patrimoine local, afin d'y regrouper des espaces de stockage, un espace de stationnement pour les véhicules de l'exploitation, des hébergements touristiques ainsi que des logements de fonction destinés aux personnes travaillant sur l'exploitation.

- Enfin, sur la parcelle cadastrée section B n°0137, je souhaite réaliser un parking destiné à l'accueil des visiteurs, sur sol naturel (non bitumé), équipé d'ombrières photovoltaïques pour pourvoir aux besoins énergétiques de l'exploitation.

L'ensemble de ces demandes s'inscrit dans un projet global de développement de l'exploitation agricole et de diversification touristique sur la commune de Ticheville.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°36

RD Observation n°82

Lieu de dépôt : registre papier de Vimoutiers le 17 juin 2026

M TOUCHAIN Philippe (Maire de Vimoutiers)

17-06-26 La Commune de Vimoutiers sollicite le classement de la parcelle AO 182, située avenue des Canadiens à Vimoutiers en zone constructible pour de l'habitat. Cette parcelle se situe dans un environnement bâti, dans la trame urbaine de Vimoutiers, et peut, à ce titre, être considérée comme une dent creuse.

Maire de Vimoutiers.
M. Philippe TOUCHAIN

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°37

RD Observation n°88

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 26 juin 2026

Anonyme

Je suis propriétaire de la parcelle AD22 à Echauffour, sur laquelle votre projet de PLUi prévoit une OAP (rue des Coudrettes).

J'ai conscience du caractère consultatif des avis, mais je vous fais part de mon opposition ferme à ce projet sur ma parcelle. En conséquence, je demande que la parcelle AD22 ne soit pas classée en zone Auh et qu'elle demeure en zone agricole.

Il est stipulé sur le document 5B OAP qu'il était « attendu ici environ 4 logements (densité calculée sur la surface utile) ». Il est indiqué une surface brute de 0,3 h et une surface utile de 0,3 h. Or, la présence d'arbres centenaires, que je tiens absolument à préserver, sur 1/3 de la parcelle réduit la surface utile à 0,2h, soit 500 m2 pour les 4 logements alors que dans le lotissement voisin les parcelles sont de 800 m2. Cela me paraît bien peu en zone rurale où les gens sont habitués à de grands espaces.

De plus, je m'interroge quant à la conformité réglementaire d'une OAP portant sur 2/3 d'une parcelle unique. Mais j'ai peut-être mal interprété la réglementation.

Dans ce champ, il y a des chèvres qui entretiennent les haies et constituent l'unique joie de vivre de mon père âgé. Une partie du côté de la route prévue, nous sert de jardin. Ce terrain et les parcelles adjacentes, que nous possédons, furent une ferme. Il subsiste d'ailleurs verger, étable, poulailler, bâtiment à grains, clapiers et pigeonnier.

Par ailleurs, le lotissement jouxtant est quasi vide depuis des années. La pression démographique est-elle si intense à Echauffour qu'il faille déjà prévoir une extension ? Ne pourrait-on pas surseoir ? N'y a-t-il pas du bâti à rénover ou d'autre foncier disponible, un autre lotissement qui se prêterait à une extension ?

En outre, la famille a déjà été contrainte de vendre à la commune une autre parcelle et je ne souhaite pas revivre ce traumatisme une seconde fois.

Cela fait tellement mal de voir son havre de paix, un champ appartenant à la famille depuis des décennies se transformer en lotissement contre mon gré. Il doit bien y avoir d'autres solutions...

Au vu de ces éléments et de ma vive opposition, j'espère vivement que vous tiendrez compte de mon avis et vous prie de laisser la parcelle AD22 en zone agricole.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°38

RD Observation n°91 + pièces - jointes

Lieu de dépôt : registre papier de Merlerault le 26 juin 2026

M de GASTE Jean Pierre

Section B - Commune Merlerault-le-Py
- Commune déléguée La Geneslère
- Parcelles 131 et 18.
Dans le cadre d'une activité agricole, le propriétaire
souhaite construire 2 abris de prairie pour
animaux. Ces constructions seraient positionnées
en bordure de la voie communale, au Nord des
parcelles, dans la zone A (Agricole)
250 m² au sol chacun des abris.
Auteur : M. Jean Pierre de GASTÉ
J. P. de GASTÉ

Réponse du porteur de projet :

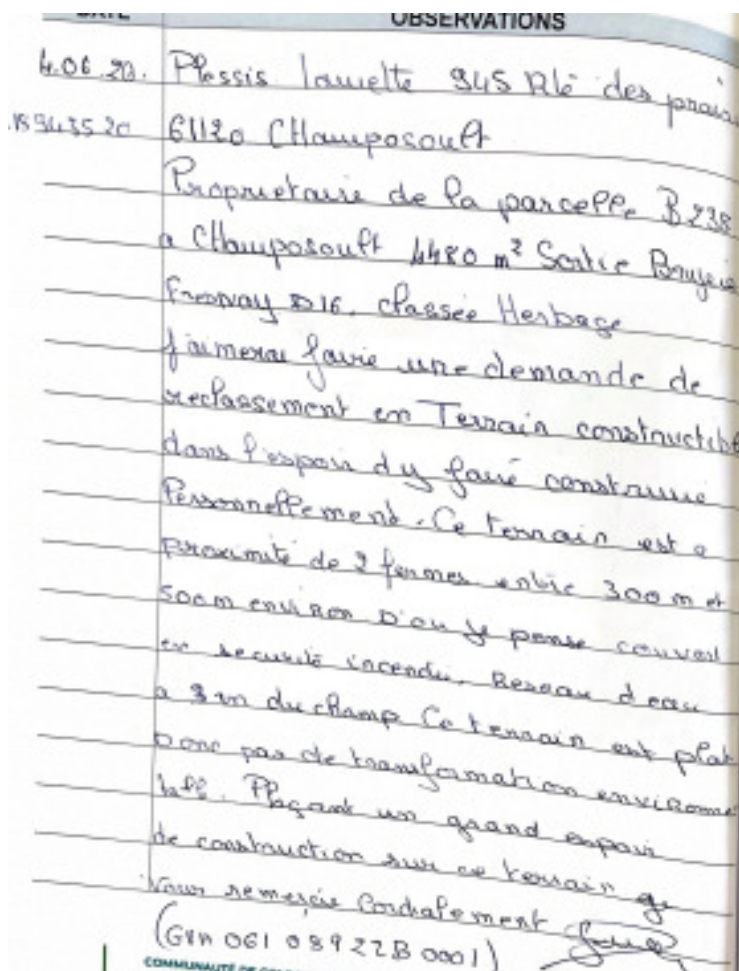
Contribution ou question n°39

RD Observation n°92

Lieu de dépôt : registre papier de Vimoutiers le 04 juin 2026

Mme PLESSIS Laurette

Champosoult



Réponse du porteur de projet :

Thème : changements de destinations

Contribution ou question n°40

RD Observation n°3

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai 2026

M LAIGRE Thierry

Fresnay le Samson

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

10/5/25 LAIGRE Thierry - Maire de Freney le Saumon
Parcelle A.185
cette parcelle possède 2 bâtiments
nous avons étoilé le grand bâtiment le long de la
route. Le Propriétaire nous demande d'étoiler le
deuxième également pour un éventuel changement
de destination du bâtiment
cette parcelle est actuellement en vente et un projet
semble voir le jour (touristique)
cette parcelle est prévue à l'intérieur de l'agglomération
de la commune en zone UA

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°41

RD Observation n°4

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai 2026

M LAIGRE Dominique

Neuville sur Touques

26/05/26 Remarque concernant une propriété
appartenant à D Laigre, Située sur la commune de
Neuville sur Touques, Impasse de la Beauvrière
Section G, parcelle 243.
Sur l'ancienne exploitation existe une maison
en cours de restauration, j'aurai souhaité
bénéficier d'un changement de destination
pour les dépendances de 70 m², en effet
après travaux j'aurai souhaité créer un gîte
dans cette dépendance distante de 20 m
de la maison d'habitation Dominique LAIGRE

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°42

RD Observation n° 7

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai 2026

M LEFEVRE Alexandre

Crouttes

le 26/05/26	Alexandre Lefebvre CROUTTES
	la parcelle ZH75 Bâtiment SUD
	projet de changement de Destination
	d'un bâtiment agricole en Maison d'habitation
	en gardant l'activité Agricole.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°43

RD Observation n° 15 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre papier le Merlerault le Pin le 27 mai 2026

Mme DANNENHOFFER Odile

8 allée des roses le Merlerault le Pin

le 27/05/26	Mme DANNENHOFFER Odile 8 Allée des Roses
	le Merlerault le Pin tel. 02.33.35.00.83
	elle demande concerne le changement
	de destination des parcelles AD45-AD47
	il existe sur ces parcelles un bâtiment
	déjà desservi par l'électricité ce bâtiment
	peut-il être transformé en habitation ?
	Odile Lefebvre

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°44

RD Observation n° 16

Lieu de dépôt : registre papier Ste Gauburge le 29 mai 2026

M BORDIN Gérard

18 rue des Noyers 61370 PLANCHES

29 mai 2026	BORDIN GÉRARD Habitant 18 rue des Noyers 61370 Planches
	Demande que le Batiment change de destination sur la parcelle AC61 pour devenir une maison d'habitation
	Fait à St Gauburge le 29 mai 2026
	G. Bordin

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°45

RD Observation n° 35 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre papier Le Sap en Auge le 8 juin 2026

Mme MOTTE Florence

08/06/26	Indivision MOTTE, Florence Motte
	Réalisation selon plan fourni (dossier en pièce jointe) B344 (B408)
	Florence Motte

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°46

RD Observation n° 40

Lieu de dépôt : registre papier Le Sap-en-Auge le 8 juin 2026

Mme ROULOIS Laetitia

le 08 juin 2026. Roulois Laëtitia
venez vérifier la future destination des parcelles, A 253 et
AB 375. Le bâtiment deviendra une habitation.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°47

RD Observation n° 49 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : le 18 juin 2026

Mme CHAPPLAIN Anaïs (anais.chapplain@laposte.net)

10 Route des Petites Carrières

61240 SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE

Numéro de parcelle : n°49

Commune : Saint-Germain-de-Clairefeuille

Bonjour, je vous fait part de ma demande que le bâtiment (entouré en rouge sur le document en PJ), soit identifié comme pouvant faire l'objet d'une demande de changement de destination.

Je souhaite effectivement le réhabilité en gîte touristique pour mon projet de ferme pédagogique d'ici quelques années.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°48

RD Observation n° 53 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : Mail le 18 juin 2026

Mme BONETTA Sylvie

Je souhaiterais qu'il y ait un changement de destination concernant la section F 361 Voir la photo 1 .

En revanche que peut-on faire pour motte féodale sur deux photos numéro 2 et 3

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°49

RD Observation n° 57 + Pièces- Jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 23 juin 2026

CHAPPLAIN Anaïs (anais.chapplain@laposte.net)

10 Route des Petites Carrières

61240 SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE

Je voulais préciser que d'après mes biens sur impôts. gouv, il est identifié comme garage (40m2). Je souhaite donc le réhabilité en gîte touristique pour mon projet de ferme pédagogique d'ici quelques années, et je voudrais

savoir s'il est possible de le changer de destination en le rendant habitable (ou une autre appellation ?) pour qu'il soit considéré comme gîte à l'avenir).

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°50

RD Observation n° 61

Lieu de dépôt : registre papier Merlerault le Pin le 23 juin 2026

VERBEKE Eric

Les Authieux du Puits

le 23/06/2026	VERBEKE Eric Commune Les Authieux du Puits
	La parcelle AB166 est situé en Zone A
	Le Petit Bâtiment côté Est nous sert actuellement
	de remise. Nous souhaitons un changement de
	situation (destination) pour pouvoir le transformer
	en garage ultérieurement.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°51

RD Observation n° 64 + Pièces- Jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 25 juin 2026

McCarthy (pmcc95@gmail.com)

2996 route de Chambois

61120 Guerquesalles

Nous sommes propriétaires de deux parcelles à Guerquesalles : section C 298, 23 et 24.

La parcelle 23 correspond à une ancienne étable et je crois comprendre qu'il est possible de la réhabiliter en habitation.

Mais ce qui est le plus important pour nous serait un changement de destination sur deux étables en briques remarquables, dont l'une très grande (43 m de long, datant de 1911), en très bon état (nous avons refait le toit) comprend l'ancien pressoir, écuries, grenier parqueté. Nous aimerions que les deux bâtiments (ce dernier plus le plus petit datant de 1895) obtiennent la possibilité d'un changement de destination.

J'ajoute des photos des bâtiments en question.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°52

RD Observation n° 66

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 25 juin 2026
Olivier Terrenoire (olivier.terrenoire@gmail.com)
Le Bourg
61120 Roiville

Nous avons pris connaissance du projet de PLUI et souhaitons vous soumettre nos remarques et demande de confirmation d'interprétation :

Remarques (document 3B Règlement graphique Plan 2):

- La haie paysagère reprise dans le projet pour cette parcelle, n'existe plus depuis de nombreuses années, et a été remplacée par une clôture traditionnelle.
- Le cours d'eau mentionné dans le vallon, ne prends pas sa source sur notre parcelle mais bien en amont de celle-ci (C173- C14).

Demande de confirmation (document 3B Règlement graphique Plan 1) :

- Les deux annexes à notre habitation et reprises sur le plan ci-dessus référencé sont aujourd'hui à usage de garage et sont représentés selon deux catégories différentes (l'un « bâtiment » et l'autre « changement de destination »)
- Ayant à terme un projet d'aménagement de ces deux bâtiments (existants) pour un usage résidentiel, pourriez-vous confirmer notre compréhension que ces deux catégories appliquées à ces garages dans le cadre du nouveau PLUI le permettront ? A défaut, nous sollicitons la possibilité d'inclure ces annexes préexistantes dans la catégorie permettant à terme leur transformation en affectation résidentielle.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°53

RD Observation n° 70

Lieu de dépôt : registre papier Ste Gauburge le 24 juin 2026
Mme GERU Nicole

DATE	OBSERVATIONS
24/06/26	Mme GERU ^{MA} Nicole - PLANCHES - parcelle Ak 44 - ZA -
	Changement de destination du bâtiment déjà en orange destiné dans l'avenir à devenir une maison d'habitation. <i>[Signature]</i>

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°54

RD Observation n° 77 + pièces jointes

Lieu de dépôt : registre papier Ste Gauburge le 24 juin 2026
M WILLEMS Frédéric

Monsieur WILLEMS Frédéric, propriétaire des parcelles AI16, AI17, AI18, AI40, demande le changement de destination du bâtiment situé sur la parcelle AI17 correspondant à une étable et figure en « orange » sur le plan.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°55

RD Observation n° 83

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 juin 2026

SAMIN Thomas (thomas.samin@live.com) 06.26.86.49.35

888 route du Bisson 61120 Vimoutiers

26/06/2024 SAMIN Thomas Vimoutiers.
Parcelle 2A20 (zone agricole)
Je souhaiterais que l'on prenne en compte un changement de destination du bâtiment le plus à l'Est pour le transformer en bâtiment d'habitation.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°56

RD Observation n° 89

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 juin 2026

M COUSIN Guy

Camembert

26/06/26 M. Cousin Guy propriétaire sur la commune de Camembert parcelle C.253. Je demande la confirmation du changement de destination du bâtiment. Merci.

Réponse du porteur de projet :

Thème : Secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL)

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

Tome 1 rapport et annexes

page 133 sur 154

Contribution ou question n°57

RD Observation n° 11

Lieu de dépôt : registre papier Le Merlerault le Pin le 27 mai 2026

Elevage de la Danguière

Menil Hubert en Exmes

Le 27/05/2026	M Thibault Racine
SAS	Elevage de La Danguière Siret Menil Hubert en Exmes 925 122 768 000 18
	Suite à un dossier permis de
	construire le 23 mai 2024
	PC n° 061 268 25 0000 1
	Pour la construction d'un chenil
	et d'une nurserie proche du
	siège d'exploitation sur la parcelle
	D n° 55 actuellement en zone N
	nous souhaitons un changement
	de destination des parcelles
	D 55, 73, 78 afin de réaliser
	notre projet.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°58

RD Observation n° 12

Lieu de dépôt : registre papier Le Merlerault le Pin le 27 mai 2026

De GASTE Philippe

Foncière de la Genevraie

5/26 Foncière de La Genervaye
Philippe de Gasto (gérant) 06 61 23 34 43

Projet de tourisme agricole sur le domaine
du haras de La Genervaye 15-20 chambres
- réhabilitation des bâtiments et la propriété
pour en faire un Relais et Château
- le Château et ses communs (C144)
- Le Châtelier (C55)
- les Cébs (C129, C131, C129, C112, C8)
- la pieuvre (D46, D45, D44, D43, D47)
- le Pigeon (C143)
- la Plinguère (C141)
Requalification de certaines parcelles
Requalification
C143 → non forestier
D14, D12, D13 (en partie) non forestier mais prairie
Contrairement au plan bâtiment sur C140 et C23
Réhabilitation de l'étang C90
Je souhaiterais inscrire le projet dans la création
d'un STECAL dédié = l'hôtellerie avec la possibilité
de faire des agrandissements de certains bâtiments

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°59

RD Observation n° 14 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre papier Le Merlerault le Pin le 27 mai 2026

Mme RENARD Céline

27/05/2026 Mme RENARD Céline - 06 83 43 88 30
propriétaire des parcelles 102-113-52
d'entreprise de construction CHOSSET Antoine (propriétaire
du terrain) souhaite construire un entrepôt pour
ses activités couverture et serranderie de recouvrement

E	OBSERVATIONS
-	et cette ces parcelles en classe A en Az comme la parcelle A117.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°60

RD Observation n°22

Lieu de dépôt : registre papier de Gacé le 02 juin 2026

M LANGLOIS Paul

Le Mesnil Vicomte

02/06/26	LE Mesnil Vicomte ^{visite} M. LANGLOIS (maire)
	Rectangle en zone N non poché en
	plein (Zone alt - touristique).
	(Projet cabanes dans les arbres)
	24 (le commissaire enquêteur).

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°61

RD Observation n°23

Lieu de dépôt : registre papier de Vimoutiers le 2 juin 2026

M LAIGRE Thierry

Fresnay le Samson

LAIGRE Thierry Commune de Fresnay le Samon

quelques observations à voir :

Parcelle A 231 Gîte rural de la famille cheneel très fréquenté → faut il créer une zone NT ??

Parcelle D 61 Famille Parent activité culturelle faut il créer une "zone culturelle"

Parcelle A 247 le Font Fresnay famille P. DumeaPin construction historique non inscrite aux monuments historiques faut il créer une "zone spécifique" "bâtiments historiques"

Parcelle B 139 propriété Rougé clement parcelle accueillant à la fois une habitation louée et une P activité artisanale de m^e Rougé canebois, paille de bois et autres

seule Commune de Fresnay le Samon faut il créer une zone AX pour cette parcelle "activité artisan"

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°62

RD Observation n°24 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 16 juin 2026

M DRUET Yann

600 rue des Mares

IFS 14123

Veuillez trouver ci-joint, les éléments d'information concernant une demande spécifique de STECAL sur la commune de Neuville sur Touques sur les parcelles 0105 / 0106 / 0107

Cette demande correspond à l'exemple de STECAL réalisé pour le même motif, sur la Commune de Vieux (Calvados), pour un secteur de recherches archéologiques de la période romaine.

Le contenu de ce STECAL inscrit à l'intérieur d'une zone N du PLUi, doit pouvoir permettre :

- de réaliser des fouilles et creusements indispensables pour mener à bien toute recherche archéologique
- de construire des structures de protection des sites archéologiques fouillés ou devant être fouillés
- de mettre en place les éléments temporaires concourant à la réalisation des recherches archéologiques, en

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

particulier les tentes et toilettes sèches indispensables pour mener à bien les opérations, et pour le stockage temporaire des matériels et des résultats de recherches

- de construire toute structure nécessaire pour la préservation, la mise en connaissance ou la présentation publique (musée) des éléments archéologiques découverts sur le site

- de réaliser tous éléments pouvant concourir à la préservation, protection, connaissance, information pour tout ce qui relève de l'existence du patrimoine archéologique découvert ou devant être découvert.

Ce STECAL devrait être défini au cours de la procédure liée au PLUi actuellement en cours d'enquête publique.

Fait à FERVAQUES, au siège de l'association de sauvegarde et de protection du patrimoine archéologique de la Bove et de la Jaunière

le 6 juin 2026

Le référent scientifique Yann DRUET

Le Président de l'association François DELAITRE

Contribution ou question n°63

RD Observation n°42

Lieu de dépôt : registre dématérialise le 16 juin 2026

Yann (yannndruet@aol.com)

600, rue de la Mare

14123 IFS

En complément des contributions déposées par Monsieur François DELAITRE (32) et moi même, Yann DRUET, concernant le site de la Jaunière // Bove, à Neuville sur Touques, il convient de vous informer de l'évolution de la situation réglementaire sur cet ensemble de trois parcelles.

Un dossier d'inscription sur l'inventaire complémentaire des Monuments Historiques est en cours d'engagement. Il sera instruit dans le courant de l'année 2026/2027, ainsi qu'une demande d'autorisation d'engagement d'un chantier de fouilles archéologiques conduit selon les contraintes scientifiques indispensables, en respectant strictement la réglementation en vigueur. Ce site apparaît de plus en plus clairement comme un site majeur concernant la spiritualité et les pratiques funéraires gauloises. Un ouvrage est en cours d'édition, portant le titre de "Des Druides et Des Etoiles" qui montre les relations entre les structures funéraires, l'observatoire et les pratiques astronomiques conduites par les druides, identifiés, dès l'antiquité, en particulier par les auteurs grecs, comme étant les maîtres en astronomie. Le site de Neuville sur Touques apparaît de plus en plus comme un site fondamental dans cette compréhension et devrait donc faire l'objet de l'établissement d'un STECAL à orientation archéologique et muséologique strict, en dehors de toute autre destination, suspendant de fait, toute orientation antérieure de destination comme une destination agricole ou naturelle. L'objet de ce site doit absolument être strictement orienté vers une connaissance scientifique approfondie. Merci.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°64

RD Observation n°32

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 11 juin 2026

M Delaitre François (f.delaitre@orange.fr)

19 rue du Parc de la Guérinière

78530 Buc

Je suis le propriétaire des parcelles référencés au cadastre 0105/0106/0107 à Neuville sur touques.

Nous avons fait avec les membres de mon association de sauvegarde de patrimoine chez moi à Neuville sur touques des découvertes archéologiques majeurs sur ces trois parcelles. Je souhaite que cet espace soit intégré dans un STECAL à orientation archéologique.

Nous avons reçu récemment le 5 juin dernier les représentants de la DRAC, quelques membres de la CDC dont monsieur Karim Bounab, madame Bonneta maire de Neuville sur Touques et des membres du conseil municipal.

C'est un grand projet de sauvegarde et de mise en valeur de notre patrimoine unique que nous ne pouvons pas laissé se perdre.

je vous remercie de nous apporter votre soutien à notre projet en nous accordant un STECAL.

Contribution ou question n°65

RD Observation n°34 + Pièces- Jointes

Lieu de dépôt : registre papier Le Sap en Auge le 08 juin 2026

Frédéric JEAN (frederic.jean1984@outlook.fr)

08/06/26	Propriétaire de la parcelle B281 je souhaite implanter une activité industrielle de Tournage Fraisage selon le plan joint. Je souhaite changement de destination d'une partie de parcelle en Zone Ag.
	M. SEAN Frédéric
	06 71 97 50 97
	frederic.jean1984@outlook.fr
	02 33 16 48 65

Activer Windc

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°66

RD Observation n°38

Lieu de dépôt : registre papier le Sap-en- Auge le 08 juin 2026

M PARIS Mickael

le 8 juin 2026	Sur la commune de Neuville-sur-Touques, lieu dit le Bas Cauchin et les Terres
	- parcelle B261 : étaler tous bâtiments afin qu'ils puissent changer de destination et classer la parcelle en zonage "AZ".
	Propriétaire Mickael Paris
	n° 06-03-87-05-23.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°67

RD Observation n°47 + Pièces-Jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 18 juin 2026

BUTET STEPHANE (valerie-butet@orange.fr)

438 ROUTE DE LAUNAY

61310 VILLEBADIN

Je suis propriétaire de la parcelle cadastrée 310 AB 99 sur la commune déléguée de Nonant Le Pin commune nouvelle de Merlerault Le Pin.

Je demande la possibilité de changement de destination du bâtiment agricole en bâtiment artisanal et zone artisanale.

Veuillez trouver en pièce jointe la parcelle concernée.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°68

RD Observation n°50

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 19 juin 2026

CHAPPLAIN Anaïs (anaïs.chaplain@laposte.net)

10 Route des Petites Carrières

61240 SAINT-GERMAIN-DE-CLAIREFEUILLE

Je souhaiterais faire passer le terrain parcelle n°4 situé au 8 Route des petites carrières à Saint-Germain-de-Clairefeuille en zone "terrain agricole touristique".

Il serait destiné à être le parking de la ferme pédagogique, avec un espace emplacement de camping (4 emplacements) afin d'accueillir différentes structures, et un possible prolongement de la boutique pour un côté "alimentation".

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°69

RD Observation n° 67 + pièces- jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 25 juin 2026

PARIS HEBERT Stephen (stephen.paris.hebert@gmail.com)

26 avenue de Paris

61200 Argentan

En tant que propriétaire des parcelles 0A150 et 0A151 à Vimoutiers, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint mon dossier complet d'observations concernant une demande d'identification d'un sous-secteur STECAL At. Ce projet se veut mesuré (2 000 m²), réversible et sans emprise supplémentaire sur l'environnement existant. Je sollicite votre examen bienveillant de cette contribution

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°70

RD Observation n°86

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 juin 2026

VIGNOT Dominique

St Germain d'Aunay

26/06/26 Jeuneur Vincent propriétaire des zones ZH 84 et 85 via la commune de St Germain d'Aunay
 > zone AT déjà existante dans le cadre du PLU I de la CDC -
 A ne pas enlever les parcelles de la ZH 84 (déjà identifiées) et nouvellement sur la ZH 85 englobant les boxes pour chevaux
 La nouvelle zone AT doit englober les bâtiments à retenir sur la parcelle ZH 84 (DP de changement d'affectation) et les boxes de la parcelle ZH 85 (idem DP)

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°71

RD Observation n°87

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 juin 2026

LEJEUNE Angéline

Crouttes

26/06/26 Lejeune Angéline - 42 Elfried propriétaires sur la
 ob 2969 commune de Crouttes parcelle Z1 20 et Z1 21
 21-73- pour agrandir la parcelle partie A2 sur la parcelle
 Z1 21 pour une éventuelle agrandissement.

Réponse du porteur de projet :

Thème : règlement écrit

Contribution ou question n°72

RD Observation n°2

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai

M BLAU Ulysse

Vimoutiers

26/05/26	ULYSSE BLAU
	Je lis que l'isolation par l'extérieur des bâtiments patrimoniaux ne serait pas possible. Serait-il possible de l'autoriser mais en continuant l'usage des matériaux ^{matériaux} de qualité (bois, torchis...) afin d'éviter les enduits cimentés ou les plaques de polystyrène qui dégradent le bâti ancien.
	Isoler par l'extérieur en matériaux biosourcés est plus efficace thermiquement que l'isolation par l'intérieur, pour permet de préserver la masse thermique (pour le confort d'été), mieux gérer l'hygrométrie et d'éviter la condensation entre l'isolant et le mur.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°73

RD Observation n° 30

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 08 juin 2026

CDC des VAM

Vimoutiers

Dans la rédaction du règlement écrit, deux éléments portent à confusion :

- Dans les dispositions générales, les changements de destination sont autorisés vers toutes les destinations et sous-destinations.
- Dans les différentes zones, un tableau définit les destinations et sous-destinations autorisées.

Dans sa rédaction, la collectivité entend autoriser toutes les destinations et sous-destinations pour les changements de destination. Une précision est donc à faire sous les tableaux de chaque zone, indiquant que les changements de destination ne sont pas concernés par les tableaux. Cela permettra une meilleure cohérence et compréhension de lecture entre les dispositions générales et les dispositions par zone.

Il est donc demandé aux commissaires enquêteurs de pouvoir effectuer cette modification rédactionnelle dans le règlement écrit.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°74

RD Observation n° 56

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 22 juin 2026

DUMAIN Arnaud

Commune de Vimoutiers

Observations de la commune de Camembert sur le projet de PLUi, cosignées par le maire et quatre conseillers municipaux. La contribution reconnaît la qualité des protections patrimoniales déjà intégrées au projet et formule

cinq demandes complémentaires ciblées : identification au titre de L.151-19 des Manoirs de Beaumoncel et de la Grande Cour (Val Postel) ainsi que du calvaire de la parcelle B20 ; désignation des ripisylves de la Viette au titre de L.151-23 ; identification d'un « Ensemble bâti patrimonial » limité aux abords des deux manoirs ; création d'une OAP paysagère focalisée sur les cônes de vue depuis et vers le bourg ; suggestion d'un guide architectural pédagogique à valeur indicative. La contribution s'articule avec une démarche parallèle de l'Association de défense et de protection du patrimoine de Camembert.

Réponse du porteur de projet :

Thème : trame verte et bleue (TVB)

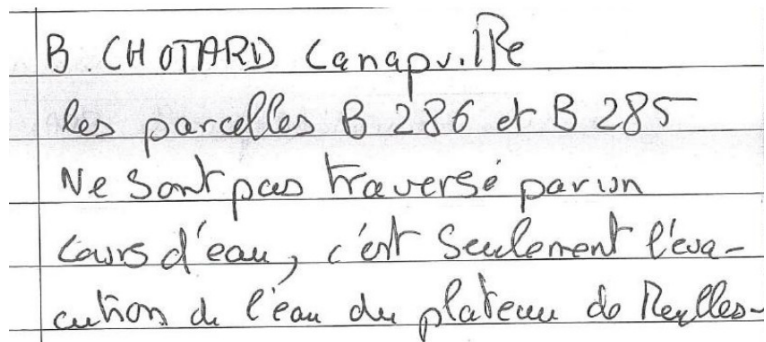
Contribution ou question n°75

RD Observation n° 6

Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 mai

M B. CHOTARD

Canapville



B. CHOTARD Canapville
les parcelles B 286 et B 285
Ne sont pas traversées par un
cours d'eau, c'est seulement l'éva-
cuation de l'eau du plateau de Reulles-

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°76

RD Observation n° 25

Lieu de dépôt : registre papier Echauffour le 06 juin 2026

M GOSNET

DATE	OBSERVATIONS
06/06/2026	N° Gosnet 06 62 78 75 27
	Es artisans d'gmail.com
	l'entrée de la zone ZB 10.9
	était classé zone agricole.
	me nous expliquent pas que la
	partie Nord de cette parcelle.
	(ou nous habite) est placée
	Zone Naturelle. (Terrain
	exploité par un agriculteur
	et Zone de classe).
	

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°77

RD Observation n° 28 + Pièces-Jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialise le 08 juin 2026

M LAMBERT David

Le Merlerault le Pin (La Genevraie)

Avec Elodie mon épouse, nous élevons des chevaux de course, au Haras de la Grande Maison, sur la commune historique de LA GENEVRAIE, commune nouvelle de Merlerault le Pin.

Pour ne pas obérer à l'avenir notre potentiel d'extension, nous souhaiterions, que le tracé de la zone agricole soit légèrement adapté, sur deux endroits de la propriété.

1. Nous avons actuellement un projet de bâtiment dont le permis est validé et les travaux engagés. Afin de conserver une marge d'agrandissement pour un bâtiment futur, au Sud de celui-ci, nous souhaiterions que le tracé de la zone agricole soit modifié, pour s'étendre davantage sur les parcelles cadastrées section 188 B, n°24, 26 et 27.

2. Par ailleurs, il existe une maison au lieudit Guichou, avec un bâtiment agricole que nous envisageons à l'avenir d'étendre. Nous souhaiterions, un pastillage en zone agricole autour de cet ensemble assis sur les parcelles cadastrées section 188 B, n° 139 et 161.

Vous trouverez en PJ les plans matérialisant ces éléments et les propositions de modification de zonage.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à cette demande et me tiens bien naturellement à votre disposition pour vous apporter tout complément que vous jugeriez utile.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°78

RD Observation n° 33

Lieu de dépôt : registre dématérialise le 12 juin 2026

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

SAS Elevage de La Danguère (saselevagedeladanguere@outlook.fr)
La Danguère
61230 Ménil Hubert en Exmes

Demande de classification en ZONE A des parcelles D 55 , 78 , 79 Ménil Hubert en Exmes

Eleveur de chiens depuis 2014 je souhaiterais construire des bâtiments agricole proche du siège d'exploitation (mon habitation) afin d'exercer mon activité en respectant l'environnement et les contraintes sanitaires . Le projet de zonage classe mes terres en zone N , celles - ci historiquement vouées à l'élevage , il est primordiale qu'elles restent constructibles à usage agricole .

Suite à une demande de permis de construire en 2024 qui n'a pas aboutie due à la mise en place du PLUI , il est aujourd'hui urgent de réaliser des constructions dignes du bien être animale . Les conditions sanitaires actuelles (maladies et perte des chiens) , des normes contraignantes et onéreuses me sont préjudiciables et injustifiées .

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°79

RD Observation n° 39

Lieu de dépôt : registre papier Le Sap-en-Auge le 08 juin 2026

M PARIS Mickael

le 8 juin 2026 - Sur la commune de Sap-en-Auge (ex commune historique d'Enville), la parcelle E29 est classifiée en zone A (agricole) alors que c'est un bois et qu'elle devrait être en zone forestière
Nf Mickael Paris

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°80

RD Observation n° 43 + Pièces-Jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 16 juin 2026

GRENET Claude

Le Merlerault le Pin

Je suis propriétaire des parcelles AN28-39-36-33 sur la commune du Merlerault. Je demande que la parcelle AN 39 soit modifiée de zone naturelle en zone naturelle touristique. Je voudrais mettre un habitat léger pour de la pêche.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°81

RD Observation n° 54

Lieu de dépôt : registre papier Sap en Auge le 19 juin

M SAUSSAIS

DATE	OBSERVATIONS	DATE	OBSERVATIONS
	Premier mardi du 19/02/26 14h00 à 15h00 ✓	Rouille	Gordane A20 et A23 pas de Hôte
19/06	SAUSPES Antier 0666232407	Guequend	Enter B166 et B167 pas de Hôte et pas de MARNIERE
	SAPEN Auge (rouille) Parcelle E57 pas zone H		B116 et B117 pas de MARE
	E46 - E47 plusieurs bœs non existants	A139	Brupire de MALVOUE corpele Ferou mes signés
	Enter 46 et 47 partiellement pas de bœs	A2	pas de Hôte
	Enter 47 et E51 pas de bœs sur une grande partie	A3	pas de Hôte
	Enter E20 et E27 pas de bœs	le bosc Rouille	entre D30 et D34 pas de MARE
	A117 pas de bœs	Tidauk	E54 et D323 pas de Hôte
Neuville sur Touche	entre 680 et 183 Antier - Canal pour moulin plus récent		Dans le texte du PLUi il est écrit que la verges font partie du patrimoine naturel à préserver
			Ce n'est pas le rôle du la CDC de dire A
			une bœs dans la domus si il n'a pas de...

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°82

RD Observation n° 58

Lieu de dépôt : registre papier Echauffour le 18 juin 2026

Mme COLETTE Ségolène

18/06/2026	Ségolène Colette, gérante de la SCET des Nârons Neuves : une mare et un ruisseau ont été identifié autour des parcelles BC51-BC56 et BC57 alors que sur le terrain ils n'existent pas. la DDT est venue constater sur le terrain en 2024 et les a supprimé.
	Habitante et exploitante de la commune d'Echauffour.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°83

RD Observation n° 68

Lien de dépôt : registre dématérialisé le vendredi 26 juin 2026

M Letellier Jean Pascal (letellierjp61@gmail.com)

Je suis propriétaire d'une parcelle boisée (C49). Cette parcelle est constituée en grande partie de résineux et une petite partie en feuillus. J'exploite régulièrement cette parcelle et souhaite bien évidemment la conserver dans ce sens. Je ne comprends pas pourquoi une partie de celle-ci est identifiée comme élément du patrimoine naturel à

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

préserver au titre du L151-23, alors que de nombreuses parcelles (C47, 48 B62, 64, 67 ,68) qui m'entourent également constituées de résineux et feuillus ne sont pas identifiées.
Je souhaite donc pour une question d'égalité que ma parcelle ne soit pas identifiée et reste en Nf.
Autre remarque la parcelle voisine C50 est non boisée, c'est un herbager.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°84

RD Observation n° 69

Lien de dépôt : registre dématérialisé le vendredi 26 juin 2026

Anonyme :

Je suis propriétaire d'une petite parcelle boisée au sein de la parcelle ZC4. Je viens d'exploiter cette parcelle et souhaite la conserver en état. Cette parcelle a été identifiée comme élément du patrimoine naturel à préserver au titre du L151-23 et je ne comprends pas ce classement surtout qu'aujourd'hui la majorité des arbres ont été exploités.
Cette parcelle sera conservée en état de bosquet et je ne souhaite donc pas que celle-ci soit identifiée.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°85

RD Observation n° 74

Lieu de dépôt : registre papier Ste Garbure le 24 juin 2026

Mme WIESINGER Véronique

24/6/26 Veronique WIESINGER - S^{te} Garbure
(conseillère municipale commission bâtiment-vie)
wiesinger.stegarbure61370@orange.fr
④ Il manque sur le plan sur la parcelle ZE 75 une enclave municipale qui est un lavoir situé ~~sur~~ en bordure de chemin entre les maisons des parcelles en face ZE 80 et ZE 45.

② Il existait une double haie très importante pour la retenue des eaux pluviales en provenance de la Mare Plate se déversant sur l'ancienne voie ferrée (enclavée) qui mène à ma maison (ZE 55). Une des côtés a été supprimé, les buses qui parviennent sous la route pour capter le flux ont été supprimées sauf une, ~~ce qui cause un défaut manifeste~~

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
VALLÉES D'AUGE ET DU MERLERAULT

DATE	OBSERVATIONS
	de ralentissement et de rétention d'eaux pluviales causant des inondations.
	Va 0627173144

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°86

RD Observation n° 76 + pièces-jointes (15 pages)
Lieu de dépôt : registre dématérialisé le 26 juin 2026
M WILLEMS Frédéric (willems@willems-bras.com)
Impasse du Parc Mesnil
61240 LE MERLERAULT

La contribution de M WILLEMS a été modérée

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°87

RD Observation n° 84
Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 juin 2026
Mme SEJOURNE Anne-Marie

Nous soussignés, Mme Anne-Marie SEJOURNE, née à Angoulême le 24/02/1964, demeurant à Merlerault le Pin (61240), 10 La Motteville, agissant tant en son nom personnel qu'en nom et pour le compte de Mr Stéphane SEJOURNE (mon père) en vertu et en faveur nous étant faite en date du 25 juin 2026 en tant qu'en qualité de propriétaires indivis des parcelles suivantes, objet de la présente enquête publique, formons les demandes suivantes :

1) notre souhait d'identifier la haie délimitant la parcelle n° 11 sur la Commune du MERLERAULT Section AI n° 11, de nos parcelles Section AI n° 11, 12 et 13, en haie hydraulique ou délimitant paysanne, ainsi qu'il résulte de la délibération du Conseil municipal de la Commune de Merlerault le Pin en date du 11 septembre 2025

2) notre souhait que la note (qui est jointe au plan cadastral ci-joint) sur la Commune du Merlerault Section AI n° 3 soit recensée sur le futur PLU, car elle n'y figure pas ;

3) notre souhait que nos parcelles sur la Commune du Merlerault cadastres Section AL n° 58, 59 et 60 "des haies et ornières" (desservies par un cadastre d'eau et dont la figure électrique passe au bordure de route) soient en haie électrique pour la Société STM (Section AL n° 120, 121 et 124) puisant à l'ancien chemin constructible ;

4) notre souhait que le bâtiment en pierres (3 photos en pièces jointes) sur la Commune du Merlerault au fond de la parcelle cadastrée Section AB n° 103 (comportant porte 2 fenêtres dont une en pierre romaine, ainsi qu'une cheminée murée due état et l'axe projet d'un éventuel changement

de destination, ainsi que nous demandons le classement en zone constructible de cette parcelle (figurant en face d'un lotissement).

Enfin, je dépense pour le compte de Mr Frédéric WILLEMS la contribution financière relative à l'implantation d'une seconde unité de méthanisation sur la Commune du Merlerault.

Etant propriétaires d'une maison de caractère sur la Commune du Merlerault Section AI n° 4, placée dans la première courtoisie de la Vallée d'Auge et à proximité du pignon de la zone méthanisation, nous faisons et nous partageons complètement le contenu de la contribution de Mr WILLEMS et nous y adhérons.

Nous tenons à préciser que le projet prévoit une construction sur des parcelles cadastrées Section AH n° 105, 106 et 107 pour une surface de 3,5 ha. Si ce projet devait aboutir, il entraînerait une consommation importante de terres agricoles, avec pour conséquence :

- l'artificialisation de ces terres en entraînant une imperméabilisation de ces terrains (cette démarche allant à l'encontre de l'esprit de la loi Climat et Résilience dont le but est de diviser par 2 dans un premier temps le rythme d'artificialisation des sols, pour atteindre l'objectif zéro artificialisation, ainsi qu'il résulte de la page 8 ci-jointe du fascicule relatif aux grandes étapes du climat, ainsi qu'il résulte de la délibération du conseil municipal que nous soussignés et l'ensemble de la lutte contre le changement climatique.
- copie à Vimoutiers, le 26 juin 2026 (sur 9 pages)
Anne-Marie SEJOURNE

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°88

RD Observation n° 85
Lieu de dépôt : registre papier Vimoutiers le 26 juin 2026
Mme SEJOURNE Anne-Marie

DATE	OBSERVATIONS
26/06/2026	Je remercie Anne-Marie SEJOURNÉ de m'avoir fait le compte de ma contribution WILLEMS la contribution suivante (à laquelle mon frère et moi // nous y sommes pour 15 pages).

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°89

RD Observation n° 90

Lien de dépôt : registre dématérialisé le vendredi 26 juin 2026

Anonyme

Bonjour, la préservation des spécificités du bocage normand avec ses haies est primordiale pour la sauvegarde de la biodiversité et l'attractivité touristique. Une haie rasée régulièrement à 1 ou 2 mètres de hauteur est sujet mort et mortel pour les besoins du vivant dont nous dépendons. Faites qqch contre ça.

Thème : voirie

Contribution ou question n°90

RD Observation n° 20

Lieu de dépôt : registre papier Gacé le 2 juin 2026

M SALMON

Maire de le Mesnil- Vicomte

24/06/2026	Parcelle ZE 33: Préparation pour la coupe de l'emplacement réservé identifié pour un aménagement de voirie. (emplacement réservé N°5) Pour la Commune : Marc SALMON. Maire
------------	--

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°91

Enquête publique n°E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

RD Observation n° 31

Lieu de dépôt : registre dématérialise le 11 juin 2026

Mme BRASSEUR Nicole

61470 le Bosc Renoult

E258 : emplacement réservé à la commune dans la perspective de créer un parking pour l'église et le cimetière

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°92

RD Observation n° 48 + Pièces - Jointes

Lieu de dépôt : registre dématérialise le 18 juin 2026

CDC des VAM Vimoutiers

Un projet de voie verte est en cours. Le tracé des emplacements réservés pour celle-ci a été matérialisé sur les plans de zonages de Vimoutiers, Guerquesalles et Camembert. Après évolution des tracés, il est demandé une modification à deux endroits pour prendre en compte ces modifications (PJ) sur le zonage de Camembert.

Réponse du porteur de projet :

Observations de la commission d'enquête

Contribution ou question n°93

L'évaluation environnementale identifie un nombre important de STECAL (148)

La commission souhaite connaître les raisons de ce nombre important de STECAL.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°94

L'évaluation environnementale met en évidence plusieurs points de vigilance.

De nombreux STECAL (sous-secteur Az) sont localisés dans ou à proximité de sites Natura 2000, sur des prairies faiblement artificialisées.

Plusieurs STECAL empiètent sur des zones à prédisposition humide.

Le STECAL n°38 est partiellement situé en zone inondable et nécessite une révision de son périmètre.

Plusieurs STECAL (sous-secteur Nt) chevauchent des périmètres d'in constructibilité liés à des marnières.

Le STECAL n°148 (sous-secteur Nz) concentre plusieurs contraintes environnementales — cours d'eau, zone humide, ZNIEFF de type 1 et arrêté de protection de biotope — ce qui conduit l'évaluation à recommander son reclassement en zone N.

Au regard de ces constats, la commission souhaite savoir si ces observations sont susceptibles d'entraîner des modifications du document.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°95

Le diagnostic territorial identifie 21 monuments historiques sur le territoire de la CDC des VAM, seuls 5 font l'objet de Servitudes d'Utilité Publique (SUP) répertoriées.

La commission s'interroge sur le statut des 16 autres monuments historiques au regard de ces servitudes.

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°96

La CDC des VAM envisage-t-elle de mettre en place des actions de sensibilisation et d'information à destination des habitants, afin de les aider à mieux comprendre et s'approprier les enjeux liés à leur cadre de vie ?

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°97

En ce qui concerne les pièces graphiques (carte de zonage – Plan 1 et carte environnementale – Plan 2), la commission d'enquête a pu constater, au cours des permanences, que certains membres du public peinaient à se localiser sur les cartes.

Les numéros de parcelles au cœur des bourgs sont difficilement lisibles compte tenu de l'échelle utilisée. Il aurait été préférable d'intégrer un encart à plus grande échelle sur les zones urbanisées.

Plusieurs insuffisances ont été relevées sur les plans environnementaux : absence de nombreux hameaux et lieux-dits, omission fréquente des noms de cours d'eau, haies importantes manquantes ou mal localisées par rapport aux routes et chemins, mares existantes largement non répertoriées, périmètres de captage d'eau potable incomplets. Enfin, la localisation de certaines zones de marnières apparaît contestée par des élus et des habitants qui connaissent précisément leur commune.

Au-delà des ajustements de zonage prévus par le règlement du PLUi, la CDC des VAM prévoit-elle de donner suite aux remarques émises par le public ?

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°98

Comment la CDC des VAM veille-t-elle à concilier le dynamisme « des communes pôles » avec la protection de l'identité et des besoins propres aux communes rurales et périphériques ?

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°99

Le PADD s'appuie fortement sur la densification et la remobilisation des logements vacants. Mais face aux coûts de rénovation prohibitifs et aux blocages successoraux, quels leviers financiers et juridiques la CDC compte-t-elle activer pour que ces logements réintègrent effectivement le marché ?

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°100

Le PADD ambitionne de faire de la gare de Saint-Gauburge un nœud ferroviaire structurant. La CDC des VAM a-t-elle obtenu de la Région et de la SNCF des garanties ou engagements formels quant au maintien, voire au renforcement, des cadences et fréquences ferroviaires nécessaires à la concrétisation de ce projet ?

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°101

De quelle manière la collectivité entend-elle garantir la compatibilité entre le PLUi et les zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAE nR) susceptibles d'être définies postérieurement à l'approbation du document ?

Réponse du porteur de projet :

Contribution ou question n°102

Face à la désertification médicale qui frappe l'ensemble des territoires ruraux, quels leviers la CDC des VAM entend-elle actionner pour rendre les Maisons de santé de Vimoutiers du Sap-en-Auge, de Gacé et du Merlerault suffisamment attractives pour attirer et fidéliser durablement des médecins généralistes et des spécialistes ?

Réponse du porteur de projet :

- Recommandations MRAe et PPA

La mission régionale de l'autorité environnementale a rendu son avis sous le n° 2025-6944 le 8 janvier 2026.

Cet avis a fait l'objet de 17 recommandations.

Recommandation n°1 :

Compléter le dossier du PLUi par un bilan de la concertation et une présentation des suites données aux observations recueillies.

Recommandation n°2 :

Renforcer la justification des choix de certains secteurs ouverts à l'urbanisation, des classements relatifs à la trame verte et de la délimitation des STECAL, au regard notamment des recommandations issues de l'évaluation environnementale.

Recommandation n°3 :

Compléter l'évaluation environnementale par la présentation des mesures d'évitement, de réduction et de compensation issues de l'analyse des incidences qui ont été reprises dans la version finale du projet de PLUi et celles qui ne l'ont pas été, ainsi que les motifs ayant justifié de ne pas reprendre ces dernières.

Recommandation n°4 :

Compléter l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 par l'analyse des impacts potentiels des STECAL et des trois zones à urbaniser prévus dans leur périmètre.

Recommandation n°5 :

Compléter le résumé non technique par une présentation des éléments principaux du projet de PLUi (croissance démographique attendue, nombre de logements à construire, armature urbaine...) et de le présenter dans un document à part au sein du dossier afin d'en faciliter l'accès au public.

Recommandation n°6 :

Justifier davantage les extensions d'urbanisation pour accueillir des activités économiques, au regard des besoins de foncier et des capacités de mobilisation des friches et de densification des zones existantes.

Recommandation n°7 :

Reconsidérer le périmètre des STECAL qui consomment de l'espace naturel ou agricole ou, à défaut, de mieux justifier cette consommation et de la comptabiliser dans le bilan global du PLUi.

Recommandation n°8 :

Réajuster les calculs concernant la consommation d'espace pour tenir compte des secteurs encore à urbaniser de la zone urbaine et des espaces naturels ou agricoles délimités dans les STECAL, et d'inscrire davantage la consommation prévue dans la trajectoire exigée par le respect des objectifs du SRADDET.

Recommandation n°9 :

Reconsidérer ou, à défaut, de justifier l'absence de classement au titre des espaces boisés classés des boisements identifiés comme à enjeux écologiques importants ou dépourvus de plan de gestion.

Recommandation n°10 :

Préserver l'intégralité des haies du territoire et d'encadrer plus strictement les conditions de leur destruction éventuelle.

Recommandation n°11 :

De mieux justifier et d'analyser plus précisément les impacts sur la biodiversité, y compris dite ordinaire, des secteurs boisés classés en zone urbaine, ainsi que du secteur de l'OAP n° 13 Croisilles-Launay et, à défaut de solutions alternatives de moindre impact ou de mesures d'évitement, de renforcer l'OAP sectorielle par des prescriptions précises sur les mesures à prendre pour favoriser la biodiversité.

Recommandation n°12 :

Compléter la cartographie des zones humides prise en compte dans les plans de zonage par les zones de prédisposition forte à la présence de zones humides et de définir dans le règlement écrit les dispositions permettant, en cas de présence confirmée, d'en assurer la préservation. Elle recommande de compléter les inventaires de zones humides réalisés par la communauté de communes sur l'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation, afin d'y appliquer la séquence éviter-réduire-compenser adéquate. Elle recommande également d'encadrer plus strictement les conditions de la destruction de zones humides dans le règlement écrit.

Recommandation n°13 :

Faire figurer la zone humide sur le schéma de l'OAP de la zone 1AUz de Vimoutiers et d'en assurer la préservation.

Recommandation n°14 :

Identifier les axes de ruissellement du territoire et de leur appliquer une réglementation adaptée au niveau de risque induit, notamment en y évitant toute urbanisation comme dans la zone 1AUh de Gacé.

Recommandation n°15 :

Démontrer, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation ou constructibles en densification, la compatibilité de l'état de pollution des sols avec les usages projetés.

Recommandation n°16 :

Renforcer l'évaluation des impacts de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat ou du changement de destination de bâtiments pour un usage résidentiel au regard des risques d'exposition des populations à des nuisances et pollutions sonores et atmosphériques, et de prévoir en tant que de besoin des mesures pour les éviter ou les réduire.

Recommandation n°17 :

Faire figurer tous les périmètres de protection des captages d'eau potable sur le plan de zonage.

Réponse du porteur de projet :

Commission départementale de préservation des espaces naturels et forestiers (CDPENAF).

Avis défavorable sur la réglementation sur les annexes.

Enquête publique n° E26000002/14 : PLUi de la CDC des vallées d'Auge et du Merlerault (VAM) du 26 / 05 / 2026 au 26 / 06 / 2026

La CDPENAF demande que la hauteur des annexes soit limitée à un seul niveau et que la surface soit limitée à 50 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Avis défavorable sur le STECAL Az de 0,21 ha d'Echauffour.

Parcelle actuellement boisée. Ce STECAL serait dédié à une extension de l'entreprise de mécanique agricole VAMMOS située à environ 700 m du terrain. La CDPENAF recommande de privilégier le développement sur le site de l'entreprise actuelle.

Avis favorable sous réserve de réduire la surface du STECAL au seul projet d'extension :

STECAL Az

- Commune de Croisilles 0.62 ha artisan maçon couvreur
- Commune du Merlerault 087 ha aide à domicile
- Commune du Merlerault 4,04 ha pension canine
- Commune de Neuville sur Touques 0,73 ha terrassier
- Commune de St Pierre des Loges 3,36 ha terrassier, menuisier

STECAL At

- Commune de Aubry le Panthou 1,21 ha permaculture
- Commune de Canapville 0,96 ha
- Commune d'Echauffour 0,92 ha
- Commune de St Germain de Clerfeuille 2,79 ha ferme pédagogique

Avis favorable pour les autres STECAL

Réponse du porteur de projet :

Clôture

En date du 3 juillet 2026, le procès-verbal de synthèse a été remis, sous forme papier et numérique, à M. le Président de la CDC des VAM M. Karim BOUNAB, Mme Sacha PURCHA et à Mme Clémentine ADSUAR, en charge du dossier de PLUi.

Avant de procéder à la rédaction du rapport, des avis et conclusions, merci de m'adresser par courriel vos réponses ou remarques aux questions posées dans ce Procès-Verbal de Synthèse, au plus tard le **jeudi 16 juillet 2026** (en renseignant les cases et paragraphes dédiés).

Fait et clos à Vimoutiers le 3 juillet 2026

La commission enquête :

Philippe BEDEL

Serge LAMY

Eric YVERNES