

## Commune de VASSY

# ***PLAN LOCAL D'URBANISME***

## ***RAPPORT DE PRÉSENTATION***

### ***PIECE A2***

#### ***Justifications du projet***

*Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM du 7 mars 2013,  
Le Maire,*

**NEAPOLIS**

3 Allée du Green  
14 520  
PORT EN BESSIN

# SOMMAIRE

- **Seconde partie : Justifications des choix retenus pour établir le PADD, le règlement et les orientations particulières d'aménagement.....** 3

**Introduction .....** 4

**Attractivité et démographie : 2000 habitants en 2020.....** 6

    Les enjeux ..... 6

    Les choix retenus dans le PADD ..... 7

    La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement ..... 7

**Agriculture, patrimoine bâti, patrimoine naturel et paysager : Vassy, ville rurale au cœur du bocage .....** 10

    Les enjeux ..... 10

    Les choix retenus dans le PADD ..... 11

    La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement ..... 12

**Un développement cohérent de l'urbanisation .....** 19

    Les enjeux ..... 19

    Les choix retenus dans le PADD ..... 20

    La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement ..... 21

**Economie : Développement économique et dynamique commerciale.....** 24

    Les enjeux ..... 24

    Les choix retenus dans le PADD ..... 24

    La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement ..... 26

- **Troisième partie : Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes.....** 27

**Le respect des principes directeurs des articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme ..** 28

    Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme ..... 28

**Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur .....** 28

    Le SCOT du Bocage ..... 29

    Le SDAGE Seine Normandie ..... 31

    Le SAGE Orne Moyenne..... 33

    Le SAGE de la Vire ..... 35

    Le Programme Local de l'Habitat..... 36

**Les documents pris en compte par le PLU .....** 37

    Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Basse-Normandie..... 37

    Le Schéma Régional Climat Air Energie..... 38

- **Quatrième partie : L'évaluation des impacts sur l'environnement et propositions de mesures compensatoires .....** **42**

**Introduction .....** **43**

Les ressources .....	43
Pollutions et nuisances.....	47
Les risques .....	48
Etude des incidences sur les sites Natura 2000 .....	50

## **Seconde partie : Justifications des choix retenus pour établir le PADD, le règlement et les orientations particulières d'aménagement**

## Introduction

Conformément à la loi SRU (article R.123-2 du Code de l'Urbanisme), le rapport de présentation du PLU doit désormais contenir un chapitre qui explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement.

La deuxième partie du rapport de présentation contient les éléments requis par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, à savoir la justification des choix retenus pour établir le PADD, le règlement et les orientations d'aménagement.

Construite en suivant les objectifs du PADD, cette partie contient tout d'abord un rapide descriptif des principaux enjeux tels qu'ils sont ressortis de l'état initial de l'environnement et du diagnostic territorial et de la concertation. Ce retour en arrière permet de comprendre pourquoi les orientations du PADD, qui sont rappelées ensuite, ont été choisies.

Ces principales orientations sont les suivantes :

1. 2000 habitants en 2020
2. Vassy, ville rurale au cœur du bocage
3. Un développement cohérent de l'urbanisation
4. Un développement économique et une dynamique commerciale

Enfin, toujours par thématique, les orientations d'aménagement et les règles mises en œuvre sont justifiées, afin d'illustrer de façon concrète comment les orientations du PADD sont mises en œuvre dans le PLU.

Afin de répondre à l'objectif de mixité des fonctions inscrit dans la loi SRU, le PLU s'appuie sur deux types de règles : la règle écrite (le règlement) et la règle graphique (le plan de zonage).

A chaque zone est associé un règlement écrit en 14 articles et la distinction entre les zones repose pour beaucoup sur la nature des occupations interdites (fixées dans l'article 1) et des occupations autorisées sous condition (fixées dans l'article 2).

Le PLU établit quatre familles de zones :

- La zone urbaine, zones U, est composée de 5 sous-secteurs : Ua, Ub, Uh, Ue et Ux.
- Les zones à urbaniser, au nombre de 2 (secteurs 1AU et 2AU), destinées à recevoir l'urbanisation future de VASSY.
- Les zones agricoles : la zone A et son sous-secteur Ah.
- Les zones naturelles : la zone N et ses sous-secteurs Ni, Np et Nep.

ZONES		SURFACES
<b>U</b>	<b>Ua</b>	<b>12.4 ha</b>
	<b>Ub</b>	<b>37.6 ha</b>
	<b>Uh</b>	<b>31.6 ha</b>
	<b>Ue</b>	<b>9.5 ha</b>
	<b>Ux</b>	<b>9 ha</b>
<b>AU</b>	<b>1AU</b>	<b>5 ha</b>
	<b>2AU</b>	<b>5.4 ha</b>
<b>A</b>	<b>A</b>	<b>1 889 ha</b>
	<b>Ah</b>	<b>28.2 ha</b>
<b>N</b>	<b>N</b>	<b>749 ha</b>
	<b>Ni</b>	<b>79 ha</b>
	<b>Np</b>	<b>236.4 ha</b>
	<b>Nep</b>	<b>6.9 ha</b>
<b>TOTAL</b>		<b>3 099 ha</b>

La commune de VASSY a souhaité utiliser l'ensemble des outils offerts par les nouvelles lois d'urbanisme, en particulier les orientations d'aménagement fixées par l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.

L'article L123-1 dispose que les PLU "peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager".

Le PLU de VASSY comporte donc des orientations d'aménagement (pièce C) qui se composent de principes généraux et d'orientations détaillées.

Les orientations d'aménagement définissent notamment à l'échelle d'une opération d'aménagement, d'un ou de plusieurs quartiers, l'organisation spatiale, les principaux espaces constructibles, les voies à valoriser ou à créer, les aménagements paysagers et la position des équipements publics.

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement et de construction en terme de compatibilité, c'est à dire que les projets de construction doivent permettre de réaliser les objectifs fixés par ces orientations.

Les orientations d'aménagement sont elles-mêmes en cohérence avec le PADD d'une part (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) et avec le règlement écrit et graphique d'autre part.

## **Attractivité et démographie : 2000 habitants en 2020**

### **Les enjeux**

#### Une attractivité communale à conforter

Vassy dispose d'une situation géographique stratégique entre l'Orne et le Calvados, à des distances sensiblement équivalentes de nombreux pôles d'emplois, de commerces et de services (Vire, Flers, Condé-sur-Noireau, et dans une moindre mesure Clécy et Aunay-sur-Odon). Cet atout géographique est renforcé par une desserte routière efficace.

Aussi, commune rurale située au cœur du bocage virois, le territoire communal est caractérisé par la présence importante et diversifiée d'équipements et services à la personne.

Dans ce contexte, le territoire est attractif pour une installation résidentielle. En effet, depuis 1968, la population vasséenne est en constante augmentation. En tant que commune multipolarisée, le territoire communal peut donc être attractif pour des ménages bi-actifs (dont les membres du couple travailleraient à deux endroits distincts l'un de l'autre).

Cette attractivité est donc à conforter voire à renforcer.

La commune de VASSY doit définir des capacités d'accueil de nouvelles populations, pour optimiser et renforcer cette attractivité.

#### Conforter la place des jeunes en leur offrant la possibilité de rester sur la commune

Parallèlement à la croissance démographique communale, la part de jeunes est en augmentation sur la commune : en 2008, un peu plus de 24% de la population a moins de 20 ans.

L'enjeu est donc de favoriser le maintien de la jeune population sur le territoire, en diversifiant l'offre en logements. Le parc de logements devra permettre la réalisation d'un parcours résidentiel complet : comme passer d'un logement d'habitation à loyer modéré à un logement locatif privé puis à l'acquisition à la propriété.

#### Maintien du dynamisme démographique et de l'équilibre entre les générations

Pour maintenir notamment ses effectifs scolaires, le maintien des équilibres sociaux et générationnels est un enjeu communal.

Le renouvellement et la croissance démographique doivent donc s'affirmer pour renforcer la vitalité et l'attractivité communales.

La croissance démographique future de la commune devra essentiellement cibler des ménages jeunes ou moins jeunes, étant à même de favoriser le renouvellement naturel de la population.

Face à la relative pression foncière, la commune devra assurer un développement harmonieux et régulier de l'habitat. Les ouvertures à l'urbanisation devront être progressives de manière à éviter les afflux excessifs de population, et ainsi, gérer les équipements publics.

## Les choix retenus dans le PADD

Dans son premier objectif « 2000 habitants en 2020 », la municipalité de VASSY a affiché ses volontés de :

- Conforter l'attractivité de la ville de VASSY,
- Atteindre l'objectif de population.

Ainsi, le souhait de la commune n'est pas de bouleverser les équilibres locaux, mais de pouvoir conserver l'image d'une commune vivante en assurant le renouvellement des générations.

Afin d'assurer ce renouvellement des générations et pérenniser les équipements publics, la municipalité souhaite accueillir de nouveaux résidents, et notamment dans le centre bourg de manière à étoffer celui-ci et d'affirmer sa centralité.

Au regard de ces éléments, la commune fixe un objectif de + 240 habitants à l'horizon 2020 : son souhait est donc que la population s'établisse aux alentours de 2000 habitants en 2020.

Pour cela, la municipalité s'est fixé les objectifs suivants :

- Assurer une urbanisation progressive et maîtrisée des futures zones résidentielles :
  - *en permettant un développement maîtrisé et intégré des nouveaux secteurs urbains*
  - *en échelonnant dans le temps de l'accueil de nouveaux habitants dans le but de favoriser le renouvellement de population et de combattre les effets du vieillissement démographique.*
- Répondre à la demande en accession à la propriété de type pavillonnaire...
- ... mais également diversifier l'offre en logements en proposant sur le marché des logements locatifs et des logements de tailles différentes, afin d'assurer un logement pour tous dans un objectif de mixité sociale et générationnelle.
- faciliter l'utilisation des énergies renouvelables et favoriser le développement des formes urbaines durables (prise en compte des critères d'écoconstruction)

## La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement

### Atteindre les objectifs de population et maîtriser les ouvertures à l'urbanisation dans le temps

Pour mémoire, le calcul du point d'équilibre de la population communale a été calculé au sein de la première partie du rapport de présentation : à l'horizon 2020, 53 logements seraient nécessaires pour maintenir le niveau démographique de 2008.

Avec un objectif de + 240 habitants en 2020, et une taille moyenne des ménages estimée à 2.2 personnes/logement, 109 logements seraient nécessaires pour atteindre les objectifs de 2020.

Notons également que le SCoT du Bocage prévoit pour la commune de VASSY, à l'horizon 2020, 156 logements supplémentaires entre 2007 et 2020 (et 260 logements entre 2007 et 2030).

Face à ces constats, le zonage du PLU de VASSY détermine, d'une part, des zones U (Ua, Ub et Uh) et des zones AU (1AU et 2AU).

Les zones urbaines à vocation principale d'habitat (Ua, Ub et Uh) et les zones 1AU ont été définies pour permettre de répondre à court terme (2020) à l'objectif démographique communal.

Ainsi les zones Ua, Ub et Uh représentent un potentiel constructible de 7.2 ha (2.8 ha dans le bourg et 4.4 ha dans les hameaux).

- ✓ 10 logements à la Tirelière/Tirardièr
- ✓ 16 logements au Buisson
- ✓ 11 logements pour Les Landes
- ✓ 14 logements pour La Barbairie
- ✓ 3 logements pour Lasserre
- ✓ 33 logements pour le bourg

**Il s'agit de possibilités de densification urbaine et non d'extensions urbaines.**

Les zones U à vocation d'habitat peuvent donc permettre d'accueillir théoriquement **87 nouveaux logements**.

Les zones 1AU, quant à elles, avec une surface totale de 5 ha permettent d'accueillir **80 constructions nouvelles (16 logements/ha)**.

**Au total, 167 nouveaux logements peuvent être réalisés au vu du règlement graphique du PLU : si 53 logements sont nécessaires pour maintenir le niveau de la population de 2008, il reste 114 logements pouvant permettre de satisfaire les objectifs démographiques, à court terme (2020) : soit 250 personnes supplémentaires.**

Aussi, pour répondre à un développement maîtrisé et planifié, les zones 2AU du PLU de VASSY permettent de poursuivre progressivement la croissance démographique, et ce à l'horizon 2030.

**Ainsi, les zones 2AU avec une surface totale de 5.4 ha permettraient la réalisation de 87 logements sur le long terme (2030) : soit 191 personnes supplémentaires.**

Pour résumer, les zones U et AU du règlement graphique permettraient l'accueil de 441 habitants supplémentaires à l'horizon 2030.

### Diversifier l'offre en logements

L'habitat de type pavillonnaire étant généralement ouvert à la propriété, la part des propriétaires est très nettement majoritaire.

Afin de maintenir un bon rapport locatif/accession garant de la mixité sociale et d'assurer une offre de logements adaptée aux différentes générations, la commune souhaite renforcer la diversité de l'habitat, notamment sur les terrains dont elle est propriétaire et situés sur le secteur 1AU au Nord-Ouest du bourg.

De manière générale, la commune apportera une attention particulière à la diversification de l'offre de logements, notamment dans le centre-bourg à proximité des équipements publics.

A l'occasion d'opportunités de vente, la commune pourra le cas échéant, user du Droit de Préemption Urbain sur les zones U et AU du PLU, de manière à développer les logements sociaux.

### Faciliter l'utilisation des énergies renouvelables et favoriser le développement des formes urbaines durables

Afin de concilier les volontés de développement urbain et de préservation de l'environnement, les pièces réglementaires du PLU de VASSY sont rédiger de manière à :

- **Inciter à l'architecture bioclimatique (démarche permettant de construire en fonction du climat afin de diminuer les consommations d'énergies) :**

- ✓ Pour l'ensemble des zones, les dispositions générales de l'article 11 stipulent : « *Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.* »
- ✓ Pour les zones Ub, Uh et 1AU, l'article 11 indique : « Des dispositions différentes de celles prévues aux paragraphes 11.2 et 11.3 suivants pourront être admises pour des constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement. »
- **Inciter aux efforts environnementaux dans les futurs projets urbains**
  - ✓ Les Orientations Particulières d'Aménagement des zones AU mettent en place les principes suivants :
    - Les voies de desserte seront adaptées aux besoins : un sens unique de circulation pourra être mis en place.
    - L'aménageur devra limiter le volume de rejet des eaux pluviales avant le branchement au réseau d'assainissement public, dans le but de retarder ou d'infilttrer les eaux de ruissellement, en obligeant à la mise en place de techniques alternatives de gestion des eaux de pluies au sein des espaces communs (limiter la surface de voirie bitumée, développer les espaces verts, utiliser des revêtements drainants, réaliser des noues plantées, etc...). L'imperméabilisation des sols non bâtis sera limitée, notamment pour les espaces de stationnement extérieurs aux constructions.
    - L'implantation mitoyenne des constructions sera recherchée pour limiter les déperditions énergétiques.
    - L'orientation des constructions sera choisie en direction des meilleurs apports solaires possibles.
  - ✓ L'article 12 des zones U et AU obligent pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos.
  - ✓ L'article 13 oblige à végétaliser les parcelles selon un certain % de la parcelle ;
  - ✓ L'article 13 interdit l'imperméabilisation des surfaces de stationnement et de circulation ;
  - ✓ L'article 4 sur la desserte par les réseaux précise que le pétitionnaire devra, selon la nature du sol, prendre les mesures pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. L'objectif de cette mesure est de mettre en œuvre des techniques participant à la diminution de l'imperméabilisation des sols.

# ***Agriculture, patrimoine bâti, patrimoine naturel et paysager : Vassy, ville rurale au cœur du bocage***

## **Les enjeux**

### La protection de l'agriculture

Au sein d'un secteur rural à forte vocation agricole, la commune de VASSY souhaite donner aux exploitants agricoles la possibilité de développer leurs activités dans les meilleures conditions et de se diversifier.

A cet effet, il faut donc que le PLU ne soit pas un frein mais plutôt un soutien aux projets des acteurs du monde agricole.

Les enjeux agricoles sont :

- la pérennisation des structures agricoles ;
- l'équilibre entre l'activité agricole, la protection des espaces naturels et paysagers et le développement urbain et économique de la commune
- l'entretien des espaces agricoles et le maintien des paysages communaux.

### Préserver les espaces naturels remarquables du territoire comme vecteur de biodiversité

La commune de VASSY est particulièrement riche en espaces naturels remarquables. Le nombre important et la diversité des milieux protégés ou inventoriés témoignent de cette richesse écologique de la partie Ouest du territoire. La commune est, en effet, concernée par :

- La Zone Spéciale de Conservation (Directive « Habitats » Natura 2000) : La Druance et ses principaux affluents ;
- La ZNIEFF de type 2 « Bassin de la Druance » ;
- Et la ZNIEFF de type 1 « La Druance et ses principaux affluents ».

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.

Aussi, la préservation des zones humides est devenue un enjeu reconnu et avéré. En effet, milieux sensibles, les zones humides ont connu une grave détérioration durant les décennies précédentes. Leur protection est également un enjeu communal.

### Conforter et préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques

La biodiversité «ordinaire» doit être également prise en compte dans le cadre de la réflexion sur le PLU. Les interactions entre espèces et les échanges entre espaces (permettant le bon fonctionnement des écosystèmes) sont à considérer, et ainsi, les trames vertes et bleues du territoire communal devaient être préservées voire restaurées.

Le PLU de VASSY doit donc intervenir pour la trame verte et bleue du territoire, au travers de :

- 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 » ;
- 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.

## La valorisation du patrimoine bâti et paysager

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.

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.

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.

D'une manière générale, le maintien d'un cadre de vie de qualité via la préservation du patrimoine naturel et bâti est un objectif communal.

## **Les choix retenus dans le PADD**

### Maintenir la place de l'agriculture

VASSY est une commune agricole dont le dynamisme doit se maintenir tout en assurant au mieux l'équilibre avec le développement urbain et la protection des espaces naturels.

Les espaces naturels et agricoles couvrent plus de 96% du territoire communal. Ils sont largement entretenus et valorisés par l'agriculture et contribuent aux spécificités paysagères communales et à la qualité du cadre de vie. C'est pourquoi, il est nécessaire de permettre à l'agriculture de valoriser son potentiel économique dans les zones qui lui sont dévolues.

Dans son PADD, la commune affiche les orientations suivantes :

- Maintien des sièges d'exploitation dans leur environnement et par leur reconnaissance. Des périmètres de protection permettront aux exploitants de faire évoluer leur exploitation en fonction des besoins (mise aux normes, évolution de l'activité,...)
- Mise en place d'un principe de cohabitation entre les exploitants et les non agriculteurs pour un meilleur partage de l'espace agricole dans des usages et ses pratiques.
- Protection des sièges d'exploitation situés à proximité du bourg ;
- Maintien de la vocation agricole, rurale ou patrimoniale de la multitude de hameaux sur le territoire vasséen (122 hameaux au total).

D'une manière générale, la commune souhaite préserver cette activité, en prenant en compte :

- La présence des sièges d'exploitation et des locaux d'exploitations agricoles ;
- La transformation du bâti remarquable qui garde les traces de l'architecture et des usages agricole ;
- L'environnement de qualité où les haies, les prairies, les élevages rappellent au promeneur que le bocage est entretenu et vivant.

## Préserver le patrimoine naturel remarquable

Le patrimoine naturel communal, à travers la multiplicité et la diversité des milieux naturels, offre à la fois des espaces à forts valeur paysagère, mais surtout écologique. Les ressources naturelles, les écosystèmes, les richesses faunistiques et floristiques valorisent l'environnement et le cadre de vie communal et demandent donc à être préservées. Ainsi, la municipalité de VASSY souhaite :

- Maintenir du patrimoine naturel : soutien et mise en place de démarches exemplaires en matière de développement durable (gestion équilibrée des richesses, réduction des déplacements polluants, réponses adaptées aux besoins des habitants en matière de service et d'équipements, etc...)
- Intégrer une haute valeur environnementale, en respectant les critères techniques écologiques (conformément aux lois du Grenelle 2) dans les projets d'aménagement et de construction ;
- Maintenir les écosystèmes des vallées (soit pour des raisons de prise en compte des risques naturels, soit de conservation d'un paysage de qualité et de pratiques agricoles spécifiques) : boisements des pentes ou de berges de cours d'eau à préserver ; prairies en fond de vallée à maintenir ; bonnes pratiques agricoles sur le plateau à encourager).

Concernant la vallée du Tortillon, la commune souhaite poursuivre la valorisation des circulations douces dans la vallée et des connexions transversales entre le bourg au Sud et le versant Nord de la vallée et le traitement des fonds de pârelles proches du Tortillon, entant que corridor vert du secteur.

Enfin, le paysage communal renferme une grande partie de l'identité du territoire, c'est pour cela que le PADD met en évidence des orientations communales ayant pour but de préserver et de mettre en valeur les éléments du patrimoine végétal, et en particulier les éléments du paysage rural de qualité : la trame bocagère, les ripisylves et les boisements sont particulièrement visés.

## Préserver le patrimoine bâti remarquable

Cette orientation vise à rechercher des formes de développement urbain identitaires :

- En préservant et en mettant en valeur les caractéristiques architecturales du tissu urbain ancien : ainsi le patrimoine bâti communal représentera un potentiel de valorisation pour l'habitat, d'autant plus qu'il peut offrir des volumes intéressants (permettre les changements de destination) ;
- En mettant en valeur des vues patrimoniales.

## **La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement**

### Agriculture

La protection de l'agriculture est assurée par l'existence de zones A (agricole) au sein du règlement graphique du PLU de VASSY. Cette zone concerne une superficie d'environ 1 889 ha (soit 61% du territoire communal). L'ensemble des sièges d'exploitation agricole est situé au sein de cette zone, et pourra ainsi permettre le développement et la pérennisation des structures d'exploitation.

Des sous-secteurs Ah ont été également définis : il s'agit de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions à condition qu'elles ne portent pas

atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux et paysages.

Ces sous-secteurs Ah intègrent les écarts urbains accueillant des constructions occupées par des tiers (non agriculteurs) et situés au sein d'un ensemble agricole homogène, et délimité par la zone A du PLU. La définition de ces secteurs Ah de taille et de capacité d'accueil limitée ont pour but principal de permettre la gestion et la mise en valeur du bâti existant. Ainsi, la capacité d'accueil est limitée puisque le règlement autorise dans son article 2, les occupations et utilisations du sol suivantes :

*« Seront de plus autorisées, au sein des zones Ah, secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées définis par l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages :*

- *La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes.*
- *Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations et les extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.*  
*Les extensions des constructions existantes sont autorisées et limitées à 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU en vigueur et sans que la surface de plancher finale ne dépasse 250m<sup>2</sup>.*
- *Les constructions liées au bâtiment principal existant (annexes), situées sur la même unité foncière, à une distance maximale de 20 mètres de celui-ci, notamment les garages, les abris de jardin, les hangars, sous réserve que leur emprise au sol n'excède pas 50m et qu'elles reçoivent un traitement paysager. »*

**L'article R 123-7** du code de l'urbanisme s'attache à définir précisément la zone agricole :

*« Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

*Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.*

*Est également autorisé [...] le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »*

Le règlement écrit applicable à la zone A autorise les occupations et utilisations du sol sous conditions suivantes :

- Les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement de l'activité des exploitations agricoles, dans la mesure où elles s'insèrent harmonieusement dans le paysage ;
- Les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU, au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous les conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés;
  - que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole.
- Les aménagements, les transformations et les extensions des constructions existantes ;
- Les réhabilitations des constructions existantes ;
- La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié, à condition que la construction neuve respecte les différentes servitudes;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration ou à autorisation, à condition d'être strictement liées à l'agriculture ou à l'élevage ;
- Les occupations et utilisation du sol liées aux activités du tourisme et d'accueil en milieu rural (fermes auberges, chambres d'hôtes...) dans la mesure où ces activités constituent le prolongement de l'activité agricole et s'exercent dans des bâtiments agricoles existants avant l'approbation du présent PLU ;
- Les aires et parcs de stationnement, ouverts au public, sous réserve de recevoir un traitement paysager ;

- 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 ;

#### **L'exploitation de terrains agricoles en zone « N » :**

Des espaces classés en zone naturelle et forestière peuvent être nécessaires à l'activité agricole. L'article R 123-8 du code de l'urbanisme qui définit la zone N, affiche aussi des enjeux agricoles dans cette zone :

*« Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières [...] [...] des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »*

Le classement et l'exploitation de terres agricoles en zone N n'est donc pas incompatible avec la vocation de cette zone. La superficie des zones N, Ni, Np et Nep représente 1083.1 ha (35% du territoire).

#### **Les équipements récréatifs et zones de loisirs**

Les installations et aménagements liés à la pratique d'activités de plein air, de sports et de jeux (golf, plan d'eau, étang, camping, terrain de sports, aire de jeux, aire d'atterrissement, sports mécaniques...) sont incompatibles avec la vocation de la zone agricole. Ils seront à exclure de la zone A.

En revanche, les activités de diversification et d'agritourisme exercées par un exploitant agricole, qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation, sont compatibles avec un classement en zone agricole.

Les activités d'accueil touristique situées sur l'exploitation agricole sont définies par le décret du ministère de l'agriculture du 24/07/2003.

#### **Les activités et installations équestres**

Conformément à l'article L 311-1 du code rural, les activités équestres (à l'exclusion des activités de spectacle) sont assimilées à des activités agricoles ; elles sont compatibles avec la vocation de la zone A.

#### **Respect des distances entre les exploitations agricoles et les tiers**

□□L'article L 111-3 du code rural précise que :

*« Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.*

*Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »*

**Le contenu de cet article est communément appelé « principe de réciprocité ».**

□□Par ailleurs, l'article **R 111-2 du code de l'urbanisme**, qui a un caractère d'ordre public, indique : « *Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. »*

Si ces dispositions ne concernent que la délivrance du permis de construire, il est bien évident que le zonage du PLU de VASSY en a tenu compte. Le recensement de bâtiment d'exploitation a été un préalable à la délimitation des zones urbaines de la commune.

### La protection du patrimoine végétal

Le PADD a affirmé la nécessité de protéger les espaces naturels de qualité et de préserver la trame bocagère au sein du territoire communal. La première protection se fait au travers du zonage, la seconde plus ponctuelle se fait au travers du classement en Espaces Boisés Classés des espaces boisés et de la ripisylve et de l'identification des éléments remarquables du paysage. Les haies bocagères de qualité ont donc été identifiées au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.

### Les zones naturelles

Les zones naturelles (N) représentent environ 1071.3 hectares sur les 3099 hectares de la commune (soit 34.6% du territoire).

**Le secteur de biodiversité dite « remarquable »** correspond aux secteurs de vallées concernés par l'existence de NATURA 2000 ou encore du risque naturel inondation. Cette zone, englobant des espaces naturels protégés ou inventoriés (ZSC, ZNIEFF de type 2 et de type 1)) et des espaces soumis à des risques naturels (inondation), a été classée au sein des zones Ni et Np du PLU de VASSY, sur une surface d'environ 315.4 ha. L'implantation des constructions est strictement réglementée dans ces sous-secteurs de la zone naturelle, puisque le règlement écrit correspondant stipule:

**« Sont seules autorisées au sein de la zone Np :**

- Les ouvrages, constructions et installations d'intérêt public ou collectif ;
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'environnement naturel environnant.

**Sont seules autorisées au sein de la zone Ni :**

- 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. »

**Le secteur de biodiversité dite « ordinaire »** correspond à une part importante du territoire. Une zone naturelle a été déterminée pour ces espaces sur une surface d'environ 749 ha : ce choix de zone a pour objectif de protéger ces espaces en raison de leur caractère naturel, de leur richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages.

L'implantation des constructions est strictement limitée en zone N. Le secteur pourra accueillir des installations en lien avec la protection, la gestion et la mise en valeur des sites (mise en valeur touristique et environnementale notamment).

Les occupations et utilisations du sol autorisées consisteront surtout à valoriser des bâtiments existants et ne devront pas porter atteinte à la préservation, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

## Les Espaces Boisés Classés

Les sujets ou les compositions offrant une très grande qualité ont été classés au titre de l'EBC. Celui-ci offre une protection forte puisque qu'est interdite toute occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, sont inscrits au document graphique dénommé "plan de zonage".

Les EBC portent notamment sur les noyaux durs de biodiversité que sont :

- Les ripisylves des cours d'eau,
- Et les principaux boisements du territoire.

## Les éléments de paysage identifiés à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier

La protection du patrimoine passe notamment par le classement des éléments paysagers ou architecturaux remarquables au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme qui précise que les

PLU peuvent : "(...) Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. (...)".

### Pour le patrimoine naturel :

Les critères de cette identification ont été les suivants :

- Apport dans l'ambiance paysagère,
- Apport dans les continuités écologiques,
- Apport dans le rôle physique (ruissellement, érosion, etc....).

Le règlement écrit du PLU, dans son article 13, stipule :

« Tous travaux ayant pour objet de détruire un élément du paysage identifié, en application de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à une autorisation préalable. Cette mesure s'applique à la suppression définitive d'éléments bocagers et non à la gestion courante des haies (recepage, balivage...). La destruction d'un élément du paysage identifié pourra être autorisée pour les raisons suivantes :

- pour assurer la sécurité des biens et des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires (allergie par exemple),
- pour garantir la qualité phytosanitaire des arbres.

Si elle est autorisée par la commune, la destruction de certains linéaires bocagers sera compensée par la création de nouveaux linéaires ou l'amélioration de linéaires existants (colmatage de brèches, regarnissage de haies discontinues, etc....).

Conditions des mesures compensatoires :

- le demandeur doit reconstituer un linéaire au moins identique à celui détruit ;
- le demandeur doit au minimum reconstituer le même type d'ouvrage que celui détruit (talus planté, talus nu, haie) ;
- les travaux d'embellissement du siège d'exploitation (haies ornementales) ne constituent pas une mesure compensatoire. »

Le classement au titre de l'article L 123-1-5-7° concerne la trame bocagère communale : les haies bocagères de qualité situées le long des voies et chemins, et certaines haies assurant l'insertion paysagère des tissus urbains.

### Pour le patrimoine bâti :

La commune souhaite valoriser et protéger son patrimoine bâti : un recensement général du patrimoine bâti de VASSY a été réalisé sur l'ensemble du territoire communal et a permis de repérer des immeubles isolés, en vue d'améliorer leur protection, comme le permet l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, ou, comme le permettent les changements de destination autorisés en zone A, par un repérage au titre de l'article L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

Le recensement concerne :

Nom du Hameau	Parcelle	N°	Bâtiment
Rouvel	BD	165	1
Gourgesson	ZH	5	2
Gourgesson	ZH	4	1
Gourgesson	BD	162	1
Cabot	BD	184	1
Cabot	BD	184	1
Bois Rouvel	BE	227	1
Hamelet	AI	281	1
Le Hamel Angot	AK	265	1
Le Hamel Angot	AK	14	1
Haute Bosniere	AK	25	1
Haute Bosniere	AK	281	1
Haute Bosniere	AK	278	1
Haillerie	AR	225	2
Launay	AR	227	1
Launay	AR	207	1
La Mahiere	AR	50	1
Bretonniere	AR	233	1
Bretonniere	AR	59	1
Sauvagére	AS	178	1
Sauvagére	AS	179	1
Grellerie	AV	183	1
Gueliére	AV	223	1
Hamel aux Durands	BH	54	1
Poterie	BH	186	1
La Fosse	ZB	6	1

Les interventions sur le patrimoine remarquable recensé seront conformes aux règles du PLU, et en particulier à l'article 11 de la zone concernée.

Ces immeubles ou ensembles homogènes qui présentent un intérêt architectural ou historique suffisant pour justifier de leur protection, sont à conserver et à restaurer. Le principe général est l'interdiction de leur démolition. Toutefois, la démolition pourra être autorisée à titre exceptionnel si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifient.

Ils seront restaurés dans le respect de leurs caractéristiques architecturales et de leur style d'origine.

Cette valorisation se poursuit par un règlement écrit et graphique prenant en compte les typicités architecturales du bourg ancien d'une part, et des hameaux anciens, d'autre part :

### Les trames végétales identifiées dans les orientations d'aménagement

Les lisières paysagères à conforter ou à créer, inscrites dans les orientations particulières d'aménagement, permettent de préserver voire recréer une ceinture bocagère autour des tissus urbains et de créer une transition équilibrée entre les espaces urbanisés de la commune et ses espaces agricoles et naturels.

### L'article 11 comme initiateur de qualité de vie et de l'architecture

Un des articles qui conduit à la qualité architecturale et qui contribue à la qualité de la vie est l'article 11. Il régit l'aspect extérieur des constructions et doit permettre de mieux assurer l'insertion d'un projet dans son environnement.

Au travers de l'article 11, le PLU rappelle que les constructions et installations à édifier ou à modifier participent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leurs aspects extérieurs, à l'intérêt et à la mise en valeur du caractère des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains et à la conservation des perspectives monumentales.

Cet article permet également de s'assurer que les projets de construction puissent avoir recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, sous réserve d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

L'article concernant l'aspect extérieur des constructions préconise des traitements concernant les façades, les toitures, les matériaux et couleurs et les clôtures.

D'une manière générale, l'article 11 développe des principes de qualité architecturale, urbaine et végétale.

### L'article 13

L'article 13 qui rend obligatoire la végétalisation d'une partie des espaces non bâties permet non seulement d'améliorer le cadre de vie mais également d'optimiser la gestion des eaux pluviales. Il participe ainsi à la mise en œuvre d'une politique de haute qualité environnementale.

Les plantations seront réalisées avec des essences et des végétaux de la région.

L'article 13 impose également que les aires de stationnement reçoivent un traitement paysager.

L'article 13 privilégie une forte proportion d'espace végétalisé. La surface végétalisée se calcule en pourcentage de l'unité foncière. A travers cette règle l'objectif est d'introduire du végétal dans les espaces centraux qui en sont dépourvus et de maintenir dans les autres quartiers des caractéristiques de tissu urbain plus aéré et végétalisé.

L'article 13 propose des ratios différents selon les zones du PLU.

- Dans les zones N, l'article 13 fait obligation de végétaliser les espaces libres (sans ratio).
- Dans les zones A et Ux, la surface végétalisée doit être au moins égale à 20% de l'unité foncière,
- Dans les zones Ue et Ua, la surface végétalisée doit être au moins égale à 25% de l'unité foncière
- Dans les zones Uh et 1AU la surface végétalisée doit être au moins égale à 30% de l'unité foncière

Ces réalisations végétales pourront prendre en compte pour le calcul du ratio des espaces verts alternatifs à la pleine terre et porteur de qualité urbaine et environnementale. Ce sera le cas des toitures terrasses végétalisées qui offrent de nombreux atouts : protection acoustique, aide à la gestion des eaux pluviales, amélioration de la qualité de l'air, réduction des températures, agréments visuels.

Ainsi, les surfaces des cheminements piétons, des aires de jeux, des espaces plantés en pleine terre, des toitures terrasses et des dalles de couverture végétalisées permettront de quantifier les espaces végétalisés.

## ***Un développement cohérent de l'urbanisation***

### **Les enjeux**

#### La préservation des espaces agricoles et naturels, garants de l'identité du territoire communal et de l'économie agricole communale

Le territoire communal est vaste. Les secteurs de vallées et vallons, insérés dans un paysage bocager bien préservé, représentent un très grand capital de biodiversité : composés d'une multitude de milieux et abritant une diversité d'espèces animales et végétales, dont certaines sont parfois emblématiques au niveau national ou internationale.

A ces atouts écologiques, s'ajoute une autre dimension importante : la très grande place de l'activité agricole au sein du territoire communal.

La préservation des espaces agricoles et naturels était donc un enjeu majeur pour la municipalité de VASSY.

#### Le respect de l'organisation urbaine communale et le renforcement du bourg

L'organisation urbaine de VASSY est de type semi-groupée : elle est caractérisée par le bourg de VASSY, d'une part, et par 122 hameaux dispersés sur le reste du territoire.

Parmi ces nombreux hameaux, certains ont connu un développement récent de l'urbanisation. Ils sont 5 :

- La Tirelière/Tirardière
- Le Buisson,
- Les Landes,
- La Barbairie,
- Lasserie.

Face à cette organisation urbaine spécifique, éviter la banalisation des paysages urbains, limiter la consommation des espaces, gérer les différents réseaux étaient des enjeux à prendre en compte dans l'élaboration du présent PLU, en :

- Privilégiant le renforcement du bourg centre de VASSY ;
- Permettant de densifier les hameaux les plus agglomérés, les mieux équipés du point de vue des voies et réseaux et où les contraintes agricoles sont absentes ;
- Confortant le reste du tissu urbain par une gestion de l'existant ;
- Favorisant des modes d'habiter moins consommateur d'espaces afin de limiter l'étalement urbain vers les terres agricoles et naturels.

#### Eviter la banalisation du paysage urbain, limiter la consommation d'espaces et préserver la qualité architecturale et bâtie du territoire

L'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles, la préservation du bâti ancien pour son caractère local, sa mise en valeur, et l'intégration paysagère des nouvelles franges urbaines sont les principaux enjeux liés au milieu urbain.

Le PLU de VASSY devra donc permettre d'assurer :

- Conforter le développement urbain des zones les plus agglomérées du territoire afin de limiter l'étalement urbain vers les terres agricoles et naturels ;
- Préserver les sites et éléments architecturaux remarquables, comme lieu emblématique et identitaire du territoire communal,
- Permettre la mise en valeur du patrimoine bâti.

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

- Autoriser voire encourager les constructions d'architecture contemporaine ou bioclimatique se distinguant par leur valeur créative, l'usage de matériaux de qualité, le dessin de formes nouvelles ou le respect de l'environnement.

## Renforcer la centralité du bourg de VASSY

Le bourg accueille l'essentiel des équipements publics, et notamment, les équipements scolaires. Afin de favoriser la scolarisation des enfants de VASSY au sein des établissements communaux, d'encourager la fréquentation des commerces du centre-ville, le renforcement de la centralité du bourg était un enjeu à prendre en compte dans le choix des secteurs d'extensions urbaines.

## **Les choix retenus dans le PADD**

### Développer l'habitat

#### Le Bourg

- ✓ La densité et la mixité de l'habitat y seront renforcées par le comblement des « dents creuses » qui sont des terrains encore libres de constructions ou de grands terrains inégalement bâties,
- ✓ Les friches urbaines et stratégiques, par leur position dans le cœur du bourg, devront être réappropriées,
- ✓ Le bourg s'étoffera par une extension des faubourgs. Les constructions neuves y auront une densité minimale de 16 logements par hectare, hors voiries et espaces verts.
- ✓ Une attention particulière sera apportée à l'architecture des constructions nouvelles dans un souci d'intégration paysagère. Elle sera exprimée à travers des règles architecturales en faveur des matériaux, des implantations et alignements que devront être respectées et appliquées. Les projets en faveur d'une architecture écologique seront également encouragés et favorisés.
- ✓ Etudier les possibilités d'actions de requalification du parc privé vacant et structurel localisé principalement dans le centre bourg. L'objectif étant de favoriser la valorisation du patrimoine, un développement du parc locatif, l'amélioration de la propriété sociale, la lutte contre l'habitat insalubre et/ou inadapté et la maîtrise de l'énergie.

#### Les hameaux

- ✓ les hameaux les plus densément bâties et les plus peuplés seront confortés dans un souci d'économie de l'espace agricole, de réduction des coûts de raccordement aux différents réseaux mais aussi d'offre de terrains constructibles en campagne,
- ✓ les 5 hameaux de La Tirelière-Tirardière, du Buisson, des Landes, de la Barbairie et de la Lasserie pourront se développer par un comblement des dents creuses disponibles et par des extensions mineures,
- ✓ pour les autres hameaux les possibilités de développement seront réduites :
  - au changement de destination du bâti existant, (anciennes granges ou bâtiments agricoles remarquables)
  - aux constructions de locaux agricoles,

### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

- aux extensions modérées des maisons dans le respect intégral des activités agricoles présentes.

## Renforcer la centralité et l'identité du bourg

### Vassy à pied ou à Vélo :

Il y a deux échelles de circulation à Vassy qui doivent se connecter et fonctionner en harmonie : les circulations rapides et les circulations douces.

- ✓ L'organisation du bourg, de part et d'autre de la route départementale 512 n'a pas favorisé l'émergence de passages transversaux. Les circulations doivent être reconstruites dans le bourg. Une réorganisation de sens et des types de circulation sera un des axes porteurs du renouveau du bourg autour du concept de boucle piédestre.
- ✓ L'échelle fonctionnelle des circulations douces à Vassy correspond à la liaison entre les différents centres d'intérêt de la commune et les principaux hameaux. Peu éloignés du bourg, les circulations à pied ou vélo doivent y être développées. Les liens sont avant tout automobiles, déficitaires pour les piétons.  
Cet axe Nord-Sud devra être amélioré en association avec l'axe Est-Ouest qui passe par le Tortillon, avec, comme carrefour circulatoire doux, le bourg de Vassy.

Les déplacements doux doivent s'organiser par :

- ✓ un circuit pour relier les équipements
- ✓ un circuit autour du bourg

### La reconquête du bourg ancien s'organise autour de plusieurs actions :

- ✓ le réaménagement d'espaces publics, autour de la place de la mairie par une réorganisation du stationnement Place Candau et de son embellissement général. La RD 512 est un élément important de l'attractivité de Vassy car elle est l'axe par lequel on découvre le centre bourg.
- ✓ la réhabilitation de logements anciens pour relancer l'attractivité résidentielle du bourg : ainsi les logements autour de la Place Candau et de la RD 512 pour lesquels des travaux de réfection, de réhabilitation et d'agrandissement seront préconisés.

## **La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement**

### Privilégier le développement urbain autour du bourg centre, par une localisation judicieuse des zones d'extensions urbaines

**La zone Ua** recouvre le tissu urbain ancien du bourg de VASSY : il s'agit de quartiers urbanisés très denses dont les perspectives d'évolution sont très contraintes. Les possibilités de densification y sont donc limitées. Le règlement vise essentiellement à permettre la gestion de l'existant, sous une forme équivalente à celles préexistantes.

**La zone Ub** se compose d'habitations individuelles, pour la plupart récentes, implantées souvent de façon isolées. Ces quartiers se sont constitués pour l'essentiel à travers des lotissements ou des opérations groupées d'habitations. Cette zone propose 2.8 ha d'espaces urbains densifiables : 34 nouvelles constructions pourraient venir compléter les tissus urbains existants. Le règlement vise à en préserver le caractère résidentiel.

**Les zones Uh correspondent aux hameaux les plus agglomérés et les plus peuplés du territoire communal** : conformément aux orientations du PADD, 5 hameaux sont concernés :

- La Tirelière/Tirardièr
- Le Buisson,
- Les Landes,
- La Barbairie,
- Lasserie.

**Ils ont été retenus par la municipalité en zone Uh en raison de leur caractère aggloméré, de l'absence de contraintes agricoles et de l'état des voies et réseaux.**

Les limites de la zone Uh respectent les enveloppes bâties existantes des entités urbaines considérées. Ces zones comportent un potentiel de densification pouvant être estimé à environ 53 nouvelles constructions.

Les zones U permettraient, en théorie, l'implantation de 87 nouvelles constructions, soit 119 personnes supplémentaires.

**Afin de privilégier le développement du centre bourg, les zones à urbaniser** ont été définies de manière à accueillir de nouveaux quartiers d'habitations.

Les zones AU sont des zones naturelles destinées à être urbanisées dans le futur. Les constructions y seront autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par les orientations particulières d'aménagement.

Aussi, en privilégiant le renforcement du bourg de VASSY, la municipalité a choisi de répartir les zones à urbaniser immédiatement et les zones à urbaniser qui nécessiteront une modification ou une révision générale du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

**Ainsi, les zones 1AU**, où l'urbanisation est possible à court/moyen terme, représente **5ha**. La possibilité d'accueillir environ 80 nouvelles constructions, soit environ 176 personnes supplémentaires à court terme, est donc offerte par le règlement graphique.

**La zone 2AU** occupe une superficie d'environ **5.4 ha**. La réceptivité théorique de cette zone a été estimée à environ 87 logements supplémentaires, soit environ 191 personnes supplémentaires. Cette zone 2AU doit être avant tout considérée comme une réserve foncière à long terme.

La hiérarchie des zones à urbaniser (1AU et 2AU) a été mise en place par la commune de manière à intégrer progressivement et de façon maîtrisée les populations supplémentaires, aussi bien du point de vue des équipements que du point de vue social.

Ainsi, les zones U et 1AU devraient permettre de répondre au développement communal jusqu'en 2020, et les zones 2AU répondront aux éventuels besoins d'accroissement après 2020.

Aussi, la commune a anticipé la composition des futures extensions urbaines par la mise en place d'orientations particulières d'aménagement au sein de ces secteurs : elles ont comme but de desservir de façon cohérente les secteurs et d'intégrer rapidement les nouveaux quartiers périphériques et leurs habitants au reste du village.

**Le reste du tissu urbain dispersé sur le territoire a été classé en zone N ou encore en zone Ah**, afin de confirmer la vocation rurale et naturelle du reste du territoire communal.

Pour l'habitat dispersé situé au sein des zones N et Ah du PLU de VASSY, ce classement permet aux constructions existantes d'être aménagées, réhabilitées, rénovées sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ; elles pourront également être étendues, toujours sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole ; enfin, des annexes aux constructions existantes, situées à moins de 20 mètres du bâtiment principal existant, de moins de 50m<sup>2</sup>, pourront s'implanter à proximité du bâtiment principal existant, sous réserve de recevoir un traitement paysager.

La reconstruction à l'identique après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié est également autorisé au sein des zones N et Ah.

## Les équipements et services

Les éléments constitutifs du dossier de PLU permettent le développement des petits équipements publics, tels que le développement de l'offre de stationnement au sein des futurs quartiers et le développement des liaisons douces.

Ainsi, les orientations particulières d'aménagement précisent que les futurs quartiers seront dotés d'une desserte viaire à usage mixte (véhicules/piétons et cycles), d'une offre de stationnement pour les habitants et visiteurs ou encore l'implantation d'espaces communs.

Dans la mesure où les projets envisagés ne se situent pas sur des terrains appartenant à la commune, ils ont fait l'objet d'emplacements réservés. Par exemple, les emplacements réservés n°2, 3 et 4 ont été définis de manière à permettre le développement des cheminements doux. L'emplacement n°1 a été mis en place afin d'aménager un espace intéressant situé à proximité des équipements scolaires de la commune : il s'agira de créer un espace à vocation mixte (espaces verts et aires de stationnement).

D'une manière générale, le règlement permet l'implantation d'équipements sur l'ensemble de la commune. Les règles d'urbanisme sont favorables à la mise en œuvre de projets de requalification, de restructuration et d'extension.

## ***Economie : Développement économique et dynamique commerciale***

### **Les enjeux**

#### Maintien des commerces pour la population vasséenne et environnante

VASSY est une commune assez bien pourvue en commerces.

Avec le transfert du supermarché de VASSY vers la zone d'activités à l'entrée Est de la commune, l'animation urbaine du centre bourg s'est affaiblie (au détriment de la sociabilisation et de la proximité).

Les enjeux sont donc d'une part, de conforter les commerces de proximité ou d'animation urbaine pour faire vivre le cœur de bourg, et d'autre part, de favoriser son développement dans de bonnes conditions.

#### Mise en place d'actions visant à dynamiser le tissu économique

Si la commune dispose de peu d'outils pour dynamiser les commerces communaux, elle peut néanmoins mettre en place des actions visant à :

- Mettre en valeur les espaces publics pour augmenter l'attractivité et la convivialité du centre de vie de VASSY ;
- Favoriser et sécuriser l'ensemble des déplacements et augmenter l'offre de stationnements.

### **Les choix retenus dans le PADD**

#### Dynamiser le commerce du centre bourg

- **Aménagement global du bourg**
  - Faciliter le fonctionnement commercial,
  - Préconiser une amélioration des aménagements
  - Organiser et aménager les flux de circulation pour aider l'activité commerciale et artisanale
- **Réalisation d'un plan de signalisation des activités commerciales et artisanales**
  - Matérialiser l'existence de l'appareil commercial et artisanal
  - Développer la communication aux habitants et aux personnes de passage (importance de cette clientèle pour les activités de bouche et pour les restaurants) :
    - Politique de signalisation des commerces et des artisans
    - Panneaux aux entrées de la ville et au sein du bourg
- **Accompagnement à la dynamique commerciale**
  - Elaborer avec les professionnels locaux un programme d'actions d'animation et de communication
  - Accompagner l'événementiel en lien avec le tissu associatif local
  - Assurer la veille de l'espace commercial vacant
  - Réfléchir à la problématique « marché » : accroître l'attractivité de la commune par la pérennisation et le développement du marché

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

- **Favoriser le développement de flux**
  - Générer des flux de clientèle au sein du centre bourg
  - Définir deux types de stationnement :
    - un ensemble de places de stationnement 'minute' dans le centre bourg et autour de la Place Candau, le long de la RD 512 pour établir une rotation des véhicules dans ce secteur le plus commerçant et donc le plus lié à une augmentation de la fréquentation des usagers,
    - un stationnement longue durée dans les aires aménagées Place du Canal, Place de la Mairie, Place de l'église et au jardin public.
  - Incrire cette problématique de flux au sein des plans de développement de la commune

La gestion des flux de clientèle ou de population n'est pas uniquement liée à la présence d'une « locomotive » commerciale tel qu'un alimentaire. Les champs d'actions de la municipalité peuvent être de plusieurs ordres :

- Plan de circulation qui conduit la population à passer par le centre bourg (réflexion à mener par exemple dans le cadre du développement du groupe scolaire)
- Extension urbaine bien pensée qui nécessite de passer par le bourg
- Développement de l'habitat en centre bourg par des opérations urbaines majeures

### Conforter le développement économique

- La zone artisanale intercommunale est implantée en entrée de ville à l'Est de la commune le long de la RD 512. Cette situation à l'écart du bourg lui donne la possibilité de s'étendre pour accueillir de nouvelles enseignes commerciales ou artisanales qui seront autant d'emplois supplémentaires.
- Les principes d'aménagement de la zone artisanale visent l'exemplarité en matière de qualité environnementale pour les locaux et les aménagements extérieurs :
  - Bâtiments passifs,
  - Labellisation HQE des bâtiments,
  - Prise en compte de l'intégration du bâtiment,
  - Aménagements extérieurs limitant l'imperméabilisation des sols

Il s'agit d'offrir une autre vision du développement économique pour des entreprises attachées aux principes du développement durable.

## La traduction des choix dans les orientations d'aménagement et le règlement

### Tissu des entreprises

A travers le règlement du PLU des zones urbaines et à urbaniser, la possibilité est donnée à de nombreuses activités de s'implanter à VASSY. Seules les activités de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitations sont interdites. Les petits artisans, n'ayant pas de matériel lourd, ou les entreprises individuelles, par exemple, pourront donc s'insérer dans le tissu urbain communal. Cette insertion et ce maintien d'activités artisanales non polluantes et non bruyantes, dans les secteurs d'habitat, confortera la mixité des fonctions urbaines.

### La diversification et le développement des activités économiques

Les élus souhaitent le maintien des activités existantes, garantir les conditions de leur développement et diversifier le tissu économique communal, par l'accueil de nouvelles entreprises.

Ainsi elle souhaite :

- Autoriser le développement de l'artisanat et des commerces, compatibles avec le caractère résidentiel, au sein des tissus urbains (petites activités artisanales pour fixer l'emploi) ;
- Ne pas développer les activités génératrices de nuisances (pollution des sols, de l'air, nuisances sonores et olfactives) ;
- Ne pas freiner les installations ou les mises en valeur économiques par des règles trop strictes pour vitrines et devantures commerciales

En zone Ua, le règlement écrit indique dans son article 11 :

« Vitrines et devantures

**Composition :**

*L'échelle et le rythme architectural des bâtiments devront être respectés, en reprenant les grandes verticales de la façade concernée.*

**Matériaux :**

*Seront privilégiés les menuiseries de bois ou métal laqué ou peint; dans le cas de devantures anciennes, il peut être recherché le maintien de l'ancien (boiseries en particulier, etc....)*

*Les verres teintés ou sérigraphiés seront autorisés en fonction de la conception d'ensemble de la vitrine et de la devanture.*

**Couleurs:**

*Elles seront sombres ou pastels en harmonie avec les vitrines avoisinantes. Les chartes couleurs des franchises pourront néanmoins être employées. »*

Pour les secteurs d'activités économiques existants, les règlements graphique et écrits ont déterminés des règles spécifiques pour les zones Ux : l'occupation et l'utilisation des sols sont ici favorables au développement des activités économiques.

## **Troisième partie : Articulation du PLU avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes**

## ***Le respect des principes directeurs des articles L.110 et L. 121-1 du Code de l'urbanisme***

Le présent PLU respecte les dispositions de l'article L110 du Code de l'Urbanisme qui impose aux collectivités, dans le cadre des procédures prévues par le Code de l'Urbanisme, d'harmoniser leurs prévisions et leurs utilisations de l'espace.

### **Article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme**

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de développement durable :

« *L'équilibre entre :*

*Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux,*

*L'utilisation économique des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,*

*La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables,*

*La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;*

*La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements.*

*La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »*

La commune de VASSY a pris en compte ces objectifs directeurs dans sa réflexion sur le Plan Local d'Urbanisme.

### **Compatibilité du PLU avec les documents de rang supérieur**

L'article L111-1-1 du Code de l'Urbanisme stipule que « Les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec **les schémas de cohérence territoriale** et les schémas de secteur. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, ils doivent être compatibles, s'il y a lieu, avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral prévues aux articles L. 145-1 à L. 146-9, le schéma directeur de la région d'Île-de-France, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse, les chartes des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux, ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux. **Ils doivent prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux lorsqu'ils existent.** »

## Le SCOT du Bocage

### Ce que dit le SCOT arrêté

Le périmètre du SCOT du Bocage se cale sur les 4 Communautés de Communes gravitant autour de l'agglomération de Vire formant la ville centre de ce territoire, à savoir : la Communauté de Communes de Vire, la Communauté de Communes du Bény-Bocage, la Communauté de Communes du canton de VASSY et l'Intercom SEVERINE. Ces intercommunalités fédèrent 60 communes et comptent près de 40000 habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT a fait l'objet d'un débat en comité syndical, les trois axes de l'aménagement du Bessin sont :

1. Affirmer un développement équilibré et solidaire du Bocage Virois
2. Poursuivre une stratégie de déplacements et un développement économique adaptés aux ambitions du territoire
3. Préserver les conditions d'attractivité et de valorisation du Bocage : son environnement, son cadre de vie, son identité.

Sur les bases de ce projet, le Document d'Orientations Générales (DOG) a été élaboré. Il s'agit du document de référence du SCoT, qui doit guider l'écriture des documents de planification, tels que les Plans Locaux d'Urbanisme.

Le DOG du SCoT du Bocage présente les orientations d'aménagement suivantes :

#### **Partie 1 — ORIENTATIONS POUR AFFIRMER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ ET SOLIDAIRE DU BOCAGE VIROIS**

- Soutenir la vitalité du territoire par un renforcement de l'armature urbaine
- Assurer une gestion économe de l'espace

#### **Partie 2 — ORIENTATIONS POUR POURSUIVRE UNE STRATEGIE 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
- Soutenir un rayonnement économique qui profite à l'ensemble du Bocage Virois
- Assurer les conditions de valorisation de l'agriculture
- Favoriser la diversité commerciale et les commerces de proximité
- Favoriser le développement d'un tissu d'équipements et de services aux entreprises et aux particuliers
- Engager une politique de dynamisation de l'activité touristique

#### **Partie 3 — ORIENTATIONS POUR PRÉSERVER LES CONDITIONS D'ATTRACTIVITÉ ET DE VALORISATION DU BOCAGE**

- Assurer les conditions de préservation et de valorisation des paysages
- Favoriser l'émergence de formes urbaines de qualité
- Favoriser l'attractivité des zones d'activités
- Préserver la biodiversité, les équilibres et corridors écologiques du Bocage Virois
- Préserver et gérer la ressource en eau
- Adapter le développement aux risques et aux nuisances
- Favoriser les économies d'énergie et développer les énergies renouvelables

En termes chiffrés, le territoire du SCOT établit un besoin de près de 4800 logements en 2030, soit environ 205 logements par an en moyenne.

Au sein du territoire du SCoT, VASSY est un pôle d'équilibre rural (un pôle d'habitat, d'équipements, de services et de commerces) : en tant que pôle, les besoins en logements pour VASSY à l'horizon 2030 sont estimés à 260 logements, et la densité moyenne requise a été fixée à 15 logements par hectare.

## Les choix retenus par la commune de VASSY et leur adéquation avec le SCOT

Les choix de la commune de VASSY, en termes d'aménagement et d'urbanisme et tels qu'ils se traduisent dans le Plan Local d'Urbanisme, sont compatibles avec les principales orientations de SCOT du Bocage ainsi qu'avec les principes énoncés par la nouvelle législation. En termes de consommation d'espace notamment, de diversification des types de logements comme du développement économique et du respect de l'environnement, les orientations du PLU de VASSY sont cohérentes avec les choix opérés par le SCOT arrêté.

A court terme (2020), les zones U et 1AU du PLU de VASSY permettent l'implantation théorique de 167 logements (densité de 16 logements/ha).

A plus long terme (2030), les zones 2AU avec une densité de 16 logements par hectare permettraient la réalisation de 87 logements.

Le PLU définit donc une capacité d'accueil théorique, à l'horizon 2030, de 254 logements.

## Le SDAGE Seine Normandie

La commune de VASSY est concernée par le SDAGE Seine Normandie qui est entré en vigueur le 17 décembre 2009, date de publication au journal officiel de l'arrêté préfectoral qui l'approuve.

En cohérence avec les premiers engagements du Grenelle de l'environnement, le SDAGE sur le bassin Seine Normandie a fixé comme ambition d'obtenir en 2015 le "bon état écologique" sur 2/3 des masses d'eau. Pour être concret le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures (actions) qui décline les moyens techniques, réglementaires et financiers.

### Les orientations fondamentales du SDAGE

Les orientations fondamentales du SDAGE répondent aux principaux enjeux identifiés à l'issue de l'état des lieux sur le bassin :

1. **Protéger la santé et l'environnement – améliorer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques.**
2. **Anticiper les situations de crise, inondation, sécheresse.**
3. **Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale**
4. **Favoriser un financement ambitieux et équilibré**

Pour répondre à ces enjeux, le SDAGE Seine Normandie est organisé en **43 orientations et 188 dispositions**.

Les orientations fondamentales du SDAGE sont établies pour relever **8 défis via deux leviers** :

- 1 Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques "**
  - 2 Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques**
  - 3 Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses**
  - 4 Réduire les pollutions microbiologiques des milieux**
  - 5 Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future**
  - 6 Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides**
  - 7 Gérer la rareté de la ressource en eau**
  - 8 Limiter et prévenir le risque inondation**
- Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances**  
**Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.**

### Les choix de la commune de VASSY

Le présent PLU a pris en compte ces objectifs généraux du SDAGE notamment dans la délimitation des zones constructibles, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans le zonage, ne sont classées en U que les zones desservies par les réseaux. Les zones de projet classées en 1AU ou 2AU sont cohérentes avec les capacités d'approvisionnement en eau potable. De plus, le rejet des eaux usées est obligatoirement réalisé par un raccordement au réseau public d'assainissement.

Les dispositions du PLU imposent en outre la prise en compte du risque d'inondation au sein des secteurs de vallées concernés. Un règlement écrit et graphique spécifiques ont été définis pour ces espaces inondables.

Enfin, le dossier de PLU comprend les annexes sanitaires, une pièce illustrant l'état des réseaux.

La Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie Ile de France a publié un Guide technique de mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SDAGE Seine Normandie.

Le tableau suivant permet de voir comment certaines orientations du SDAGE ont été prises en compte au sein du PLU de VASSY.

### Commune de VASSY

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Dispositions du SDAGE	PLU					Traduction dans le PLU de VASSY
	RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	
Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques	X	X	X	X		<p>Le rapport de présentation identifie les enjeux liés à l'assainissement (descriptif de la capacité de collecte, des réseaux et de la STEP – qualité de l'eau au niveau des exutoires). Le projet de la commune est compatible avec les objectifs de qualité des masses d'eau réceptrices. Le règlement et les OAP du PLU de VASSY permettent de renforcer la prise en compte des eaux pluviales, de réduire les volumes collectés par temps de pluie et de privilégier des mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales.</p> <p>Le PLU contribue également à limiter l'imperméabilisation des surfaces et à inciter à une gestion à la parcelle des eaux pluviales (articles 4 et 13 du règlement écrit + OAP)</p>
Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques dangereuses	X	X		X	X	<p>La protection des milieux aquatiques peut passer par la protection de la ripisylve des cours d'eau et des éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements : le règlement écrit et graphique du PLU y contribuent (protection ou identification des haies et de la ripisylve). Aussi, la maîtrise des pollutions diffuse d'origine domestique est traitée dans le PLU, en encadrant les assainissements non collectif et collectif.</p>
Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances	X	X		X		<p>Un espace inconstructible de 10m en zone A et de 20 mètres en zone N depuis les berges des cours d'eau et des fossés est défini dans l'article 6 du règlement écrit sur la commune de VASSY.</p> <p>Aussi, l'article 1 des zones U et 1AU interdit les dépôts et le stockage de matières dangereuses à l'exception de ceux liés aux activités admises.</p>
Réduire les pollutions microbiologiques des milieux	X	X		X		<p>Les articles 4 du PLU soulignent que les systèmes d'assainissement non collectif doivent être conformes à la réglementation en vigueur (importance de la bonne qualité des branchements et de leur mise en conformité répondant aux impératifs de santé publique et de préservation des usages de l'eau).</p>
Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future		X				<p>Le captage et ses périmètres de protection sur le territoire communal de VASSY ont été pris en considération dans les pièces réglementaires du PLU.</p> <p>Dans le rapport, l'enjeu lié à la lutte contre le ruissellement est identifié : il s'agit de limiter l'effet d'entrainement lors du lessivage des sols par temps de pluie.</p>
Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides	X	X		X	X	<p>Les espaces contribuant au bon fonctionnement des milieux aquatiques (ripisylves, espaces de mobilité, réserves de biodiversité, etc...) ont été protégés au sein du PLU par la mise en place d'Espaces Boisés Classés ou par une identification des éléments remarquables du paysage (article L.121-1-5-7 du CU).</p> <p>Les zones humides ont été identifiées et protégées, par un classement en zone N ou Ni du PLU =&gt; inconstructible.</p> <p>Un espace inconstructible de 10m en zone A et de 20 mètres en zone N depuis les berges des cours d'eau et des fossés est défini dans l'article 6 du règlement écrit sur la commune de VASSY.</p> <p>La création de carrières ou d'étangs est interdit par le règlement du PLU de VASSY.</p>

### Commune de VASSY

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Gérer la rareté de la ressource en eau	X	X	X	X	Le projet de VASSY est compatible avec la disponibilité de la ressource en eau. Le développement communal projeté est mesuré.
Limiter et prévenir le risque inondation	X	X	X	X	Les secteurs concernés par les zones inondables ont été classés en zone Ni au sein du PLU. En zone inondable, les utilisations et occupations du sol sont strictement réglementées : seuls sont autorisés les travaux et installations d'intérêt collectif et les travaux, constructions et installations de nature à réduire les risques identifiés. Aucune nouvelle construction ne sera admise en zone inondable. Les zones naturelles situées en périphérie des zones inondables sont également préservées de toute nouvelle urbanisation. La commune a pleinement pris en compte le risque d'inondation dans les choix du PLU.
Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances	X				
Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique.	X				

## Le SAGE Orne Moyenne

### Les orientations fondamentales du SAGE

Les enjeux du SAGE Orne Moyenne définis en 2006 sont, au regard des perspectives d'évolution des pressions de mise en valeur de la ressource, maintenus en 2011. Ces enjeux intègrent pleinement les échéances et objectifs fixés par la Directive Cadre sur l'Eau :

- Restaurer et ne pas dégrader l'état qualitatif (bon état/bon potentiel) des masses d'eau souterraines et superficielles
- Restaurer et ne pas dégrader le bon état quantitatif des masses d'eau souterraines
- Restaurer et ne pas dégrader la continuité écologique

#### Les 9 enjeux retenus sont :

1. Restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et préserver le patrimoine des milieux aquatiques
2. Gérer les débits des cours d'eau en période d'étiage
3. Reconquérir la qualité des eaux souterraines et superficielles destinées à l'alimentation en eau potable
4. Sécuriser l'alimentation en eau potable
5. Limiter l'exposition des zones urbaines aux inondations par une gestion globale du bassin
6. Préserver la qualité des eaux souterraines et superficielles pour maintenir les activités économiques
7. Limiter les risques sanitaires pour les activités de loisirs

#### Commune de VASSY

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

8. Concilier durablement la pratique de la pêche, du canoë-kayak et la protection des milieux aquatiques
9. Concilier l'aménagement du territoire avec les potentialités de la ressource en eau et du milieu aquatique

**Les objectifs généraux du SAGE sont :**

- A. Préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau
- B. Gestion quantitative des ressources
- C. Agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides pour améliorer leur état biologique
- D. Limiter et prévenir le risque d'inondations

Objectifs généraux	Dispositions du SAGE
<b>OBJECTIF GENERAL A : PRESERVER ET MIEUX GERER LA QUALITE DES RESSOURCES EN EAU</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sécuriser la qualité de l'eau potable à long terme</li> <li>2. Maîtriser les impacts négatifs du ruissellement</li> <li>3. Adapter la qualité des rejets ponctuels à la sensibilité du milieu récepteur</li> <li>4. Maîtriser les rejets d'origine agricole</li> <li>5. Réduire les pollutions en substances chimiques non agricoles à la source</li> <li>6. Connaître la vulnérabilité microbiologique des zones d'usages de loisirs liés à l'Eau de Thury-Harcourt à Pont-d'Orilly sur l'Orne</li> </ol>
<b>OBJECTIF GENERAL B : ASSURER UN EQUILIBRE QUANTITATIF ENTRE LES PRELEVEMENTS ET LA DISPONIBILITE DE LA RESSOURCE EN EAU</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sécuriser quantitativement l'alimentation en eau potable</li> <li>2. Assurer la cohérence entre politiques de développement et ressource disponible</li> <li>3. Développer les économies d'eau</li> </ol>
<b>OBJECTIF GENERAL C : AGIR SUR L'HYDROMORPHOLOGIE DES COURS D'EAU ET LA GESTION DES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES POUR AMELIORER LEUR ETAT BIOLOGIQUE</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Protéger, restaurer l'état hydromorphologique du lit mineur des cours d'eau</li> <li>2. Adapter la gestion des berges et de leur végétation</li> <li>3. Réduire les impacts des ouvrages hydrauliques</li> <li>4. Améliorer la gestion des étiages sur l'Orne</li> <li>5. Lutter contre la dégradation et mieux gérer les zones humides de fonds de vallées</li> <li>6. Réduire les impacts des plans d'eau perturbants</li> <li>7. Adapter les pratiques de gestion piscicole et de pêche en rivière et plan d'eau</li> <li>8. Maîtrise des incidences des activités touristiques et de loisirs liées à l'eau</li> </ol>
<b>OBJECTIF D : LIMITER ET PREVENIR LE RISQUE D'INONDATIONS</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Gérer les inondations à l'échelle du bassin</li> <li>2. Améliorer la connaissance et la conscience des risques inondations et les dispositifs d'alerte</li> <li>3. Maîtriser l'urbanisation en zone inondable</li> <li>4. Limiter l'imperméabilisation des sols</li> <li>5. Préservation des zones d'expansion des crues</li> <li>6. Concilier la protection des biens et des personnes par des ouvrages de protection* locale avec les enjeux écologiques</li> </ol>

**Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

## Les choix de la commune de VASSY

Le présent PLU a pris en compte ces objectifs généraux et les dispositions du SAGE Orne-Moyenne, conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Les choix traduits dans le PLU de VASSY tendent à :

- Maîtriser le ruissellement et donc ses impacts (en identifiant certaines haies au titre de l'article L.123-1-5-7 du CU – en fixant un degré d'imperméabilisation selon les zones – en imposant des orientations de gestion des eaux pluviales au travers des orientations d'aménagement) ;
- Maîtriser les risques de pollutions des eaux, des sols et des airs ;
- Assurer la cohérence entre le degré de développement souhaité et la disponibilité de la ressource en eau ;
- Intègre la capacité du territoire à collecter et à traiter les eaux usées générées par les perspectives de développement ;
- Protéger le lit mineur des cours d'eau et leurs abords de toute urbanisation ;
- Protéger les berges et leur végétation riveraine (protection de la ripisylve) ;
- Préserver les zones humides de toute urbanisation ;
- Protéger les milieux naturels, et notamment le corridor écologique et les réserves de biodiversité représenté par les secteurs de vallées ;
- Prendre en compte le risque d'inondation sur le territoire communal et ne pas augmenter (voire diminuer) l'exposition des biens et des personnes au travers du PLU ;
- Préserver de toute urbanisation les zones inondables ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols sur le territoire communal ;
- Préserver les zones d'expansion des crues ;
- Traduire des choix d'occupation des sols favorables à la protection du lit mineur des cours d'eau, garantissant la conservation de l'espace de liberté des cours d'eau, laissant à long terme la possibilité d'acquisition foncière d'une bande riveraine en bordure des cours d'eau (le SAGE exigeant un minimum de 5m) ;
- Ne pas dégrader la qualité écologique des milieux sensibles (protection des zones de captages et des secteurs Natura 2000).

## **Le SAGE de la Vire**

Le périmètre du SAGE de la Vire intègre une infime partie du territoire communal, dans sa partie Nord-Est.

Ce SAGE est en cours d'élaboration :

- La Commission Locale de l'Eau a validé l'état des lieux le 8 juin 2009 ;
- Le diagnostic est en cours de réalisation.

## Le Programme Local de l'Habitat

Le Programme Local de l'Habitat du Bassin de la Vire est en cours d'élaboration, mais ne concerne que la Communauté de Communes de Vire. La commune de VASSY n'est donc pas concernée.

### Les choix de la commune de VASSY

La commune n'est pas concernée par le Programme Local de l'Habitat et n'a donc pas pris de disposition spécifique dans son document d'urbanisme.

Néanmoins, la commune de VASSY, dans son PLU, a validé les orientations suivantes :

- Limiter le développement de l'urbanisation au sein de la ville centre, et permettre la densification de 5 hameaux strictement limités ;
- En ce qui concerne la diversité du bâti, aucune mesure particulière n'a été prise en compte, si ce n'est de favoriser cette diversité en n'ayant pas défini de dispositions contraignantes dans le règlement du PLU.

## ***Les documents pris en compte par le PLU***

### **Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Basse-Normandie**

*Comme le précise l'article 23 de la loi Grenelle 1 du 3 août 2009, la Trame Verte et Bleue doit constituer un outil d'aménagement du territoire, qui doit mettre en synergie les différentes politiques publiques afin de maintenir ou de restaurer les capacités de libre évolution de la biodiversité au sein des territoires, notamment en maintenant ou en rétablissant les continuités écologiques.*

La commune de VASSY doit prendre en compte le SRCE dans son document de planification, notamment en matière d'aménagement et d'urbanisme, et dans ses projets.

#### **Le SRCE de Basse-Normandie est en cours d'élaboration.**

Ce programme consiste à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques (haies, bandes enherbées, ensembles de vergers, etc.), afin de lutter contre les effets néfastes de leur morcellement. Le but est de créer un maillage régulier sur l'ensemble de la région et d'obtenir, ainsi, une "infrastructure naturelle" qui permette une circulation sans entrave des espèces animales et végétales. Ces conditions garantissent leur maintien à long terme.

#### Les objectifs de la Trame verte et bleue régionale

Les experts indiquent que la moitié des espèces vivantes pourraient disparaître d'ici un siècle. L'un des principaux enjeux est de permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer...

Les principaux objectifs sont de :

- Freiner la dégradation et la disparition des milieux naturels
- Relier entre eux les milieux naturels pour former un réseau écologique cohérent

Ces objectifs sont écologiques...

- ✓ –Réduire la fragmentation des habitats
- ✓ –Permettre le déplacement des espèces
- ✓ –Préparer l'adaptation au changement climatique
- ✓ –Préserver les services rendus par la biodiversité

... mais aussi

- ✓ –Améliorer le cadre de vie
- ✓ –Améliorer la qualité et la diversité des paysages
- ✓ –Prendre en compte les activités économiques
- ✓ –Favoriser un aménagement durable des territoires

#### Les choix de la commune de VASSY

Le PLU de VASSY prévoit des dispositions spécifiques en termes de protection de la trame verte régionale par le biais d'espaces boisés classés ou d'élément remarquable du paysage.

Aussi, certaines dispositions du PLU contribuent à améliorer les éléments qui constituent la trame verte :

- les zones naturelles ont été définies pour souligner l'intérêt des espaces naturels et notamment les secteurs de vallées ou les espaces bocagers sur le territoire communal.
- le règlement des zones N ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions et préserve ainsi le caractère de ces zones.

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

- une distance minimale de 10 mètres en zone A et de 20 mètres en zone N depuis les berges des cours d'eau et des fossés doit être préservée de toute construction. Cette distance pourra, en outre, être mise à profit pour la préservation ou la restauration de la ripisylve et des zones humides des fonds de vallées.
- dans le cadre des projets de constructions agricoles, des aménagements paysagers sont obligatoires de manière à contribuer à la mise en place d'essences locales arbustives ou arborées sur l'espace agricole ouvert ou semi-ouvert.
- Les orientations d'aménagement et de programmation imposent la création d'une lisière paysagère en contournement global du futur quartier ;
- ces lisières paysagères permettront en outre, la reconstitution d'espaces de passage, repos ou reproduction selon les espèces, en bordure de village ;
- le règlement demande d'ailleurs à ce que les plantations mises en place lors des constructions soient réalisées avec des essences et des végétaux de la région. Il impose également un certain pourcentage d'espaces végétalisés au sein de l'unité foncière afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles.

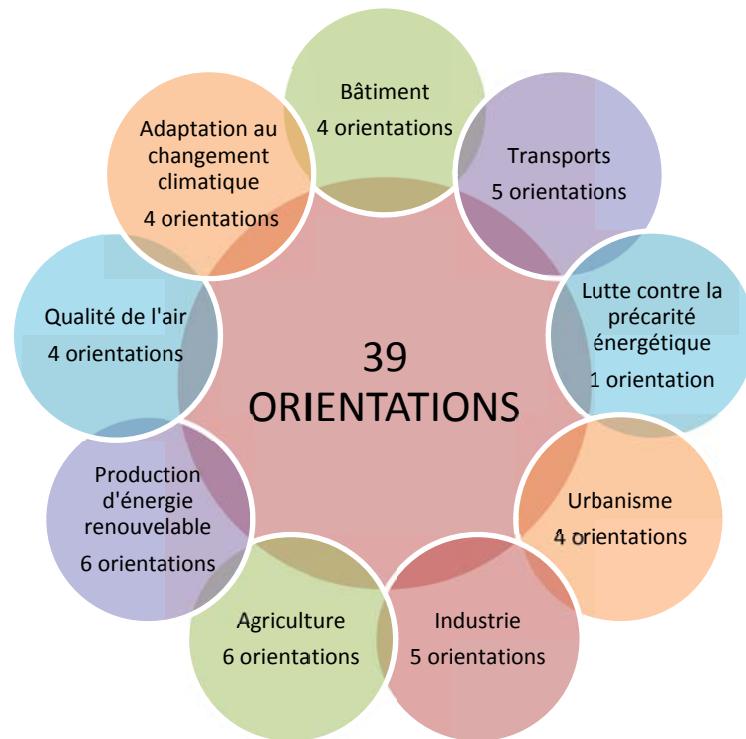
## Le Schéma Régional Climat Air Energie

### Ce que dit le SRCAE de Basse-Normandie

Le **Schéma régional climat air énergie** est un document stratégique de cadrage régional à destination de l'État, des collectivités, du monde économique et de la société civile. Face aux enjeux relatifs au climat, à l'air et à l'énergie en Basse-Normandie, il fixe les objectifs stratégiques régionaux et définit les orientations permettant l'atteinte de ces objectifs.

Ces derniers sont définis à l'horizon 2020 et constituent une première étape dans la rupture énergétique nécessaire face aux changements climatiques. L'effort sera à poursuivre et voire à amplifier en 2030 sur certains secteurs, afin de s'inscrire dans l'objectif du Facteur 4 en 2050 (c'est dire la division par 4 des émissions de GES par rapport à 1990).

Les orientations du SRCAE définissent les grands chantiers à engager dans les différents secteurs afin d'atteindre les objectifs du schéma. Les groupes de travail thématiques ont permis de définir 39 orientations stratégiques pour la Région Basse-Normandie, réparties de manière homogène sur l'ensemble des secteurs.





BATIMENT (4)	TRANSPORTS (6)	URBANISME (4)	INDUSTRIE (5)	AGRICULTURE (6)	PRODUCTION D'ENERGIE (6)	QUALITE DE L'AIR (4)	ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE (4)
<b>Orientation B1 –</b> Mettre en place un cadre de gouvernance régional réunissant les acteurs bas normands du bâtiment afin de définir et suivre des programmes de rénovation cohérents et efficaces qui tiennent compte des caractéristiques thermiques réelles des bâtiments et de leur usage	<b>Orientation T1 –</b> Développer une offre alternative à l'autosolisme afin de limiter les coûts sociaux, économiques et environnementaux pour les particuliers	<b>Orientation U1 –</b> Développer une stratégie de planification favorisant une utilisation rationnelle de l'espace, des équipements et des infrastructures	<b>Orientation I1 –</b> Optimiser les flux de produits, d'énergie et de déchets pour les entreprises agro-alimentaires sur le territoire bas-normand	<b>Orientation A1 –</b> Réduire les émissions de gaz à effet de serre en travaillant avec les agriculteurs sur l'ensemble du cycle d'élevage de l'amont jusqu'à l'aval	<b>Orientation ENR1 -</b> Consolider et développer la filière bois-énergie existante et privilégier le développement d'installations collectives de production de chaleur en préservant la qualité de l'air	<b>Orientation Air1 -</b> Améliorer et diffuser la connaissance de la thématique qualité de l'air à l'ensemble du territoire et particulièrement sur les communes en zone sensible.	<b>Orientation ACC1 –</b> Mettre en place une structure régionale en charge de la capitalisation et de la diffusion des connaissances et études sur le changement climatique
<b>Orientation B2 –</b> Former et qualifier les acteurs du bâtiment aux nouvelles pratiques et techniques de rénovation et de construction durable et d'intégration des EnR dans le bâti	<b>Orientation T2 –</b> Développer une offre alternative au transport routier de marchandises afin de limiter les coûts sociaux, économiques et environnementaux pour les entreprises	<b>Orientation U2 –</b> Définir et mettre en place une stratégie et des pratiques en matière d'urbanisme et d'aménagement, afin de limiter l'étalement urbain et les déplacements, et d'améliorer le cadre de vie		<b>Orientation I2 –</b> Maîtriser les consommations d'énergie et de réduction de la pollution atmosphérique par le développement de la connaissance des acteurs industriels et la mise en œuvre des bonnes pratiques et technologies existantes	<b>Orientation A2 –</b> Sensibiliser les acteurs de la filière agricole pour mettre en œuvre des pratiques adaptées afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de préserver la qualité de l'air, de promouvoir la séquestration du carbone et de s'adapter aux effets des changements climatiques	<b>Orientation ENR 2 -</b> Soutenir la création de filières régionales de production dont une nouvelle filière de valorisation de la matière organique et des effluents de l'agriculture et de l'industrie agroalimentaire	<b>Orientation ACC2 –</b> Réduire la vulnérabilité du littoral bas-normand en réduisant notamment l'exposition des zones habitées
<b>Orientation B3 –</b> Structurer et soutenir des filières locales d'écomatériaux de construction	<b>Orientation T3 –</b> Coordonner les engagements et les actions des acteurs du territoire bas-normands pour mettre en place un système cohérent de transports durables	<b>Orientation U3 –</b> Diffuser auprès des acteurs bas normands les bonnes pratiques en matière d'aménagement et d'urbanisme ainsi que la connaissance de leur impacts sur les flux de transports	<b>Orientation I3 –</b> Renforcer la sensibilisation des industriels, notamment les TPME et l'artisanat sur le poids des dépenses énergétiques dans leur bilan (actuel et futur en fonction de l'évolution des coûts de l'énergie et des matières premières)	<b>Orientation A3 –</b> Rapprocher les filières de production alimentaire bas-normande des consommateurs en structurant des circuits courts et locaux	<b>Orientation ENR3 -</b> Soutenir le développement de l'éolien terrestre et encourager l'essor du petit éolien	<b>Orientation Air3 –</b> Réduire les pratiques de brûlage en Basse Normandie	<b>Orientation ACC3 –</b> Préparer les activités économiques bas normandes aux conditions climatiques à venir, vis-à-vis notamment de la disponibilité de la ressource en eau et de ses conflits d'usage éventuels

<p><b>Orientation B4 –</b> Mobiliser et déployer les outils et financements nécessaires afin de permettre un réhabilitation massive du parc de logements anciens et de soutenir le développement du bâti neuf très basse consommation</p>	<p><b>Orientation T4 –</b> Mobiliser et réorienter les financements afin d'être en capacité de développer des modes de transports alternatifs aux véhicules particuliers.</p>	<p><b>Orientation U4 –</b> Pour tout projet d'aménagement, veiller à respecter l'identité du tissu existant, tout en proposant une diversification de formes urbaines denses (hors zones d'intérêt écologique, environnemental ou exposées à des risques naturels)</p>	<p><b>Orientation I4 –</b> Mobiliser et développer une ingénierie financière permettant l'investissement des acteurs dans les meilleures pratiques disponibles en matière de performance énergétique</p>	<p><b>Orientation A4 –</b> Garantir la séquestration du carbone par le maintien ou l'augmentation des puits de carbone agricoles et forestiers</p>	<p><b>Orientation ENR4 -</b> Accompagner le développement des énergies marines pour permettre l'émergence de filières industrielles locales</p>	<p><b>Orientation ACC4 –</b> Sensibiliser la population, les organismes et les institutions aux impacts potentiels des changements climatiques et à la nécessité de s'y adapter</p>
	<p><b>Orientation T5 –</b> Développer la connaissance (flux de déplacements, facteurs explicatifs, bonnes pratiques) et la diffuser auprès des décideurs bas normands comme soutien à la prise de décision et vers la population comme sensibilisation et l'éducation à la mobilité durable</p>		<p><b>Orientation I5 –</b> Développer une production faiblement émettrice de carbone à la fois dans ses procédés et dans le transport de marchandises</p>	<p><b>Orientation A5 –</b> Maîtriser la consommation d'énergie dans l'agriculture, la sylviculture, la conchyliculture et la pêche</p>	<p><b>Orientation ENR5 -</b> Soutenir l'investissement dans les énergies renouvelables en mobilisant les outils financiers et fonciers existants et en proposant des solutions innovantes en partenariat avec les acteurs bancaires et institutionnels bas normands</p>	
<p><b>Orientation T6 –</b> Lutter contre la précarité énergétique en déployant un programme massif de réhabilitation du bâtiment, en réduisant les coûts liés aux déplacements et en développant le recours aux énergies renouvelables</p>			<p><b>Orientation A6 –</b> Rationaliser l'utilisation des intrants (notamment les fertilisants minéraux) afin de réduire les émissions de polluants atmosphériques et de gaz à effet de serre</p>	<p><b>Orientation ENR6 -</b> Développer et diffuser la connaissance des potentiels régionaux et locaux de développement des énergies renouvelables, des gisements de production par filière et par territoire et du cadre réglementaire de chacune des filières auprès des décideurs locaux et des acteurs économiques</p>		

## **Quatrième partie : L'évaluation des impacts sur l'environnement et propositions de mesures compensatoires**

## Introduction

Conformément à la loi SRU (article R.123-2 du Code de l'Urbanisme), le rapport de présentation du PLU doit désormais évaluer les incidences du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

La troisième partie du rapport de présentation contient les éléments requis par l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, à savoir l'évaluation des impacts du plan sur l'environnement et les propositions de mesures compensatoires.

## Les ressources

### La gestion de l'espace urbain

#### ***Par un urbanisme concentré sur le centre bourg***

En exprimant les orientations des différentes actions d'aménagement de la commune, le PADD influe sur l'organisation de l'espace urbain et de sa structure.

Les orientations prises dans le PADD et transcrites au plan de zonage inscrivent la commune dans une stratégie de préservation des espaces agricoles et de renforcement de la centralité du bourg de VASSY.

Sur les 3099 ha du territoire communal, 96.5% de la superficie communale ont été classées en zones agricoles et naturelles. 1889 ha doivent permettre aux agriculteurs de la commune ou d'autres communes de développer leurs activités.

Les zones urbaines de la commune représentent une superficie totale de 100 ha environ (soit 3.2% du territoire).

Les zones Ua présentent aujourd'hui un tissu bâti ancien très dense, composé de hautes maisons étroites implantées à l'alignement des voies. Les possibilités de densification sont quasi nulles dans cette zone.

La zone Ub, quant à elle, correspond aux zones d'extensions récentes : le bâti est plutôt de type pavillonnaire, implanté au cœur des parcelles. En raison d'un tissu urbain peu dense, des possibilités de densification y ont été estimées : 2.8 ha sont urbanisables. La commune ne dispose ici d'aucune maîtrise foncière et reste dépendante des projets d'investisseurs.

Enfin les zones Uh correspondent aux hameaux les plus agglomérés et les plus peuplés, où la densification urbaine est possible. La structure parcellaire (parcelles disposant d'accès suffisant au réseau viaire) et les prescriptions réglementaires de la zone ne restreignent pas la mobilisation de ce foncier à court/moyen terme. Les possibilités de densification existent sur une surface d'environ 4.4 ha.

Au total, les parties actuellement urbanisées de la commune (Ua, Ub et Uh) offrent une capacité d'accueil théorique de 7.2 ha : soit 87 logements supplémentaires.

Enfin, les possibilités d'extensions urbaines envisagées (5 ha en zone 1AU et 5.4 ha en zone 2AU) représentent 0,3% de la superficie communale et un développement de 10% des zones urbaines. Ces possibilités d'extensions urbaines ne doivent pas être considérées dans leur globalité puisque la commune ne maîtrise pas ce foncier. Elles représentent une enveloppe globale offrant plus de souplesse à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Ces zones d'extensions urbaines sont situées en périphérie immédiate du centre de VASSY. La morphologie urbaine du bourg est respectée. Le règlement écrit et les orientations d'aménagement garantiront une intégration paysagère des constructions et une organisation cohérente des zones avec le reste du village.

En résumé, pour limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces :

- Le renforcement de la centralité de VASSY a été recherchée en privilégiant un développement urbain concentré autour du bourg ;
- Le règlement écrit et graphique du PLU permet de stopper la création d'habitat dispersé en campagne (fin du mitage du territoire communal) ;
- Le choix de densités (16 logements par ha) pour les futures zones à urbaniser (zones 1AU et 2AU) contribue à limiter la consommation d'espaces ;
- La densification et le renouvellement des parties déjà urbanisées (Ua, Ub et Uh) ont été privilégiées ;
- Les règles d'implantation, de gabarit et de hauteur (articles 6 à 10 du règlement) ont contribué à modeler et à faire évoluer la forme urbaine.
- Dans des secteurs tels que les zones à urbaniser, les orientations particulières d'aménagement sont des outils efficaces.

#### ***Par la valorisation du patrimoine architectural et urbain***

En préservant et en mettant en valeur les caractéristiques architecturales du tissu urbain ancien, en évitant une banalisation du bâti et les ruptures architecturales et en embellissant le bourg, la commune a souhaité valoriser son patrimoine architectural et urbain. Aussi afin d'améliorer le cadre de vie et de conserver le caractère de VASSY et des principaux hameaux, la recherche de la qualité architecturale et urbanistique et la protection du patrimoine bâti sont apparues comme des orientations du PADD de la commune de VASSY.

Ainsi, le règlement graphique prévoit une zone Ua pour le centre ancien, dont le règlement garantit la préservation et la continuité du patrimoine urbanistique et architectural de VASSY : il s'agit d'intégrer le développement urbain dans le respect de l'identité et de l'authenticité des différents secteurs bâties de caractère, et de mettre en œuvre une réflexion particulière en termes de qualité urbaine, architecturale et paysagère des projets d'urbanisation situés à proximité de zones urbaines anciennes ou de qualité.

Le renouvellement et le développement urbain de VASSY devront être accompagnés d'un engagement affirmé de mise en valeur et de développement des espaces verts afin d'établir un cadre de vie agréable et d'agir sur la perméabilisation des sols.

Par ailleurs, les constructions d'architecture contemporaines et les constructions bioclimatiques sont autorisées.

#### **Le patrimoine naturel et les paysages**

Au cœur du Bocage Virois, et entaillée par un dense réseau hydrographique, la commune de VASSY s'inscrit dans un cadre naturel privilégié. Ce patrimoine naturel est un enjeu fort pour la commune qui vise à son développement dans le respect et la valorisation de ce patrimoine.

#### ***Un développement urbain respectueux de l'identité territoriale***

Dans ce cadre, les futurs projets urbains réintroduiront les espaces naturels (végétalisation des espaces non bâties/choix d'essences locales/ plantations d'arbres ou de haies bocagères en périphérie des zones A et N...).

#### ***La préservation des milieux naturels et de la biodiversité***

« Préserver le patrimoine naturel » est l'une des orientations du PADD de VASSY.

Cette volonté se traduit dans la recherche d'une préservation et d'une mise en valeur des milieux naturels et de la biodiversité, en :

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

- identifiant et protégeant les éléments du patrimoine végétal : les boisements, les haies structurantes, les ripisylves ;
- maintenant les structures bocagères, pour limiter les phénomènes de ruissellement et d'expansion des crues ;
- protégeant les espaces naturels remarquables ;
- affirmant les continuités de la trame verte dans les nouveaux projets d'aménagement et de construction.

Afin de répondre à ces ambitions de préservation et de mise en valeur de la trame verte, le PLU de VASSY a établi un recensement de son patrimoine végétal à préserver. Ainsi, le PLU met en œuvre des procédures de protection des habitats naturels :

- Les zones Np couvrent les milieux remarquables protégés (Natura 2000). Son règlement écrit permet une stricte protection des milieux en terme de constructibilité.
- Les zones naturelles : elles couvrent les milieux plus ordinaires, mais indispensables aux continuités écologiques communales (trames vertes et bleues du territoire communal). D'une manière générale, il s'agit de zones naturelles protégées en raison de leur caractère naturel, de leur richesse écologique et de la qualité esthétique des sites et des paysages. Dans ces zones, l'implantation des constructions est strictement réglementée. Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone, à la mise en valeur ou à la découverte environnementale et touristique, et les constructions de faible emprise.
- Le classement en Espaces Boisés Classés des niches de biodiversité : les boisements occupant les versants des nombreuses vallées et les ripisylve le long des cours d'eau ;
- L'identification des éléments remarquables du paysage au titre de l'article L.123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme : les haies bocagères aux rôles physiques, paysagers ou écologiques ont été identifiées sur le territoire.

Le règlement du PLU permet de mettre en œuvre les objectifs suivants :

- Une bonne insertion des projets par la définition de gabarit des constructions adapté au tissu urbain existant, la végétalisation ;
- L'obligation de conserver ou de créer des surfaces plantées ou en pleine terre ;
- La limitation de l'imperméabilisation des terrains dans les opérations d'aménagement en général ;
- La prise en compte des éléments du végétal remarquables.

## Les ressources en eau

Le PADD annonce notamment la volonté de préserver le patrimoine naturel remarquable et de protéger la biodiversité.

### ***Une protection des eaux***

En respect des dispositions du SDAGE et de ces objectifs communaux, le PLU a mis en place des dispositions stratégiques pour préserver la ressource en eau aussi bien souterraine que superficielle.

Aucune construction supplémentaire n'est admise dans les périmètres de protection rapprochée du captage d'eau potable. Le plan de zonage définit en effet une zone Nep où seules les constructions, installations et activités strictement liées à l'exploitation et au contrôle des points d'eau et les équipements et travaux liés aux transports d'énergie électrique et aux télécommunications sont autorisés.

Le réseau hydrographique communal a été intégré au sein de la zone N où des dispositions spécifiques ont été édictées pour éviter la construction à proximité des berges des cours d'eau et des fossés. Une distance minimale de 20 mètres reste inconstructible.

A travers la recherche de l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, le règlement et les orientations particulières d'aménagement visent à limiter les rejets d'eau propre dans le réseau afin d'optimiser le fonctionnement de la station d'épuration.

### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Pour une optimisation de la protection de la ressource en eau, chaque projet d'aménagement prendra donc en compte l'infiltration des eaux de pluie. Cette infiltration des eaux pluviales sur le site pourra s'effectuer par la mise en place de système d'infiltration spécifique (noues, fossés, bassins de rétention végétalisés...), qui participent de surcroît, à la composition et à la qualité des espaces publics.

En termes de risques de pollution de la ressource, le PLU n'a que peu d'impact dans la mesure où les occupations et utilisations du sol sont assez bien encadrées et ont été adaptées au caractère de chaque zone.

#### ***Une adaptation des réseaux à l'urbanisation***

Les réseaux d'alimentation en eau potable doivent être suffisamment dimensionnés afin de répondre au renouvellement urbain et à la création de nouveaux logements. L'armature principale du réseau apparaît comme suffisamment dimensionnée afin de supporter les aménagements prévus par le PLU de VASSY.

#### ***Une maîtrise de l'imperméabilisation des sols***

Le règlement cherche à limiter l'imperméabilisation des sols et à promouvoir la végétalisation des terrains et des terrasses des bâtiments pour favoriser la rétention des eaux de toiture.

L'article 13 du PLU fait état d'obligations en matière de surfaces d'espaces à végétaliser, différentes en fonction du zonage.

La démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) dans les futurs projets permettrait de favoriser l'utilisation de matériaux perméables dans la conception des espaces extérieurs.

#### ***Une prise en compte des remontées possibles de la nappe phréatique***

La nappe phréatique subit des variations importantes (liaisons avec les cours d'eau et l'infiltration des eaux pluviales). La cartographie de la profondeur de la nappe phréatique en période de fortes pluies est jointe au dossier de PLU et permettra aux constructeurs de prendre toutes les précautions nécessaires, pour se prémunir d'éventuelles remontée de nappes (en évitant la réalisation de sous-sols enterrés, en prenant des mesures d'étanchéité...).

La carte des niveaux de la nappe n'a pas d'impacts sur le zonage. En revanche, le règlement de l'ensemble des zones, et particulièrement l'article 1, des mesures particulières pour se prémunir des remontées de nappe : 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 interdits.

### **Les énergies**

En termes d'énergie, les choix du Plan Local d'Urbanisme abordent la thématique sous deux angles distincts :

- Les déplacements : le plan de zonage définit un nombre important d'emplacements réservés, stratégiquement localisés pour faciliter la circulation des piétons et cyclistes (aménagement de cheminements doux, création de voiries mixtes dans les futurs quartiers,...).
  - L'habitat durable : le PLU de VASSY n'impose aucune mesure particulière mais il n'empêche pas non plus dans ses dispositions la mise en œuvre d'énergies renouvelables ou l'implantation de bâtiments basse énergie, voire passifs.
- Il est nécessaire de prendre en compte dans les opérations d'aménagement et de constructions les énergies renouvelables, en privilégiant la conception bio climatique des bâtiments (optimisation des apports solaires, et ventilation naturelle...).

Les orientations particulières d'aménagement ont introduit certains paramètres du bioclimatisme dans le PLU (par exemple l'orientation des bâtiments). Aussi le règlement écrit, et son article 13, exige la prise en compte de la végétation existante dans les nouveaux projets

d'urbanisation : elle devra être conservée voire renouvelée : cette mesure participe à protéger les constructions des vents dominants.

## Pollutions et nuisances

### La pollution de l'air

L'élaboration du PLU autorise l'extension urbaine sur une surface de près de 10 ha I, en lieu et place de terrains en herbe ou cultivés. Dans ces secteurs, est prévu l'aménagement de lotissements au sein desquels, la construction de maison « passives », à faible consommation d'énergie est autorisée et encouragée.

Ces projets entraîneront l'augmentation de la circulation routière dans ces secteurs ainsi que des émanations de gaz à effet de serre liées aux installations de chauffage. Cette augmentation va donc conduire à de nouvelles émissions atmosphériques, néanmoins difficilement quantifiables à ce stade d'avancement du projet.

Notons toutefois que compte tenu des faibles surfaces mises en jeu, l'ampleur des impacts sur l'air sera faible, voire négligeable.

Il apparaît donc évident, qu'à l'échelle du PLU, les projets d'aménagement envisagés sur la commune n'auront aucun impact significatif sur la qualité de l'air.

Lutter contre la pollution de l'air et les gaz à effet de serre consiste à diminuer les rejets polluants à l'atmosphère provenant des différents secteurs d'activité.

Dans le PADD, des actions sont prévues pour mieux circuler à pied ou en vélo au sein du bourg. Aussi, les volontés de développer et protéger la trame verte, et de protéger la biodiversité communale apparaissent.

Les orientations d'aménagement du PLU prévoient des passages réservés pour les liaisons piétonnes et cyclables.

Le règlement écrit du PLU encourage la réalisation d'opérations HQE pour « **encourager la Haute Qualité Environnementale** » qui tienne compte de systèmes aérations opérationnels, du choix des matériaux pour limiter les relargages des polluants...

### La pollution des sols

Lutter contre la pollution des sols est une des orientations du PADD. Ainsi, les articles 1 des zones urbaines et à urbaniser interdisent certaines occupations et utilisations du sol, comme notamment :

- Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.
- 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 dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises

## Le bruit

Aucune infrastructures de transports terrestres n'ont fait l'objet d'un classement sonore par arrêté préfectoral.

Les reports de déplacements courts vers les modes doux sont encouragés par les orientations particulières d'aménagement des zones AU. L'accroissement des modes doux se fait par le développement des espaces piétonniers et cyclables, la sécurisation des espaces publics et un partage de l'espace plus équitable.

Aussi, en permettant la réalisation de bâtiment HQE, le PLU permet de réduire les nuisances sonores pour les nouveaux bâtiments à travers des choix de matériaux ou de modes constructifs, ainsi que l'orientation des façades par rapport aux axes routiers.

Le règlement du PLU interdit les activités nuisantes dans les secteurs résidentiels. La recherche de la mixité des fonctions est accompagnée des dispositions réglementaires à même de faire cohabiter habitat et activités économiques.

En matière de réduction sonore, on peut préconiser :

- Le traitement de la façade par un double ou triple vitrage ;
- La bonne orientation des façades pour les nouvelles habitations,
- La mise en place de chaussées absorbantes.

## Les déchets

Le PLU n'empêche pas, dans le cadre des futurs projets, la réalisation d'aires pour les locaux poubelles, les stockages adaptés à la collecte sélective...

La préconisation environnementale supplémentaire serait de réaliser des campagnes d'informations et de sensibilisation auprès de la population, pour la sensibiliser à cette problématique et améliorer les résultats de collecte.

## **Les risques**

### Les risques naturels

#### *Les chutes de blocs*

Pour VASSY, l'ensemble des terrains prédisposés aux chutes de blocs est localisé dans les secteurs de vallées (versants et lits des cours d'eau) et est classé dans les zones naturelles du PLU (N, Np ou Ni).

Aussi, afin de maintenir les sols en place, la mise en place d'Espaces Boisés Classés sur les espaces boisés des versants abrupts participera à limiter ce risque naturel.

#### *Le risque d'inondation par débordements de cours d'eau et de nappes phréatiques*

Ces risques ont été définis par les services de l'Etat. Le Plan de Prévention des Risques Inondation du Noireau et de la Vère, les atlas des zones inondables et des zones de remontées de nappes ont été pris en compte dans la réflexion du PLU.

En matière d'inondation par débordement de rivières, les secteurs d'aléa sont situés au sein des zones Ni, où les constructions sont strictement réglementées.

Une grande partie de la commune est considérée comme étant soumise à un risque de remontée de nappe. Les maîtres d'ouvrage doivent donc adapter leur projet à la nature du risque : ils devront prendre toute mesure pour se prémunir contre ce risque. Le règlement, et ses articles 1, indiquent que 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 interdits.

### ***Le risque sismique***

L'ensemble du territoire se situe en zone de sismicité 2 qui correspond à une sismicité faible. Le risque sismique est à prendre en compte dans les projets de construction conformément aux normes en vigueur. Le classement risque sismique n'a pas d'incidence sur les règles d'urbanisme, il n'en a que sur les règles de construction. Le règlement du PLU ne fait donc pas mention de ce risque. Néanmoins, le PLU informe sur ce sujet.

Pour tout ce qui relève des risques naturels, le PLU ne peut réglementer que des mesures d'urbanisme et donner, à titre informatif, les contraintes en matière de constructions et de gestion. Le maire peut utiliser l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et refuser éventuellement un permis de construire si le niveau de protection garantissant la salubrité ou la sécurité, envisagé par le pétitionnaire, est jugé insuffisant.

Etabli par le Préfet, le Dossier communal synthétique (D.C.S) des risques majeurs constitue un portefeuille à la connaissance du maire des risques qui touchent sa commune. Le Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM), réalisé par le Maire, a vocation à informer les habitants de ces menaces et des mesures de prévention et précaution adoptées.

### **Les risques technologiques**

Le contrôle et le suivi des installations générant des risques technologiques s'opèrent sous le contrôle des services de l'Etat. La commune intègre les éléments de connaissance en fonction de la transmission qui lui en est faite.

Le PLU autorise les installations classées sur le territoire communal dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances graves ; elles font l'objet de prescriptions strictes de la part des services de l'Etat au titre de la réglementation des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

## Etude des incidences sur les sites Natura 2000

### Rappel du cadre réglementaire

La directive 2009/147/CE, dite « Directive Oiseaux », porte sur la conservation des habitats naturels et des habitats d'espèces d'oiseaux. L'application de cette directive se traduit par la mise en place de Zones de Protection Spéciale (ZPS) qui ont pour objectif la conservation des habitats d'oiseaux nicheurs ou hivernants figurant dans l'annexe I.

La directive 92/43/CEE, dite « Directive Habitats-Faune-Flore », porte sur la conservation des habitats naturels et des habitats des espèces de plantes, de mammifères, de batraciens, de reptiles, de poissons, de crustacés et d'insectes. L'application de cette directive se traduit par la mise en place de Zones Spéciales de Conservation (ZSC).

L'article 4 de la Directive Habitats précise qu' « *Il appartient aux états membres de classer les territoires les plus appropriés en nombre et en superficie* » et que « *les états membres prennent les mesures appropriées pour éviter dans les zones de protection, la pollution ou la détérioration des habitats ainsi que les perturbations touchant les espèces, pour autant qu'elles aient un effet significatif* ».

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 ».*

### Le site Natura 2000 concerné

#### **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 km<sup>2</sup>. 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.

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

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'enrichissement 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	<b>Habitats naturels (milieux de vie) pour plusieurs espèces</b>

#### **Le Site d'Importance Communautaire, le Bassin de la Druance (FR 2500118)**

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).

#### **Description**

Caractère général du site – classes d'habitats	% en couverture
<b>Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)</b>	1%
<b>Prairies semi-naturelles humides, prairies mésophiles améliorées</b>	65%
<b>Autres terres arables</b>	10%
<b>Forêts caducifoliées</b>	19%
<b>Forêt de résineux</b>	4%
<b>Zones de plantations d'arbres (incluant les vergers, vignes, etc...)</b>	1%

### Vulnérabilité :

- Intérêt communautaire du site tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux et des habitats naturels aquatiques.
- Divagation du bétail dans le lit mineur de la rivière.
- Problème thermique (réchauffement des eaux) occasionné par le barrage de Pontécoulant.
- Envahissement du cours d'eau par des espèces indésirables.

Le site d'intérêt communautaire abrite des espèces animales parfois emblématiques : le site abrite au total 3 à 4 espèces d'intérêt communautaire.

### L'Ecrevisse à pied blanc

#### **Habitat**

L'Écrevisse à pieds blancs occupe les rivières, les ruisseaux, les torrents à courant rapide de préférence, en contexte forestier ou prairial. Tous les substrats sont intéressants, avec une nette préférence pour les granulométries les plus grossières (galets, pierres, blocs) et les racines. L'alternance de radiers et de mouilles profondes, un substrat ouvert et non colmaté et des rives escarpées où elle peut creuser des terriers, lui sont très favorables.

#### **État des populations sur le bassin de la Druance**

De nombreux témoignages indiquent qu'autrefois l'espèce était abondante. A partir des années 1960, une très forte régression des populations a été constatée par les pêcheurs. Or, à cette époque, la peste de l'Écrevisse (aphanomycose) faisait des ravages dans plusieurs régions de France. Les populations ont ensuite connu une nette augmentation, jusqu'à présenter un caractère exceptionnel. Les effectifs ont de nouveau chuté, probablement en raison d'une pollution. Les inventaires ponctuels réalisés en 2003, sans être systématiques, ont permis de la localiser sur la Cresmes, la Ségande, la Jeannette et le Halgré.

#### **Exigences écologiques et principales menaces**

Les exigences de l'espèce sont élevées pour ce qui concerne la qualité physico-chimique des eaux, l'éclairement et la température. En dehors de son rôle d'abri, la végétation aquatique et rivulaire joue un rôle essentiel au niveau de l'oxygénation de l'eau, de la température, de la quantité de lumière reçue et en tant que source de nourriture. Une augmentation de la température des eaux provoque un stress propice au développement de pathologies graves. Cette espèce est également sensible au colmatage par les sédiments ou par les algues. Enfin, cette espèce peut être fortement touchée par l'aphanomycose (ou peste de l'écrevisse), maladie transmise par des écrevisses importées ou par des poissons d'élevage dont l'état sanitaire n'est pas bien contrôlé.

### Le Chabot

#### **Description**

Petit poisson de 10 à 15 cm à silhouette typique de la famille : son corps possède une forme de massue.

#### **Écologie**

Le Chabot est une espèce qui affectionne les eaux courantes, fraîches et bien oxygénées à fond pierreux. Il fréquente les fleuves et les rivières rocheuses, bien qu'il soit plus commun dans les petits cours d'eau. Un substrat ouvert et grossier, offrant un maximum de caches pour les individus de toutes tailles, est indispensable au bon développement des populations.

Les cours d'eau à forte dynamique lui sont très propices du fait de la diversité des profils en long (successions de radiers et de mouilles) et du renouvellement des fonds en période de forts débits.

L'espèce, qui colonise souvent les ruisseaux en compagnie de truites, est très sensible à la qualité de l'eau.

#### **État des populations sur le site**

L'espèce n'est pas globalement menacée, mais elle peut l'être localement par des pollutions, des recalibrages et des pompes. Les prospections ponctuelles réalisées sur le site de la Druance

### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

permettent d'affirmer que le Chabot est bien implanté dans la plupart des cours d'eau. Des recherches approfondies permettraient d'affiner ces premiers résultats.

#### **Exigences écologiques et principales menaces**

L'espèce est très sensible à la modification des paramètres physiques du milieu, notamment le ralentissement du courant, l'augmentation de la lame d'eau (barrages, embâcles), les apports de sédiments fins, le colmatage des fonds, l'eutrophisation, les vidanges de plans d'eau... La pollution de l'eau représente également une menace pour le Chabot : les divers polluants d'ordre chimique (pesticides, engrains, rejets domestiques et industriels mal contrôlés) entraînent l'accumulation de toxines qui provoquent une baisse de la fécondité, la stérilité voire la mort des individus.

#### **La Lamproie de Planer**

##### **Description**

La Lamproie de Planer se rencontre principalement dans les ruisseaux et le cours supérieur des rivières, en eaux peu profondes (10 à 30 cm). La taille moyenne est comprise entre 9 et 15 cm.

##### **Modalités de reproduction**

La reproduction se déroule sur un substrat de gravier et de sable. Les larves séjournent pendant 6 ans dans les sédiments sableux ou vaseux. Elles s'alimentent de débris organiques et de diatomées en filtrant l'eau. La métamorphose de la larve en adulte survient en automne. L'adulte qui en résulte est incapable de se nourrir : contrairement à la Lamproie de rivière et à la Lamproie marine, cette espèce n'est donc pas parasite.

##### **État des populations sur le site**

Les populations de Lamproie de Planer sur le site présentent des effectifs moyens. Des recherches systématiques pourraient permettre d'affiner le diagnostic des populations sur le site.

#### **Exigences écologiques et principales menaces**

La Lamproie de Planer a besoin d'une eau fraîche et bien oxygénée. Les larves enfouies pendant plusieurs années dans les sédiments sont particulièrement sensibles à leur altération ou à la dégradation de la qualité de l'eau interstitielle. La granulométrie, la vitesse du courant, la hauteur d'eau et sa température sont les principaux paramètres conditionnant la reproduction. Des fonds stables et non colmatés de sables et de graviers sont indispensables au succès de la reproduction. D'autre part, des déplacements préruptiaux de quelques centaines de mètres vers l'amont s'observent en mars ou en avril. Ces déplacements sont indispensables pour atteindre les sites de reproduction ; or ils peuvent être compromis par des obstacles naturels ou artificiels.

#### **Le Saumon atlantique**

##### **Biologie, écologie**

Le Saumon atlantique est un poisson vivant en mer mais se reproduisant en rivière. La migration vers les frayères a lieu après 1 à 4 années passées en mer.

##### **État des populations sur le bassin de l'Orne**

Cette espèce est considérée « vulnérable » aux niveaux européen et français. Autrefois les saumons abondaient dans l'ensemble des cours d'eau de la façade Atlantique, de la Manche et de la Mer du Nord. L'espèce a considérablement diminué en nombre et même complètement disparu de grands bassins, et se trouve en danger sur la Loire. Elle avait disparu du bassin de l'Orne à la fin des années 1930, suite à la construction de dizaines de barrages. Le cours de la Druance pourrait constituer une zone de reproduction très intéressante : des tests d'alevinage effectués en 1995 l'ont confirmé. Cette rivière présente des habitats potentiels de reproduction estimés à 7 % des capacités du bassin de l'Orne. Mais en raison de barrages non aménagés, la Druance reste inaccessible.

##### **Principales menaces**

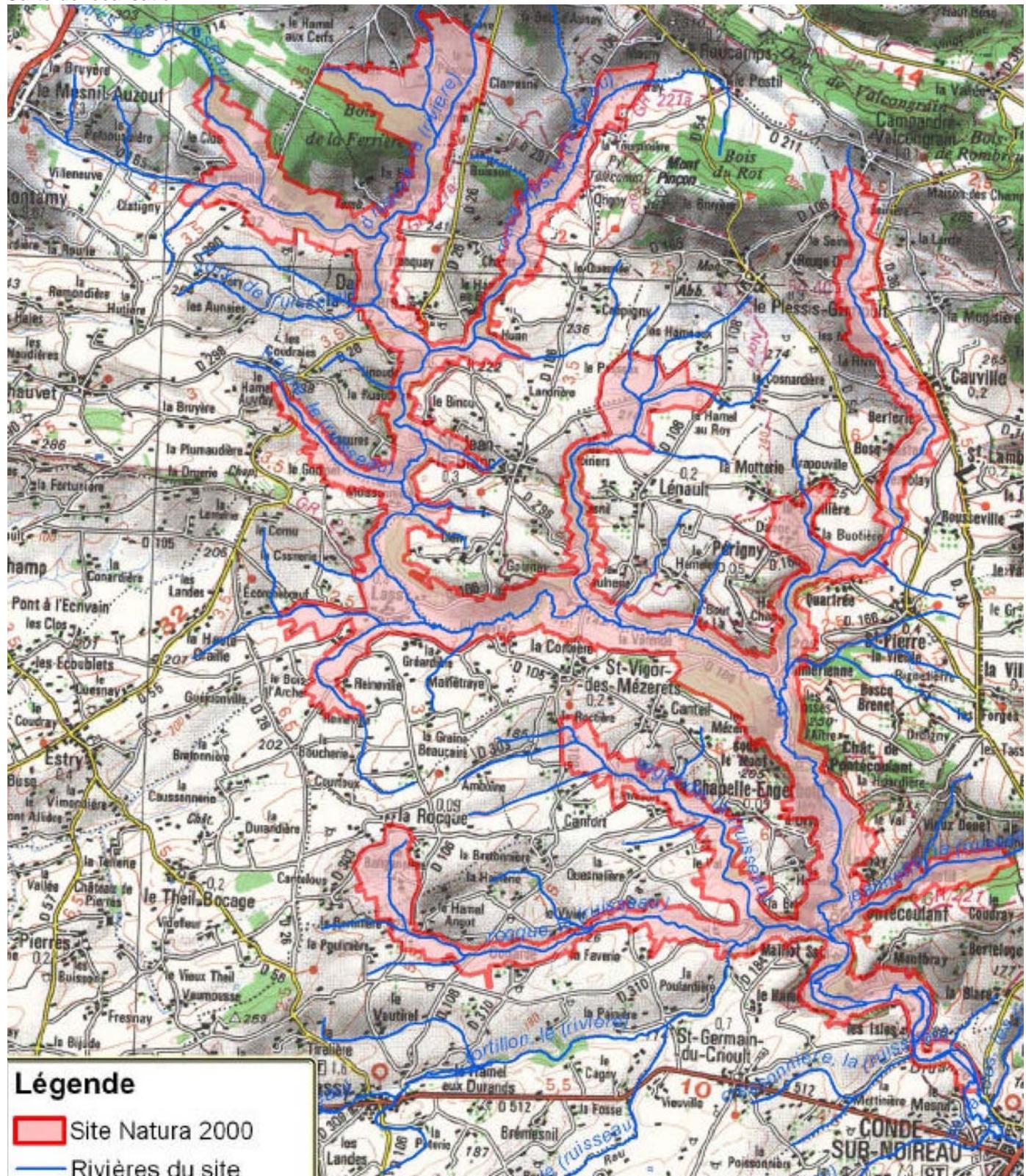
La construction de barrages a entraîné la régression des populations de saumons. La dégradation du milieu due aux activités représente une menace supplémentaire pour l'espèce : les frayères sont souillées par les pollutions ou asphyxiées par les dépôts de limons.

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Le Site d'Intérêt Communautaire concerne deux vallées pour la commune de VASSY :

*Carte de localisation.*



## 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
<b>I – Gérer la végétation des berges</b>	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
<b>II – Assurer l'intégrité physique de la rivière</b>	Mettre en place et entretenir les clôtures le long des berges pâturées soumises à un piétement 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)
<b>III – Lutter contre les phénomènes de ruissellements et de lessivage</b>	Implantation d'une culture intermédiaire sur sol laissé nu l'hiver Implanter 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 pâtrage)
<b>IV – Réduire les apports de produits phytosanitaires et de fertilisants</b>	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
<b>V – Contribuer à aménager les obstacles à la circulation des poissons et à l'écoulement de l'eau</b>	Aménager les ouvrages pour la circulation des espèces aquatiques et pour améliorer la qualité de l'eau
<b>VI – Contrôler l'évolution des populations de ragondins, de rats musqués et de Visons d'Amérique</b>	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
<b>VII – Etudier l'évolution des populations d'espèces d'intérêt européen</b>	Effectuer un suivi qualitatif et quantitatif des populations d'Ecrevisse à pattes blanches, de Lamproie de Planer, de Chabot et de Saumon
<b>VIII – Accompagner la mise en œuvre du Document d'objectifs</b>	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

### Commune de VASSY

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation

NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

## Présentation des projets pressentis sur les sites ou à proximité

Le site Natura 2000 qui concerne la commune de VASSY a fait l'objet de mesures de préservation dans les orientations du PADD du PLU (et notamment dans l'objectif 2) qui se traduisent dans les dispositions réglementaires.

En effet, le Plan Local d'Urbanisme a mis en place des dispositions de manière à protéger le site NATURA 2000 et ses abords immédiats. Les sites concernés par NATURA 2000 occupent deux secteurs de vallées sur le territoire : ils ont été classés au sein de la zone Np.

La zone Np concerne donc le site NATURA 2000 du Bassin de la Druance. Dans cette zone, le règlement écrit du PLU de VASSY indique que seules sont autorisées :

- « Les ouvrages, constructions et installations d'intérêt public ou collectif ;
- Les travaux d'aménagement ou de réhabilitation d'un bâtiment existant, les rénovations des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'environnement naturel environnant. »

Ainsi, dans les zones Np, la constructibilité est strictement réglementée et aucun projet d'urbanisation nouvelle ne pourra voir le jour. Néanmoins, le règlement écrit autorise la gestion et la mise en valeur des bâtiments existants. Les extensions des constructions existantes ne sont pas autorisées.

Quelques projets de rénovation et de mise en valeur pourront donc s'effectuer au sein du site NATURA 2000.

Les abords du site NATURA 2000 sont quant à eux :

- **Majoritairement classés en zone N** : le règlement écrit de la zone N autorise une constructibilité limitée (comme les extensions limitées des constructions existantes, les annexes aux constructions existantes ou les constructions ou installations nécessaires à la gestion et à la protection de la zone sous réserve d'une bonne intégration paysagère ou les travaux, constructions et installations nécessaires à la mise en valeur ou la découverte environnementale et touristique de la zone considérée, sous réserve de ne pas porter atteinte à la qualité des sites).
- **Et parfois concernés par une zone A (agricole)** : les projets potentiels correspondent à une extension de bâtiments existants ou à l'implantation d'un ou plusieurs bâtiments supplémentaires directement liés à l'activité agricole. Ces nouvelles constructions devront respecter les limites de la zone A délimitée au plan de zonage et répondre à un besoin agricole.

## Analyse des incidences du PLU

### Incidences directes du projet

#### Sur les habitats biologiques

Les habitats d'intérêt communautaire sont absents du secteur étudié.

Le projet communal n'aura donc aucune incidence directe sur ces habitats.

Les sites NATURA 2000 et les espaces environnants pouvant participer à la fonctionnalité du SIC sont protégés par la détermination de la zone Np, par l'instauration d'Espaces Boisés Classés pour les boisements situés sur les versants et pour les ripisylves, et par l'identification des éléments du paysage remarquable (trame bocagère de qualité).

En conséquence, l'impact sur les habitats sera nul.

#### Sur les espèces d'intérêt communautaire

Pour rappel, les espèces d'intérêt communautaire concernent deux espèces de poissons (Le Chabot et La Lamproie de Planer) et une espèce d'invertébrés (L'écrevisse à pied blanc).

### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

Le PLU n'aura donc aucune incidence directe sur ces espèces d'intérêt communautaire : la gestion et la mise en valeur des bâtiments existants situés au sein du site NATURA 2000 n'impacteront pas ces espèces faunistiques.

De plus, grâce notamment à la protection des éléments végétaux (boisements, ripisylve réseau de haies), les milieux environnants sont préservés et l'impact sur ces espèces sera nul.

### **Incidences à l'échelle du site Natura 2000**

Au regard :

- de l'écologie des espèces d'intérêt communautaire ayant contribué à la désignation des sites Natura 2000 présents dans le secteur,
- des orientations et des mesures de gestion à mettre en place selon le document d'objectifs,

**le plan local d'urbanisme n'est pas de nature à porter atteinte aux sites Natura 2000 du Bassin de la Druance ainsi qu'aux habitats et espèces remarquables qui y sont présents.**

### **Mesures environnementales**

#### **Gérer la végétation des berges**

**Justifications :** La végétation des berges, ou ripisylve, inclut l'ensemble des végétaux qui se développent entre le niveau moyen de l'eau et le sommet de la berge. Il s'agit bien souvent d'un étroit cordon végétal le long du cours d'eau. Une ripisylve fonctionnelle possède un système racinaire qui stabilise la berge, des cavités sous berge qui offrent abri et nourriture à la faune aquatique. De plus, une ripisylve en bon état procure un ombrage au cours d'eau, limitant son échauffement en période estivale. Ce dernier enjeu est très important sur le bassin de la Druance où les débits diminuent fortement en été, ce qui rend l'écoulement très sensible aux variations de température en l'absence de couvert végétal. Faute de ripisylve, les berges sont sans défense contre l'érosion, les substances chimiques et organiques entraînées par ruissellement sont moins bien filtrées. Toutefois, ce couvert ne doit pas être total mais discontinu et hétérogène.

**Disposition réglementaire du PLU :** des Espaces Boisés Classés ont été mis en place sur la végétation des berges afin d'interdire tout changement d'affectation des sols et de protéger ce couvert végétal.

#### **Assurer l'intégrité physique de la rivière**

**Justifications :** Après avoir procédé aux éventuelles actions de gestion de la végétation des berges listées ci-avant, les cours d'eau peuvent bénéficier de mesures pour les protéger physiquement contre la divagation du bétail. Facteur de dégradation des ruisseaux et des rivières très important en Basse-Normandie, ce phénomène peut être évité grâce à la mesure

**Disposition réglementaire du PLU :** au sein de l'article 11 de la zone N, seule la hauteur des clôtures est réglementée (hauteur maximale fixée à 2 mètres sur les limites séparatives).

#### **Lutter contre les phénomènes de ruissellement et de lessivage**

**Justification :** Les mesures de cette orientation s'appliquent sur les parcelles agricoles à l'intérieur du site. Elles sont fondées sur des principes d'extensification des pratiques d'élevage et de culture, et sur un objectif de filtration de l'eau de pluie ruisselant sur les versants.

**Disposition réglementaire du PLU :** La mise en place d'Espaces Boisés Classés pour les boisements des versants des vallées et l'identification de la maille bocagère au titre des éléments remarquables du paysage participent à lutter contre les phénomènes de ruissellements et de lessivage.

#### **Réduire les apports de produits phytosanitaires et de fertilisants**

**Justification :** Les mesures prévues pour cette orientation soutiennent les démarches des agriculteurs en faveur d'une diminution des intrants, dont les reliquats peuvent se retrouver dans les rivières.

#### **Commune de VASSY**

Plan Local d'Urbanisme – Rapport de présentation  
NEAPOLIS Cabinet d'Urbanisme

**Disposition réglementaire du PLU :** Le Plan Local d'Urbanisme ne peut influer sur cette orientation.

#### **Contribuer à aménager les obstacles à la circulation des poissons et à l'écoulement de l'eau**

**Justification :** Le diagnostic des ouvrages dans les cours d'eau, annexé au Document d'objectifs, a permis d'identifier des buses, quelques ponts et plusieurs barrages qui s'opposent à la circulation des poissons vers leurs frayères. Les barrages, outre leur effet d'obstacle infranchissable, contribuent fortement à dégrader la qualité de l'eau (eutrophisation, échauffement, développement de composés toxiques). Leurs effets se font sentir sur de longues portions en aval.

**Disposition réglementaire du PLU :** L'article 2 de la zone Np autorise « les ouvrages, constructions et installations d'intérêt public ou collectif ».

#### **Contrôler l'évolution des populations de Ragondins, de Rats musqués et de Visons d'Amérique**

**Justification :** Le Ragondin, le Rat musqué et le Vison d'Amérique sont trois espèces de mammifères aquatiques introduits en Europe et échappés d'élevage, qui prospèrent et colonisent rapidement les réseaux hydrographiques.

Leurs effets sur les écosystèmes (dégradation des berges, prédation) peuvent être problématiques par rapport à la conservation des espèces d'intérêt européen. La mesure prévoit d'étudier l'impact des Ragondins, des Rats musqués et des Visons d'Amérique sur l'ensemble des cours d'eau du site de manière à pouvoir identifier les secteurs les plus concernés. La mesure consiste ensuite à mettre en place une campagne de piégeage par cage sur les secteurs affectés.

**Disposition réglementaire du PLU :** Le Plan Local d'Urbanisme ne peut influer sur cette orientation.

#### **Etudier l'évolution des populations d'espèces d'intérêt européen**

**Justification :** Les actions inscrites au Document d'objectifs ont vocation à conserver et à rétablir des conditions de vie satisfaisantes pour le Chabot, la Lamproie de Planer, l'Écrevisse à pattes blanches et le Saumon atlantique. Il apparaît donc nécessaire de mesurer l'évolution de leurs populations pour évaluer les effets des actions réalisées et pour identifier d'éventuels nouveaux facteurs intervenant sur leur conservation.

**Disposition réglementaire du PLU :** Le Plan Local d'Urbanisme ne peut influer sur cette orientation.

#### **Accompagner la mise en œuvre du document d'objectifs**

**Justification :** Informer les agriculteurs, les propriétaires, les élus et les partenaires de l'opération, échanger les informations utiles, rendre compte des actions mises en œuvre et de leurs résultats, tels sont les objectifs de la mesure

**Disposition réglementaire du PLU :** Le Plan Local d'Urbanisme ne peut influer sur cette orientation.

#### **Conclusion**

Aucun projet significatif n'étant prévu par le plan au sein et à proximité des sites Natura 2000, le PLU de VASSY n'aura pas d'incidence sur les espèces d'intérêt communautaire présentes.

Les mesures mises en place par le biais du PLU (règlement graphique, instauration d'Espaces Boisés Classés, identification des éléments du paysage remarquable, l'article 13 du règlement écrit...) garantiront la préservation des espèces et habitats remarquables présents et potentiellement présents dans le secteur.