

Commune de VALDALLIERE

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VASSY



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200068794-2025-12-7-18a-DE

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
014-200068794-2025-12-7-18a-DE

Réception par le préfet : 18/12/2025
Publication : 18/12/2025

NOTICE DE PRESENTATION

Pièce n°1

MODIFICATION N°2



PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 7 mars 2013,
Révision allégée n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 10 novembre 2015
Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2017
Déclaration de projet n°1 emportant la mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 11 décembre 2025,
La Présidente,

Commune de Valdallière

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VASSY

Modification n°2

Préambule.....	4
1. Les coordonnées du maître d'ouvrage.....	4
2. Les objets de la modification	4
3. La justification de la procédure	4
4. Méthodologie de l'évaluation environnementale.....	7
5. Le détail des éléments rectifiés.....	7
L'ajustement d'un d'emplacement réservé	8
1. Exposé des motifs	8
Ajustement de l'emplacement réservé n°1	8
2. Modification du PLU	8
3. Evaluation environnementale.....	10
Etat Initial de l'environnement :	10
Evaluation des incidences :	11
Mesure Eviter / Réduire / Compenser :	11
Changement de destination / étoilage	12
1. Exposé des motifs et modifications du PLU	12
Village Cabot.....	13
Village Gourguesson	17
Village La Mansardière	18
Le Hamel aux Durands	20
Village La Sauvagère et de la Michelière	21
Village La Haize	24
Village La Haute Bosnière	25
Village La Biotière	29
Village Le Petit Cagny.....	30
Village le Bas Cagny	31
Village Le Hamelet	33
Village La Poterie	34
Village La Cancerie	36
Village La Tallière	37
Village La Faverie et la Guellière	38
Village La Poulardière	39
Villages de L'Aunay, de La Bretonnière et de la Mahière	41
Village Les Hauts Vents	43

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Préambule

Village Le Val	44
Village Commanderie de Courval	46
Village La Moissonnière	47
Village Le Chêne Creux.....	48
Village La Fosse	50
Village Le Hamel Angot	51
Village Le Bois Rouvel	52
Village La Bardellière	53
Synthèse	54
2. Evaluation environnementale.....	56
Etat Initial de l'Environnement	56
Evaluation des incidences	60
Mesure Eviter / Réduire / Compenser :	61
La modification du règlement graphique.....	62
1. Exposé des motifs	62
Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole	62
Mise en place d'un linéaire de protection commerciale	62
2. Modification du PLU	63
Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole	63
Mise en place d'un linéaire de protection commerciale	66
3. Evaluation environnementale.....	69
Evaluation des incidences	69
Mesure Eviter / Réduire / Compenser :	69
La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie.	70
1. Permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie sur le territoire de la commune déléguée de VASSY	70
Exposé des motifs	70
Modification du PLU	71
Evaluation environnementale.....	73
2. Pérenniser l'activité agricole dans les zones naturelles du PLU.....	76
Exposé des motifs	76
Modification du PLU	76
Evaluation environnementale.....	77
3. Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.....	78
Exposé des motifs et modification du PLU	78
Meilleure prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation	78
Favoriser la densification urbaine dans les zones Ux et 1AU en ajustant le retrait minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	79
Apporter plus de souplesse aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.....	81
Ajuster les prescriptions dans l'article 11 de l'ensemble des zones	82
Autoriser les résidences démontables constituant l'habitat permanent au sein des hameaux du territoire (zones Uh)	86
Evaluation environnementale.....	86

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Préambule

Articulation de la modification n°2 du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes.....	87
1. <i>SRADDET Normandie.....</i>	<i>88</i>
2. <i>SCoT de Caen Normandie Métropole.....</i>	<i>89</i>
3. <i>Prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)</i>	<i>92</i>
Etude des incidences sur les sites Natura 2000.....	95
1. <i>Rappel du cadre réglementaire</i>	<i>95</i>
2. <i>Le site Natura 2000 le plus proche.....</i>	<i>96</i>
3. <i>Les enjeux de conservation pour le site NATURA 2000.....</i>	<i>97</i>
4. <i>Impacts sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire</i>	<i>98</i>
Critères, indicateurs et modalités de suivi.....	99
Résumé non technique.....	100
1. <i>Objets de la modification n°2</i>	<i>100</i>
2. <i>Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement et des enjeux environnementaux</i>	<i>100</i>
3. <i>Incidences de la modifications et mesures ERC</i>	<i>102</i>
Ressources naturelles dont agricoles	102
Paysage urbain et patrimoine.....	103
Biodiversité.....	103
Risques Naturels	104
Nuisances et pollutions.....	104
Urbanisation / desserte	105
4. <i>Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale.....</i>	<i>105</i>

Préambule

1. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Intercom de la Vite au Noireau

20 rue d'Aignaux - Vire

14 500 VIRE NORMANDIE

Tel : 02 31 69 68 65

<https://www.vireaunoireau.fr>

msadier@vireaunoireau.fr

2. Les objets de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme de VASSY a été approuvé le 7 mars 2013, et a fait l'objet :

- d'une première modification n°2, approuvée le 10 novembre 2015 par le Conseil Municipal,
- d'une première modification de droit commun, approuvée le 13 avril 2017 par le Conseil Communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau.

La présente procédure est une modification de droit commun ayant pour objets :

- L'ajustement d'un emplacement réservé pour répondre favorablement à la demande d'un propriétaire privé ;
- L'étoilage pour autoriser le changement de destination, dans l'espace rural, de constructions supplémentaires
- La modification du règlement graphique pour permettre la mise à jour des périmètres de réciprocité agricole et la mise en place d'un linéaire commercial à préserver ;
- La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, pour favoriser le développement de l'activité agricole en zone naturelle et pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

3. La justification de la procédure

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme :

Préambule

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLU.



4. Méthodologie de l'évaluation environnementale

Suite à l'évolution des projets de la commune déléguée de VASSY ou à des demandes de porteurs de projet, un certain nombre de modification du PLU ont été étudiées par l'Intercom de la Vire au Noireau. Elles ont été analysées par la commission d'urbanisme, et toutes celles qui pouvaient supposer avoir des incidences sur l'environnement ont fait l'objet d'une démarche itérative « Eviter / Réduire / Compenser », proportionnée au type de modification envisagées.

Les incidences ont été analysées et qualifiées, au travers 4 niveaux :

- Impact « nul ou a minima » : l'urbanisation d'une parcelle agro-naturelle ne pouvant jamais être exempt de la moindre incidence, cette catégorie représente le niveau d'impact minimal ;
- Impact faible : les conséquences de l'urbanisation auront une incidence sur l'environnement mais ne généreront pas de perturbations significatives si le règlement est correctement appliqué ;
- Impact modéré : des dommages environnementaux pourraient être générés si aucune précaution n'est prise. La mise en œuvre des techniques appropriées et/ou des mesure d'évitement/ réduction d'impact est alors nécessaire ;
- Impact fort : des dommages environnementaux irrémediables pourraient être générés, nécessitant des mesures de compensation.
- Les impacts positifs ont été précisé, le cas échéant.

Des analyses complémentaires ont été réalisées pour prendre en compte plus précisément :

- Les zones humides : cela a permis de démontrer que le site visé pour la Gendarmerie en était dépourvu ;
- Le patrimoine naturel : le site visé par le projet de gendarmerie et par les étoilages ont été particulièrement étudié pour déterminer la sensibilité potentielle des sites et de leurs abords.
- La consommation d'espaces : des adaptations ont été réalisées pour notamment limiter la consommation d'espaces générée par les potentiels changements de destination, sur demande des services de la DDTM.

A l'issue de cette démarche et des études complémentaires, le contenu du dossier de modification n°2 du PLU de VASSY a été validé par les instances de l'Intercom de la Vire au Noireau. Il conduit à des modifications qui respectent les grands principes du PLU et ses choix stratégiques.

5. Le détail des éléments rectifiés

Les pièces suivantes doivent faire l'objet de modifications :

- Le règlement écrit, pièce D1,
- La liste des emplacements réservés, pièce D2 ;
- Le règlement graphique au 1/2000, 1/5000 et 1/7000, pièces E1, E2, E3 et E4.

L'ajustement d'un d'emplacement réservé

1. Exposé des motifs

Ajustement de l'emplacement réservé n°1

Projet :

- Réduction de l'emplacement réservé n°1 pour répondre aux besoins liés à un projet de construction privée, sans remettre en cause l'objectif initial de cette réserve.
- Cette réduction permet d'extraire de l'emplacement réservé n°1 un bâtiment traditionnel en pierres pouvant faire l'objet d'un réinvestissement urbain.

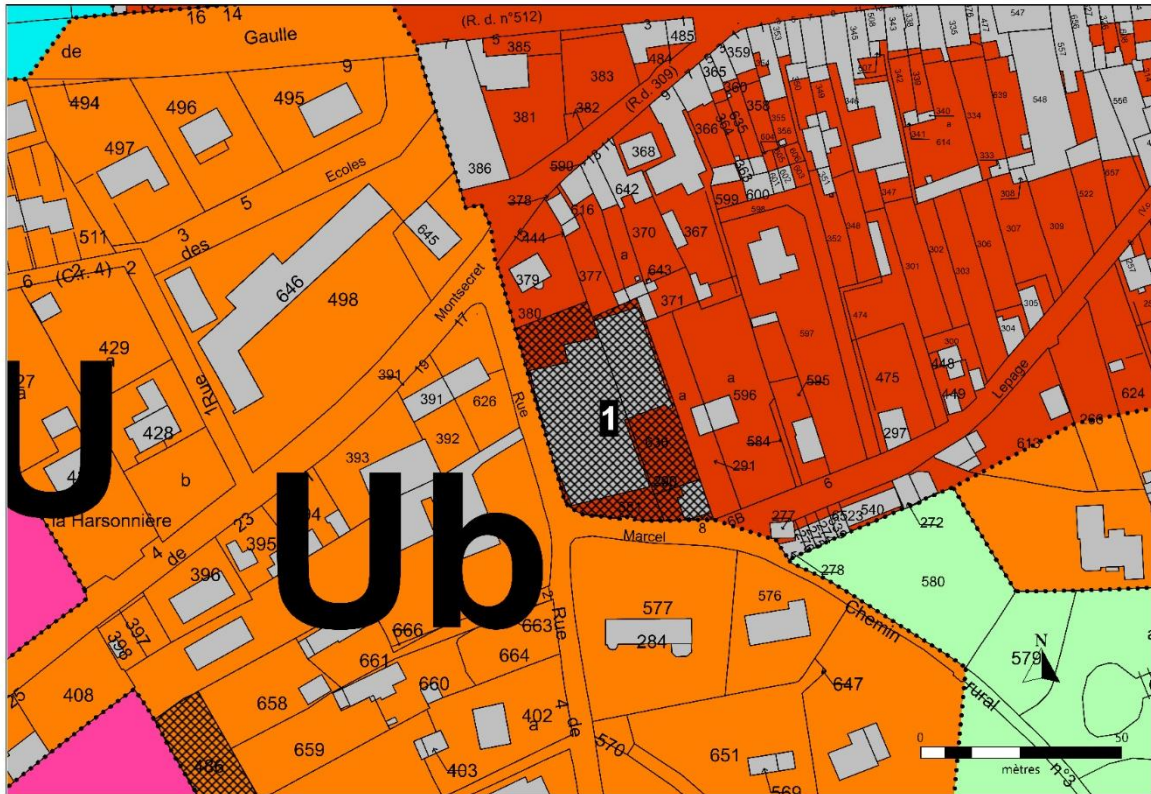
2. Modification du PLU

Commune de VALDALLIERE

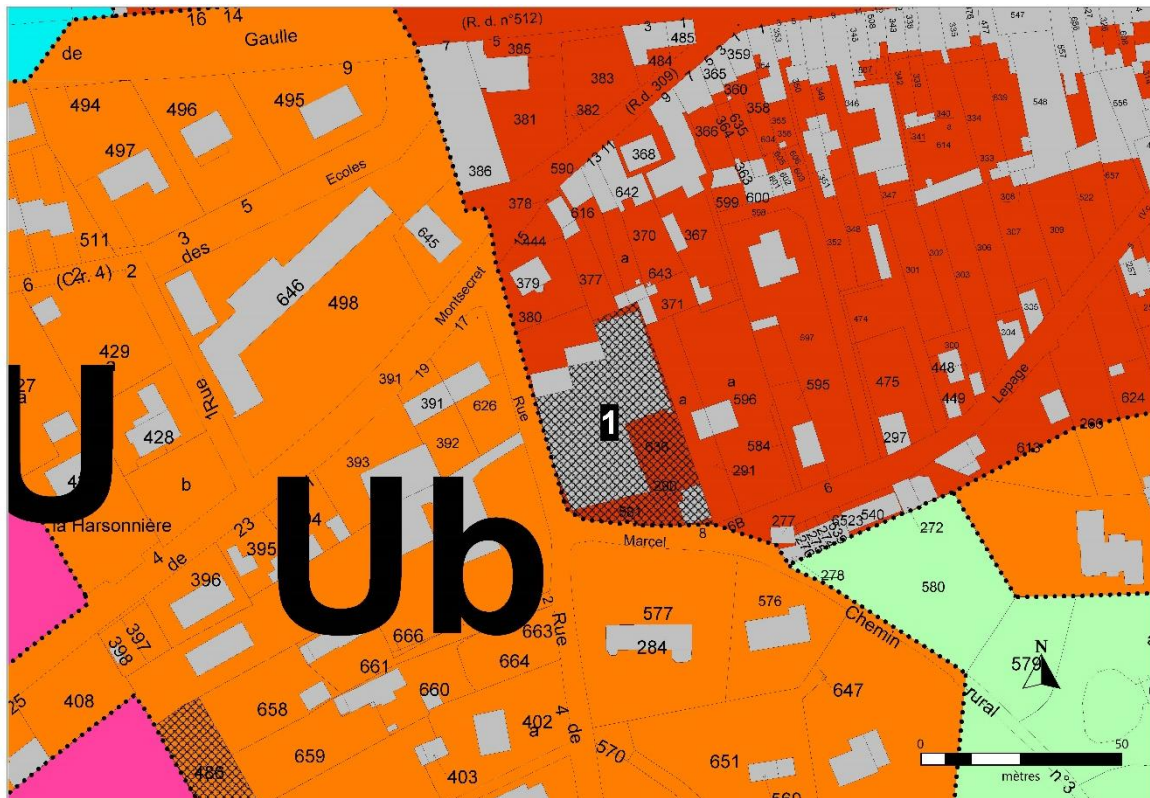
Modification n°2 du PLU de VASSY

L'ajustement d'un d'emplacement réservé

Avant modification :



Après modification :



Les modifications et ajustements apparaissent en rouge dans le tableau ci-dessous :

N° d'ER	Largeur ou superficie	Objet	Bénéficiaire
1	2237 m² 1853 m ²	Création d'espaces verts publics (vocation mixte espaces verts et aires de stationnement)	Commune
2	2363 m ²	Création de cheminements doux	Commune
3	679 m ²	Création de cheminements doux	Commune
4	1840 m ²	Création de cheminements doux	Commune

3. Evaluation environnementale

Etat Initial de l'environnement :

- Le site visé par l'ajustement de l'ER1 est situé en zone urbaine, et accueille d'anciens hangars logistiques – il concerne les parcelles AB0581 et 0290 ;
- L'emplacement n°1 a été mis en place afin d'aménager un espace public central situé à proximité des équipements scolaires de la commune : l'objet de la réserve est de créer un espace à vocation mixte (espaces verts et aires de stationnement).



Extrait Géoportail (Cadastre et RPG 2021)

Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Nulle	ER réduit en zone urbaine permettant de favoriser la densification de l'aire urbaine
Paysage urbain et patrimoine	Positive	ER ne concerne plus que des hangars à résorber – le bâti traditionnel est extrait de la réserve
Biodiversité	Positive	La réalisation de l'objet de la réserve permettra de désimperméabiliser une partie du secteur au profit d'espaces verts.
Risques naturels	Nulle	Absence de risques et d'aléas
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors périmètre AEP – Pas de secteurs affectés par le bruit
Urbanisation / Desserte	Positive	Création d'un espace public (ER1) / Projet de réinvestissement urbain pour la partie extraite de l'ER1
Mobilités	Positive	Densification de l'aire urbaine / Espace public central / Centralité renforcée

Mesure Eviter / Réduire / Compenser :

Néant

Les incidences sur l'environnement sont nulles.

Changement de destination / étoilage

1. Exposé des motifs et modifications du PLU

L'étoilage des constructions désignées ci-dessous a été réalisé dans le respect des principes fixés lors de l'élaboration du PLU mais aussi pour répondre à des enjeux de préservation du patrimoine bâti traditionnel, diffus sur le territoire communal de la commune déléguée de VASSY.

Dans tous les cas, les bâtiments suivants ont été étoilés car ils répondaient aux critères cumulatifs suivants :

- Qualité architecturale
- Pas de risque avéré
- Réseaux disponibles
- Non isolé.

Les services du Syndicat des Eaux du Bocage Virois ont émis un avis technique sur les possibilités de raccordement des bâtiments nouvellement étoilés. Globalement, la plupart des bâtiments est soit déjà desservie, soit facilement raccordable de par la proximité des réseaux AEP. Dans de rares cas, les bâtiments pourront être desservis par un branchement long ou une extension du réseau d'eau potable.

Aussi, une étude a été réalisée par Monsieur Pierre Dufrêne afin de déterminer la sensibilité potentielle des environs de ces bâtiments, relative au patrimoine naturel et/ou aux enjeux réglementaires écologiques.

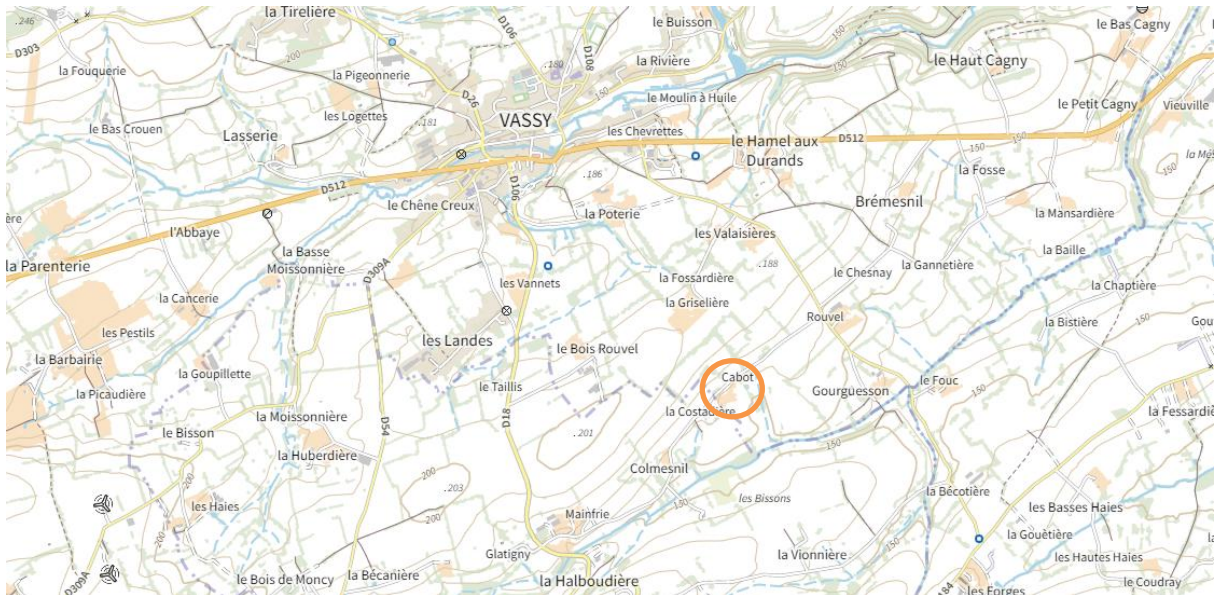
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village Cabot

Localisation :



Site 1 :

Lieu-dit	Le Cabot
Références cadastrales	BD0187
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – réseau AEP au droit de la parcelle
Exploitation agricole	non



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Site 2 :

Lieu dit	Le Cabot
Références cadastrales	BD0170
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – compteur AEP déjà existant
Exploitation agricole	non



Site 3 :

Lieu dit	Le Cabot
Références cadastrales	BD0109
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – réseau AEP au droit de la parcelle
Exploitation agricole	non



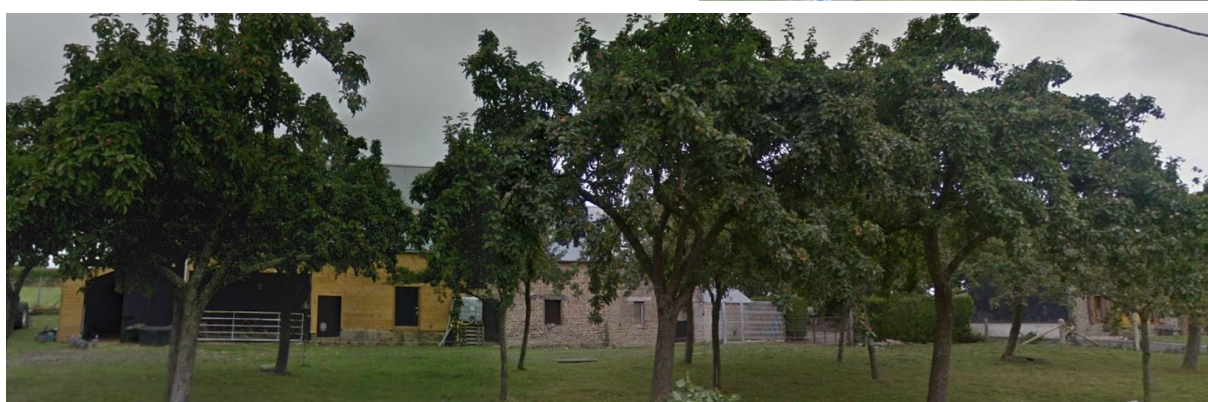
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Site 4 :

Lieu dit	Le Cabot
Références cadastrales	BD0164
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – réseau AEP au droit de la parcelle
Exploitation agricole	non



Site 5 :

Lieu dit	Le Cabot
Références cadastrales	BD0184
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – réseau AEP au droit de la parcelle
Exploitation agricole	non



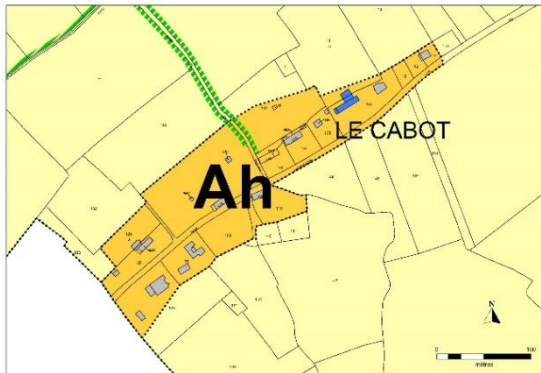
Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

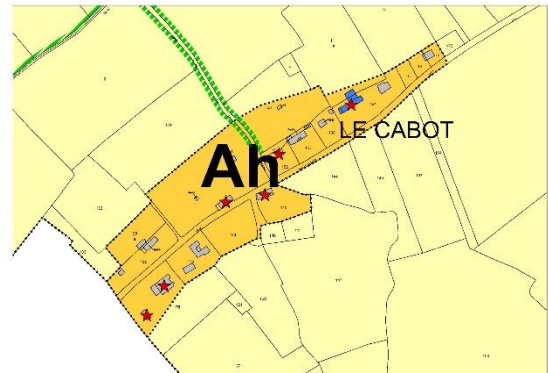
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

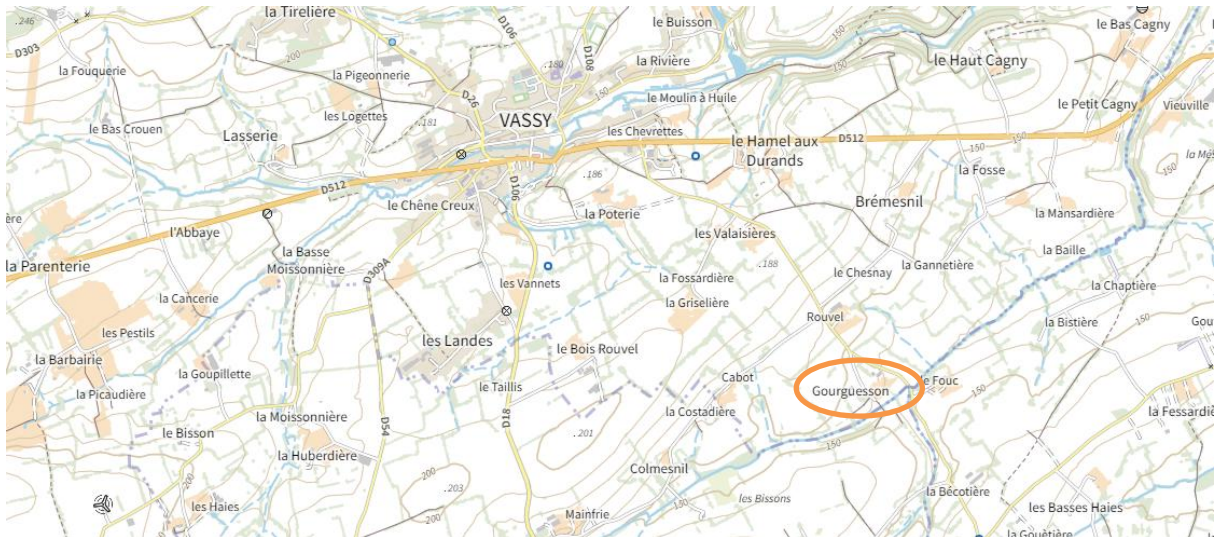
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village Gourguesson

Localisation :



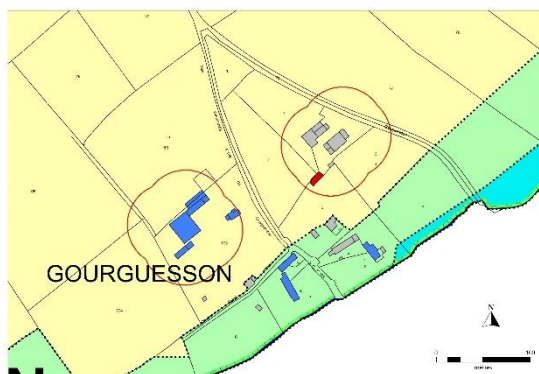
Site 6 :

Lieu dit	Gourguesson
Références cadastrales	ZH005 / ZH14
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – possibilité de raccordement AEP / réseaux présents à proximité
Exploitation agricole	Non

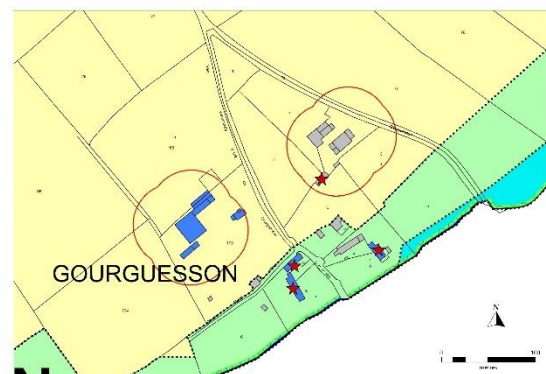


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

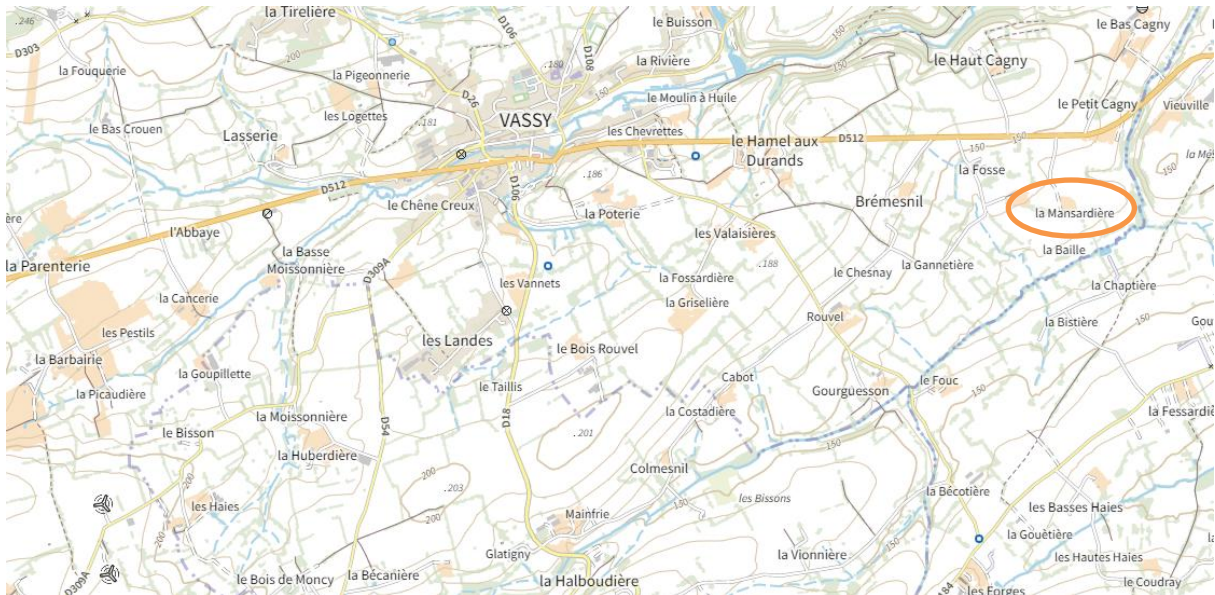
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

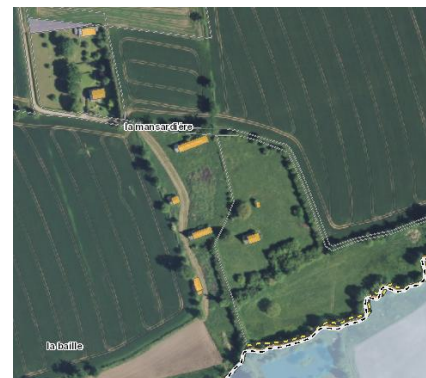
Village La Mansardière

Localisation :



Site 7 :

Lieu dit	La Mansardière
Références cadastrales	ZB0035
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà raccordés, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	Non



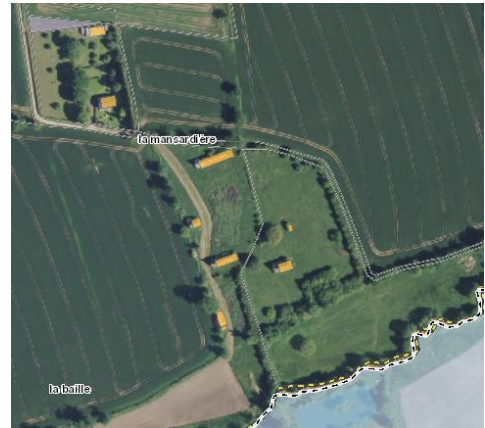
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

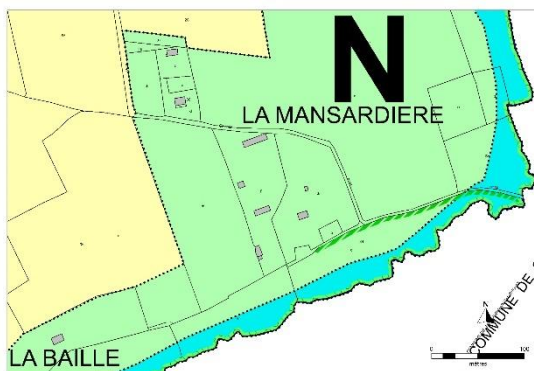
Site 8 :

Lieu dit	La Mansardière
Références cadastrales	ZB0034
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà raccordés, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	Non

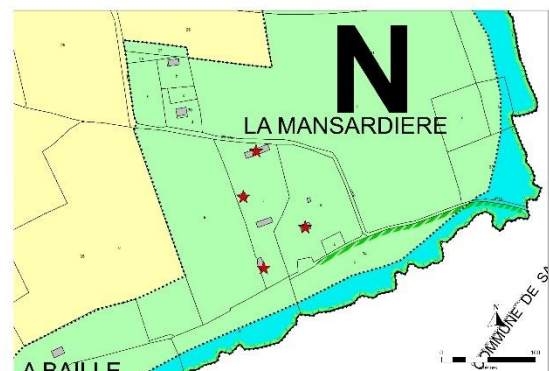


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

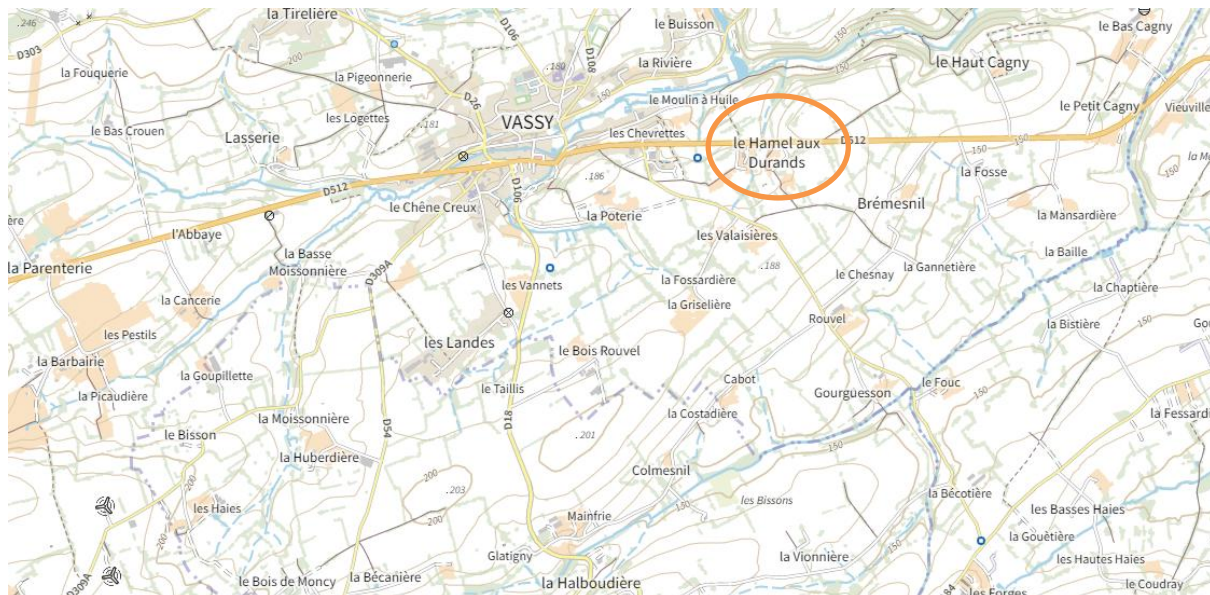
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Le Hamel aux Durands

Localisation :



Site 9 :

Lieu dit	Le Hamel aux Durands
Références cadastrales	BH0189
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – possibilité de raccordement, le réseau AEP passe au droit de la parcelle
Exploitation agricole	Non



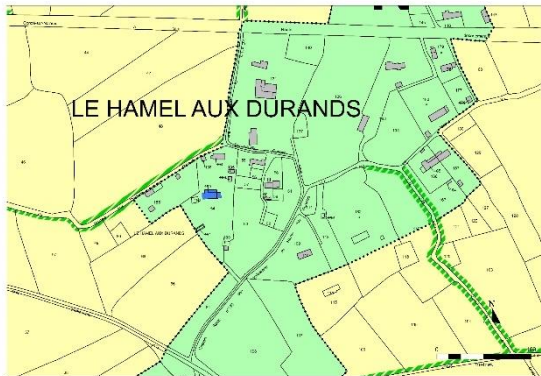
Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

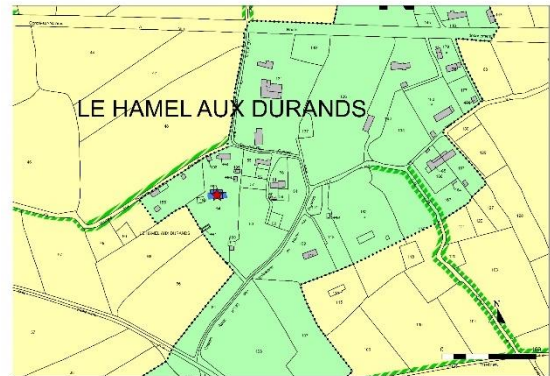
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

Village La Sauvagère et de la Michelière

Localisation :



Site 10 :

Lieu dit	La Sauvagère
Références cadastrales	AS0179
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – possibilité de raccordement, le réseau AEP passe au droit de la parcelle
Exploitation agricole	Non



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage



Site 11 :

Lieu dit	La Sauvagère
Références cadastrales	AS0178
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – possibilité de raccordement, le réseau AEP passe au droit de la parcelle
Exploitation agricole	Non



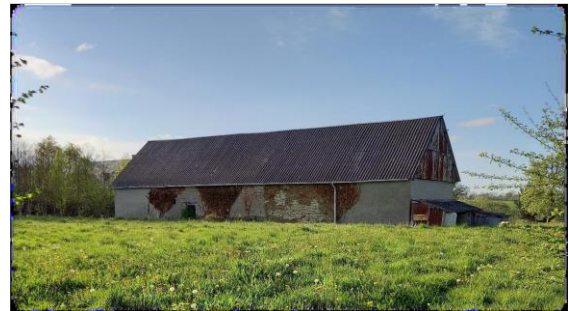
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

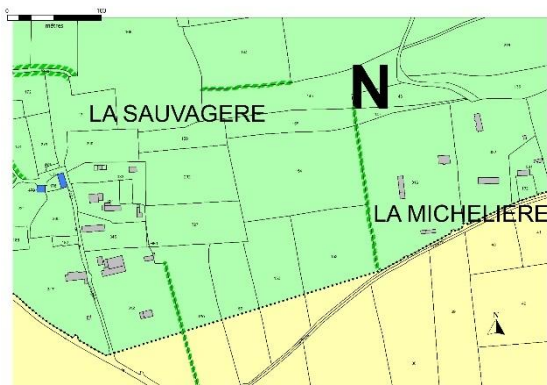
Site 12 :

Lieu dit	La Michelière
Références cadastrales	AS0332
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà raccordés, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	Non

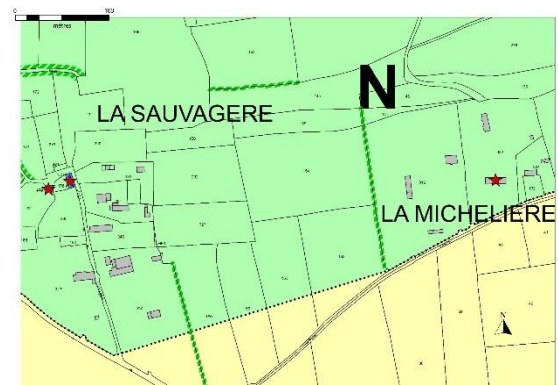


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village La Haize

Localisation :



Site 13 :

Lieu dit	La Haize
Références cadastrales	AN0106
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible
Exploitation agricole	Non



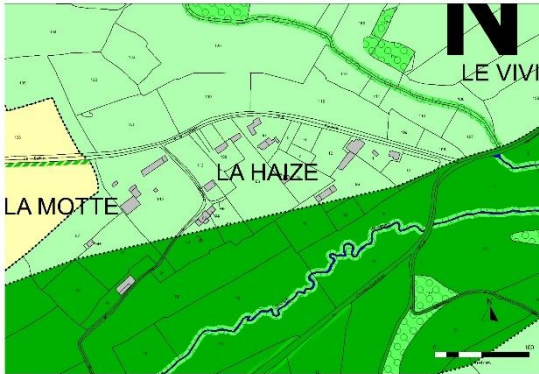
Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

Village La Haute Bosnière

Localisation :



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage



Site 14 :

Lieu dit	La Haute Bosnière
Références cadastrales	AK0281
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible
Exploitation agricole	Non



Site 15 :

Lieu dit	La Haute Bosnière
Références cadastrales	AK0025
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible
Exploitation agricole	Non



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Site 16 :

Lieu dit	La Haute Bosnière
Références cadastrales	AK0317
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible
Exploitation agricole	Non



Site 17 :

Lieu dit	La Haute Bosnière
Références cadastrales	AK0278
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible
Exploitation agricole	Non



Commune de VALDALLIERE

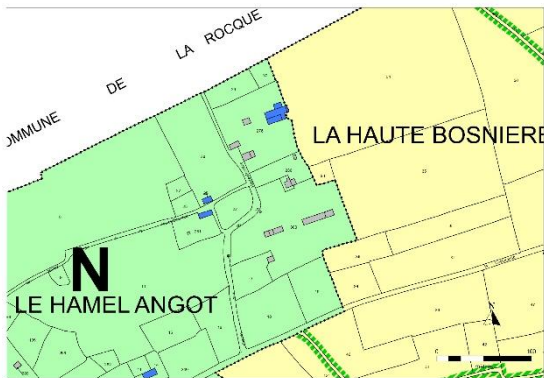
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

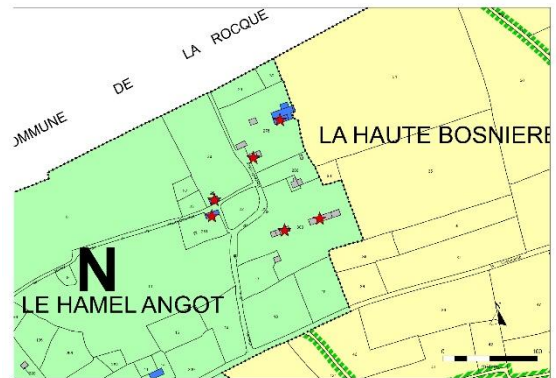


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village La Biotière

Localisation :



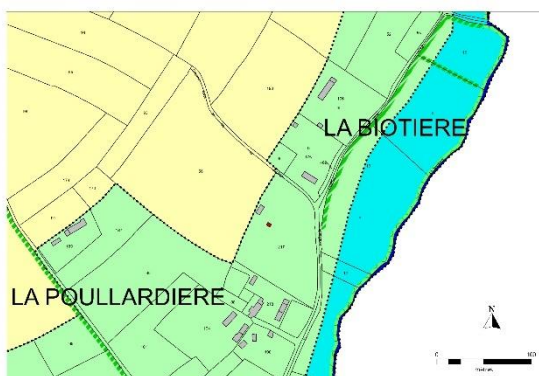
Site 18 :

Lieu dit	La Biotière
Références cadastrales	AW0175
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible
Exploitation agricole	Non

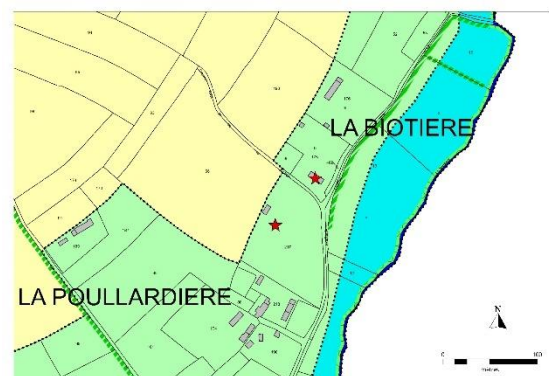


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Village Le Petit Cagny

Localisation :



Site 19 :

Lieu dit	Le Petit Cagny
Références cadastrales	ZB0023
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà desservis, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	Non



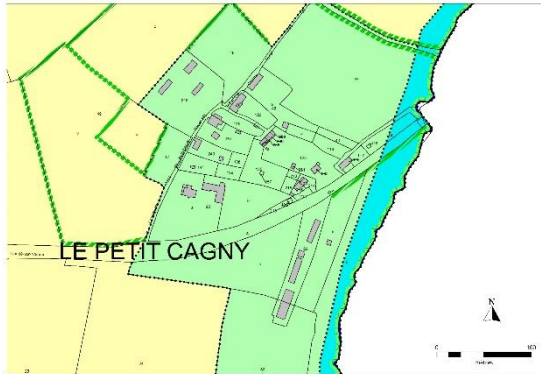
Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

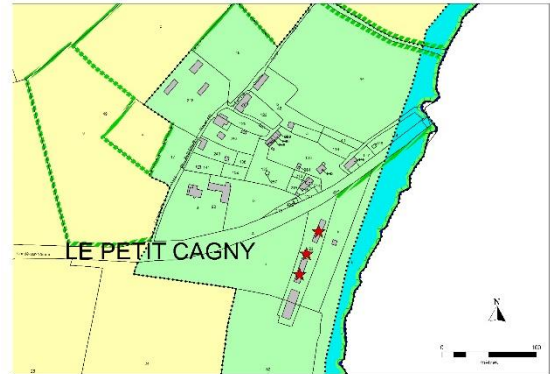
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

Village le Bas Cagny

Localisation :



Site 20 :

Lieu dit	Le Bas Cagny
Références cadastrales	AY0251
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà desservis, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	oui



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage



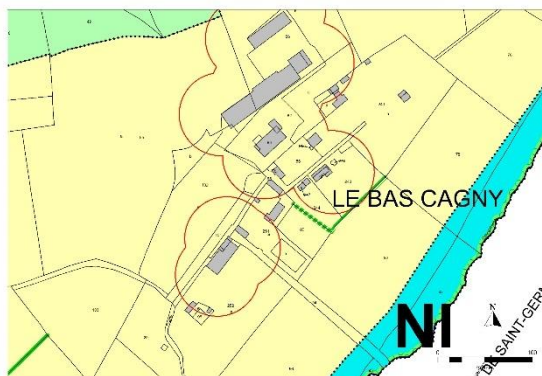
Site 21 :

Lieu dit	Le BasCagny
Références cadastrales	AY0099
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà desservis, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	oui

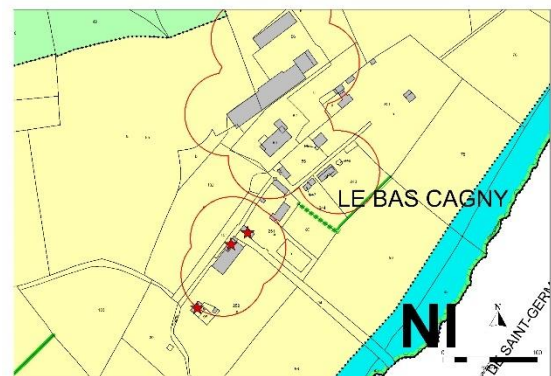


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

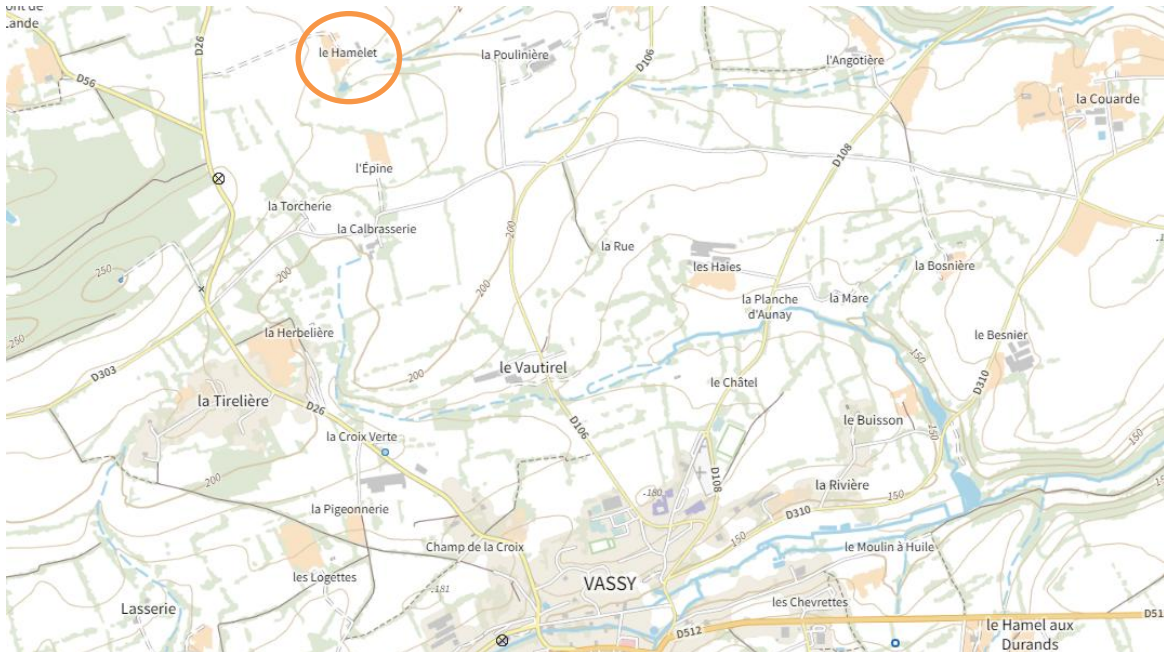
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village Le Hamelet

Localisation :



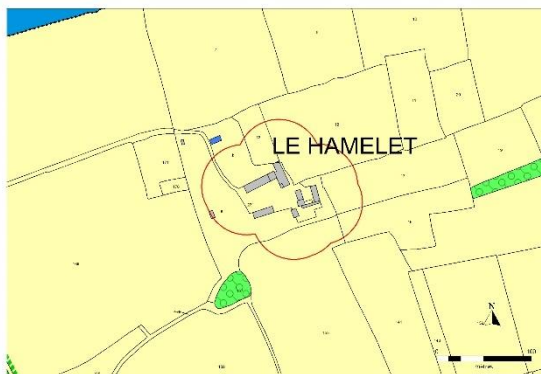
Site 22 :

Lieu dit	Le Hamelet
Références cadastrales	AI0309
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà desservis, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	oui



Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village La Poterie

Localisation :



Site 23 :

Lieu dit	La Poterie
Références cadastrales	BE0209
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà desservis, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	Non



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

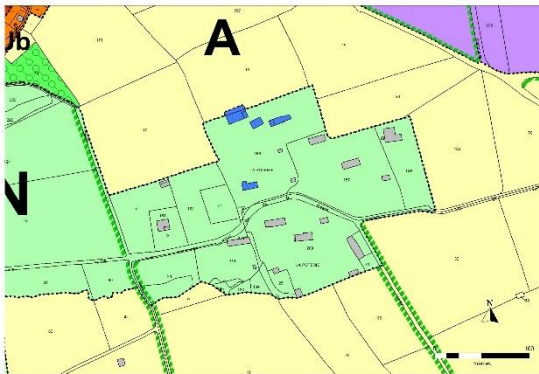
Site 24 :

Lieu dit	La Poterie
Références cadastrales	BH0186
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – certains bâtiments sont déjà desservis, les autres pourront l'être
Exploitation agricole	Non

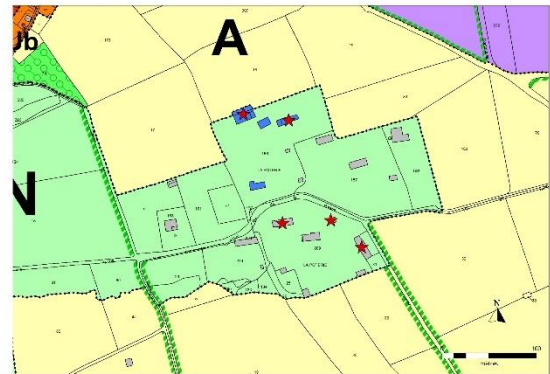


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Village La Cancerie

Localisation :



Site 25 :

Lieu dit	La Cancerie
Références cadastrales	BL0237
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – desserte AEP possible par un branchement long
Exploitation agricole	Oui chèvrerie



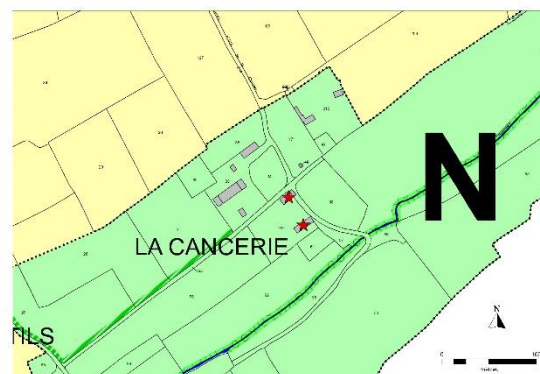
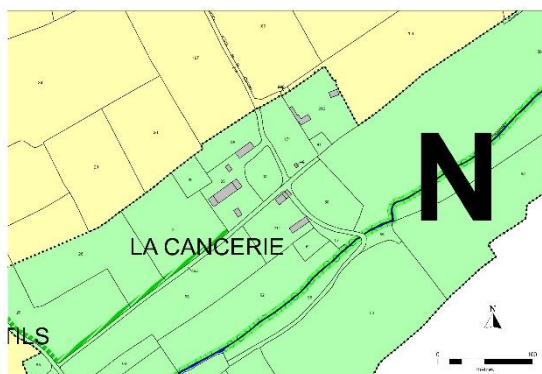
Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :

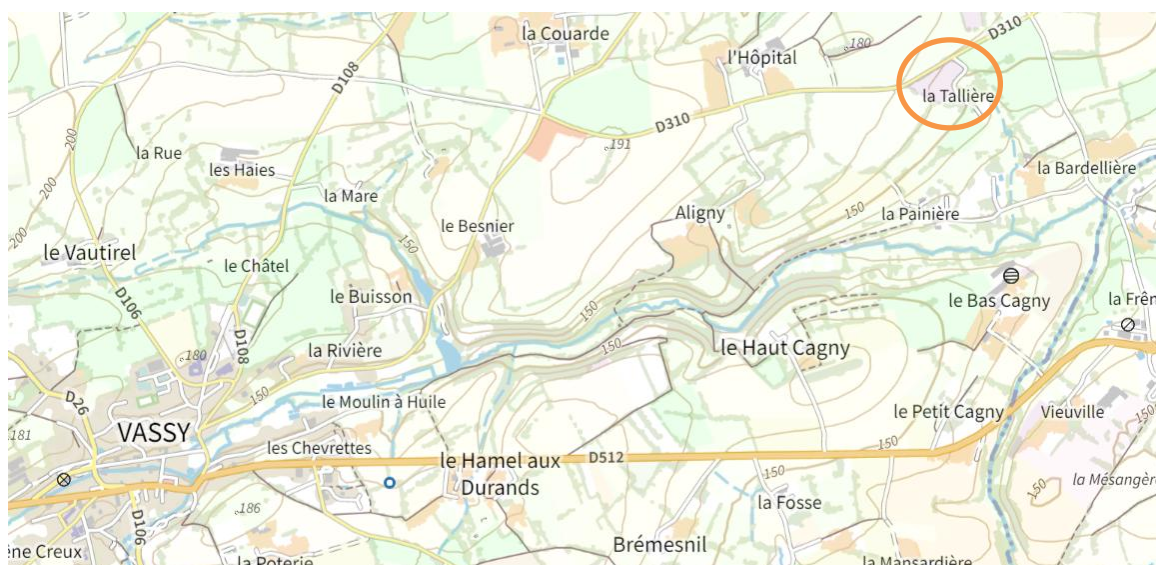


Avant

Après

Village La Tallière

Localisation :



Site 26 :

Lieu dit	La Tallière
Références cadastrales	AX222
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – desserte AEP possible par un branchement long
Exploitation agricole	Non



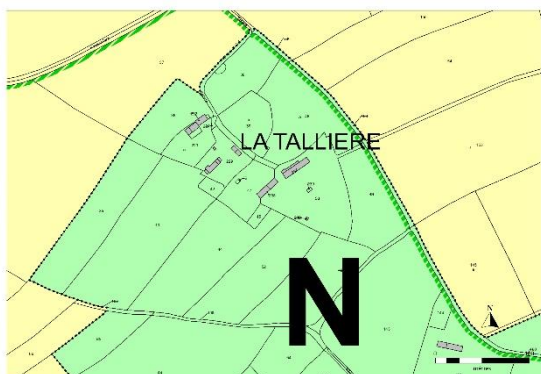
Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

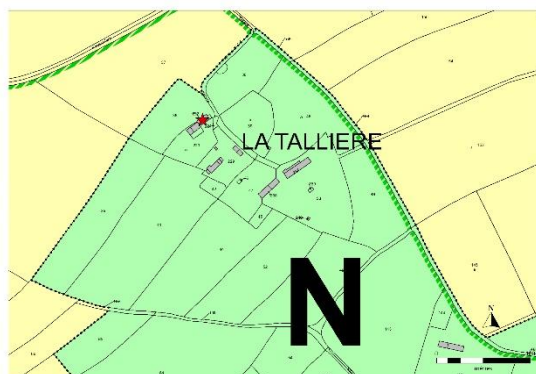
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



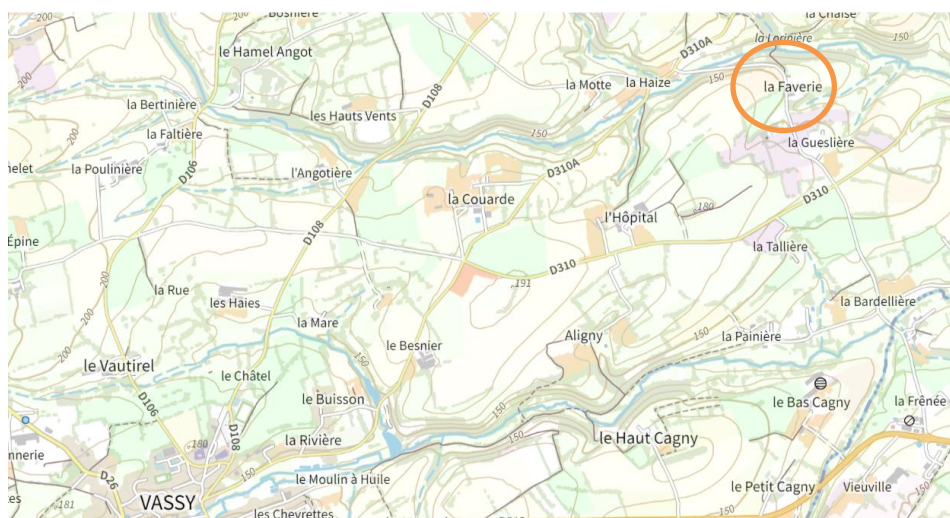
Avant



Après

Village La Faverie et la Guellière

Localisation :



Site 27 :

Lieu dit	La Faverie
Références cadastrales	A00120
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – réseau AEP présent au droit de la parcelle / raccordement possible
Exploitation agricole	Non
Lieu dit	La Guellière

Références cadastrales	AV223 / AV212
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – bâtiments déjà desservis avec compteurs d'eau
Exploitation agricole	Non

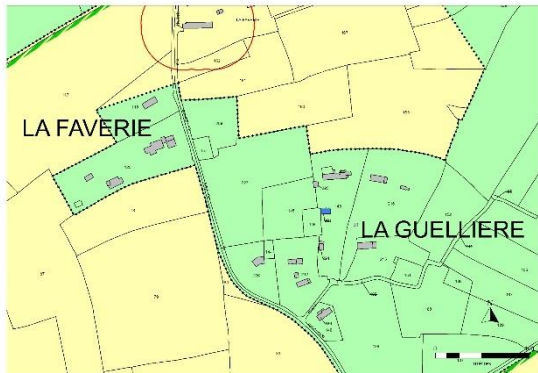
Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

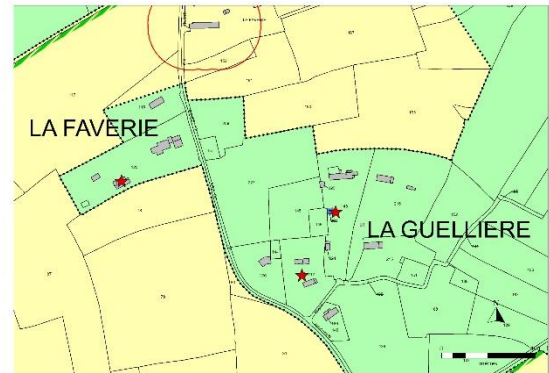
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

Village La Poulardière

Localisation :



Site 28 :

Lieu dit	La Poulardière
Références cadastrales	AW0217/218/196
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – réseau AEP traverse la parcelle – raccordement possible
Exploitation agricole	Non

Commune de VALDALLIERE

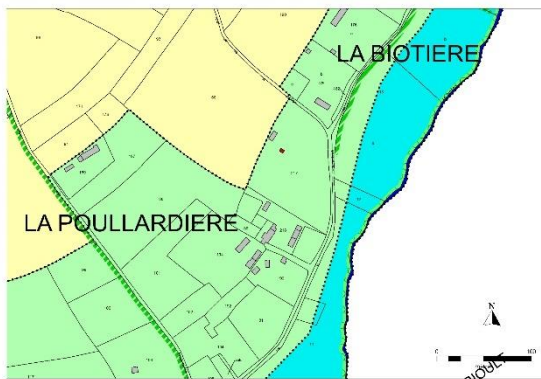
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

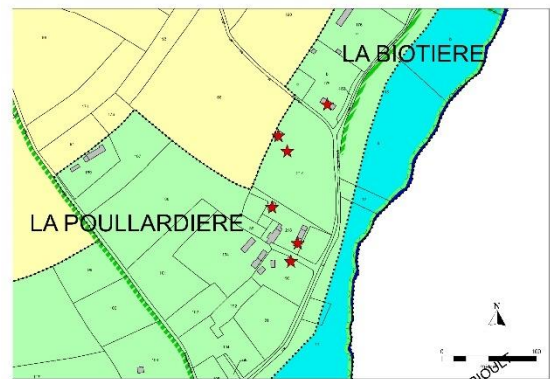


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Villages de L'Aunay, de La Bretonnière et de la Mahière

Localisation :



Site 29 :

Lieu dit	L'Aunay
Références cadastrales	AR203 / 228 / 204
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – le réseau AEP traverse la parcelle – raccordement possible
Exploitation agricole	Non

Lieu dit	La Bretonnière
Références cadastrales	AR237 / 234 / 233 / 234
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	AR237 et 233 : Oui – bâtiments déjà desservis avec compteurs d'eau AR234 : extension du réseau AEP à prévoir
Exploitation agricole	Non

Lieu dit	La Mahière
Références cadastrales	AR50
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible, le réseau passe à proximité
Exploitation agricole	Non



L'Aunay

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage



La Bretonnière



La Mahière

Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides à l'exception du bâtiment le plus au Nord intégré à la marge d'un territoire faiblement prédisposé :



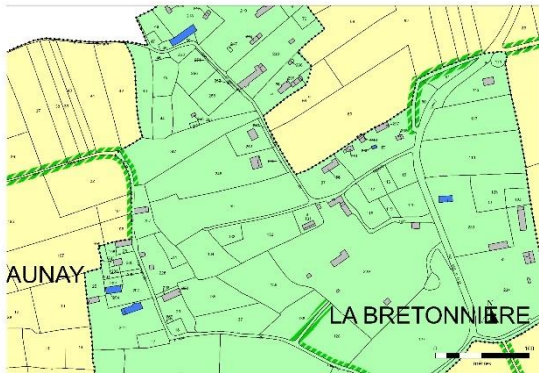
Localisation des bâtiments par rapport aux secteurs prédisposés aux zones humides

Commune de VALDALLIERE

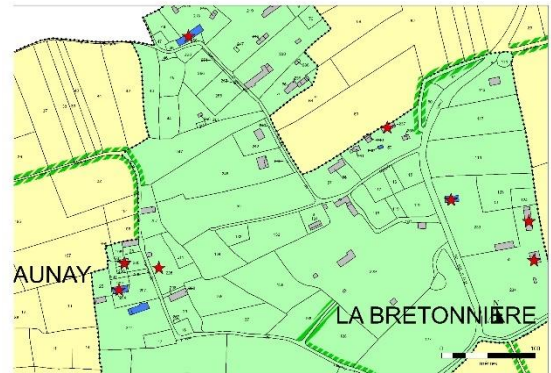
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



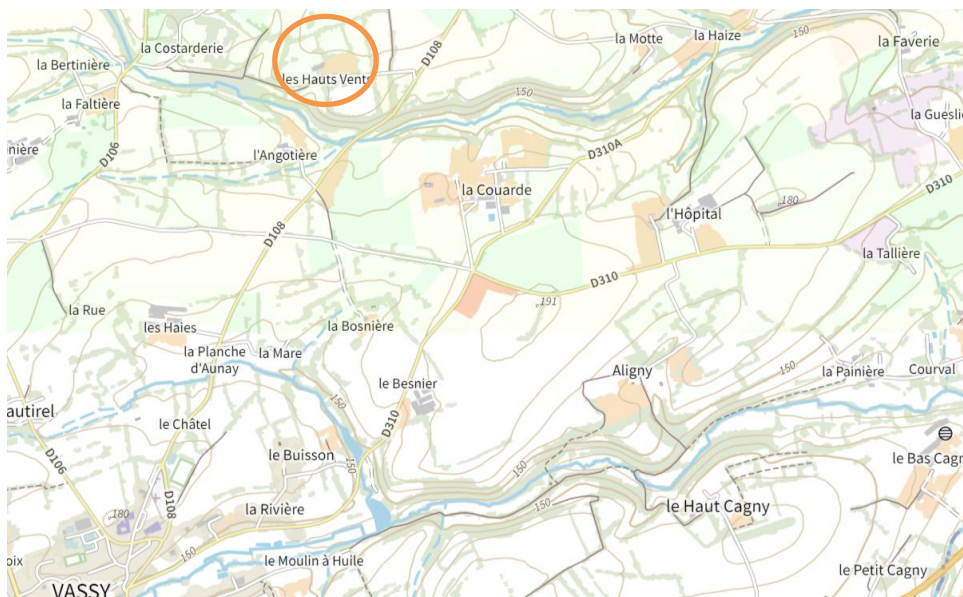
Avant



Après

Village Les Hauts Vents

Localisation :



Site 30 :

Lieu dit	Les Hauts Vents
Références cadastrales	AK249
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible, le réseau est présent à proximité
Exploitation agricole	Non



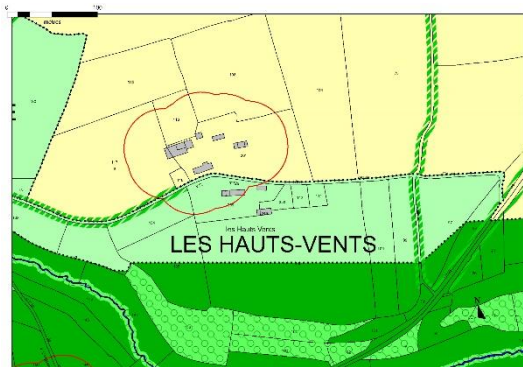
Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

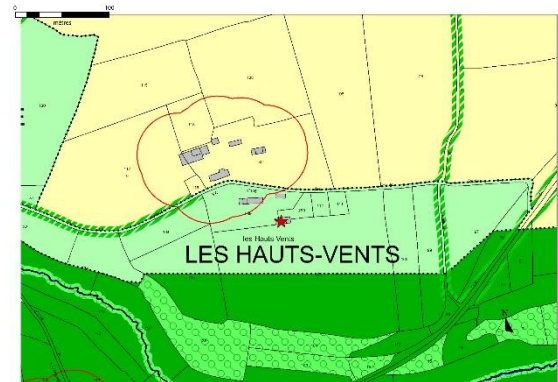
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



Avant



Après

Village Le Val

Localisation :



Site 31 :

Lieu dit	Le Val
Références cadastrales	AS313 / 106/ AT56 /
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	AS313 : raccordement AEP possible, réseau passe à proximité AS106 : bâtiment déjà desservi – compteur d'eau existant AT56 : possibilité de raccordement par un branchement long
Exploitation agricole	Non



Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

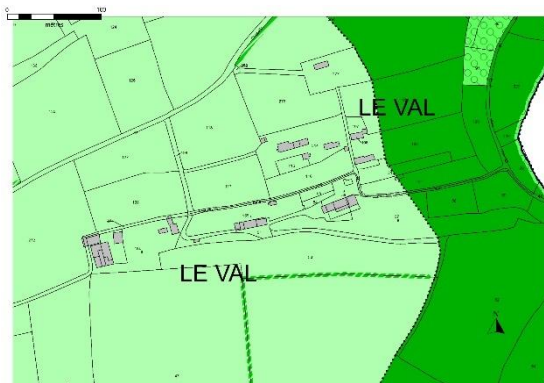
Changement de destination / étoilage

Les bâtiments ne sont pas localisés au sein de territoires prédisposés aux zones humides mais ils sont localisés à la marge de la ZSC « Bassin de la Druance » et de la ZNIEFF2 correspondante :

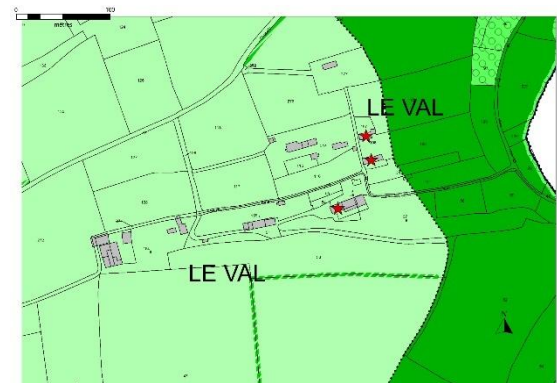


Localisation des bâtiments vis-à-vis de la ZSC et de la ZNIEFF2

Modification du PLU :



Avant



Après

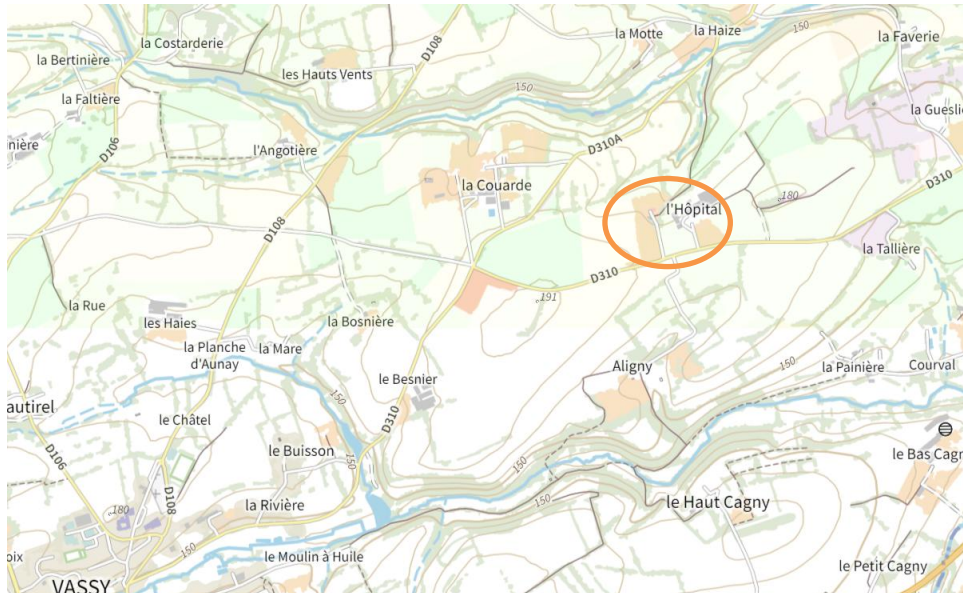
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village Commanderie de Courval

Localisation :



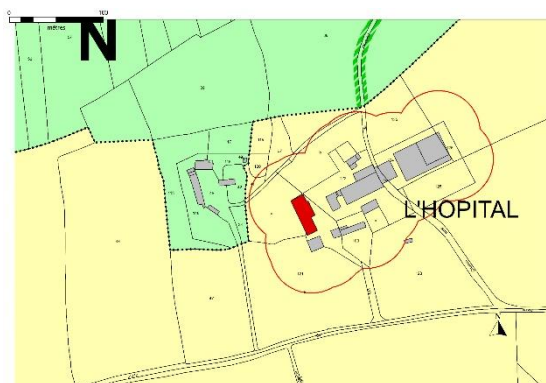
Site 32 :

Lieu dit	Commanderie de Courval
Références cadastrales	AN45
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible le réseau passe au droit de la parcelle
Exploitation agricole	Non

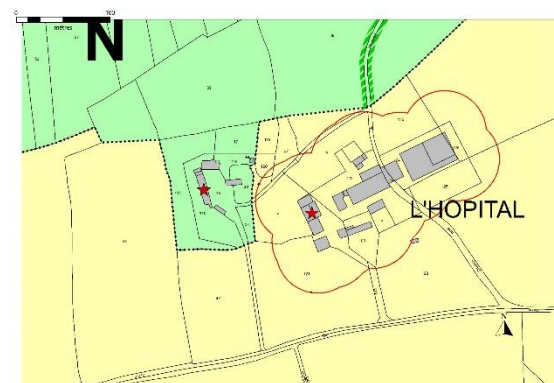


Les bâtiments ne sont pas localisés au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Village La Moissonnière

Localisation :



Site 33 :

Lieu dit	La Moissonnière
Références cadastrales	BI188
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible, le réseau passe à proximité
Exploitation agricole	Non



Le bâtiment est localisé à la marge de la ZNIEFF2 « Bassin de la Druance » et se trouve également à la limite de territoires faiblement prédisposés aux zones humides :



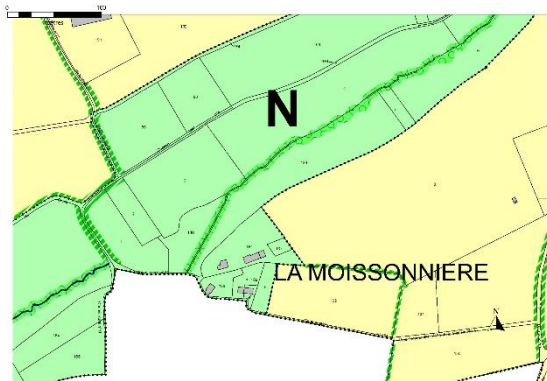
Localisation des bâtiments vis-à-vis des espaces naturels et des secteurs prédisposés aux zones humides

Commune de VALDALLIERE

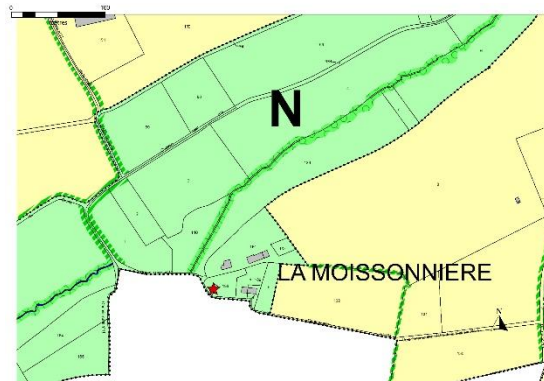
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



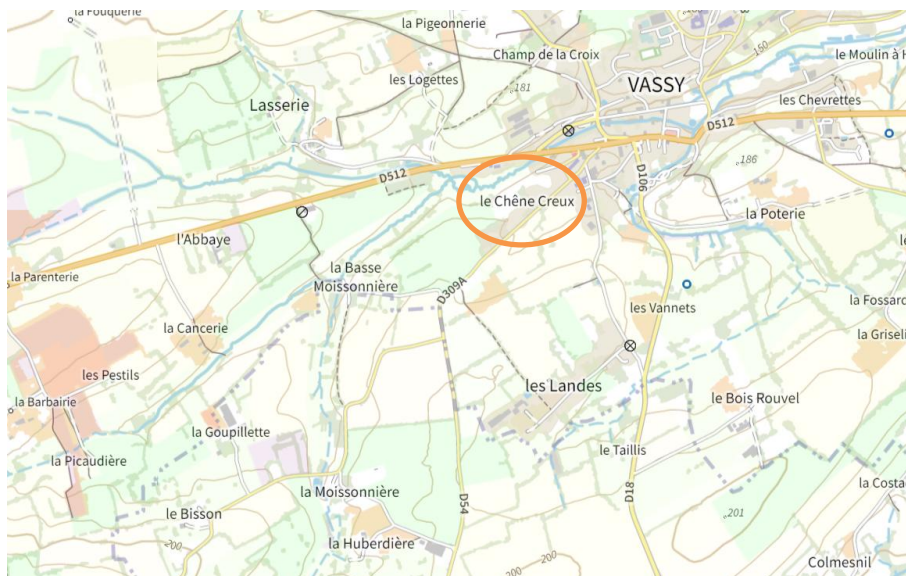
Avant



Après

Village Le Chêne Creux

Localisation :



Site 34 :

Lieu dit	Le Chêne Creux
Références cadastrales	AB612
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – parcelle déjà desservie en EP avec compteur d'eau

Exploitation agricole	Non
-----------------------	-----



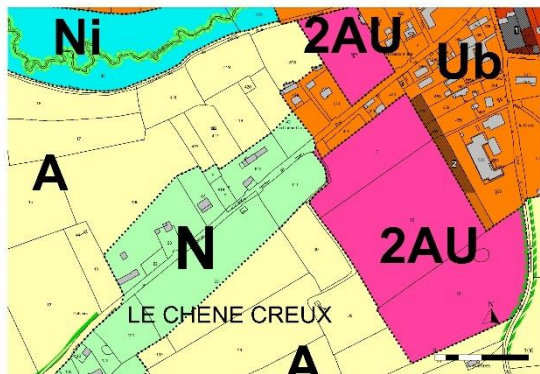
Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Commune de VALDALLIERE

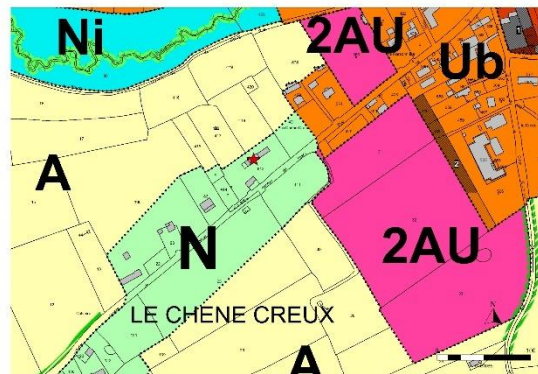
Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Modification du PLU :



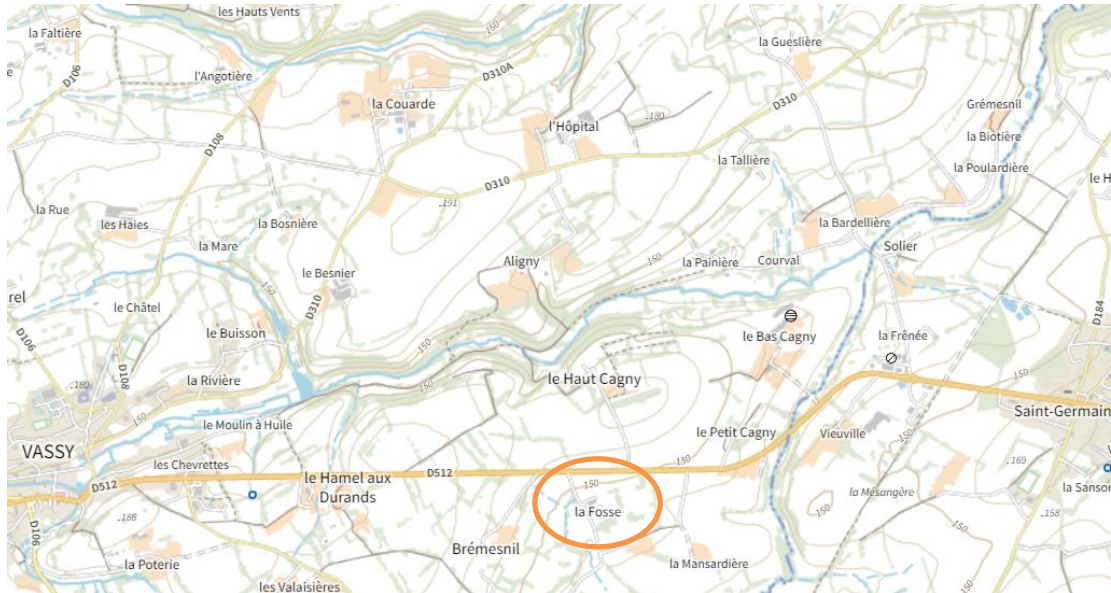
Avant



Après

Village La Fosse

Localisation :



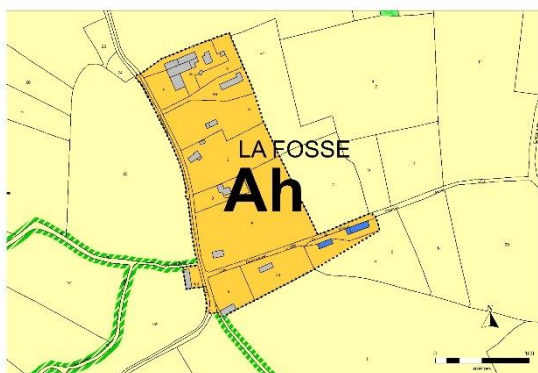
Site 35 :

Lieu dit	La Fosse
Références cadastrales	ZB6
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – parcelle déjà desservie en EP avec compteur d'eau
Exploitation agricole	Non



Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



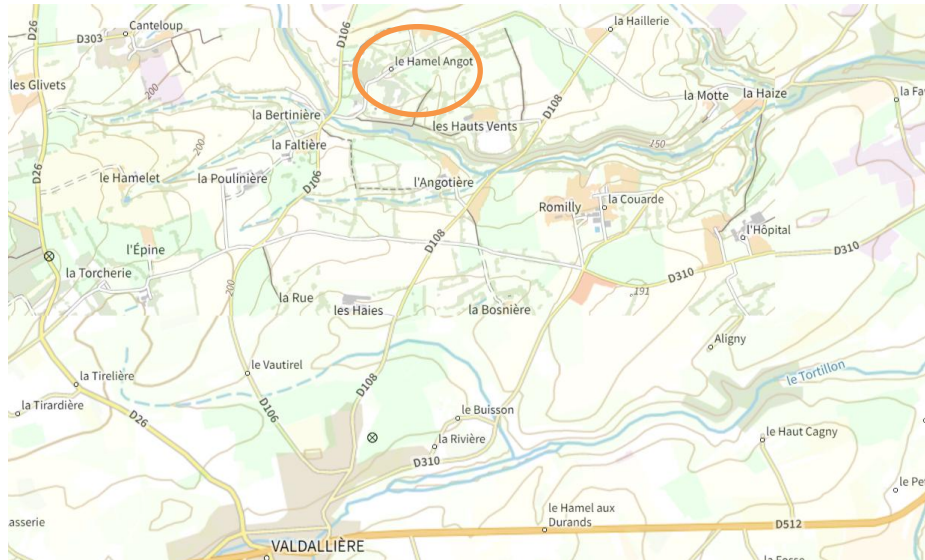
Avant



Après

Village Le Hamel Angot

Localisation :



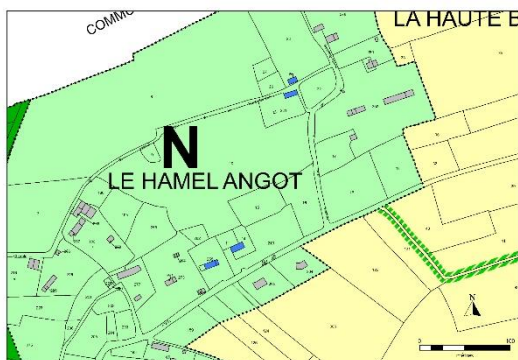
Site 36 :

Lieu dit	Le Hamel Angot
Références cadastrales	AK14
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement possible car le réseau passe à proximité
Exploitation agricole	Non

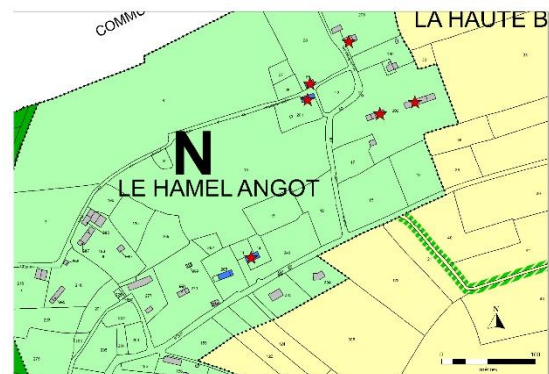


Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Village Le Bois Rouvel

Localisation :



Site 37 :

Lieu dit	Le Hamel Angot
Références cadastrales	BE97
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible car le réseau passe à proximité
Exploitation agricole	Non

Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

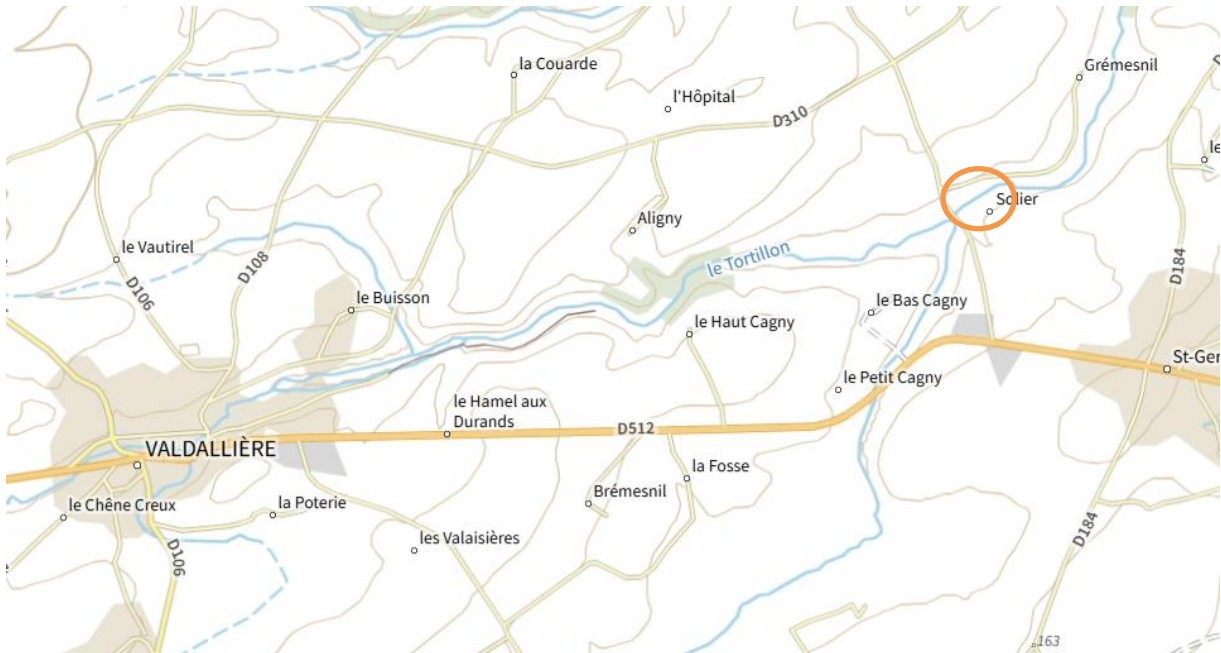
Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Village La Bardellière

Localisation :

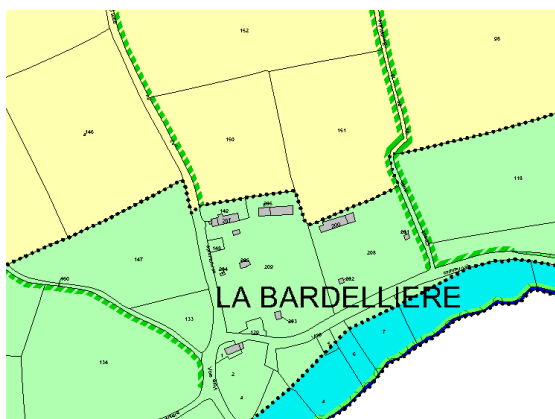


Site 38 :

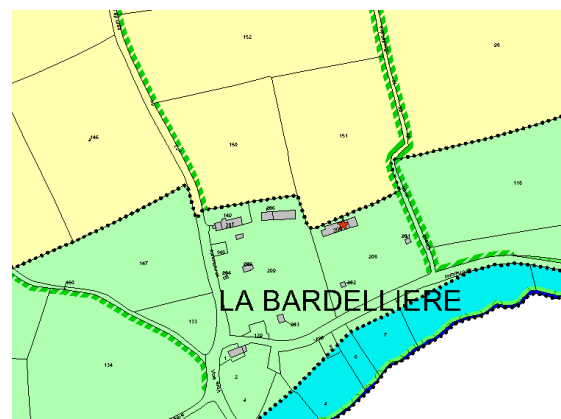
Lieudit	La Bardellière
Références cadastrales	AW200
Matériaux de construction	Pierres locales
Réseaux	Oui – raccordement AEP possible car le réseau passe à proximité
Exploitation agricole	Non

Le bâtiment n'est pas localisé au sein d'un espace signalé au titre du patrimoine naturel ni au sein de territoires prédisposés aux zones humides.

Modification du PLU :



Avant



Après

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY

Changement de destination / étoilage

Synthèse

	Nombre d'étoiles au sein du PLU en vigueur	Nombre d'étoiles créées par la M2 du PLU	Nombre d'étoiles après l'approbation de la M2 du PLU
Commune déléguée de VASSY	30	65	95

Selon l'avis de la DDTM du Calvados, les changements de destination prévus par le projet vont générer de la consommation d'espace (passage d'un usage agricole à un usage d'habitat) avec prise en compte de l'intégralité de la parcelle même si le bâtiment n'en occupe qu'une partie minime. Ainsi, la DDTM invite la collectivité à conditionner le changement de destination à une taille limitée et justifiée de parcelle, pour maîtriser la consommation d'espaces.

Aussi, la DDTM a également souhaité que le règlement écrit de la zone N soit accompagné d'un garde-fou pour éviter les extensions agricoles des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (avant leur potentiel changement de destination) pour éviter tout conflit ultérieur par rapport aux périmètres de réciprocité agricole.

En zone A et N, une règle est donc édictée imposant de créer un bornage de 1000 m² maximum autour du bâtiment étoilé afin de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

⇒ Article A2 / N2 :

« Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole et qu'il soit accepté par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. L'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination démontrera qu'elle n'implique pas une consommation d'espace supérieure à 1000 m² (via un bornage de la parcelle concernée par le projet, par exemple). »

En zone N, le règlement est complété pour interdire les extensions agricoles des bâtiments étoilés :

⇒ Article N1 :

« Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées en l'article 2. Notamment, Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites.

Les extensions agricoles des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme sont interdites.

Dans le secteur Np, l'extension de tout bâtiment est interdite.

Pour les secteurs de la zone Ni, concernés pas le Plan de Prévention du Risque Inondation du Noireau et de la Vère, sont interdites les constructions et occupations du sol mentionnées dans le règlement du PPRI annexé au présent règlement. »

⇒ Article N2 :

« Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site ;*

- *Les extensions des constructions agricoles existantes sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de porter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l'unité foncière sur laquelle elle se situe **et de ne pas être identifiées au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.** »*

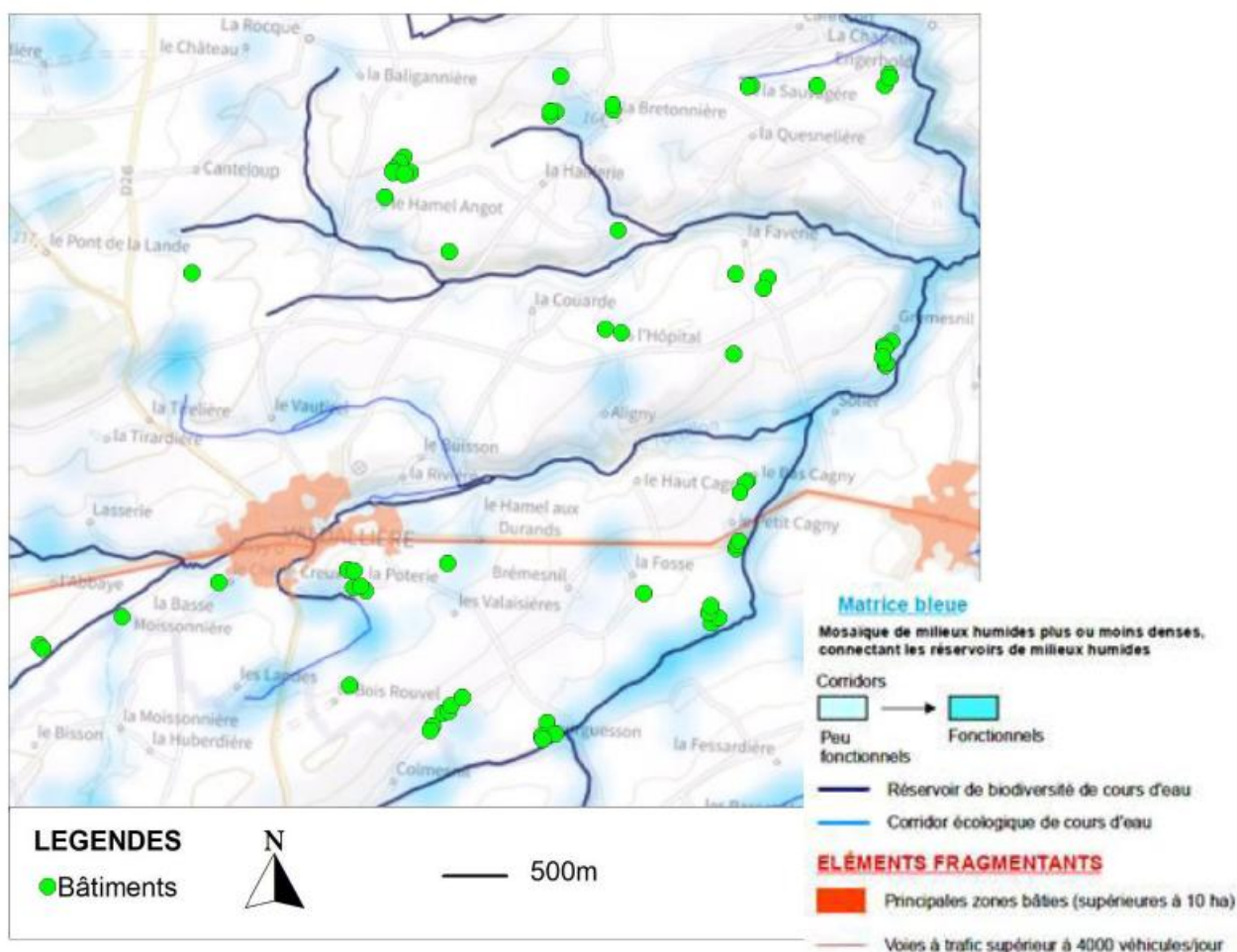
Ainsi, le projet de modification n°2 du PLU est susceptible de générer une consommation d'espaces supplémentaires de 6.5 ha si l'ensemble des changements de destination potentiels sont réalisés. Il est convenu de retenir un taux de réalisation annuel moyen de 5%, soit 3250 m² de consommation d'espace supplémentaires pour ces nouveaux étoilages.

Plus globalement, la mise en place de cette nouvelle règle de limitation à 1000 m² conduira à une modération de la consommation de l'espace puisqu'elle s'appliquera aux bâtiments étoilés existants dans le PLU en vigueur n'ayant pas encore fait l'objet d'un changement d'usage.

2. Evaluation environnementale

Etat Initial de l'Environnement¹

Les 65 bâtiments s'inscrivent dans un secteur de trame bocagère, plus ou moins dégradée, souvent fortement et peu fonctionnelle. La « matrice verte » correspond aux espaces en blanc sur la carte ci-dessous :



Localisation des bâtiments étoilés au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Cette trame bocagère est parcourue de ruisseaux constituant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour les espèces aquatiques. Ils sont accompagnés au niveau de ces petites vallées de corridors résiduels de la trame bleue plus ou moins fonctionnels et globalement peu étendus.

¹ Source : Etude de la sensibilité écologique relative au changement de destination de bâtiments sur la commune déléguée de Vassy, réalisée par Pierre Dufrène en 2024

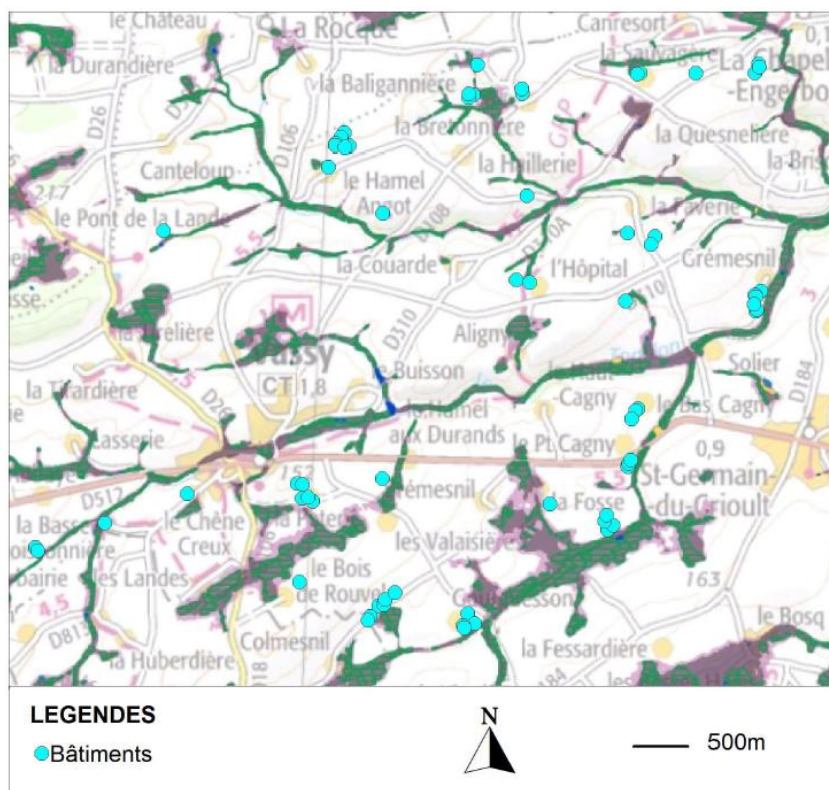
On relève par ailleurs peu d'éléments fragmentant représentés uniquement par l'urbanisation dense du bourg de Vassy et par la RD512.

Sur le territoire, la trame bocagère se dégrade. L'intensification est bien visible, les parcelles labourées représentant environ les 2/3 de l'espace et s'accompagne d'une forte régression quantitative et qualitative du réseau de haies :



Vue 3D sur les hameaux du Sud du territoire communal montrant la forte dégradation du bocage

La carte des zones humides potentielles fait ressortir nettement le réseau hydrographique. Les 65 bâtiments sont localisés le plus souvent à proximité de ces vallées. Cependant, seulement deux d'entre eux se trouvent au sein de territoires faiblement prédisposés.



Localisation des bâtiments et zones humides potentielles

Les 65 bâtiments sont localisés à proximité de 3 grands ensembles :

- La ZNIEFF 2 n°250008479 « Bassin de la Druance » incluant la ZNIEFF 1 n°250020048 3 « La Druance et ses principaux affluents » ;
- La ZSC (Zone Spéciale de Conservation) FR2500118 « Bassin de la Druance ».

Caractéristiques écologiques et environnementales de la ZSC FR2500118 « Bassin de la Druance » :

Rivière du socle armoricain, la Druance se jette dans le Noireau, affluent de l'Orne. Elle se situe dans un bassin versant d'une superficie de 210 km² pour une longueur d'environ 30 km. La juxtaposition des conglomérats, schistes et grès briovériens puis des grès ordoviciens, détermine la géologie composite du site qui associe au cours d'eau, les prairies humides de fond de vallée, les coteaux boisés et bois sommitaux puis les affleurements rocheux. Le relief, important sur les bancs de conglomérats, plus vallonné dans les schistes, contribue fortement à la qualité paysagère des lieux où le bocage domine largement.

La Druance possède un faible soutien d'étiage lié aux modestes réserves aquifères. Toutefois, le relief accentué et la pluviosité élevée (900 à 1 000 mm d'eau/an) sont à l'origine de crues relativement importantes. Celles-ci contribuent à entretenir et favoriser des habitats aquatiques diversifiés (fonds caillouteux...) propices à la truite, au chabot ou encore à l'écrevisse à pieds blancs, dont la pêche est strictement interdite dans tout le département. Notons qu'une expérience de réintroduction par alevinage du saumon a été réalisée en 1995, en raison du potentiel important de la rivière pour sa reproduction.

Type d'espèces	Code	Nom scientifique	Nom commun
Poissons	1096	Lampetra planeri	Lamproie de Planer
	1163	Cottus gobio	Chabot
	1106	Salmo salar	Saumon Atlantique
Crustacés	1029	Austropotamobius pallipes	Ecrevisse à pieds blancs

Especies d'intérêt européen présentes sur le site

Les caractéristiques des espaces signalés au titre du patrimoine naturel font ressortir un intérêt essentiellement centré sur le réseau hydrographique et son intérêt pour les espèces aquatiques qu'il héberge. Cet intérêt inclue les petites vallées alluviales qui lui sont inféodées dont les enjeux sont surtout relatifs aux aspects fonctionnels (zones humides, corridor écologique de la trame bleue...).

Synthèse et conclusion :

SRCE	Les 65 bâtiments s'inscrivent dans une trame bocagère souvent fortement dégradée. Ce sont des bâtiments existants au sein de petits hameaux et/ou groupe de bâtiments.	Enjeux faibles
ZONES HUMIDES	63 bâtiments sont localisés en dehors des territoires prédisposés signalés dans l'Atlas DREAL, 2 sont localisés à la marge de territoires faiblement prédisposés.	Enjeux faibles
ESPACES NATURELS	Les espaces signalés au titre du patrimoine naturel présentent des enjeux centrés sur le réseau hydrographique. 63 bâtiments sont localisés en dehors de ces espaces. 1 bâtiments est à la marge de la ZSC, un autre de la ZNIEFF2.	Enjeux faibles

Les principaux enjeux locaux sont centrés sur le réseau hydrographique dont on peut supposer que la qualité sera préservée par les normes qui s'appliquent dans le cadre des changements de destination.

Les 65 bâtiments concernés sont existants. Si leur nombre peut paraître élevé, il n'est cependant pas si important si on le compare à la plupart des zones pavillonnaires sortant de terre *ex nihilo*. Par ailleurs, les bâtiments sont disséminés ponctuellement dans de petits hameaux et/ou groupes de bâtiments, ce qui limite fortement les enjeux relatifs aux habitats naturels.

Des enjeux ponctuels peuvent apparaître au cas par cas pour certaines espèces légalement protégées anthropophiles classiquement présente dans le vieux patrimoine bâti comme la Chouette effraie, les hirondelles ou encore diverses chauves-souris anthropophiles.

Le changement de destination des 65 bâtiments présente des enjeux faibles vis-à-vis du patrimoine naturel mais l'absence d'espèces protégées anthropophiles devra être vérifiée lors de la mise en œuvre effective des projets.

Evaluation des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Positive	Réinvestissement urbain sans consommation d'espaces agricoles / naturels supplémentaires Les changements de destination n'impliqueront pas de consommation d'espace supplémentaire et sont intégrés dans des hameaux du territoire communal.
Paysage urbain et patrimoine	Positive	La présente procédure de modification ne concerne pas de site patrimonial remarquable ou de site classé ou inscrit. Seul un bâtiment nouvelle identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme est situé dans le périmètre de protection des abords du Monument Historique de la Commanderie de Courval. En identifiant des bâtiments supplémentaires pouvant changer de destination, la collectivité souhaite permettre la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel présent sur son territoire.
Biodiversité	Faible	Le projet de modification n°2, de par sa nature et ses objets, n'est pas susceptible d'avoir des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité communale. <ul style="list-style-type: none"> - Seuls deux bâtiments identifiés pour un changement de destination sont situés dans un secteur de prédisposition faible aux zones humides (La Mahière / La Moissonnière) ; - Seuls deux bâtiments identifiés pour un changement de destination sont situés à la marge de la ZCS Bassin de la Druance et de la ZNIEFF 2 correspondante. (Le Val / La Moissonnière) <p>Les principaux enjeux locaux sont centrés sur le réseau hydrographique dont on peut supposer que la qualité sera préservée par les normes qui s'appliquent dans le cadre des changements de destination.</p> <p>Les 65 bâtiments concernés sont existants. Si leur nombre peut paraître élevé, il n'est cependant pas si important si on le compare à la plupart des zones pavillonnaires sortant de terre <i>ex nihilo</i>. Par ailleurs, les bâtiments sont disséminés ponctuellement dans de petits hameaux et/ou groupes de bâtiments, ce qui limite fortement les enjeux relatifs aux habitats naturels.</p> <p>Des enjeux ponctuels peuvent apparaître au cas par cas pour certaines espèces légalement protégées anthropophiles classiquement présente dans le vieux patrimoine bâti comme la Chouette effraie, les hirondelles ou encore diverses chauves-souris anthropophiles.</p>
Risques naturels	Nulle	Absence de risques et d'aléas
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors périmètre de protection des forages AEP – Pas de secteurs affectés par le bruit – Pas de sites pollués
Urbanisation / Desserte	Positive	Le choix d'identifier de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination permet d'assurer un renouvellement urbain sans consommation d'espaces agricoles ou naturels. Les bâtiments nouvellement identifiés ne sont pas isolés mais intégrés dans les hameaux du territoire évitant le mitage et les nouvelles contraintes en matière d'épandage, de circulation agricole, de conflit de voisinages, ...
Mobilités	Faible	Augmentation diffuse des déplacements automobiles – Augmentation des émissions de gaz à effet de serre

Synthèse :

- ⇒ Préservation et valorisation du patrimoine architectural bâti existant ;
- ⇒ Sans incidence sur le fonctionnement de l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- ⇒ Changements de destination qui n'impliqueront pas de consommation d'espace supplémentaire au détriment des zones humides ;
- ⇒ Changements de destination qui n'impliqueront pas d'incidences notables sur les secteurs de ZNIEFF puisque les constructions sont intégrées aux hameaux du territoire communal.
- ⇒ Augmentation diffuse des déplacements automobiles – Augmentation des émissions de gaz à effet de serre

Mesure Eviter / Réduire / Compenser :

Réduction :

Selon l'avis de la DDTM du Calvados, les changements de destination prévus par le projet vont générer de la consommation d'espace (passage d'un usage agricole à un usage d'habitat) avec prise en compte de l'intégralité de la parcelle même si le bâtiment n'en occupe qu'une partie minime. Ainsi, la DDTM invite la collectivité à conditionner le changement de destination à une taille limitée et justifiée de parcelle, pour maîtriser la consommation d'espaces.

Aussi, la DDTM a également souhaité que le règlement écrit de la zone N soit accompagné d'un garde-fou pour éviter les extensions agricoles des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme (avant leur potentiel changement de destination) pour éviter tout conflit ultérieur par rapport aux périmètres de réciprocité agricole.

La modification du règlement graphique

1. Exposé des motifs

Mise à jour des périmètres de réciprocité agricole

Contexte et enjeux

Le principe de réciprocité des règles de recul a pour but d'éviter une remise en cause des sites d'implantation ou de développement des exploitations agricoles (bâtiments d'élevage en particulier) par un rapprochement de l'urbanisation.

Lors de l'élaboration du PLU de 2013, les périmètres de réciprocité agricole ont été reportés sur le règlement graphique. La commune souhaite, d'une part, mettre à jour les périmètres de réciprocité agricole en supprimant ceux n'étant plus soumis à la réglementation sanitaire départementale ou à la réglementation sur les installations classées et en ajoutant au contraire les nouveaux sites d'exploitation, et d'autre part, préciser au sein de la légende que ces contraintes d'éloignement peuvent évoluer avec le temps.

Mise en place d'un linéaire de protection commerciale

Contexte et enjeux :

La modification n°2 du PLU de VASSY poursuit l'objectif de promouvoir une offre commerciale équilibrée et de qualité sur le territoire, notamment en maintenant et en développant le commerce de proximité, en particulier pour le lien social et l'animation urbaine qu'il contribue à renforcer.

La zone UA correspond au centre-bourg (tissu urbain ancien) se caractérisant par une mixité des fonctions urbaines (habitat, commerces et services publics) et admettant des densités de construction importante.

L'enjeu pour ce secteur se porte notamment sur les activités économiques (commerces, professions libérales, services, etc.) qui occupent les rez-de-chaussée. Dans un objectif de mixité fonctionnelle et afin de préserver et renforcer la présence d'activités économiques le long de certaines voies, la modification du PLU vise à limiter les possibilités de changement de destination des constructions. L'un des phénomènes que la modification souhaite enrayer est notamment la transformation des commerces en logements.

L'interdiction de transformation de locaux en logements est mise en place afin de maintenir la diversité commerciale sur l'axe principal représenté par la RD512, et intégrant les rues / places suivantes :

- Avenue Charles de Gaulle ;
- Place du Colonel Candau ;
- Rue de la 11^e division blindée britannique ;
- Rue Joseph Requet.

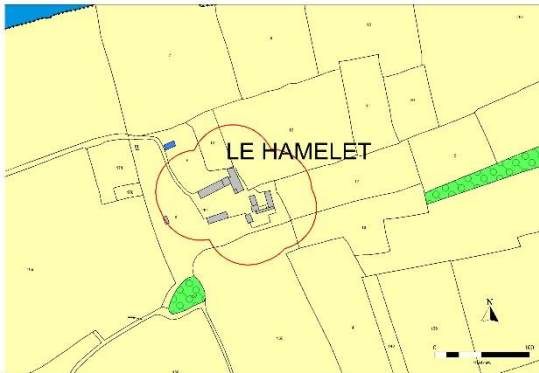
La justification fondamentale de ce dispositif est de contribuer à maintenir en centre-bourg des commerces de détail de proximité fondamentaux pour les habitants du bassin de vie.

2. Modification du PLU

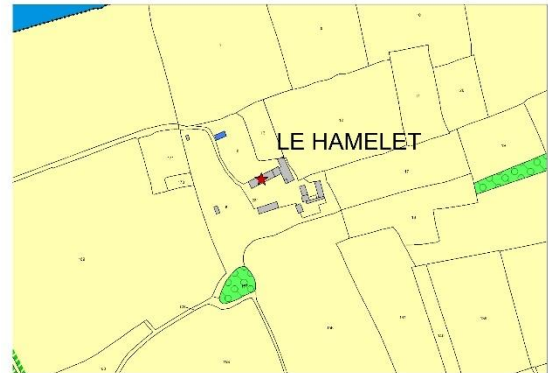
Mise à jour des périmètres de réciprocity agricole

Les périmètres de réciprocity agricole autour des sites suivants sont supprimés : Le Hamelet – La Herbelière – Le Château de Vassy – Lasserie – Brêmesnil – La Haillerie.

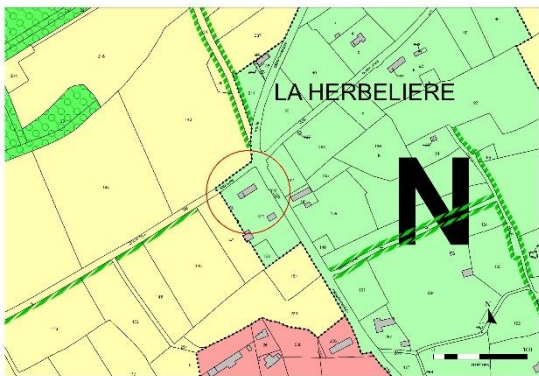
Un périmètre de réciprocity agricole est à ajouter sur le site de la chèvrerie de La Cancerie.



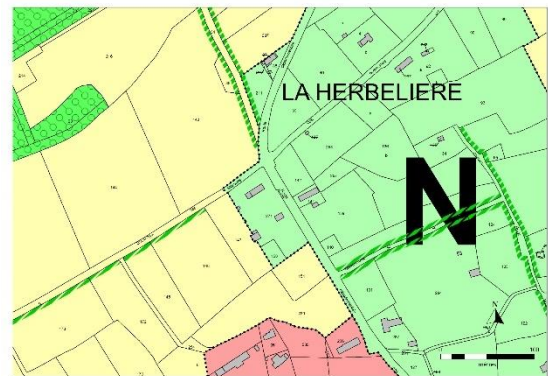
Avant



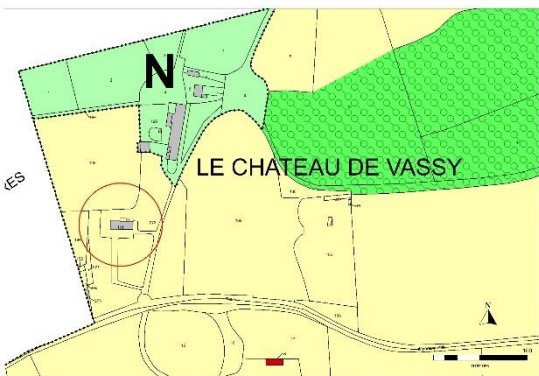
Après



Avant



Après



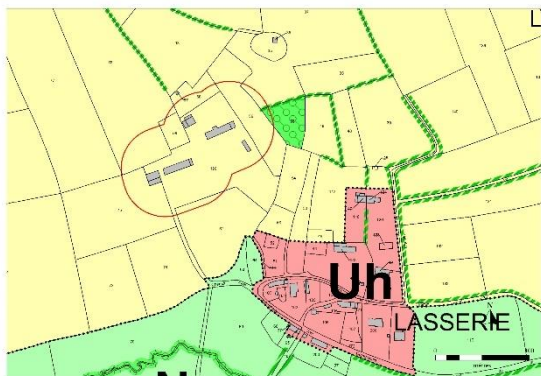
Avant



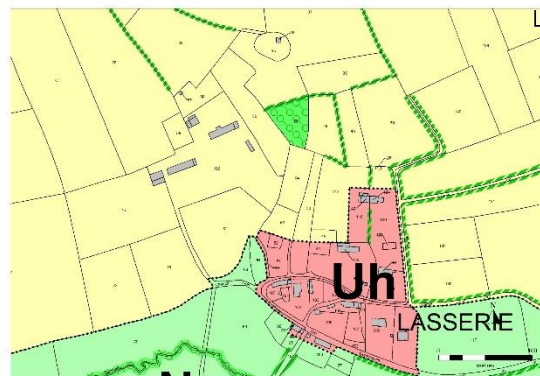
Après

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY



Avant



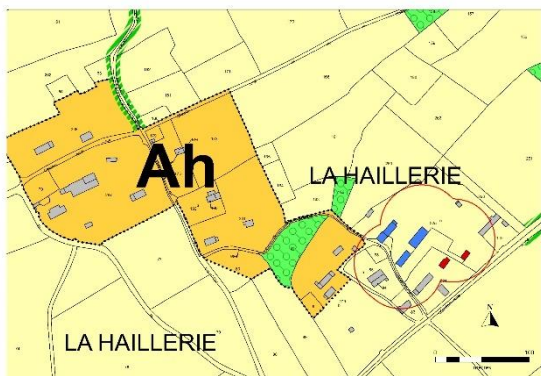
Après



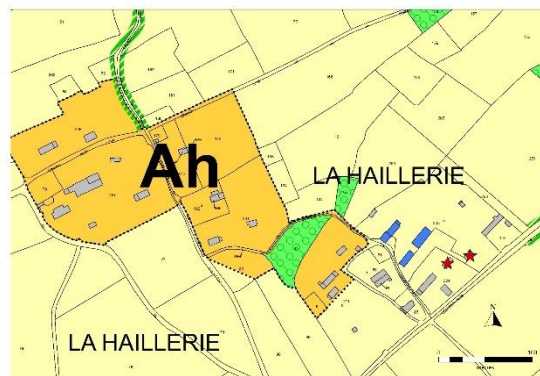
Avant



Après



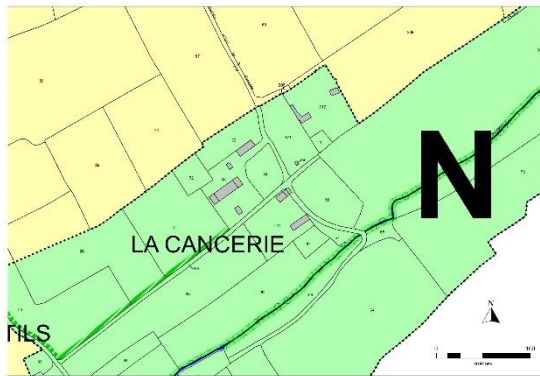
Avant



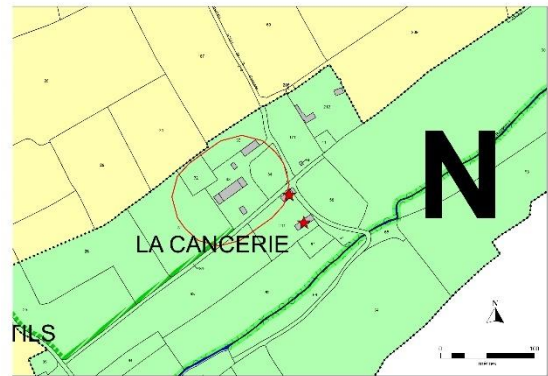
Après

Commune de VALDALLIERE

Modification n°2 du PLU de VASSY



Avant



Après

Mise en place d'un linéaire de protection commerciale

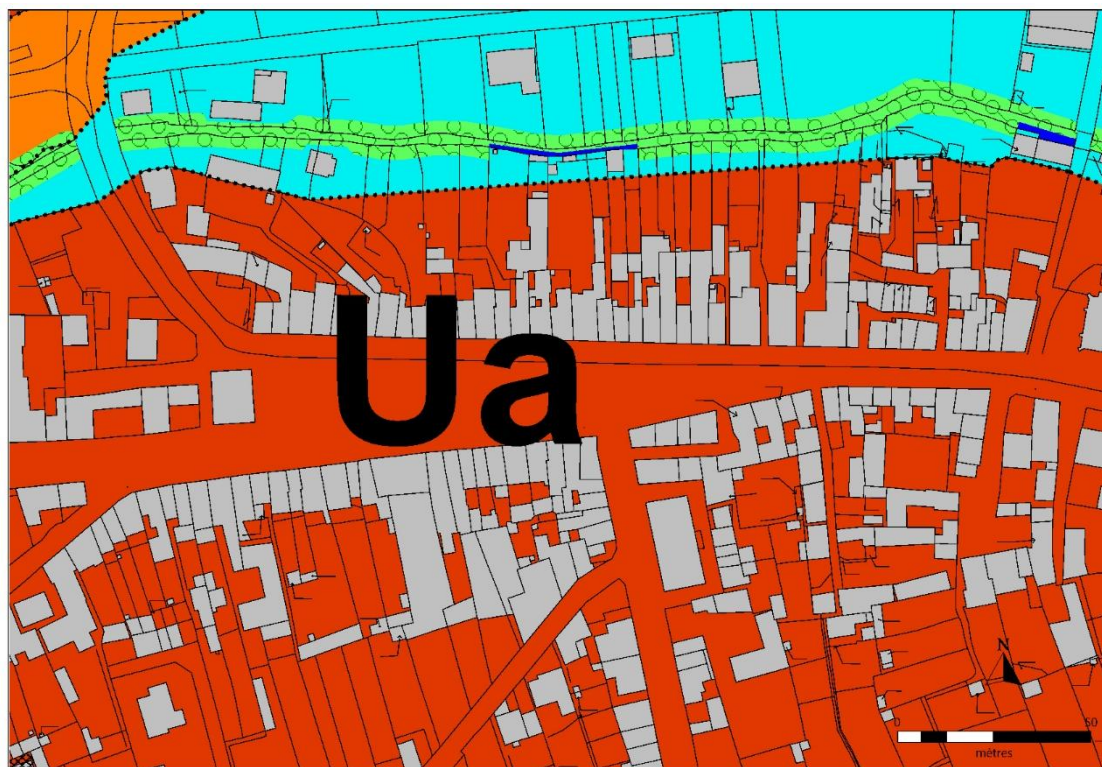
Règlement graphique :

⇒ Définir les linéaires commerciaux dans lesquels est préservée/développée la diversité commerciale au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

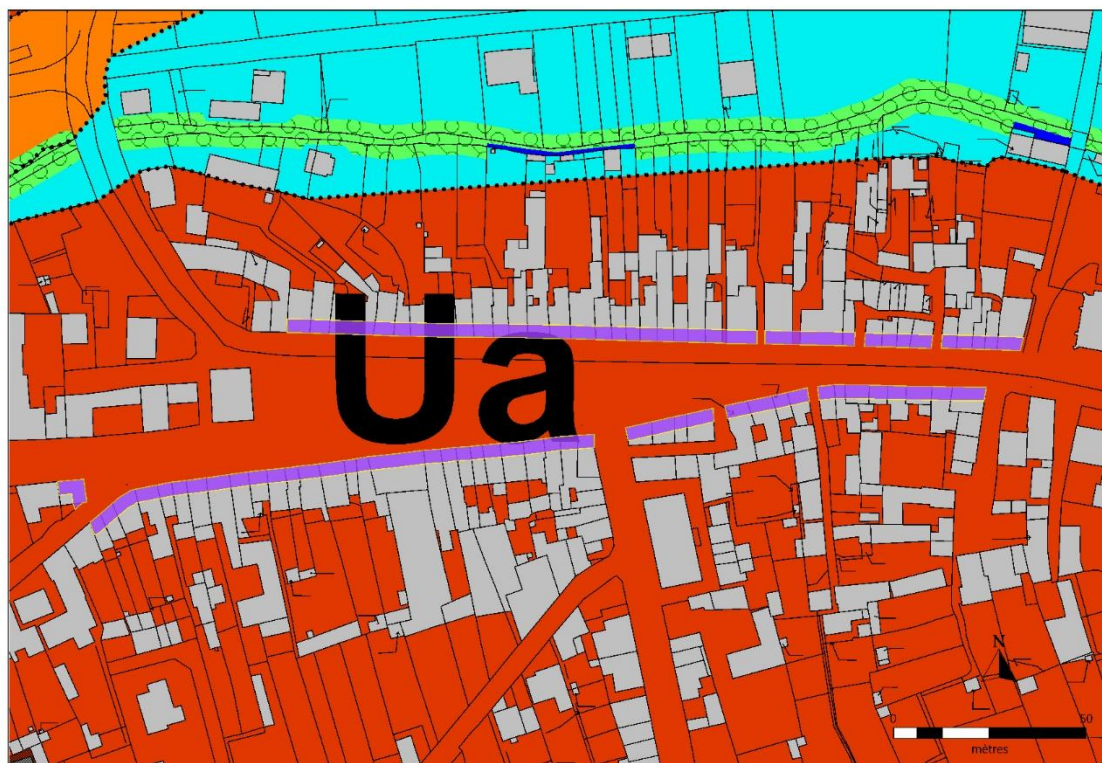
Règlement écrit :

⇒ Intégrer les prescriptions de nature à assurer cet objectif.

Règlement graphique



Avant modification



Après modification

Règlement écrit

Règlement de la zone UA	
Article 1 Avant la modification	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations destinées aux activités industrielles. - L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques. - Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites. - Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel. - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole. - L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning. - Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage. - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
Article 1 Après la modification	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations destinées aux activités industrielles. - L'agrandissement, la transformation des établissements existants s'il en résulte une augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité et à la sécurité publiques. - Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites. - Le dépôt à ciel ouvert de matériaux ou de matériel. - L'ouverture et l'exploitation de carrières, - Les constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole. - L'aménagement de terrains pour le camping ou le caravaning. - Les constructions et installations destinées à l'accueil des gens du voyage. - Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises - Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Le long des linéaires commerciaux identifiés dans le règlement graphique, en application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme, le changement de destination en habitation (logement – hébergement) des locaux destinés aux commerces et activités de services, situés en rez-de-chaussée et côté rue. A compter de la date d'approbation de la modification n°2 et en cas d'absence d'activités dans ces locaux pendant une durée de 10 ans, le changement de destination vers une autre destination sera alors possible.

3. Evaluation environnementale

Evaluation des incidences

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Positive	Meilleure prise en compte de l'activité agricole via l'actualisation des périmètres de réciprocité agricole Sans impact sur la consommation d'espaces
Paysage urbain et patrimoine	Nulle	Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur le paysage urbain et le patrimoine communal.
Biodiversité	Nulle	Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur la biodiversité communale.
Risques naturels	Nulle	Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur la prise en compte des risques dans le document de planification urbaine.
Nuisances et pollutions	Positive	Meilleure prise en compte des périmètres de réciprocité agricole.
Urbanisation / Desserte	Positive	Maintien de la centralité commerciale.
Mobilités	Nulle	Maintien de la centralité commerciale

Mesure Eviter / Réduire / Compenser :

Néant

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

1. Permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie sur le territoire de la commune déléguée de VASSY

Exposé des motifs

Contexte et enjeux

Sur demande du Ministère de l’Intérieur, la commune souhaite permettre la construction d’une nouvelle gendarmerie. Le bâtiment existant qui abrite actuellement la caserne contient de l’amiante d’après la collectivité. La commune souhaite ainsi relocaliser ce programme le long de la voie communale n°3, à proximité de la route départementale RD512 et au sein de bâtiments adaptés aux référentiels des besoins des brigades de proximité et au mode de vie des gendarmes.

L’emplacement pressenti pour l’implantation de la nouvelle gendarmerie est situé en zone Ux dans le PLU de Vassy révisé et approuvé le 10 novembre 2015.

Il représente environ 6 650 m² de foncier.

Le programme a été défini par le service de gendarmerie départementale du Ministère de l’intérieur.

Le programme prévoit une caserne de gendarmerie pour 8 gendarmes et 8 logements (1 T3 + 5 T4 + 2 T5).

La maîtrise d’ouvrage souhaiterait de plus anticiper une éventuelle extension pour accueillir 2 nouveaux gendarmes. Cela correspondra à un bureau et deux logements supplémentaires.

Les autres zones urbaines ne présentant pas d’autres espaces libres permettant l’accueil d’un tel projet, le choix d’une implantation au sein de la zone d’activités a été retenu.

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

Modification du PLU

Règlement de la zone UX	
Article 2 Avant la modification	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements recevant du public uniquement s’ils ont un caractère économique conforme à la destination de la zone et qu’ils ne remettent pas en cause le maintien et le développement des activités économiques ; - Les constructions et installations destinées aux commerces de détail si leur surface de vente est inférieure à 1500 m² ; - Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l’artisanat et à l’industrie (exemple, bâtiment type atelier-relais) ; - Les constructions ou installations à usage d’habitation à condition qu’elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements autorisés dans la zone, et à condition qu’ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté. - Les installations classées pour la protection de l’environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu’elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l’environnement et à la santé publique. - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition : <ul style="list-style-type: none"> ▪ D’être nécessaire à l’exercice d’une activité admise dans la zone et, ▪ D’être localisé sur la même unité foncière et, ▪ De s’insérer dans un aménagement de qualité. - Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage ou à la vente d’hydrocarbures à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques d’incendie et en éviter la propagation et qu’ils soient liés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit à des ateliers de réparation de véhicules motorisés, ▪ Soit à des commerces assurant la distribution au détail de combustibles ou de carburants, ▪ Soit aux installations de combustion nécessaires au chauffage et à l’alimentation en eau chaude des constructions. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - La reconstruction à l’identique après sinistre d’un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d’une occupation du sol autorisée. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif. - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d’énergie ou d’eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l’environnement. <p>(...)</p>

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie.

<p>Article 2</p> <p>Après la modification</p>	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les établissements recevant du public uniquement s'ils ont un caractère économique conforme à la destination de la zone et qu'ils ne remettent pas en cause le maintien et le développement des activités économiques ; - Les constructions et installations destinées aux commerces de détail si leur surface de vente est inférieure à 1500 m² ; - Les constructions et installations destinées aux bureaux, à l'artisanat et à l'industrie (exemple, bâtiment type atelier-relais) ; - Les constructions ou installations à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements autorisés dans la zone, et à condition qu'ils soient intégrés au volume du bâtiment principal projeté. - Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation ou à déclaration, sous réserve que soient prises des dispositions les rendant compatibles avec le milieu environnant et qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de graves atteintes à l'environnement et à la santé publique. - Les dépôts à ciel ouvert de matériaux ou de matériel à la triple condition : <ul style="list-style-type: none"> ▪ D'être nécessaire à l'exercice d'une activité admise dans la zone et, ▪ D'être localisé sur la même unité foncière et, ▪ De s'insérer dans un aménagement de qualité. - Les constructions, ouvrages ou installations destinés au stockage ou à la vente d'hydrocarbures à condition que les dispositions nécessaires soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation et qu'ils soient liés : <ul style="list-style-type: none"> ▪ Soit à des ateliers de réparation de véhicules motorisés, ▪ Soit à des commerces assurant la distribution au détail de combustibles ou de carburants, ▪ Soit aux installations de combustion nécessaires au chauffage et à l'alimentation en eau chaude des constructions. - Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ; - La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les emplacements réservés et les différentes servitudes ; - Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée. - Les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. aux équipements d'intérêt collectif et de services publics - Les constructions à destination de logements, si elles sont liées et nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. - Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux de transport, de distribution d'énergie ou d'eau, dès lors que toute disposition est prise pour leur insertion dans l'environnement. <p>(...)</p>
---	---

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

Evaluation environnementale

Etat Initial de l’environnement



Extrait géoportail (extrait cadastre + RPG2021)

La parcelle est actuellement occupée par une prairie et bordée par une haie bocagère en limite Sud. Une voie de desserte privative a été réalisée en limite Nord. Il ne s’agit pas de terres agricoles exploitées.

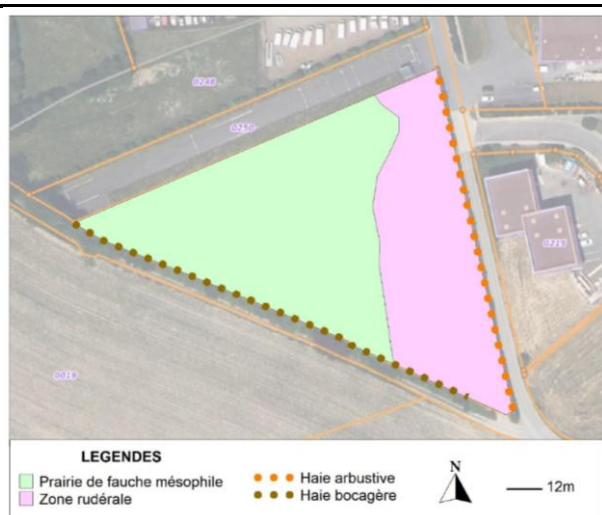
Une étude faune, flore, patrimoine naturel et zones humides a été réalisée par Pierre Dufrene en 2024 – elle est annexée au présent dossier de modification.

Synthèse de l’étude patrimoniale :

Flore

Unités écologiques cartographiées

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie.



Extrait de l'étude de Pierre Dufrene

La partie Ouest du périmètre est occupée par une prairie de fauche mésophile.

La partie Est du périmètre est une zone rudérale avec des dépôts de matériaux divers et dont les sols ont été plus ou moins perturbés, remaniés et compactés.

Le périmètre du projet est bordé au Sud par une haie arborée (environ 150 ml) et à l'Est par une haie arbustive (environ 120 ml).

Analyse patrimoniale

D'un point de vue qualitatif, l'inventaire met en évidence un patrimoine floristique inexistant sur le périmètre du projet au sens strict comportant uniquement des espèces banales.

Les habitats présentent globalement un intérêt patrimonial faible à modéré représentatif d'un petit espace de « nature ordinaire » rudéralisé en marge de l'urbanisation.

Espèces invasives

Les enjeux liés aux espèces invasives apparaissent comme quasi inexistantes.

Faune

Avifaune : L'intérêt patrimonial de la zone d'étude pour l'avifaune nicheuse apparaît comme modéré et limité par la superficie réduite du périmètre.

Mammifères : Le site présente un intérêt patrimonial faible pour les mammifères hors Chiroptères, notamment en raison de sa faible superficie.

Chiroptères : La richesse spécifique des Chiroptères fréquentant le site est faible et constituée de 3 espèces anthropophiles banales. Les potentialités de gîte sur la zone d'étude sont nulles en termes de gîtes sur le périmètre du site au sens strict (absence de vieux arbres et de bâti). La zone d'étude présente un intérêt limité comme territoire de chasse ou zone de transit pour un cortège de Chiroptères anthropophiles peu diversifié.

Amphibiens et reptiles : Le périmètre du projet qui présente des enjeux faibles pour les amphibiens et les reptiles.

Invertébrés : Le périmètre du projet présente un intérêt patrimonial faibles pour les invertébrés.

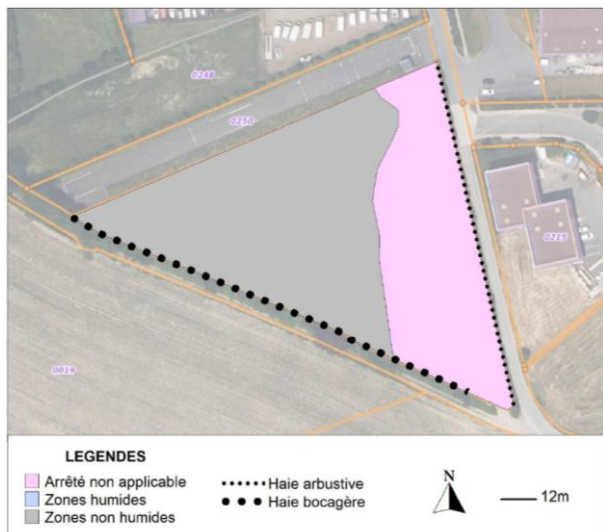
Conclusion du diagnostic patrimonial

Le périmètre du projet est occupé par un petit espace bocager résiduel et rudéralisé en marge de l'urbanisation existante qui présente un intérêt faible à modéré (« nature ordinaire »).

La zone d'étude présente des enjeux réglementaires faibles à ponctuellement modérés (présence d'un couple de Bruant zizi).

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

Synthèse de l’étude Zones Humides



Localisation des zones humides en application de l’arrêté ministériel

La synthèse des enjeux réglementaires montre des enjeux limités et concentrés sur les haies bocagères bordant le périmètre.

Evaluation des incidences :

THEMES	Qualification des incidences	Nature des incidences environnementales
Ressources naturelles dont agricoles	Faible	Aucune exploitation agricole impactée - Artificialisation d’un espace prairial – une consommation foncière déjà actée dans le PLU via le classement en zone Ux
Paysage urbain et patrimoine	Faible	Haies bocagères existantes en périphérie du projet sont identifiées au sein du règlement graphique – elles seront préservées et assureront une transition paysagère au contact des espaces agricoles Hors périmètre de protection des abords de MH
Biodiversité	Faible	Pas de zones d’intérêt écologique – Maintien des haies périphériques – Absence de zone humide ou de terrains prédisposés aux zones humides
Risques naturels	Nulle	Absence de risques et d’aléas – Seul le risque sismique (faible non négligeable) existe.
Nuisances et pollutions	Nulle	Hors périmètre AEP – Pas de secteurs affectés par le bruit
Urbanisation / Desserte	Positive	Nouvel équipement facilement accessible
Mobilités	Faible	Remplacement d’un équipement existant – localisation à proximité d’un axe de desserte structurant pour des interventions rapides

Mesure Eviter / Réduire / Compenser :

Réduction : Les haies périphériques sont identifiées au titre de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme dans le PLU actuel.

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

2. Pérenniser l’activité agricole dans les zones naturelles du PLU

Exposé des motifs

Dans le PLU actuellement opposable, le règlement écrit de la zone N autorise les nouvelles constructions et installations liées et nécessaires à l’activité agricole sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 50 m². Cette règle avait été mise en place pour préserver le caractère naturel des espaces présents en zone naturelle, et limiter les nouvelles constructions.

Néanmoins, quand une nouvelle activité agricole s’implante en zone naturelle (comme la chèvrerie de La Cancerie), ces règles peuvent être limitantes. La commune souhaite donc autoriser les extensions des constructions agricoles existantes en zone naturelle.

Modification du PLU

Règlement de la zone N	
Article 2 Avant la modification	<p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées et nécessaires à l’activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 50m² ; - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles sont compatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone. - Les travaux nécessaires à l’aménagement et l’entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer. - La reconstruction à l’identique après sinistre d’un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes. - Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - La réfection et l’adaptation des constructions existantes ; <p>(...)</p>
Article 2 Après la modification	<p>Sont admises dans l'ensemble de la zone N, les occupations et utilisations du sol suivantes, lorsqu'elles respectent les conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les nouvelles constructions et installations liées et nécessaires à l’activité agricole et/ou forestière, sous réserve de ne pas porter atteinte par leur nature ou leur ampleur aux qualités du site, et sous réserve de ne pas excéder une emprise au sol de 50m² ; - Les extensions des constructions agricoles existantes sous réserve que l’extension n’ait pas pour effet de porter l’emprise au sol de l’ensemble des constructions à plus de 20% de la surface de l’unité foncière sur laquelle elle se situe et de ne pas être identifiées au titre de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme ;

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

	<ul style="list-style-type: none">- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu’elles sont compatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière dans l’unité foncière où elles sont implantées et qu’elles ne portent atteinte ni à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ni au caractère de la zone.- Les travaux nécessaires à l’aménagement et l’entretien des cheminements piétons, cyclistes et équestres existants ou à créer.- La reconstruction à l’identique après sinistre d’un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l’activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu’il soit accepté par la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers. L’autorisation d’urbanisme relative au changement de destination démontrera qu’elle n’implique pas une consommation d’espace supérieure à 1000 m² (via un bornage de la parcelle concernée par le projet, par exemple) ;- La réfection et l’adaptation des constructions existantes ; <p>(...)</p>
--	---

Evaluation environnementale

Evaluation des incidences

Ces modifications qui impliquent une meilleure prise en compte de l’activité agricole dans la zone N du territoire de la commune déléguée de VASSY, aura des incidences faibles sur les paysages et la biodiversité de la commune. Il s’agira de répondre à des besoins très ponctuels dans le cas de nouvelles implantations agricoles. Pour rappel, la zone N correspond au secteur de biodiversité dite « ordinaire » de la commune. La zone Np, quant à elle, accueille les secteurs de biodiversité dite « remarquable », dont le règlement reste inchangé.

Ces modifications ont donc des incidences marginales sur la constructibilité dans l’espace naturel, très fortement encadré par ailleurs par le PLU.

Mesure Eviter / Réduire / Compenser :

Eviter :

- Les secteurs de biodiversité dite « remarquable » ne sont pas concernés par cette évolution du PLU.

Réduction :

- Seuls les projets agricoles sont concernés par cette évolution du PLU.
- Les extensions des bâtiments agricoles ne pourront pas concerner les bâtiments ayant été identifiés au titre de l’article L.151-11 du Code de l’Urbanisme.

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

3. Faciliter l’instruction des autorisations d’urbanisme

Le règlement est repris ou ajusté pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants :

Exposé des motifs et modification du PLU

Meilleure prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation

La zone Ni délimitée sur le règlement graphique intègre les secteurs concernés par le règlement écrit et graphique du PPRI sur le bassin du Noireau et de la Vère, mais aussi des secteurs seulement concernés par l’atlas des zones inondables de la DREAL Normandie.

L’objectif est d’ajuster le règlement écrit de la zone Ni pour que la SUP liée au PPRI s’applique aux terrains concernés.

Règlement de la zone N	
Article 1 Avant la modification	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l’exception de celles visées en l’article 2. Notamment, Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites. Dans le secteur Np, l’extension de tout bâtiment est interdite.
Article 1 Après la modification	Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l’exception de celles visées en l’article 2. Notamment, Les constructions ou parties de constructions situées sous le niveau le plus haut de la nappe phréatique et utilisées notamment comme cave, parking...en sous-sol sont interdites. Dans le secteur Np, l’extension de tout bâtiment est interdite. Pour les secteurs de la zone Ni, concernés pas le Plan de Prévention du Risque Inondation du Noireau et de la Vère, sont interdites les constructions et occupations du sol mentionnées dans le règlement du PPRI annexé au présent règlement.
Article 2 Avant la modification	(...) Sont seules autorisées au sein de la zone Ni : <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux et installations d’intérêt collectif, - Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés. L’ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s’ils n’aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d’en provoquer de nouveaux. (...)
Article 2 Après la modification	(...) Pour les secteurs de la zone Ni concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation du Noireau et de la Vère, sont seules autorisées, les constructions et occupations du sol mentionnées dans le règlement du PPRI annexé au présent règlement. Pour le reste de la zone Ni (non concerné par le PPRI), sont seules autorisées au sein de la zone Ni : <ul style="list-style-type: none"> - Les travaux et installations d’intérêt collectif, - Les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés. L’ensemble de ces travaux ne seront autorisés que s’ils n’aggravent pas les risques et ne sont pas susceptibles d’en provoquer de nouveaux. (...)

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

Favoriser la densification urbaine dans les zones Ux et 1AU en ajustant le retrait minimal des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Suite à l’enquête publique, il a été convenu de réduire le retrait minimal des constructions de 5 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques pour optimiser la consommation d’espaces au sein des zones Ux et 1AU. Cet ajustement sera favorable à la densification des espaces urbains et à urbaniser.

Règlement de la zone Ux	
<p>Article 6 Avant la modification</p>	<p>(...)</p> <p>Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d’une distance minimale de 5 mètres.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l’alignement ou en retrait à une distance inférieure à 5 m peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quand cela permet d’assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants. - Pour l’aménagement, la surélévation ou l’agrandissement d’une construction existante implantée différemment de la règle. - Pour la reconstruction d’un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. <p>Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l’implantation se fera à une distance minimale de 2 mètres.</p>
<p>Article 6 Après la modification</p>	<p>(...)</p> <p>Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d’une distance minimale de 3 mètres.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l’alignement ou en retrait à une distance inférieure à 3 m peut être admise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quand cela permet d’assurer une continuité des façades avec les bâtiments contigus existants. - Pour l’aménagement, la surélévation ou l’agrandissement d’une construction existante implantée différemment de la règle. - Pour la reconstruction d’un bâtiment totalement ou partiellement détruit par accident. <p>Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l’implantation se fera à une distance minimale de 2 mètres.</p>

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

Règlement de la zone 1AU	
<p>Article 6 Avant la modification</p>	<p>(...)</p> <p>Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d’une distance minimale de 4 mètres.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l’alignement ou en retrait à une distance inférieure à 4 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d’un espace public, notamment une place ou un angle de rue.</p> <p>Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l’implantation se fera soit avec un retrait minimal de 2 mètres.</p>
<p>Article 6 Après la modification</p>	<p>(...)</p> <p>Règle générale</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait. Le retrait est d’une distance minimale de 3 mètres.</p> <p>Dispositions particulières</p> <p>Une implantation à l’alignement ou en retrait à une distance inférieure à 3 m peut être admise, quand elle a pour but de souligner la composition d’un espace public, notamment une place ou un angle de rue.</p> <p>Pour les équipements et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt général (poste transformateur, poste télécom, station de refoulement, de relevage, etc....), l’implantation se fera soit avec un retrait minimal de 2 mètres.</p>

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

Apporter plus de souplesse aux règles d’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

L’ajustement de cette règle doit permettre d’apporter plus de souplesse pour les projets de rénovation ou de densification. Elle ne devra pas être un frein aux projets d’isolation par l’extérieur des constructions, par exemple.

Règlement de la zone Ub / Uh / 1AU	
Article 8 Avant la modification	L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Une distance d’au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.
Article 8 Après la modification	L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Une distance d’au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus. L’implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage et permettre l’accès des services de sécurité.
Règlement de la zone Ue / Ux	
Article 8 Avant la modification	L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Une distance d’au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus. Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l’accès des services de sécurité.
Article 8 Après la modification	L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété se fera selon des dispositions préservant leur éclairage. Une distance d’au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus. Des distances différentes pourront être imposées pour permettre l’accès des services de sécurité. L’implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage et permettre l’accès des services de sécurité.
Règlement de la zone A / N	
Article 8 Avant la modification	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu’ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance d’au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l’accès des services de sécurité,
Article 8 Après la modification	Les bâtiments peuvent être implantés de telle manière qu’ils soient contigus ou isolés les uns par rapport aux autres. Une distance d’au moins 4 mètres sera imposée entre deux bâtiments non contigus, pour permettre l’accès des services de sécurité. L’implantation des constructions principales les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit permettre de préserver leur salubrité et leur éclairage et permettre l’accès des services de sécurité.

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie.

Ajuster les prescriptions dans l'article 11 de l'ensemble des zones

La commune souhaite apporter plus de souplesse pour :

- Les matériaux de couverture (autoriser les essentes de châtaignier en tant que matériau traditionnel utilisé sur certains bâtiments anciens)
- Les couleurs des façades. Le règlement actuel ne permet pas la réalisation de façades beiges, par exemple.
- Les clôtures.

Règlement de la zone Ua, Ub, Uh et 1AU	
Article 11 Avant la modification	<p>(...)</p> <p>11.3 Matériaux de couverture</p> <p>Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire ou matériaux d'aspect et de couleur similaires.</p> <p>Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.</p> <p>En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l'aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.</p> <p>En cas d'extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d'aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s'il s'agit d'une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.</p> <p>Les panneaux solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l'effet de superstructures surajoutées.</p> <p>Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).</p> <p>(...)</p> <p>11.5 Façades :</p> <p>Harmonie des façades</p> <p>L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.</p> <p>Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.</p> <p>Les éléments d'architecture de pastiche, discordants avec l'architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l'harmonie de la façade.</p> <p>Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.</p> <p>Dans le cadre d'une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s'ils participent à l'unité et à l'identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d'angles, garde corps, dépassée de toiture, ...).</p> <p>Les ravalements doivent se faire dans le respect de l'architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d'origine.</p> <p>Matériaux et couleurs</p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d'aggloméré, etc...) est interdit.</p> <p>Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et</p>

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

	<p>techniques traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire.</p> <p>Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l’emploi des matériaux en façade.</p> <p>Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l’environnement : teintes grisées et brunes.</p> <p>(...)</p> <p><u>11.7 Clôtures :</u></p> <p>Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d’origine, devront être reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l’identique. L’enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l’époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.</p> <p>Dans les autres cas :</p> <p>Elles doivent être de conception simple et s’harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d’aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.</p> <p><u>En limite d’emprise publique :</u></p> <p>Les clôtures sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.</p> <p>Elles devront être réalisées soit en maçonnerie, soit en serrurerie ouvragée ou menuisée.</p> <p>Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.</p> <p><u>En limite séparative :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive, - Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal) - Soit de clôture en bois (palissades, lices). <p>Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d’arbres de basse tige ou de haies bocagères.</p>
--	---

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l’instruction et pour permettre l’implantation d’une nouvelle gendarmerie.

<p>Article 11</p> <p>Après la modification</p>	<p>(...)</p> <p><u>11.3 Matériaux de couverture</u></p> <p>Sont privilégiés les matériaux traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire : ardoise naturelle petit modèle rectangulaire, essentes de châtaignier ou matériaux d’aspect et de couleur similaires.</p> <p>Seront de plus autorisés, pour les équipements collectifs, les architectures modernes de qualité, les hangars et les annexes, le zinc, le cuivre, les plaques de couleur ardoise ou gris foncé, et les toitures végétalisées.</p> <p>En cas de réfection totale de la toiture, il doit être recherché une harmonie avec les couvertures environnantes, sauf si l’aspect original de la construction est remis en cause par cette harmonisation.</p> <p>En cas d’extension, les matériaux de la nouvelle toiture doivent être d’aspect et de couleur similaire à la toiture existante, sauf s’il s’agit d’une gestion architecturale contemporaine volontairement différente.</p> <p>Les panneaux solaires doivent s’intégrer harmonieusement à la toiture, en évitant l’effet de superstructures surajoutées.</p> <p>Antennes paraboliques : Sauf impératifs techniques, celles-ci doivent toujours être installées de manière à ne pas être visibles du domaine public ; Dans tous les cas, leurs coloris doivent se rapprocher le plus possible de ceux des matériaux adjacents (toitures ou façades).</p> <p>(...)</p> <p>11.5 Façades :</p> <p>Harmonie des façades</p> <p>L’unité d’aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades et murs pignons, y compris pour les annexes à la construction principale.</p> <p>Les raccords entre les bâtiments implantés en ordre continu, devront être traités de manière à assurer une transition harmonieuse.</p> <p>Les éléments d’architecture de pastiche, discordants avec l’architecture considérée doivent être évités afin de maintenir l’harmonie de la façade.</p> <p>Les pignons seront traités avec la même qualité de finition que les façades principales.</p> <p>Dans le cadre d’une rénovation, la conservation de certains éléments de décoration pourra être imposée s’ils participent à l’unité et à l’identité de la façade (bandeau, moulure, corniche, encadrements, éléments d’angles, garde corps, dépassée de toiture, ...).</p> <p>Les ravalements doivent se faire dans le respect de l’architecture, de la mise en valeur des façades et des décors d’origine.</p> <p>Matériaux et couleurs</p> <p>L’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaing d’aggloméré, etc...) est interdit.</p> <p>Sont privilégiés les matériaux destinés à rester apparents (pierres) et la mise en œuvre de matériaux et techniques traditionnellement utilisés au sein du Bassin de la Vire.</p> <p>Il est demandé de composer des façades dont les proportions ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, et notamment dans l’emploi des matériaux en façade.</p> <p>Les enduits et les peintures de ravalement doivent être teintés en harmonie avec l’environnement : teintes grisées et brunes. Les teintes vives, les teintes se rapprochant des teintes calcaire et le blanc sont interdits.</p> <p>Des nuances plus foncées ou plus claires pourront être associées pour la mise en valeur d’éléments de façades ou pour les volumes annexes. Le recours à plus de deux teintes différentes par façade est interdit.</p>
--	---

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie.

	<p><u>11.7 Clôtures :</u></p> <p>Les murs en pierre traditionnels existants, quelque soit leur hauteur d'origine, devront pourront être maintenus ou restaurés reconstruits, rénovés ou mis en valeur. Les murs en pierre seront maintenus ou restaurés à l'identique. L'enduit des murs ou murets sera autorisé à condition que les teintes de cet enduit respectent les couleurs des pierres locales. Aussi, le remplacement des matériaux nobles ou caractéristiques de l'époque de mise en œuvre par des matériaux banals est interdit.</p> <p>Dans les autres cas :</p> <p>Elles doivent être de conception simple et s'harmoniser avec les constructions principales, tout en recherchant une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.</p> <p><u>En limite d'emprise publique :</u></p> <p>Les clôtures (hors clôtures végétales) sur les voies publiques ne devront pas excéder 1.50m, sous réserve de ne pas entraver la visibilité depuis la voie publique.</p> <p>Elles devront être réalisées soit en maçonnerie, soit en serrurerie ouvragée ou menuisée.</p> <p>Les clôtures ajourées, doublées de plantations seront préférées aux clôtures aveugles.</p> <p>Les clôtures seront constituées à partir des éléments suivants, seuls ou combinés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une haie ; - Un grillage de couleur sombre doublé d'une haie ; le cas échéant, des plantes grimpantes associées au grillage peuvent remplacer une haie. - Un muret d'une hauteur maximale de 0.8 m, pouvant être surmonté d'un des dispositifs précédents ou d'un dispositif à claire-voie ; - Un portillon et/ou un portail pouvant être pleins. <p><u>En limite séparative :</u></p> <p>Les clôtures ne devront pas excéder 2m et devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Soit de grillages sombres et de grilles, pouvant être doublés par une haie vive, — Soit de murs de clôture en pierre ou en maçonnerie enduite (de même revêtement et de même teinte que le bâtiment principal) — Soit de clôture en bois (palissades, lices). <p>La composition des clôtures n'est pas réglementée. Les clôtures pleines sont autorisées : les matériaux choisis seront durables, esthétiques, solides et de qualité constante dans le temps.</p> <p>Nonobstant, les dispositions précédentes, pour les parcelles dont une ou plusieurs des limites séparatives sert de frontière avec une zone A ou N, les clôtures sur ces limites devront être impérativement doublées d'arbres de basse tige ou de haies bocagères.</p>
--	---

La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour en faciliter l'instruction et pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie.

Autoriser les résidences démontables constituant l'habitat permanent au sein des hameaux du territoire (zones Uh)

Après l'enquête publique, il a été convenu de pouvoir autoriser au sein des hameaux du territoire les constructions démontables aux empreintes écologiques limitées (exemple : earthshipe). L'article R111-51 du Code de l'Urbanisme caractérise ce type d'habitat permanent.

L'article 2 de la zone Uh et le lexique du règlement seront ainsi complétés pour répondre à cette orientation.

⇒ Ajout de la définition dans le lexique :

Habitat démontable à vocation d'habitat permanent (R111-51) :

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

Règlement de la zone Uh	
Article 2 Avant la modification	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées à l'habitat et ses annexes, à l'artisanat, aux services, aux bureaux, aux commerces, compatibles avec le caractère de la zone urbaine ; - Les aménagements, les transformations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes ; - Les réhabilitations des constructions existantes ; - (...)
Article 2 Après la modification	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations liées à l'habitat et ses annexes, à l'artisanat, aux services, aux bureaux, aux commerces, compatibles avec le caractère de la zone urbaine ; - Les aménagements, les transformations, les changements de destination et les extensions des constructions existantes ; - Les réhabilitations des constructions existantes ; - L'habitat démontable à vocation d'habitat permanent (exemple : earthshipe) sous réserve de démontrer l'utilisation des principes de conception durables ; <p>(...)</p>

Evaluation environnementale

Evaluation des incidences

Ces modifications sont sans enjeux environnementaux, à l'exception de l'ajustement réglementaire permettant une meilleure prise en compte du risque naturel inondation : l'incidence de cette modification sera donc positive en matière de prévention des risques.

Mesure Eviter / Réduire / Compenser :

Néant

Articulation de la modification n°2 du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Articulation de la modification n°2 du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter de la compatibilité du PLU avec les documents de portée supérieure, mais de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de ces documents-cadre.

Deux symboles sont déclinés dans les tableaux suivant afin de résumer l'analyse de la compatibilité :



Le projet de modification n°2 ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure.








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

Document-cadre	Date d'approbation	Rapport avec le PLU
SRADDET Normandie -Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires	3 juillet 2020 Modifié le 28 mai 2024	Compatibilité
SCoT du Bocage	2013	Compatibilité
PCAET de la Vire au Noireau	30 janvier 2020	Prise en compte




L'analyse, présentée dans les tableaux suivants, portera sur les orientations des documents-cadres avec lesquelles le projet de modification n°2 peut interférer.

1. SRADET Normandie




Prescriptions	Compatibilité de la modification n°2 du PLU de VASSY	
Règle 02 : « Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité »	Les projets concernés par la modification n°2 sont situés dans des secteurs démunis de risques naturels. Un ajustement réglementaire doit permettre une meilleure prise en compte du Plan de Prévention des Risques Inondation.	
Règle 15 : « Répondre aux enjeux de l'agriculture de proximité et d'une alimentation saine et locale »	Le projet de modification n°2 contribue à sauvegarder et valoriser les spécificités du monde rural, via la mise à jour des périmètres de réciprocité agricole et l'adaptation du règlement écrit de la zone N en faveur d'une constructibilité agricole (réponses aux enjeux de l'agriculture locale).	
Règle 16 : « Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres villes, des centres bourgs et des centres de quartier ».	La modification n°2 met en place un linéaire de protection commerciale et permet de contribuer à maintenir en centre-bourg des commerces de détail de proximité fondamentaux pour les habitants du bassin de vie.	
Règle 18 : « Identifier, promouvoir et valoriser les éléments constitutifs du patrimoine architectural, naturel et culturel en lien avec les enjeux économiques, environnementaux et sociaux des territoires ».	La modification n°2 permet l'étoilage d'un certain nombre de bâtiments. Cette identification permet avant tout de protéger le patrimoine bâti et d'accompagner ses mutations.	
Règle 36 : « Identifier les zones humides impactées ou potentiellement impactées par les projets d'aménagement du territoire, afin de permettre la définition d'un programme en faveur de leur préservation et de leur restauration ».	Les secteurs visés par la modification n°2 ne sont pas concernés par de zones humides avérées ou par des terrains prédisposés aux zones humides. Une étude ZH spécifique a été élaborée pour le projet de gendarmerie.	

Articulation de la modification n 2 du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes




2. SCoT de Caen Normandie Métropole

Orientations	Compatibilité de la modification n°2 du PLU de VASSY
Orientations pour affirmer un développement urbain équilibré et solidaire du Bocage Virois	
Soutenir la vitalité du territoire par un renforcement de l'armature urbaine du Bocage	La commune déléguée de VASSY est un pôle d'équilibre rural (pôle d'habitat, d'équipements, de services et de commerces). 
Limiter et maîtriser la consommation d'espace	La protection du linéaire commercial et les ajustements réglementaires pouvant permettre l'implantation d'une caserne de gendarmerie et des logements associés sont donc compatibles avec l'armature urbaine du Bocage. Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles est également une orientation du SCoT du Bocage (paramètre de limitation de la consommation d'espaces). Les critères d'identification sont bien respectés. 
Orientations pour poursuivre une stratégie de déplacement et un développement économique adaptés aux ambitions du territoire	
Se donner les conditions de réussir le développement du Bocage Virois par une mise en adéquation de la stratégie de déplacement et de communication	Non concernée par la modification n°2 -
Soutenir un rayonnement économique qui profite à l'ensemble du Bocage Virois	Non concernée par la modification n°2 -
Assurer les conditions de valorisation de l'agriculture	Le projet de modification n°2 participe à la mise en œuvre de cette orientation :  <ul style="list-style-type: none"> - En augmentant les possibilités de développement au sein de la zone naturelle (zone de biodiversité ordinaire) ; - En excluant la dispersion des logements en campagne à l'exception de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles



Articulation de la modification n 2 du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Favoriser la diversité commerciale et les commerces de proximité	La protection d'un linéaire commercial permet de soutenir la centralité commerciale de la commune déléguée de VASSY.	
Favoriser le développement d'un tissu d'équipements et de services aux entreprises et aux particuliers	Dans une logique intercommunale, la création d'une nouvelle gendarmerie et des logements associés permettent de développer des équipements d'intérêt collectif.	
Engager une politique de dynamisation de l'activité touristique	Le développement des possibilités de mutations offertes par la présente modification n°2 du PLU peut favoriser le développement de l'offre en matière d'hébergement touristique.	

Orientations pour préserver les conditions d'attractivité et de valorisation du Bocage




Assurer les conditions de préservation et de valorisation des paysages	Le développement des possibilités de mutations offertes par la présente modification n°2 du PLU peut assurer une mise en valeur et une réfection des bâtiments traditionnels en pierre.	
Favoriser l'émergence de formes urbaines de qualité	Parmi les ajustements réglementaires envisagés, certains pourront contribuer à favoriser l'émergence de formes urbaines de qualité (règles d'implantation – règles sur les toitures, etc...)	
Favoriser l'attractivité des zones d'activités	Non concernée par la modification n°2	-
Préserver la biodiversité, les équilibres et corridors écologiques du Bocage Virois	Le projet de modification n°2 ne remet pas en cause les objectifs de préservation des espaces naturels d'intérêt écologique majeur (réservoirs de biodiversité et corridors), des cours d'eau et leurs abords, des zones humides et de leur fonctionnalité, et de protection du patrimoine boisé et bocager.	

Articulation de la modification n 2 du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

Préserver et gérer la ressource en eau	<p>Le projet de modification n°2 ne remet pas en cause l'objectif de protection du captage AEP.</p> <p>Les changements de destination ont été étudiés par les services du Syndicat des Eaux du Bocage Virois pour obtenir leurs avis techniques et opérationnels en amont des étoilages.</p>	
Adapter le développement aux risques et aux nuisances	<p>Les secteurs visés par la modification n°2 du PLU ne sont pas concernés par l'existence de risques naturels ou de nuisances.</p>	
Favoriser les économies d'énergie et développer les énergies renouvelables	<p>Non concernée par la modification n°2</p>	-

3. Prise en compte du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le dossier de PCAET de la Vire au Noireau a été approuvé le 30 janvier 2020.

Orientations stratégiques	Compatibilité de la modification n°2 du PLU de VASSY
1) Améliorer la performance énergétique du patrimoine bâti privé et public	La modification n°2 permet la mutation de bâtiments agricoles, dont les performances énergétiques devront respecter les normes opposables. 
2) Renforcer les démarches éco-responsables de la collectivité et faire des communes des colibris de la transition énergétique	La modification n°2 n'est pas concernée par cet axe stratégique. 
3) Lutter contre l'isolement et la marginalisation des populations	La protection du linéaire commercial contribue à revitaliser / à protéger la centralité commerciale du bourg de VASSY. Poursuite des actions menées dans le programme cadre « Action cœur de ville ». 

4) Organiser la mobilité durable sur le territoire, de manière socialement acceptable, économiquement soutenable et respectueuse de l'environnement

La modification n°2 n'est pas concernée par cet axe stratégique.

-

5) Préserver le potentiel agricole du territoire, par le maintien des surfaces agricoles et l'évolution des pratiques pour des exploitations résilientes au changement climatique

Les étoilages envisagés par le projet de modification n°2 sont compatibles avec l'exercice de l'activité agricole.

Le projet de modification n°2 garantit le respect des espaces naturels et de la biodiversité.



6) S'appuyer sur le monde agricole, acteur clé de la transition écologique du territoire, grâce à la production d'énergie renouvelable, en particulier la valorisation de la biomasse énergie, aux pratiques agro-environnementales, aux circuits courts etc.

La modification n°2 n'est pas concernée par cet axe stratégique.

-

7) Préserver et développer la trame verte et bleue, gage de résilience au changement climatique

La modification n°2 ne remet pas en cause la protection de la trame verte et bleue. Une étude Faune-Flore-Zone Humide a été réalisée pour définir les incidences de l'implantation de la gendarmerie et de ses logements : ces dernières sont nulles, et les mesures de réduction sont déjà traduites dans le PLU en vigueur.



Articulation de la modification n 2 du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes

8) Gagner en autonomie énergétique en valorisant les ressources locales

La modification n°2 n'est pas concernée par cet axe stratégique.

-

9) S'appuyer sur l'économie circulaire pour maintenir et augmenter les richesses du territoire

La modification n°2 n'est pas concernée par cet axe stratégique.

-

Etude des incidences sur les sites Natura 2000

1. Rappel du cadre réglementaire

L'action de l'Union Européenne en faveur de la préservation de la biodiversité repose en particulier sur la création d'un réseau cohérent européen d'espaces naturels, dénommé "NATURA 2000". La directive 92/43/CEE, dite "Habitats-Faune-Flore", a institué ce réseau en 1992. Ses objectifs sont précisés dans son article 2 :

- « Contribuer à préserver la biodiversité, par la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages, sur le territoire européen des Etats membres où le traité s'applique »,
- « Assurer le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des espèces de faune et de flore d'intérêt communautaire »,
- « Tenir compte des exigences économiques, sociales et culturelles, ainsi que des particularités régionales et locales ».

Dans le département du Calvados, 17 Sites d'Importance Communautaire (SIC) ont été proposés pour intégrer ce réseau (liste arrêtée en décembre 2007).

L'ensemble des SIC sera classé à terme par Arrêté ministériel en Zones Spéciales de Conservation (ZSC) et rejoindra les 10 Zones de Protection Spéciale terrestres de Basse-Normandie, sites désignés au titre de la directive 79/409/CEE, dite « Oiseaux ».

L'adoption de la Directive implique une obligation de résultat de la part de chaque État membre qui doit transposer les dispositions de cette directive dans sa législation nationale. Comme chaque État, la France se doit d'engager les moyens nécessaires pour assurer le maintien ou le rétablissement d'habitats naturels et d'habitats d'espèces.

Cependant, Natura 2000 n'a pas pour objet de créer des "sanctuaires de nature" excluant les activités humaines, mais bien au contraire de concourir au développement durable en privilégiant, sur chacun des sites retenus, la conciliation des exigences écologiques avec les exigences économiques, sociales et culturelles, et avec les particularités régionales et locales.

L'ordonnance n° 2001-321 du 11 avril 2001 transpose en droit français les directives « Oiseaux » et « Habitats ». L'article L.414-4 du livre IV du Code de l'Environnement stipule que « les programmes ou projets de travaux d'ouvrages ou d'aménagements soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative et dont la réalisation est de nature à affecter de façon notable un site Natura 2000, sont soumis à une évaluation de leurs incidences au regard des objectifs de conservation du site [...]».

Si pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, le plan ou projet est néanmoins réalisé malgré les conclusions négatives des incidences sur le site, des mesures compensatoires devront être prises ».

2. Le site Natura 2000 le plus proche

Le site Natura 2000 concerné est le Site d'Importance Communautaire du Bassin de la Druance, au titre de la directive Habitats (Zone Spéciale de Conservation).

Situé dans l'ouest de la France, dans le département du Calvados, le bassin versant de la Druance appartient au domaine biogéographique Atlantique. Le site Natura 2000 «Bassin amont de la Druance » couvre l'essentiel des cours d'eau du Bassin versant de la Druance, qui fait lui-même partie du Bassin hydrographique de l'Orne, le plus vaste de Basse-Normandie.

D'une surface de 2 989 hectares, le site couvre en grande partie la Druance et 39 affluents et sous affluents. 98 kilomètres de ruisseaux et de rivières sont inclus dans le périmètre. Celui-ci intègre le lit mineur, le lit majeur des cours d'eau et les versants des vallées sur une largeur comprise entre 120 et 450 mètres de chaque côté du cours d'eau.

Le bassin versant de la Druance occupe une surface de 210 km². La Druance coule dans une direction générale du nord-ouest vers le sud-est, soit à l'inverse de l'orientation du bassin versant de l'Orne dont elle fait partie. La Druance se jette dans le Noireau environ 30 kilomètres en aval de sa source, après avoir collecté les eaux d'une multitude de ruisseaux et de petites rivières. La Druance est concernée par le périmètre Natura 2000 sur 28 kilomètres, soit presque toute sa longueur. Une quarantaine de ruisseaux et de petites rivières affluents de la Druance sont couverts par le périmètre, pour une longueur d'environ 63 kilomètres.

Au total, 98 km de cours d'eau sont inscrits dans le périmètre.

Les cours d'eau du bassin sont nombreux et de petite taille. Leur pente est assez forte. Ce facteur topographique leur permet d'avoir des écoulements rapides, ce qui favorise l'oxygénation de l'eau et la diversité du substrat : le fond du lit est couvert de sédiments fins et sableux dans les zones calmes, de gravier, de cailloux voire de pierres dans les sections rapides. Globalement, il est reconnu que la Druance possède d'excellentes potentialités pour les espèces aquatiques d'intérêt patrimonial.

Les surfaces consacrées à l'agriculture couvrent 2 300 ha, soit 77 % du site, et celles occupées par les boisements, environ 650 ha (21 % du site). Le reste est occupé par des surfaces en eau (rivières et étangs, dont celui de Pontécoulant), par les zones bâties (hameaux, quelques bourgs) et par les voies de circulation.

Le paysage est de type bocager sur des reliefs vallonnés. Les plateaux arrondis sont entrecoupés de vallons et de vallées assez étroites, s'élargissant dans la partie méridionale du site. Les labours sont très majoritaires sur les plateaux, à l'extérieur du site ; les versants sont couverts de prairies naturelles ou, lorsque les pentes sont trop fortes pour permettre le passage des tracteurs et le pâturage, par des boisements linéaires, très morcelés à l'exception de quelques petits massifs. Les parcelles agricoles sont de taille assez modeste dans les vallées et le réseau de haies y est encore bien conservé, ce qui n'est pas le cas sur les plateaux. Les phénomènes d'enfrichement sont observables sur les parcelles pentues : les parcelles en friche occupent 8 % du linéaire de berges (soit 12 km).

Les données générales et celles concernant les espèces et les habitats de ces sites sont synthétisées dans les tableaux suivants.

Sites d'intérêt communautaire concernés par la présente évaluation des incidences Natura 2000

Site	Superficie	Objet
SIC du Bassin de la Druance	2989 hectares	Habitats naturels (milieux de vie) pour plusieurs espèces

Le Bassin de la Druance a été proposé comme Site d'Importance Communautaire, en décembre 1997. L'arrêté du 8 octobre 2010 a porté la désignation du site NATURA 2000, en zone spéciale de conservation.

La qualité et la physionomie des cours d'eau du site permettent la présence de trois espèces aquatiques inscrites à la Directive Habitats :

- **L'Écrevisse à pieds blancs ;**
- **Le Chabot ;**
- **La Lamproie de Planer.**

Sous réserve que l'ensemble des barrages situés sur les cours d'eau du site soient aménagés, une quatrième espèce inscrite à la Directive Habitats, le Saumon atlantique, pourrait reconquérir la Druance jusqu'au Pont de la Moissonnière (commune de Lassy).

3. Les enjeux de conservation pour le site NATURA 2000

Les espèces visées par Natura 2000 sur le bassin de la Druance ont besoin d'un équilibre entre ombre et lumière, d'une eau de bonne qualité, fraîche et courante, et d'un substrat minéral ouvert et diversifié. Ces exigences peuvent être satisfaites :

- en agissant sur la végétation et sur les berges des rivières et des ruisseaux ;
- en limitant la divagation du bétail dans le lit des cours d'eau ;
- en réduisant les phénomènes de ruissellement et de lessivage sur les versants ;
- en diminuant les amendements.

Deux des espèces visées par Natura 2000 ont besoin de circuler dans les cours d'eau. Or, des ouvrages s'opposent à l'accomplissement de ces déplacements. De plus, ces ouvrages peuvent contribuer à la dégradation de la qualité de l'eau.

La densité et l'impact des populations de Ragondins, de Rats musqués et de Visons d'Amérique sur les espèces d'intérêt européen sont mal connus.

Il existe un besoin de mieux connaître l'état des populations d'espèces aquatiques d'intérêt européen pour mesurer leur évolution, en perspective avec les mesures de gestion mises en œuvre.

Il existe un besoin important de communiquer régulièrement sur les orientations du Document d'Objectifs, d'accompagner les acteurs locaux pour son application et d'assurer la cohérence des politiques publiques.

Les orientations et les mesures de gestion définies dans le document d'objectifs (DOCOB) sont les suivantes :

Orientations	Mesures de gestion
I – Gérer la végétation des berges	Restaurer et entretenir la ripisylve existante
	Réaliser des plantations adaptées sur les rives des parcelles dépourvues de ripisylve
	Protéger les berges érodées par génie végétal
	Supprimer les embâcles les plus perturbants
II – Assurer l'intégrité physique de la rivière	Mettre en place et entretenir les clôtures le long des berges pâturées soumises à un piétinement significatif
	Mettre en place et entretenir un point d'abreuvement en cas de pose de clôtures
	Aménager un dispositif de franchissement des cours d'eau (bétail ou engins agricoles)
III – Lutter contre les phénomènes de ruissellements et de lessivage	Implantation d'une culture intermédiaire sur sol laissé nu l'hiver
	Planter des dispositifs enherbés en remplacement d'une culture en bordure de cours d'eau
	Entretenir les haies hautes
	Entretien mécanique des talus
	Gestion extensive des prairies par la fauche (plus éventuellement par pâturage)
IV – Réduire les apports de produits phytosanitaires et de fertilisants	Remplacer le désherbage chimique par le désherbage mécanique sur maïs
	Remplacer le désherbage chimique par le désherbage mixte
	Adapter la fertilisation en fonction des résultats d'analyses de sols
V – Contribuer à aménager les obstacles à la circulation des poissons et à l'écoulement de l'eau	Aménager les ouvrages pour la circulation des espèces aquatiques et pour améliorer la qualité de l'eau
VI – Contrôler l'évolution des populations de ragondins, de rats musqués et de Visons d'Amérique	Etudier l'impact des Ragondins, Rats musqués et des Visons d'Amérique sur l'ensemble des cours d'eau du site
	Mettre en place une campagne de piégeage par cage des ragondins, de rats musqués et de Visons d'Amérique sur les secteurs affectés
VII – Etudier l'évolution des populations d'espèces d'intérêt européen	Effectuer un suivi qualitatif et quantitatif des populations d'Ecrevisse à pattes blanches, de Lamproie de Planer, de Chabot et de Saumon
VIII – Accompagner la mise en œuvre du Document d'objectifs	Editer un bulletin de liaison pour informer régulièrement les acteurs locaux et les élus de l'avancement du projet
	Créer un poste Technicien « rivière » pour coordonner la réalisation des travaux
	Travailler en synergie avec les démarches connexes
	Diffuser une plaquette de sensibilisation sur la création de plans d'eau

4. Impacts sur les habitats et espèces d'intérêt communautaire

Aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire n'est recensé sur les sites visés par la modification n°2. Le site NATURA 2000 a été désigné pour des espèces aquatique (Chabot, Lamproie, Ecrevisse à pieds blancs).

Les secteurs visés par la modification n°2 du PLU présentent des enjeux faibles vis-à-vis des espaces réglementés ainsi que vis-à-vis de la Directive Habitats et du réseau Natura 2000.

Les incidences du projet sur les espèces, les habitats et le réseau Natura 2000 seront faibles.

Compte tenu du contexte (nature du projet, faiblesse des impacts), il n'est pas proposé de mesures d'évitement et de réduction.

Critères, indicateurs et modalités de suivi

Conformément aux dispositions de l'article L.153-27 du code de l'urbanisme, le conseil municipal ou communautaire procède, six ans au plus tard après la délibération portant approbation ou révision du plan local d'urbanisme, à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard des objectifs prévus à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme.

Sont listés dans le tableau suivant les indicateurs proposés pour suivre l'impact de la modification n°2 sur l'environnement.

Thématiques	Indicateurs	Acteurs concernés
Milieu physique		
Agriculture et consommation d'espaces		
Patrimoine et paysage	Nombre de bâtiments réhabilités par un changement de destination	Intercom de la Vire au Noireau Service Urbanisme de VALDALLIERE
Milieux Ecologiques et TVB	Maintien du réseau bocager existant sur le site de la future gendarmerie	Intercom de la Vire au Noireau
Gestion de l'eau	Nombre de nouveaux branchements AEP	Syndicat des Eaux du Bocage Virois
Risque et pollutions des sols	Nombre d'avis favorable du SPANC liés à un changement de destination	Intercom de la Vire au Noireau
Déplacements		
Nuisances sonores et qualité de l'air		
Energie		
Gestion des déchets		

Résumé non technique

1. Objets de la modification n°2

La présente procédure est une modification de droit commun ayant pour objets :

- L'ajustement d'un emplacement réservé pour répondre favorablement à la demande d'un propriétaire privé ;
- L'étoilage pour autoriser le changement de destination, dans l'espace rural, de constructions supplémentaires
- La modification du règlement graphique pour permettre la mise à jour des périmètres de réciprocité agricole et la mise en place d'un linéaire commercial à préserver ;
- La modification de différentes dispositions écrites du règlement écrit pour permettre l'implantation d'une nouvelle gendarmerie, pour favoriser le développement de l'activité agricole en zone naturelle et pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

2. Synthèse de l'Etat Initial de l'Environnement et des enjeux environnementaux

Constats	Enjeux
Topographie et Hydrographie	
Le territoire est traversé par plusieurs petits cours d'eau, La Drunche et ses affluents structurent le réseau hydrographique local en formant de nombreuses vallées encaissées. Les ruisseaux secondaires irriguent les terres agricoles et alimentent ponctuellement quelques plans d'eau et zones humides, favorisant la biodiversité. L'ensemble de ce réseau contribue à façonner le relief vallonné de Vassy.	Pas d'enjeux directs pour les projets visés par le projet de modification n°2 du PLU
Espaces naturels inventoriés et protégés	
La ZNIEFF 2 n°250008479 « Bassin de la Drunche » incluant la ZNIEFF 1 n°250020048 3 « La Drunche et ses principaux affluents » ; La ZSC (Zone Spéciale de Conservation) FR2500118 « Bassin de la Drunche ».	Les sites naturels protégés ou identifiés recouvrent plus les secteurs de vallons et vallées. Le dense réseau hydrographique et les zones humides associées présentent un très fort intérêt biologique et paysager. Ces espaces sont reconnus pour la qualité des milieux, de la faune et de la flore qui s'y développent. Des espèces rares et remarquables sont à protéger en maintenant un état de conservation favorable des habitats naturels auxquels elles sont associées. Prise en compte de ces enjeux dans le présent projet de modification du PLU : pas de nouvelles urbanisations dans ces espaces (seuls 2 étoilages pour changement de destination se localisent dans les marges de ces espaces) / Les modification du règlement écrit de la zone N n'impacteront pas les zones Np, accueillant des espaces naturels inventoriés et protégés.

Trame verte et bleue	
<p>Territoire communal marqué par une trame bocagère, plus ou moins dégradée, souvent fortement et peu fonctionnelle. Cette trame bocagère est parcourue de ruisseaux constituant des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques pour les espèces aquatiques. Ils sont accompagnés au niveau de ces petites vallées de corridors résiduels de la trame bleue plus ou moins fonctionnels et globalement peu étendus.</p> <p>Sur le territoire, la trame bocagère se dégrade. L'intensification est bien visible, les parcelles labourées représentant environ les 2/3 de l'espace et s'accompagne d'une forte régression quantitative et qualitative du réseau de haies</p> <p>La carte des zones humides potentielles fait ressortir nettement le réseau hydrographique.</p>	<p>La maîtrise du développement urbain, en garantissant l'équilibre du territoire (agir sur la consommation d'espaces, la banalisation des milieux et des paysages, la fragmentation, l'isolement des milieux en limitant le mitage). Le PLU peut ainsi prévenir des menaces qui pèsent sur la biodiversité « remarquable » ou « ordinaire » ;</p> <p>La préservation des espaces naturels : le PLU de VASSY peut participer à la protection des espaces réservoirs de biodiversité, des corridors écologiques, au maintien et à l'entretien, voire à la recréation de trames vertes et bleues et des continuités écologiques au sein de la nature ordinaire. Il peut ainsi favoriser la biodiversité.</p> <p>Prise en compte de ces enjeux, avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de nouvelle gendarmerie est localisé dans les zones urbaines du PLU - Le maintien de la protection de la haie bocagère sur le site de la future gendarmerie - Les étoilages sont définis au sein d'hameaux ruraux déjà constitués
Patrimoine bâti et paysager	
<p>Vassy est intégré dans l'entité paysagère du « bassin de la Vire ». A l'échelle du territoire, les paysages bocagers (plus ou moins ouverts), les paysages de vallées ou encore les paysages boisés se succèdent : chaque entité apporte richesse et diversité au territoire communal.</p>	<p>La préservation des espaces agricoles, le maintien des structures bocagères et des ripisylves, la maîtrise de l'urbanisation et l'intégration des nouvelles franges urbaines sont des enjeux forts.</p> <p>Aussi, la mise en valeur des caractéristiques architecturales traditionnelles est également au centre des préoccupations de la commune. C'est pourquoi dans les domaines de la construction et de l'aménagement, assurer une bonne insertion des projets dans leur environnement est un enjeu fort pour la commune.</p> <p>Prise en compte de ces enjeux, avec notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des étoilages permettant la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel - Le maintien de la protection de la haie bocagère sur le site de la future gendarmerie - Des ajustements réglementaires relatifs à l'aspect extérieur des constructions
Risques et nuisances	
<p>Chutes de blocs : l'ensemble des terrains prédisposés aux chutes de blocs est localisé dans les secteurs de vallées (versants et lits des cours d'eau)</p> <p>Risques d'inondation PPRi du Noireau et de la Vère / Atlas des zones inondables de la DREAL</p> <p>Risque sismique / Aléa retrait-gonflement des argiles / Aléas remontées de la nappe phréatique</p>	<p>Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques Inondation, et adapter les</p>
Ressource en eau	
<p>Périmètre de protection d'un captage AEP</p> <p>Protection des eaux superficielles et souterraines</p> <p>Le SIAEP des Bruyères n'a pas remonté de problématiques d'approvisionnement en eau potable pour</p>	<p>Gestion des eaux pluviales</p> <p>Rechercher l'exemplarité dans la gestion de la ressource en eau (collecte / réutilisation des eaux de pluie, par exemple)</p>

les projets visés par la modification n°2 du PLU	
Gestion des eaux pluviales	
Des principes de gestion des eaux pluviales déjà intégrés dans le PLU en vigueur	Limiter les ruissellements par des aménagements paysagers et l'utilisation de matériaux perméables
Consommation des sols	
Des projets qui s'inscrivent dans le cadre urbain (ER, gendarmerie) ou qui visent la mutation d'ensembles bâtis existants dans les hameaux du territoire. Le projet de gendarmerie générera une consommation foncière déjà programmée dans le PLU en vigueur : le projet de modification n°2 du PLU n'a pas d'incidences sur cet aspect.	Optimiser l'utilisation de l'espace Limiter au maximum le remaniement et l'artificialisation des sols

3. Incidences de la modifications et mesures ERC

Degré d'incidences

Positif	Nul / A minima	Faible	Modéré	Fort

Ressources naturelles dont agricoles

Objets	Incidences sur les ressources naturelles	Cotation	Mesures correctives possibles
Ajustement d'un ER	ER réduit en zone urbaine permettant de favoriser la densification de l'aire urbaine		Sans objet
Changement de destination / Etoilage	Réinvestissement urbain sans consommation d'espaces agricoles / naturels supplémentaires Les changements de destination n'impliqueront pas de consommation d'espace supplémentaire et sont intégrés dans des hameaux du territoire communal.		Conditionner le changement de destination à une taille limitée et justifiée de parcelle, pour maîtriser la consommation d'espaces. Éviter les extensions agricoles des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
Modification du règlement graphique (réciprocité agricole / linéaire commercial)	Meilleure prise en compte de l'activité agricole via l'actualisation des périmètres de réciprocité agricole		Sans objet
Modification du règlement écrit (gendarmerie / agriculture en zone N / faciliter l'instruction)	Aucune exploitation agricole impactée - Artificialisation d'un espace prairial – une consommation foncière déjà actée dans le PLU via le classement en zone Ux Adaptations réglementaires favorables à l'activité agricole		Sans objet

Paysage urbain et patrimoine

Objets	Incidences sur les paysages et le patrimoine	Cotation	Mesures correctives possibles
Ajustement d'un ER	ER ne concerne plus que des hangars à résorber – le bâti traditionnel est extrait de la réserve		Sans objet
Changement de destination / Etoilage	La présente procédure de modification ne concerne pas de site patrimonial remarquable ou de site classé ou inscrit. Seul un bâtiment nouvelle identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme est situé dans le périmètre de protection des abords du Monument Historique de la Commanderie de Courval. En identifiant des bâtiments supplémentaires pouvant changer de destination, la collectivité souhaite permettre la mise en valeur du patrimoine bâti traditionnel présent sur son territoire.		Sans objet
Modification du règlement graphique (réciprocité agricole / linéaire commercial)	Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur le paysage urbain et le patrimoine communal.		Sans objet
Modification du règlement écrit (gendarmerie / agriculture en zone N / faciliter l'instruction)	Haies bocagères existantes en périphérie du projet sont identifiées au sein du règlement graphique – elles seront préservées et assureront une transition paysagère au contact des espaces agricoles Hors périmètre de protection des abords de MH		Réduction : Les haies périphériques sont identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLU actuel.

Biodiversité

Objets	Incidences sur la biodiversité	Cotation	Mesures correctives possibles
Ajustement d'un ER	La réalisation de l'objet de la réserve permettra de désimperméabiliser une partie du secteur au profit d'espaces verts.		Sans objet
Changement de destination / Etoilage	<ul style="list-style-type: none"> - Seuls deux bâtiments identifiés pour un changement de destination sont situés dans un secteur de prédisposition faible aux zones humides (La Mahière / La Moissonnière) ; - Seuls deux bâtiments identifiés pour un changement de destination sont situés à la marge de la ZCS Bassin de la Druance et de la ZNIEFF 2 correspondante. (Le Val / La Moissonnière) <p>Le changement de destination des 65 bâtiments présente des enjeux faibles vis-à-vis du patrimoine naturel mais l'absence d'espèces protégées anthropophiles devra être vérifiée lors de la mise en œuvre effective des projets.</p>		Sans objet
Modification du règlement	Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur la biodiversité communale.		Sans objet

graphique (réciprocité agricole / linéaire commercial)			
Modification du règlement écrit (gendarmerie / agriculture en zone N / faciliter l'instruction)	Pas de zones d'intérêt écologique – Maintien des haies périphériques – Absence de zone humide ou de terrains prédisposés aux zones humides		Réduction : Les haies périphériques sont identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLU actuel.

Risques Naturels

Objets	Incidences sur les risques naturels	Cotation	Mesures correctives possibles
Ajustement d'un ER	Absence de risques et d'aléas		Sans objet
Changement de destination / Etoilage	Absence de risques et d'aléas		Sans objet
Modification du règlement graphique (réciprocité agricole / linéaire commercial)	Les modifications envisagées n'ont pas d'incidence sur la prise en compte des risques dans le document de planification urbaine.		Sans objet
Modification du règlement écrit (gendarmerie / agriculture en zone N / faciliter l'instruction)	Absence de risques et d'aléas – Seul le risque sismique (faible non négligeable) existe.		Sans objet

Nuisances et pollutions

Objets	Incidences sur les nuisances et pollutions	Cotation	Mesures correctives possibles
Ajustement d'un ER	Hors périmètre AEP – Pas de secteurs affectés par le bruit		Sans objet
Changement de destination / Etoilage	Hors périmètre de protection des forages AEP – Pas de secteurs affectés par le bruit – Pas de sites pollués		Sans objet
Modification du règlement graphique (réciprocité agricole / linéaire commercial)	Meilleure prise en compte des périmètres de réciprocité agricole.		Sans objet
Modification du règlement écrit (gendarmerie / agriculture en zone N / faciliter l'instruction)	Hors périmètre AEP – Pas de secteurs affectés par le bruit		Sans objet

Urbanisation / desserte

Objets	Incidences sur l'urbanisation / desserte	Cotation	Mesures correctives possibles
Ajustement d'un ER	Création d'un espace public (ER1) / Projet de réinvestissement urbain pour la partie extraite de l'ER1		Sans objet
Changement de destination / Etoilage	Le choix d'identifier de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination permet d'assurer un renouvellement urbain sans consommation d'espaces agricoles ou naturels. Les bâtiments nouvellement identifiés ne sont pas isolés mais intégrés dans les hameaux du territoire évitant le mitage et les nouvelles contraintes en matière d'épandage, de circulation agricole, de conflit de voisinages, ...		Sans objet
Modification du règlement graphique (réciprocité agricole / linéaire commercial)	Maintien de la centralité commerciale.		Sans objet
Modification du règlement écrit (gendarmerie / agriculture en zone N / faciliter l'instruction)	Nouvel équipement facilement accessible		Sans objet

4. Méthode de réalisation de l'évaluation environnementale

Dans un premier temps, la réalisation de l'état initial de l'environnement a permis de mettre en exergue les enjeux environnementaux prioritaires pour chaque objet de la modification n°2, afin d'orienter les choix de conception urbaine, le cas échéant, et leur déclinaison au sein du règlement des zones concernées.

A noter que l'état initial de l'environnement du site de la future gendarmerie, et notamment sa partie sur l'environnement biologique, a été réalisé à partir de l'étude faune, flore, patrimoine naturel et zones humides de Pierre Dufrêne (septembre 2024).

L'analyse des incidences a permis d'intégrer et de mettre en exergue les mesures d'évitement et de réduction.

Le rapport d'évaluation environnementale a ensuite été rédigé par les personnes en charge de la démarche itérative et les indicateurs de suivi ont été déterminés pour les thématiques impactées par la modification n°2 du PLU.