

**COMMUNE DE
SAINT-GERMAIN-LA-CAMPAGNE**

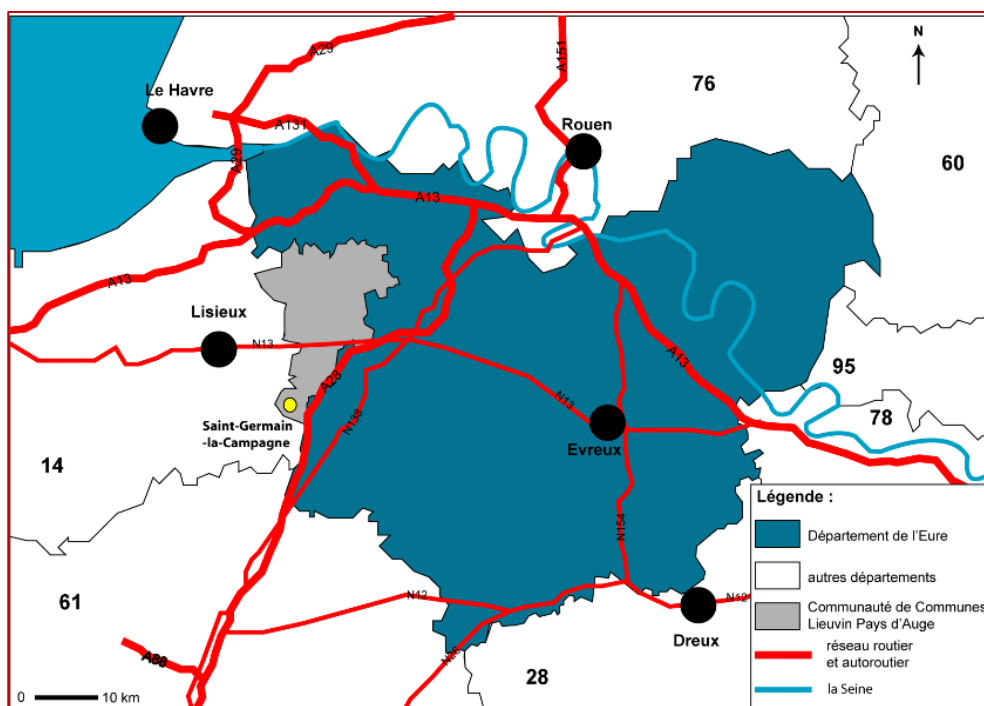
**NOTE DE PRESENTATION DE LA
REVISION ALLEGEE DU
PLU DE
SAINT-GERMAIN-LA-CAMPAGNE
POUR LA CDPENAF**



Janvier 2018

Contexte : présentation générale Saint-Germain-La-Campagne

Une commune limitrophe du calvados et à fort caractère agricole



Saint-Germain-la-Campagne est une commune rurale située au sud-ouest du département de l'Eure et à plus de 70km d'Evreux, limitrophe du département du Calvados en région Normandie (Orbec à 3km).

D'une superficie de 2230 hectares, le territoire de la commune est l'un des plus vastes du département de l'Eure.

Il s'étend sur la plaine du Lieuvain en limite du Pays d'Auge et plus de 77 % du territoire communal est à usage agricole.

La commune se caractérise par une urbanisation dispersée à travers une multitude de hameaux ayant un caractère bocager et un bourg qui s'est développée principalement le long des axes de communication.

Ses limites communales sont marquées par des infrastructures importantes : la voie ferrée au Nord et l'A28 au Sud-Est.

La présence sur son territoire de plusieurs départementales (D145, D 49 et D131) structure son développement.

Administrativement, elle fait partie du Canton de Thiberville qui regroupe 21 communes. Sa proximité avec le département du calvados et plus particulièrement du pôle urbain Orbec-La Vespière a permis de développer des échanges et de trouver une complémentarité dans l'offre de services.

Un paysage de plaine agricole



Le paysage de la commune est essentiellement composé de champs ouverts : de grandes cultures céréalières et prairies herbagées qui offrent une grande profondeur au champ de vision, ponctuée par de rares bosquets ou de zones bocagères habités.



La plaine est ponctuée par des hameaux et le regard est surtout arrêté dans sa partie Sud par des massifs forestiers et un paysage plus varié typique de vallée de Pays d'Auge.

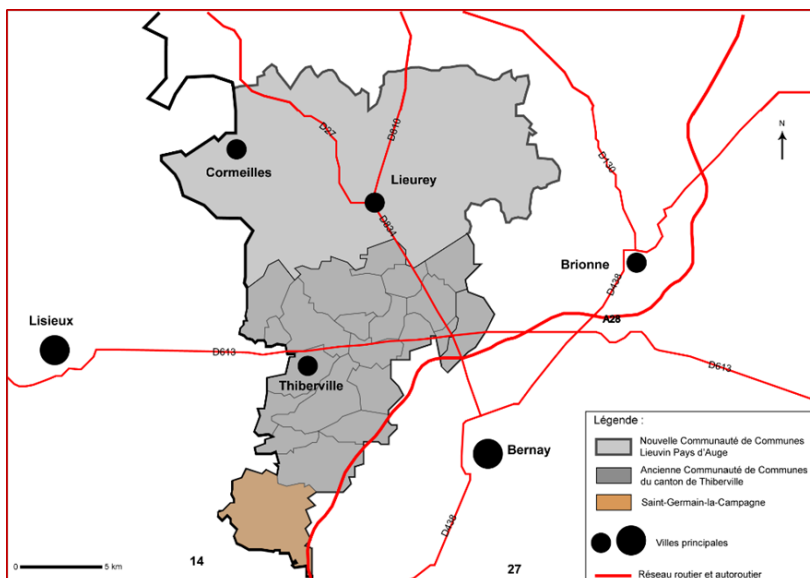


Les bois, haies bocagères et la vallée au sud de son territoire créent des ruptures dans la perception du paysage de la commune. La commune fait la transition entre un paysage devenu de plus en plus « openfield » et celui encore fortement bocager du Pays d'Auge.

Enfin, dans la partie Nord et Sud-Est de la commune, la présence d'importantes infrastructures telles que la voie ferrée et l'A28 marque le paysage et ferme les perspectives.

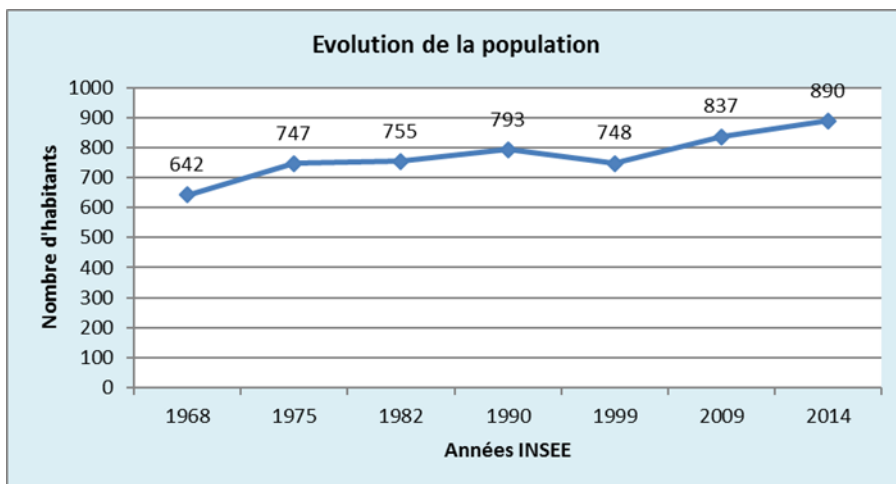
Un contexte intercommunal important qui évolue

Au 1er janvier 2017, la commune a vu son intercommunalité changer et la commune appartient maintenant à la Communauté de Communes « Lieuvin Pays d'Auge », composée de 46 communes et environ 15 886 habitants.



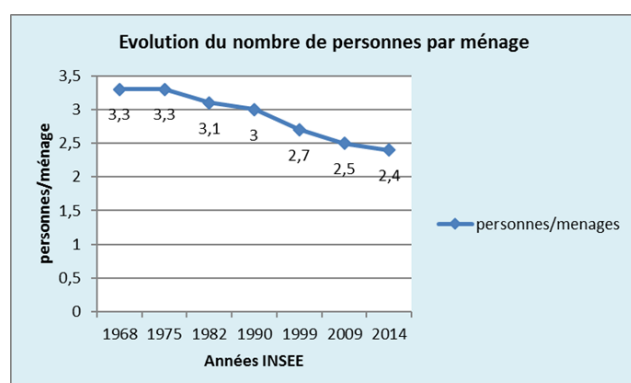
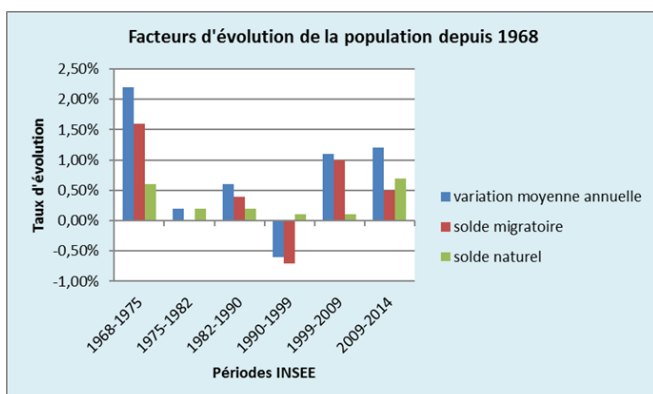
Cette évolution a entraîné des changements et notamment, la commune n'appartient plus au périmètre du SCOT élaboré sur l'ancien Pays Risle Charentonne.

Une progression très modérée de sa population

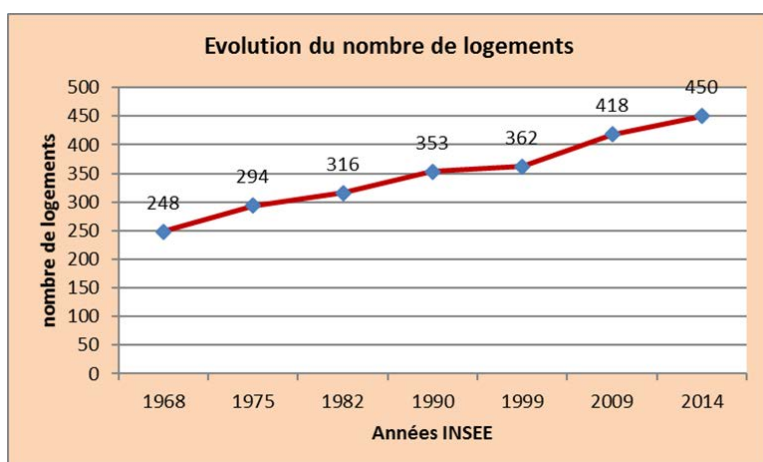


Depuis le début des années 2000, la population augmente à nouveau régulièrement (+ 6,3 % entre 2009 et 2014).

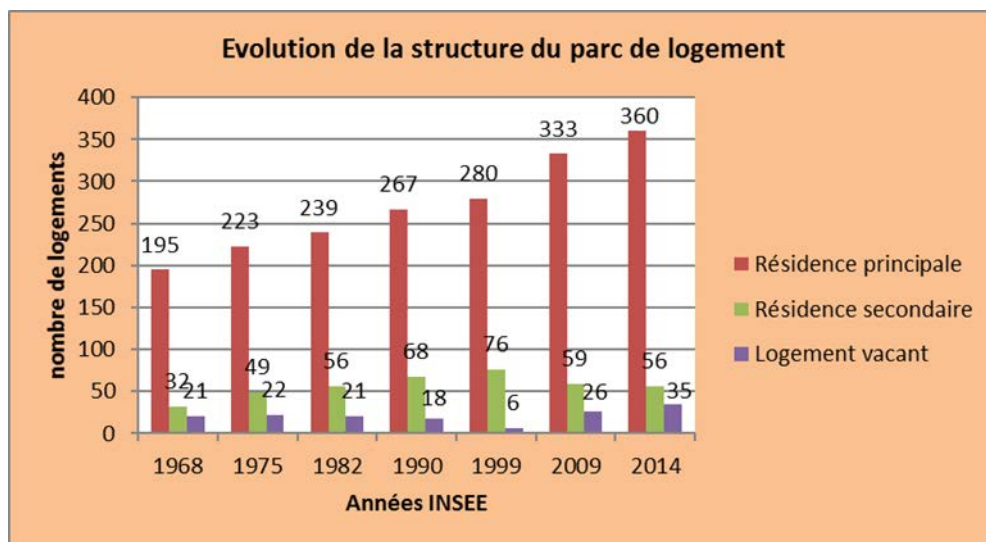
Le renouvellement de la population est lié à la fois à l'arrivée de nouveaux ménages et à un solde naturel positif. Enfin, la commune voit le nombre de personnes par ménage continuer de baisser mais plus modérément, phénomène assez courant en partie lié au vieillissement des populations actives et à l'évolution des structures familiales.



Un nombre de logement en progression



Depuis le début des années 2000, la commune a connu une progression du nombre de ses logements très significative et régulière. Elle compte au total 450 logements en 2014. La réalisation de plusieurs opérations de constructions d'ensemble et individuelles explique en grande partie ce rythme (en moyenne + 11 %). Sur la dernière période (2009-2014), la progression a nettement ralenti (+ 7,6 %).



Elle compte au total 450 logements en 2014, répartis de la manière suivante :

- 360 résidences principales (80%),
- 56 résidences secondaires (12,4%)
- 35 logements vacants (7,8%).

Le nombre de résidences principales continue d'augmenter depuis 1990 (80% du parc de logement) confortant l'attractivité résidentielle de la commune.

Depuis 1999, il y a également eu une baisse du nombre de résidences secondaires (12%), pouvant s'expliquer par la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

Enfin, le taux de logements vacants est relativement stable depuis 2009 (7 %) malgré une hausse de leur nombre sur la commune (de 26 en 2009 à 35 en 2014).

Avec plus de 73% de propriétaires et environ de 25 % de locataires, la commune dispose d'une offre de logement plutôt diversifiée, même si l'accession à la propriété reste majoritaire. La présence d'un parc locatif, essentiellement public (15,6 %) permet de répondre en partie aux besoins des ménages les plus modestes du territoire. Toutefois les dernières opérations de constructions sont essentiellement liées à de l'accession.

Rappels sur les différents types d'occupations des sols définis dans le PLU

Le territoire de la commune dispose de :

- 55,6 hectares classés en zone urbaine intégrant les principales zones bâties à caractère résidentiel et les équipements-services présents sur le territoire (UA, UB) ;
- 2,4 hectares occupés par les activités économiques à caractère artisanale (UZ) ;
- 4,2 hectares pour du développement d'urbanisation nouvelle (AU1) au sein du centre-bourg et sur le hameau de la Vasselière ; une partie a été réalisée sur le hameau de la Vasselière (4 constructions sur 9800m²) ;
- 1790,9 hectares classés en zone agricole correspondant à de la polyculture + élevage ;
- enfin 376,9 hectares de zones naturelles qui intègrent également des zones bâties.

Le PLU de la commune de Saint-Germai-La-Campagne a fait le choix de recentrer son développement sur les principaux secteurs urbanisés, à savoir le centre-bourg disposant d'une offre d'habitat diversifié, des principaux équipements et services et d'une offre économique artisanale et le hameau à proximité disposant également d'équipements de proximité (la

Vasselière). Ainsi, la majorité des hameaux et l'ensemble du bâti diffus présent sur son territoire ont été classés en zone naturelle ne permettant que les extensions, l'évolution du bâti existant et la construction d'annexes. L'objectif est d'éviter le mitage résidentiel sur les espaces naturels et agricoles et de préserver l'importance de l'activité agricole présente sur son territoire.

Cela a permis depuis l'approbation du PLU de maîtriser toutes nouvelles urbanisation et de ne pas accentuer le phénomène de bâti diffus très important sur la commune.

Le projet de modification du PLU

Présentation du projet de révision allégée du PLU

Conformément à l'article L 153-34 du code de l'urbanisme, la procédure de révision allégée du PLU est mise en œuvre afin de mettre en cohérence l'occupation et l'exploitation d'un terrain situé au cœur de l'échangeur autoroutier A28 présent sur le territoire de la commune et qui fait l'objet d'un classement inadapté en zone agricole alors que le terrain est inaccessible à des activités agricoles et qu'il est destiné aux activités en lien avec l'exploitation de l'infrastructure autoroutière.

Ce projet ne remettra pas en cause l'économie générale du PLU car l'évolution de la zone est en lien avec la nature de l'occupation et la création d'un zonage adapté doit :

- Favoriser une utilisation du terrain qui permette de faciliter le bon fonctionnement de l'infrastructure autoroutière et son exploitation.
- Valoriser économiquement la présence d'un équipement routier d'intérêt national tout en respectant son environnement.

L'approbation du PLU étant antérieur à la loi ALUR, le classement en zone agricole de cet échangeur restreint actuellement les possibilités d'exploitation en lien avec les activités de l'infrastructures autoroutières.

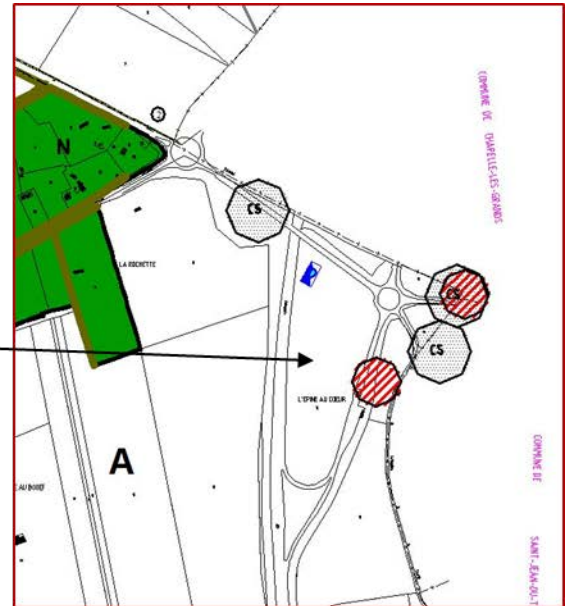
Objectif :

Il s'agit pour la commune de permettre au gestionnaire de l'équipement autoroutier de pouvoir exploiter cette parcelle enclavée pour les besoins d'entretien de l'axe autoroutier.

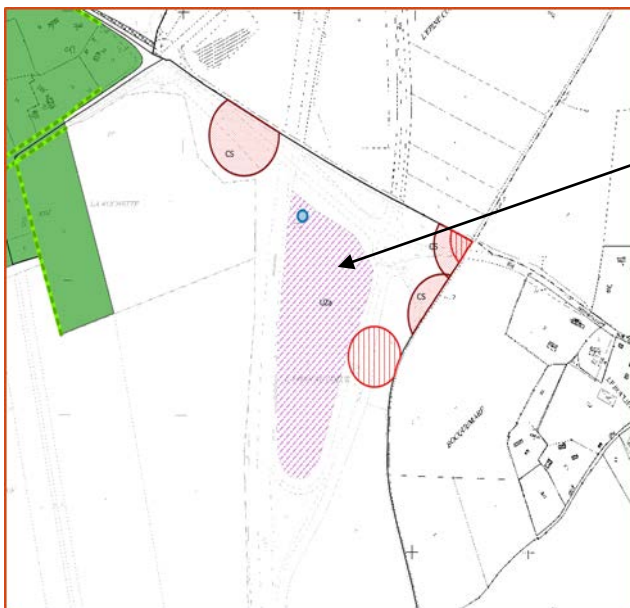
Principales évolutions :

Le zonage de PLU évolue pour permettre de créer une station d'enrobage temporaire avec une autorisation permanente pour le fonctionnement de l'infrastructures autoroutières avec la transformation de la zone A à vocation agricole en zone UZa permettant d'accueillir les activités en lien avec l'exploitation de l'infrastructure autoroutière.

La zone concerne une surface globale d'environ 4,46 hectares et plus précisément la parcelle YB27 pour 44664 mètres carré.



Zonage après révision



Création d'une zone UZa

Le règlement est également adapté pour prendre en compte cette activité : création du sous-secteur au sein du règlement de la zone UZ du PLU destinée à l'accueil d'activités économiques et évolution des articles 2, 7, 9, 12 et 13.

L'impact du projet sur l'agriculture et les espaces naturels

Synthèse des incidences et mesures pour préserver l'environnement :

• Incidences sur l'agriculture

Le site ne fait actuellement l'objet d'aucune valorisation agricole étant enclavé au sein de l'infrastructure autoroutière et appartenant à la société d'autoroute. Aussi, ce projet n'a aucun impact. De plus, la surface concernée par la révision allégée égale à 4,46 hectares ne représente que 0,002% de la surface classée en zone agricole.

• Incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

L'analyse des incidences ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels, ce projet se positionnant sur un espace enclavé et gravillonné dépourvu de sensibilités écologiques fortes (aucun milieu naturel sensible inventorié).

Le projet ne semble pas par ailleurs susceptible d'affecter de manière significative un site NATURA 2000, le site NATURA 2000 le plus proche « Anciennes carrières d'Orbec », étant situé à plus de 3 km du site concerné par le projet. Dans le cadre de la révision, le projet a été soumis pour avis à l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure d'examen au cas par cas, avec un avis en date du 14 septembre 2017 précisant qu'il n'y a pas besoin d'une évaluation environnementale.

• Incidences sur le cadre paysager et patrimonial

Le site est localisé au sein de l'échangeur autoroutier qui lui-même avait créé une rupture dans le paysage de plaine agricole qui l'entoure. Au sein de l'échangeur, la création de tout nouvel élément vertical qui compose la station d'enrobage a un impact paysager mais temporaire. Par ailleurs, afin d'en limiter l'impact, le règlement crée certaines dispositions spécifiques, notamment à l'article 13 où un dispositif végétal au pourtour de la zone pour accompagner l'insertion paysagère des constructions et installations est prévu. Ce traitement végétal participera à l'amélioration durable de l'insertion paysagère de l'échangeur.

• Incidences sur la qualité de l'air et le climat

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont a priori pour source la circulation automobile. La mise en œuvre de l'installation pourra entraîner une augmentation des émissions polluantes dans l'air mais pas de manière significative car l'exploitation de la station d'enrobage restera temporaire et cyclique (4 mois d'exploitation environ tous les 8 ans).

• Incidences sur la ressource en eau potable

Le site sera raccordé au réseau d'adduction d'eau potable. L'occupation du site est donc susceptible d'augmenter une augmentation de la consommation d'eau potable. Au regard toutefois de la superficie du site et de son caractère temporaire de l'occupation, cette augmentation paraît peu impactante et en tout cas maîtrisable à l'échelle de la source d'alimentation en eau potable actuelle.

- **Incidences sur la pollution des eaux**

Le site est localisé au sein de l'échangeur autoroutier et éloigné des zones habitées. L'exploitation étant temporaire, des installations sanitaires adaptées et mobiles sont prévues et évacuées par l'exploitant.

Concernant les eaux pluviales, des dispositifs ajustés à l'exploitation sont mis en œuvre pour limiter l'impact sur l'eau (article 4).

- **Incidences sur les nuisances sonores**

Les occupations du sol envisagées ne sont pas susceptibles de générer des nuisances sonores hors de celles liées à l'exploitation temporaire de la station d'enrobage. Toutefois, le trafic sur l'A28 génère une nuisance sonore quotidienne qui sera peu augmenté par ces installations. L'éloignement des zones habitées limite l'impact de ces nuisances.