

commune de TROIS-MONTS
DÉPARTEMENT DU CALVADOS

Élaboration du **PLAN LOCAL D'URBANISME** **APPROBATION**

vu pour être annexé à la
délibération du Conseil Municipal
en date du : **25 mars 2013**

LE MAIRE
Monsieur Sylvain MOREL



1 - RAPPORT DE PRÉSENTATION



**AGENCE
SCHNEIDER**



42 AVENUE DU 6 JUIN
BP 13030
14 017 CAEN CEDEX 2
T : 02 31 35 49 60
F : 02 31 35 49 61
accueil@agence-schneider.fr



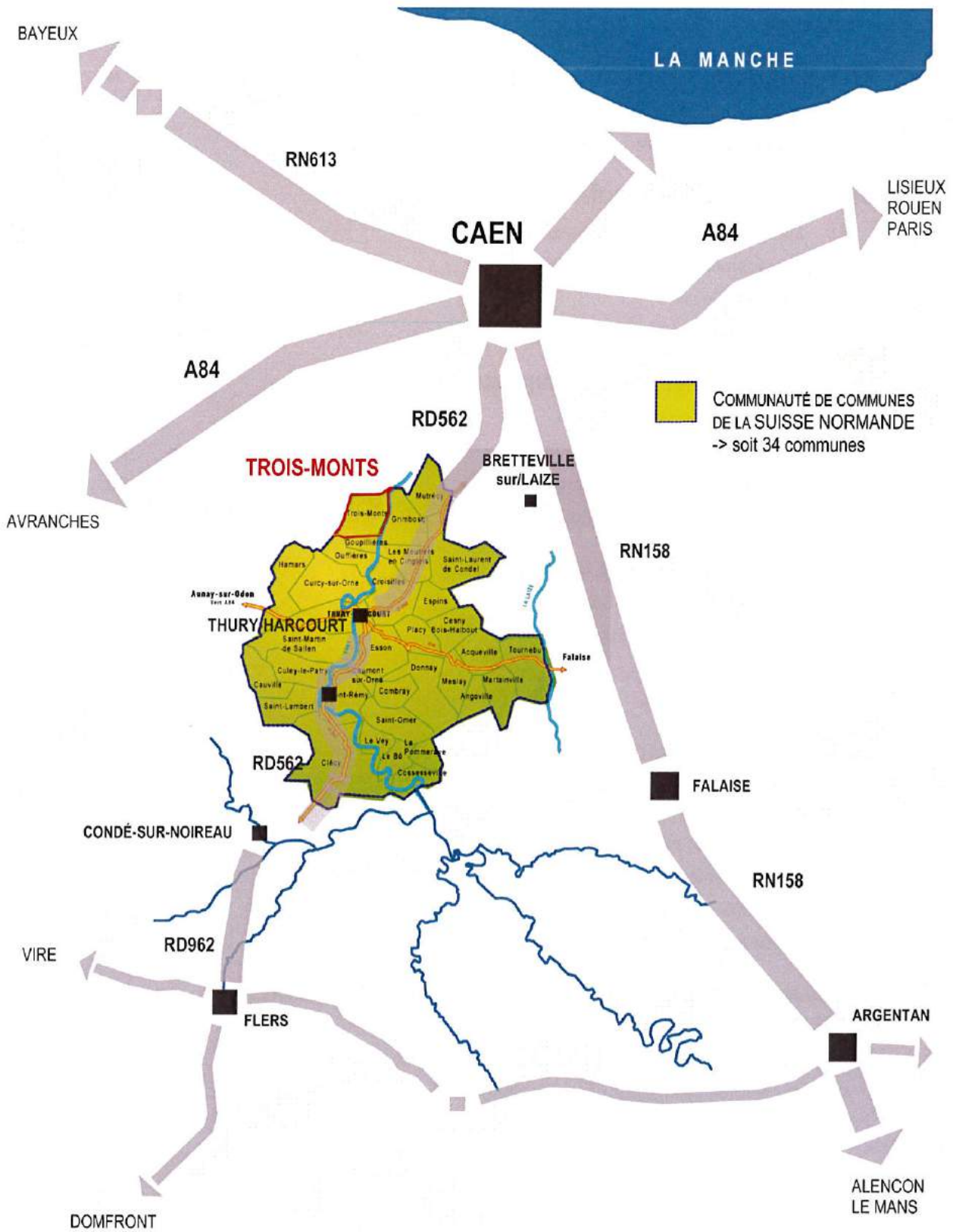


SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1 INTRODUCTION	4
1.1 Présentation de la commune	4
1.2 Cadre réglementaire	5
2 DIAGNOSTIC SOCIO-ECONOMIQUE	8
2.1 Évolution récente de la population	8
2.2 Évolution récente du parc de logements	12
2.3 Économie locale	14
2.4 Niveau d'équipements	16
3 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	22
3.1 Données géographiques	22
3.2 Ressources environnementales	26
3.3 Patrimoines naturel et paysager	30
3.4 Risques, nuisances et pollutions	34
4 AMENAGEMENT DE L'ESPACE	38
4.1 Structure de l'urbanisation	38
4.2 Âge et typologie du bâti	40
4.3 Patrimoine culturel	44
4.4 Desserte et réseaux	46
5 CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC, ENJEUX ET BESOINS	50
6 PRESENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS	52
6.1 Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	52
6.2 Orientations d'Aménagement (O.A.)	54
6.3 Présentation et justification du règlement	56
7 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR	62
7.1 Maitrise de la consommation de l'espace	62
7.2 Prévention des risques naturels prévisibles	64
7.3 Préservation des milieux et ressources	65
7.4 Aménagement et mise en valeur du cadre de vie	66



carte 1 : SITUATION RÉGIONALE





1 INTRODUCTION

1.1 Présentation de la commune

→ Carte 1 : SITUATION RÉGIONALE

Trois Monts est une commune rurale de 704 hectares de la Suisse Normande. Elle est située à une vingtaine de kilomètres de Caen, huit kilomètres de Thury-Harcourt et vingt-sept kilomètres de Conde-sur-Noireau.

Ses communes limitrophes sont :

- au Nord : Sainte-Honorine-du-Fay ;
- au Sud : Ouffières et Goupillières ;
- à l'Est : Grimbosq ;
- à l'Ouest : La Caine et Le Preaux-Bocage.

Organisation administrative :

La commune de Trois Monts appartient au canton d'Evrecy.

Elle fait aussi partie de la Communauté de Communes de la Suisse Normande (C.C.S.N.) dont le siège est à Thury-Harcourt, qui regroupe depuis 2004, 34 communes où habitent environ 12 500 habitants, en 2009.

Le poids de Trois Monts dans la C.C.S.N. :

En 2009, près de 35% de la population de la C.C.S.N. habite à Thury-Harcourt, Clécy ou Saint Remy.

24 communes comptent moins de 400 habitants, dont Trois Monts.

Trois Monts :

- *Superficie communale : 2,75% du territoire de la C.C.S.N.*
- *Population en 2009 : 3,1% de la population de la C.C.S.N.*

La CDC de la Suisse Normande dispose des compétences suivantes :

a) Compétences obligatoires :

- aménagement de l'espace: dont l'élaboration et le suivi du S.CO.T., et de zones d'aménagement concerté (Z.A.C.). ;
- développement économique : création, entretien et gestion de zones d'activités pour le commerce, l'industrie, l'artisanat, le tertiaire et le tourisme.

b) Compétences optionnelles :

- création et entretien de la voirie communautaire (voies communales et chemins ruraux revêtus) ; l'entretien des accotements, la création de parking, d'espaces verts ou de trottoirs sont à la charge des communes ;
- élimination et valorisation des déchets ménagers ;
- étude d'un Schéma Directeur d'Assainissement ;
- construction, entretien et gestion d'équipements culturels, sportifs et scolaires ;
- politique touristique ;
- politique de protection et de mise en valeur de l'environnement.



1.2 Cadre réglementaire

Planification communale :

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Trois Monts ne disposait pas d'un document d'urbanisme lui permettant de maîtriser le développement de l'urbanisation sur son territoire. Aussi, c'est un PLAN LOCAL D'URBANISME que le Conseil Municipal a choisi d'élaborer.

Il l'a été en conjointement avec celui de ses trois voisines : Hamars, Ouffières et Goupillières dans un souci de cohérence et de concertation territoriale.

Le PLU a permis d'expliciter le projet d'aménagement que s'est choisi le conseil municipal pour les deux décennies à venir. Il prend en compte l'activité agricole, les paysages, l'environnement, les contraintes liées aux sites mais aussi la capacité des voies et réseaux indispensables à la desserte des constructions à venir.

Le PLU précise la constructibilité et les conditions architecturales et paysagères choisie pour la bonne insertion des constructions à venir dans les paysages ruraux de la Suisse Normande.

Planification supra communale :

Le Schéma de cohérence territoriale (S.Co.T.)

La Communauté de Communes à laquelle appartient Trois Monts est comprise dans le périmètre du futur SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE « SUISSE NORMANDE ET CONDÉ ».

Ses études sont en cours.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.)

TROIS MONTS est comprise dans le périmètre du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE.

Créé par la loi sur l'Eau de 1992, le schéma directeur d'aménagement de gestion des eaux (SDAGE) est un outil de planification fixant pour une période de 6 ans les grandes orientations d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs à atteindre en termes de qualité et de quantité des eaux. La révision du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE a été adoptée le 29 octobre 2009. Elle définit les orientations permettant d'atteindre l'objectif suivant : un « bon état écologique » de 2/3 des masses d'eau d'ici 2015.

Elles se résument en 10 propositions d'actions :

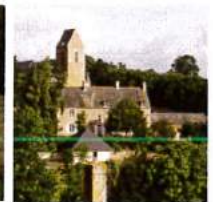
1. diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques ;
2. diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques ;
3. réduire les pollutions des milieux aquatiques par des substances dangereuses ;
4. réduire les pollutions microbiologiques des milieux ;
5. protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future ;
6. protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ;
7. gérer la rareté de la ressource en eau ;
8. limiter et prévenir le risque d'inondation ;
9. acquérir et partager les connaissances ;
10. développer la gouvernance et l'analyse économique.



Il prévoit la réalisation de schéma d'aménagement et de gestion des eaux par bassin (SAGE). Ainsi, Trois Monts est comprise dans le périmètre du SAGE ORNE-MOYENNE qui est en phase d'enquête publique. Son approbation est prévue en fin d'année.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ORNE MOYENNE :

- Ses orientations répondent à quatre objectifs :
 - préserver et mieux gérer la qualité des ressources en eau ; ce qui suppose en particulier la prise en compte d'un bilan projet / ressource lors de la réalisation des documents d'urbanisme, la sécurisation par secteur, la restauration des réseaux de distribution, et la réduction des consommations ;
 - assurer un équilibre quantitatif entre les prélèvements et la disponibilité de la ressource en eau ;
 - agir sur la morphologie des cours d'eau et la gestion des milieux aquatiques et humides ; ce qui suppose en particulier la renaturation du lit mineur des cours d'eau, l'inventaire et la protection des zones humides et la restauration des continuités écologiques (trame bleue) ;
 - limiter et prévenir les risques d'inondations.





2 DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE

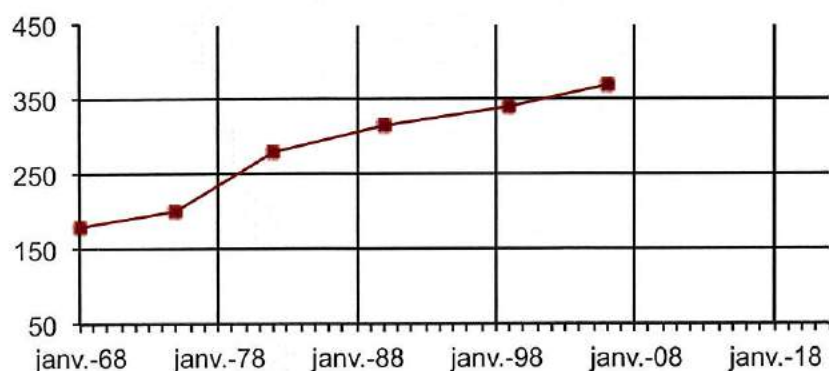
Ce diagnostic socio-économique est établi à partir des dernières données INSEE détaillées disponibles au 1^{er} juin 2012, soit les données 2008.

2.1 Évolution récente de la population

Trois Monts comptait environ 410 habitants en 2010 : elle s'est ainsi largement développée ces dernières années à la faveur d'un marché immobilier porteur. Sa population a été multipliée par deux en quarante ans.

INSEE - POPULATION sans double compte en	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Population totale	180	199	278	314	338	395
Evolution annuelle (en %)		+1,5%	+5,7%	+1,6%	+0,8%	1,6%
Résidences principales	-	54	72	97	108	140
Evolution annuelle en Nbre		-	+ 3/an	+ 3/an	+ 1/an	+3/an
Taille moyenne des ménages	3,3	3,7	3,8	3,5	3,3	2,7

Evolution récente de la population
COMMUNE DE TROIS-MONTS

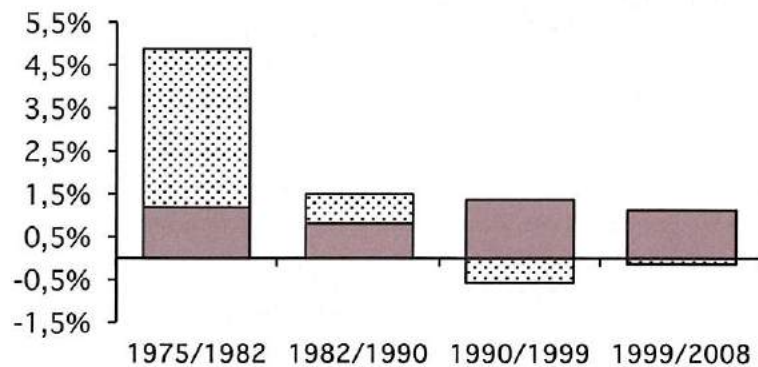


La commune accueille des familles, aussi le solde naturel est positif depuis les années 60. Cela conduit à un départ des plus jeunes et des plus âgés, comme le montre un solde migratoire négatif ces deux dernières décennies.

Du fait de l'accessibilité de l'agglomération caennaise, la commune est attractive pour les ménages qui y travaillent et peinent à s'y loger, vu les coûts du foncier en première couronne.

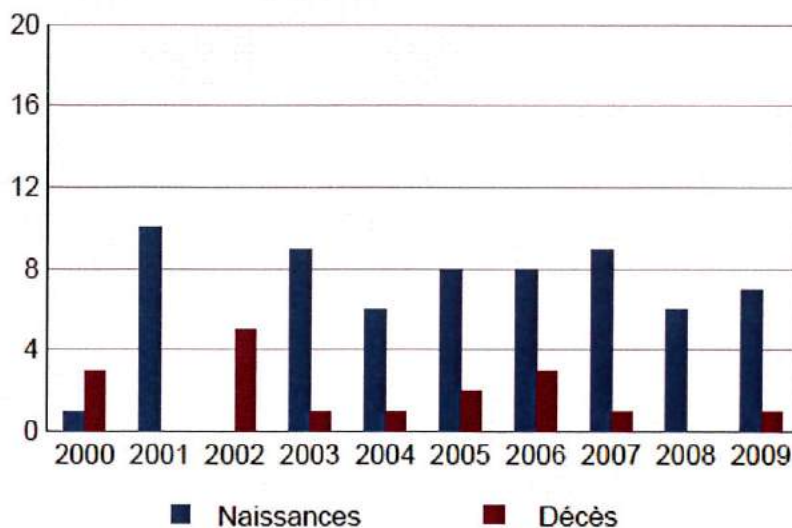


Variation de la population



■ dû au mouvement naturel ▨ dû au mouvement migratoire

Naissance et décès



Source : Insee, État civil.

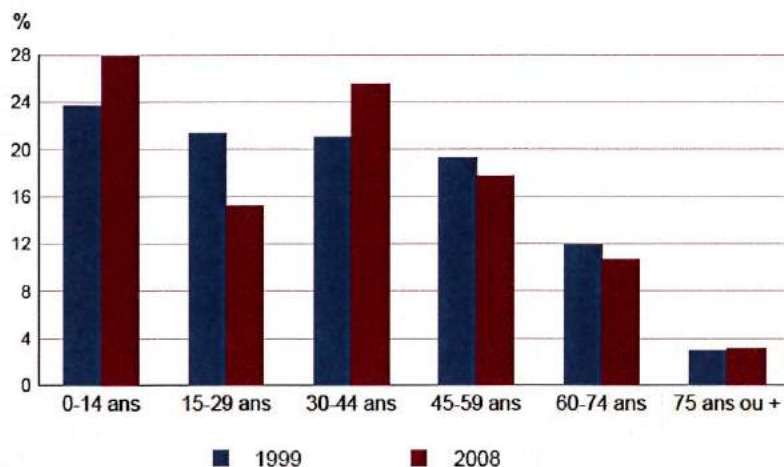
Population par grande tranche d'âge

En nombre	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
TROIS-MONTS1999	80	72	71	65	40	10
TROIS-MONTS2008	103	56	94	65	39	11
Evolution	23	-16	23	0	-1	1
en %	22%	-28%	25%	1%	-2%	11%

en %	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans et +
TROIS-MONTS1999	24%	21%	21%	19%	12%	3%
TROIS-MONTS2008	28%	15%	26%	18%	11%	3%
CALVADOS 2008	18%	19%	20%	21%	13%	9%



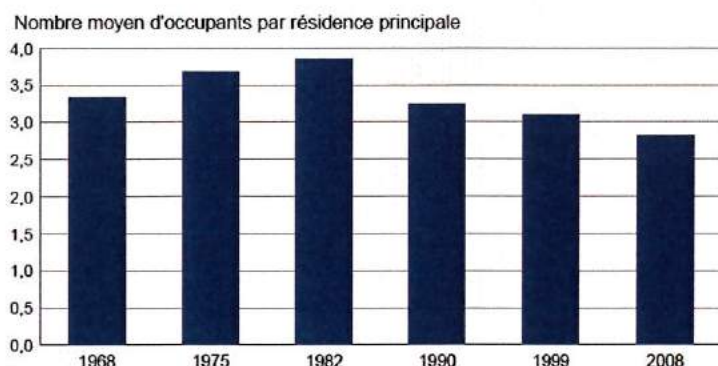
La répartition par tranches d'âge montre le grand nombre de familles dans la population communale: les « 30-44 ans » (26%) et les « 0-14ans » (28%) sont nettement plus nombreux que dans la moyenne départementale (20% et 18%).



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Profil de la population

Évolution de la taille des ménages



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombremments - RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Activité des ménages habitant la commune

La population active suit l'évolution de la population communale.
Le taux de retraités stagne depuis les années 90 autour de 12 / 13%.

→ On compte plus de trois actifs ayant emploi (15 à 64 ans) pour un retraité.

La part des employés et des ouvriers, dans la population active occupée de Trois Monts a baissé cette dernière décennie, au profit des professions intermédiaires, intellectuelles et des artisans, commerçants et chefs d'entreprises ; elle représente toujours près de la moitié de la population (pour 57% en moyenne départementale).



	1982	1990	1999	2008
Population totale	278	314	338	369
Nombre de retraités	28	40	40	49
Taux de retraités*	10%	13%	12%	13%
Population active	113	159	158	186
Dont :				
Taux de chômage	11%	8%	10%	6%
Nombre de chômeurs (15-64 ans)	12	12	16	10
Dont actifs travaillant dans la Commune	37	47	22	27
	32 %	29 %	15%	15%

*En % de la population totale

Profil socio-économique de la population active

CSP	1999		2008		Calvados 08
agriculteurs exploitants	16	10%	0	0%	3%
artisans commerçants chefs	8	5%	15	9%	6%
cadres professions intell. sup	12	8%	19	11%	11%
professions intermédiaires	20	13%	56	32%	23%
employés	40	25%	41	23%	30%
ouvriers	64	40%	45	26%	27%
	160	100%	176	100%	100%

Population de 15 ans ou plus ayant un emploi selon le statut en 2008

	Nombre	%	dont % temps partiel	dont % femmes
Ensemble	177	100,0	15,9	41,8
Salariés	154	87,3	18,2	44,8
Non salariés	22	12,7	0,0	20,8

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Lieu de travail des actifs occupés de 15 ans ou plus

	2008	%	1999	%
Ensemble	177	100,0	145	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	27	15,3	22	15,2
dans une commune autre que la commune de résidence	150	84,7	123	84,8
située dans le département de résidence	145	82,0	122	84,1
située dans un autre département de la région de résidence	4	2,1	0	0,0
située dans une autre région en France métropolitaine	1	0,5	1	0,7
située dans une autre région hors de France métropolitaine (Dom, Com, étranger)	0	0,0	0	0,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

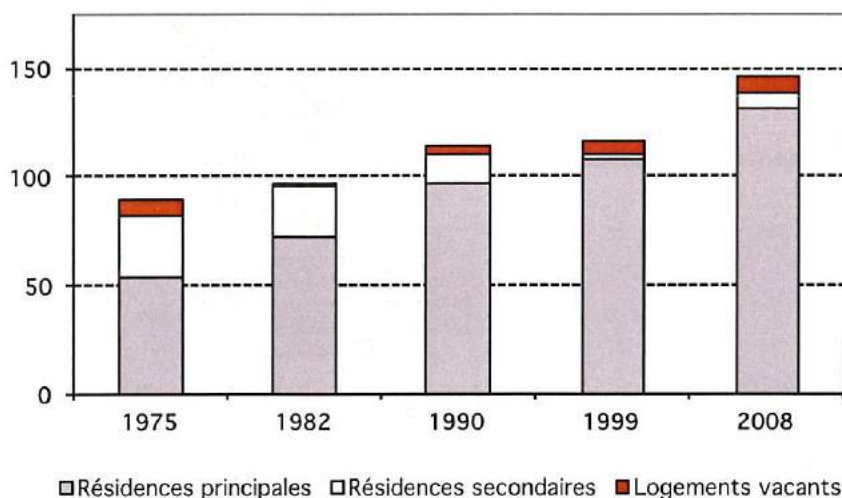


2.2 Évolution récente du parc de logements

La commune comptait environ 150 logements en 2010, soit moitié plus que trois décennies plus tôt.

INSEE	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre de logements	89	97	114	116	146
Évolution	+8	+17	+2	+30	
Moyenne par an	+1	+2	-	+3	
Résidences principales	54	72	97	108	131
Évolution	+18	+25	+11	+23	
Moyenne par an	+3	+3	+1	+3	
Résidences secondaires	28	24	14	3	8
Logements vacants	7	1	3	5	8

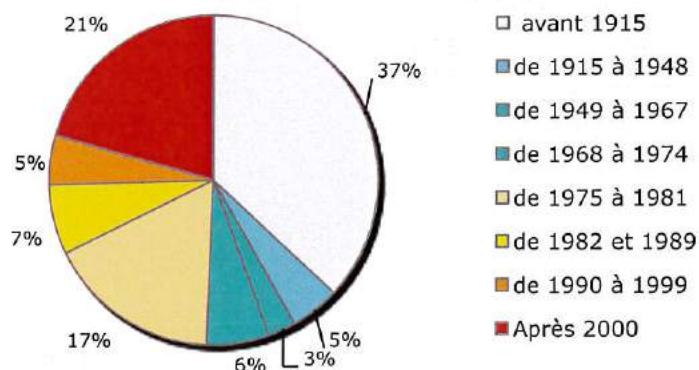
Evolution du parc de logements de TROIS-MONTS



Âge des logements

Près de 40 % du parc de logements datent d'avant la fin de la dernière guerre.

50 % du parc a été construit dans le dernier quart du XX^{ème} siècle.





Un parc de maisons individuelles unifamiliales

Le parc de résidences principales est composé de maisons individuelles et de fermes. Ce sont de grands logements, occupés pour l'essentiel par leur propriétaire. Le parc locatif est stable cette dernière décennie : la commune compte 18 logements locatifs dont un est communal (au-dessus de la mairie). On ne compte aucun logement locatif social.

- ➔ près de 90% des logements comptent plus de trois pièces ;
- ➔ plus de 80% des logements sont occupés par leur propriétaire.

Résidences principales selon le nombre de pièces :

	2008	%	1999	%
Ensemble	131	100,0	108	100,0
1 pièce	3	2,1	0	0,0
2 pièces	5	3,6	4	3,7
3 pièces	9	7,1	14	13,0
4 pièces	22	17,1	23	21,3
5 pièces ou plus	92	70,0	67	62,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Statut d'occupation des résidences principales

	2008		Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	1999		
	Nombre	%		Nombre de personnes	Nombre	%
Ensemble	131	100,0	368	15	108	100,0
Propriétaire	109	83,6	320	16	85	78,7
Locataire	18	13,6	44	5	18	16,7
dont d'un logement HLM loué vide	0	0,0	0	///	0	0,0
Logé gratuitement	4	2,9	4	14	5	4,6

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.



2.3 Économie locale

Emplois

L'INSEE dénombrait en 2008, 42 emplois sur la commune et la situation n'a pas sensiblement évoluée depuis.

- *près de 70% des emplois sont occupés par des hommes ;*
- *2/3 des emplois sont des emplois salariés ;*
- *près de 90% des emplois sont des temps pleins.*

Répartition des emplois par secteurs d'activités

INSEE	1999		2008	
	Nombre	%	Nombre	%
AGRICULTURE	12	27%	4	9%
INDUSTRIE	0	0%	4	9%
CONSTRUCTION	8	18%	20	46%
TERTIAIRE	24	55%	15	35%
	44	100%	42	100%

Agriculture

Voir plus loin "Activité agricole "

Industrie et artisanat

L'activité économique locale est le fait :

- d'activités para-agricoles : un paysagiste, un élevage canin, une exploitation de sapins et de bois de chauffage ;
- d'entrepreneurs de la construction : une menuiserie, un plombier, un plaquiste, ...
- mais aussi d'une entreprise de mécanique industrielle.

Commerces et services de proximité

Trois Monts ne compte plus de commerce de proximité. Le bar-tabac-restaurant a fermé ses portes, il y a près de trois ans. Depuis, les locaux sont en attente de repreneur.

Deux commerces ambulants visitent la commune : un poissonnier une fois par semaine et un boulanger deux fois par semaine. Depuis peu, on compte un marché hebdomadaire sur le parking de la mairie tous les vendredi, en fin d'après midi.

La population se dirige principalement vers les bourgs de Sainte Honorine-du-Fay, de Thury-Harcourt et de Saint-Martin-De-Fontenay. Le centre commercial LECLERC Ifs n'est situé qu'à une vingtaine de minutes.

Enjeu

- *conserver la licence de distribution et de vente de boisson de l'ancien bar-tabac-restaurant.*



Tourisme

L'activité touristique reste modeste bien qu'un potentiel pour des activités liées au tourisme vert (randonnées, hébergements légers, etc.) existe dans ce territoire de belle campagne.

On notera le passage du GR 36 qui permet de relier des lieux-dits des Trois Monteaux, de l'Église, le Bourg, la Croix Onfroy, le Petit Mesnil et le Grand Mesnil.

On compte deux gîtes privés d'une capacité de 4 et 7 personnes ; l'un est situé au lieu-dit des Cages et l'autre au Val Esnault et cinq gîtes communaux dans l'ancien presbytère.

Projet communal

- *réhabiliter une grange en face de l'école, pour implanter un commerce au rez-de-chaussée, un logement à l'étage et aménager du stationnement.*



2.4 Niveau d'équipements

Le nombre d'équipements et de services publics est très restreint.

Services publics :

- Mairie ;
- Église et cimetière.
La Poste est à Sainte-Honorine-du-Fay ;
La gendarmerie et le centre de secours sont à Thury-Harcourt ;

Équipements scolaires et périscolaire

PETITE ENFANCE :

Trois Monts fait partie du Réseau d'Assistantes Maternelles de Thury-Harcourt (compétence communautaire). Elle compte trois assistantes maternelles adhérentes.

ECOLE PRIMAIRE :

Trois Monts a formé avec cinq autres communes de la Communauté de Communes (La Caine, Curcysur-Orne, Goupillières, Préaux-Bocage et Ouffières) le Syndicat Scolaire des Coteaux de l'Orne.

A la rentrée 2010, l'école a un effectif total de 109 élèves répartis dans 6 classes, dont 56% proviennent de Trois Monts. L'école compte ainsi :

- 27 élèves en maternelle ;
- 28 élèves en élémentaire.

L'école a fait l'objet d'une restructuration et d'une première extension inaugurée lors de la rentrée 2011. Elle a permis d'améliorer l'accueil des enfants et de répondre à l'augmentation du nombre d'élèves. L'extension accueille à ce jour quatre classes, une salle de repos et une garderie.

Une seconde tranche de travaux débutera durant l'été 2012. Elle comprendra la réalisation d'une classe supplémentaire, d'une cantine et d'une salle de motricité. L'ouverture est prévue pour la rentrée 2013.

On compte, également, cinq enfants de la commune dans les groupes scolaires publics et privés de Thury-Harcourt.

Depuis 2001, le syndicat scolaire des coteaux de l'orne propose une garderie, matin et soir dans les locaux de l'école.

RATTACHEMENT COLLEGE : Thury-Harcourt (collège privé et public). 18 enfants de la commune s'y rendent.

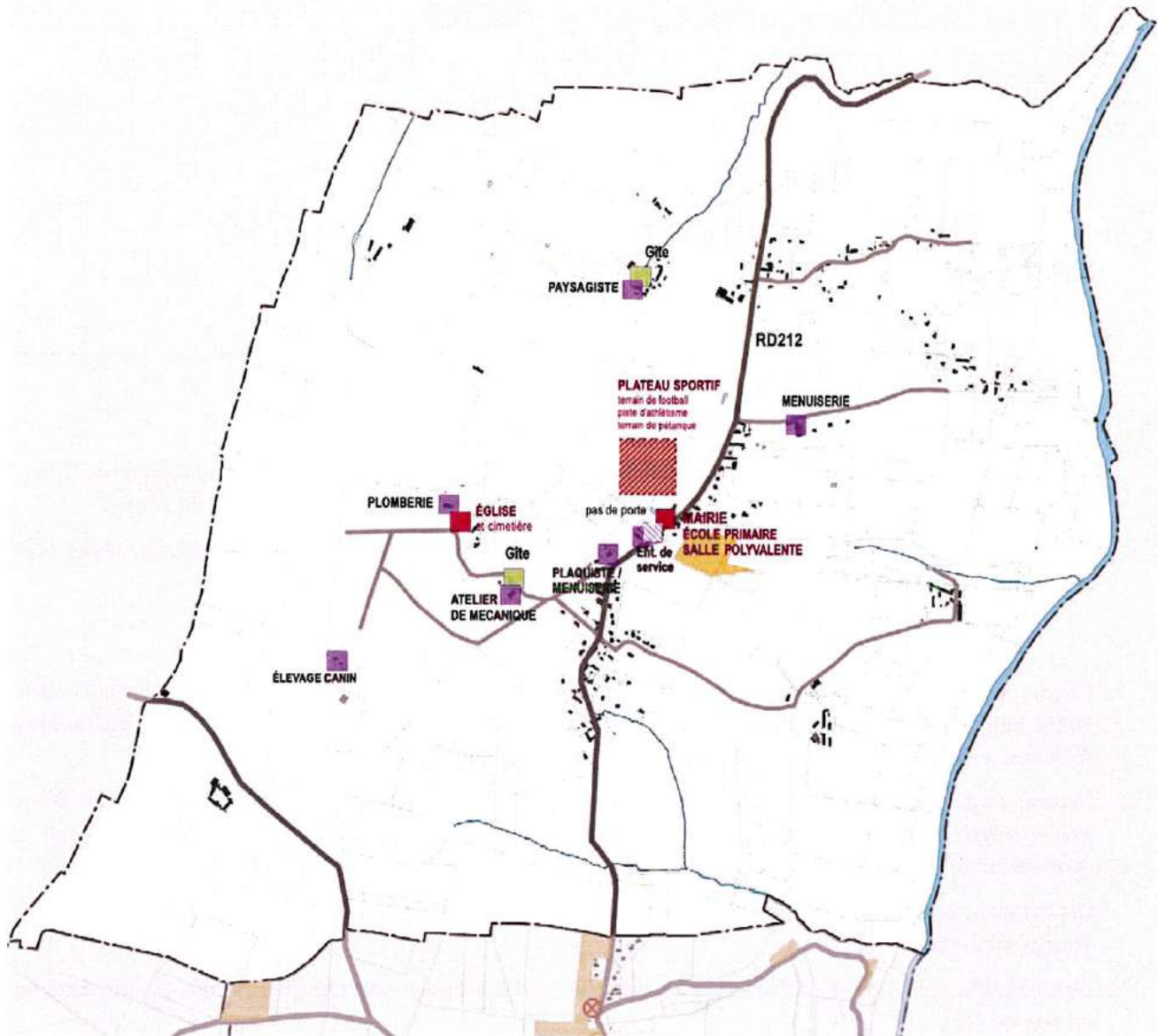
RATTACHEMENT LYCEE : Caen mais également Conde-Sur-Noireau (Lycée Charles Tellier).

Le ramassage scolaire est assuré par le Conseil Général du Calvados (Bus Verts n°11).

Deux arrêts sont présents sur la commune, au niveau du bourg à proximité de l'école et de la mairie et au lieu-dit de la Croix du Mesnil.



carte 2 - EQUIPEMENTS SUR LA COMMUNE



- PROPRIETES PUBLIQUES
- ÉQUIPEMENTS PUBLICS
- SECTEURS D'ACTIVITES
et COMMERCES, SERVICE
- SECTEUR LIÉ AU TOURISME :
gîtes, chambres d'hôtes ...



Équipements récréatifs :

La commune compte deux salles :

- l'une, en dessous de la mairie, peut accueillir 70 personnes. Elle dispose d'une cuisine ;
- l'autre est située dans un préfabriqué devant la mairie. Elle dispose d'une cuisine et peut accueillir 100 personnes. Elle sert actuellement de cantine au groupe scolaire, en attente de l'extension de l'école qui est en construction.

Équipements sportifs et culturels :

On compte un terrain de football, un terrain de pétanque et une piste d'athlétisme à proximité de l'école.

Équipements intercommunaux :

- piscine ludique « Aqua-Sud » à Thury Harcourt;
- centre d'hébergement pour groupes à Thury Harcourt. Aménagé dans un ancien moulin, il a une capacité d'accueil de 45 lits répartis dans 12 chambres.

EN SYNTHÈSE : Besoins et projets

- Extension du groupe scolaire du Syndicat Scolaire des Coteaux de l'Orne ;
- Extension sur site du cimetière ;
- Extension et aménagement du bâtiment communal, en bordure de la RD212.

Mairie



Point de recyclage à proximité de la mairie



Salle polyvalente et école



École



Aires de jeux





Équipements techniques

Alimentation en Eau Potable :

L'alimentation en eau potable de Trois Monts est assurée par le syndicat intercommunal d'adduction en eau potable du SIVOM de la Vallée d'Hamars dont le siège est à la mairie de Hamars. L'affermage est assuré par la SAUR.

Le syndicat regroupe actuellement 14 communes et dessert environ 3 800 habitants en 2009.

RESSOURCES :

Le syndicat utilise actuellement quatre ressources exploitées dans deux stations :

- La station de Saint Martin de Sallen qui possède trois captages en nappe souterraine (Cabourg, La Cour, Cougy qui est situé sur Hamars) : a eu une production de 380 065m³ en 2009, soit une évolution de +13% en un an (production 2008 : 335 944m³).

Les captages de Cabourg et de Cougy sont protégés par une DUP. La définition des périmètres de protection du point de captage de la Cour est en cours.

- La station de Le Plessis Grimoult qui possède un captage en nappe souterraine (Hameau Brifou) : a eu une production de 15 857m³ en 2008, soit une légère diminution de la production de -3% en un an (production 2009 : 16 343m³). Le captage est protégé par une DUP.

La production d'eau a été supérieure de 12% en 2009 par rapport à 2008, principalement depuis la station de Cabourg située à Saint Martin de Sallen.

IMPORTATION / EXPORTATION :

En 2009, le syndicat a importé 6 956m³, soit un peu plus de 4% de ses besoins :

- Au Syndicat de la Druance : 1 022m³ ;
- Au Syndicat du Pré Bocage : 5 785m³ ;
- Au Syndicat de Thury-Harcourt/Esson : 149m³.

Le syndicat a exporté en 2009 74 451m³, soit un peu moins de 19% de sa production :

- Au Syndicat de Thury-Harcourt-Esson : 7 429m³ ;
- Au SIAEP de la région d'Evrecy : 64 308m³ ;
- Au Syndicat du Pré Bocage : 2 714m³ ;

L'exportation d'eau a fortement diminué (de près de 10 points), notamment vers la SIAEP de la région d'Evrecy.

DISTRIBUTION :

Le syndicat compte 1774 abonnés en 2009. Trois Monts compte 151 abonnés, ce qui représente un peu moins de 8,5% des abonnés du syndicat.

Il a été distribué 168 911m³ en 2008 et 168 142m³ d'eau en 2009 (soit une très légère augmentation d'un demi pourcent par rapport à 2008) dont 15 983m³ pour Trois Monts, ce qui représente environ 9,5% de la distribution totale du syndicat en 2009.

La longueur du réseau est de 164 km. En 2008, près 1,3Km du réseau a été renouvelé entre les communes de la Caine et de Trois Monts.

Le rendement est faible : à l'échelle du syndicat est de 60,4% en 2009 soit une baisse de 14% par rapport à 2008 (environ 74%).



STOCKAGE :

Le syndicat possède quatre points de stockage à:

- Courvaudon : semi-enterré 2 x 300 m³;
- Saint Martin De Sallen : semi-enterré 300 m³;
- Campadre : semi-enterré 125 m³;
- Culey Le Patry : sur tour 10 m³.

BRANCHEMENTS EN PLOMB : Aucun sur Trois Monts.

QUALITE DE L'EAU : La qualité de l'eau est conforme aux normes en vigueur. Elle fait l'objet de contrôles réguliers.

Synthèse :

- *L'alimentation et la desserte en eau sur la commune sont de bonne qualité*
- *Le syndicat dispose d'une capacité suffisante pour desservir le développement de la commune (voir courrier en Annexes documentaires) ;*

Travaux / projets :

- *Aucun ne concerne la commune ;*

Défense incendie :

Elle est assurée par un ensemble de onze ouvrages disposés dans les différents quartiers et dans les hameaux.

On note toutefois l'absence de défense incendie au hameau du Val Esnault. Aussi, la réalisation d'un ouvrage est à l'étude sur le terrain communal.

Assainissement des eaux usées :

Trois Monts ne dispose pas d'un réseau d'assainissement collectif.

Le SIVOM de la Vallée d'Hamars a réalisé en 2003 un schéma directeur d'assainissement qui prévoyait la création d'un réseau collectif qui desservirait le village et le lieu-dit des Trois Monteaux à Trois Monts, le village de Goupillières et le hameau de Neumer à Ouffières, grâce à la création d'une station de 500 équivalents habitants.

Suite à l'étude de faisabilité actualisée en 2012, le syndicat a choisi de renoncer (délibération du 19 octobre 2012) à la réalisation de cet équipement vu son impact sur le prix de l'eau et la charge en investissement. Il va en conséquence engager (courant 2013) la modification des zonages d'assainissement : l'ensemble de la commune sera classée en zone d'assainissement non collectif, dans un contexte où l'aptitude des sols à l'épandage superficiel est globalement moyenne à médiocre (ce qui suppose le recours soit à des dispositifs d'épandage, soit à des dispositifs plus techniques) et où nombre d'installations devront, dans les années, à venir être mises à la norme.

SPANC : le contrôle des assainissements autonomes est assuré par la Communauté de Communes de la Suisse Normande.

Assainissement des eaux pluviales :

La commune ne dispose pas d'un réseau structuré d'assainissement des eaux pluviales. Ces dernières sont canalisées par des fossés qui les dirigent vers les ruisseaux et rivières qui drainent le territoire.



Collecte et traitement des ordures ménagères :

La commune de Trois-Monts adhère à la C.D.C. de la Suisse Normande qui a la compétence de la collecte ; son siège se situe à Thury-Harcourt.

L'entreprise ARD Closmesnil gère le traitement et la valorisation des déchets.

Collecte des ordures ménagères :

- une collecte par semaine en porte-à-porte.

Collecte des « propres et secs » :

- pas de collecte en porte-à-porte ;
- un site en apport volontaire dans le Bourg.

Collecte des déchets verts et encombrants :

- en déchetterie de Thury-Harcourt ou de Saint-Remy-Sur-Orne ;
- en point de collecte tournant sur 4 lieux pendant 9 mois.

Le Centre d'Enfouissement Technique (CET) le plus proche est celui de Cauvicourt.

Autres réseaux ou infrastructures

La commune est comprise dans le rayonnement du nœud NRA de la commune d'Ouffières (lieu-dit du Grand Aunay).

Sa couverture est inégale sur le territoire ; les lieux-dits au Nord-Ouest de la commune sont situés dans une zone où la réception est plus faible que sur le village, les Trois Monteaux, le Petit et le Grand Mesnil.

On compte une zone blanche au Nord-Ouest du territoire communal qui comprend le lieu-dit de la Vaunoise.

➔ *Voir les annexes documentaires.*

Ligne électrique haute tension / canalisation de Gaz haute pression :

Aucune.



3 ÉTAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 Données géographiques

→ Carte 3 : SITE

Le territoire communal, d'une superficie de 704 hectares est occupé à environ 45% par des labours, à 35% par des prairies, à 15% par des boisements et vergers et à 5% par des zones urbanisées.

Il est délimité :

- au Nord par le ruisseau de Flagy ;
- à l'Est par l'Orne ;
- au Sud, sur quelques dizaines de mètres, par le ruisseau de la Vallée Fermante.

La commune est à l'intersection de deux entités paysagères : la Suisse Normande caractérisée par son bocage et une topographie mouvementée et le Cinglais, zone de transition entre la Suisse Normande et la Plaine de Caen qui se caractérise par un relief plus doux et de grandes forêts.

Topographie / Hydrologie

→ Carte 4 : RELIEF et HYDROLOGIE

Le territoire est incliné suivant une pente générale Sud-Ouest/Nord-Est. Il présente un relief marqué. Le point culminant est situé au Sud-Ouest de la commune à 159m. Le point le plus bas, à 12m, est situé à l'Est, en bordure de l'Orne.

Le territoire communal est traversé par l'Orne et deux de ses affluents, qui ont creusés des vallons plus ou moins encaissés.

- L'Orne longe la limite communale Est.
- Au Sud de la commune se trouve le ruisseau de la Vallée Fermante qui longe, en partie, la limite communale Sud avec Goupillières.
- Le ruisseau de Flagy, longe la limite communale avec Sainte-Honorine-Du-Fay au Nord de la commune.
- L'un de ses affluents, le Ruisseau du Val Esnault se dirige vers le centre de la commune.

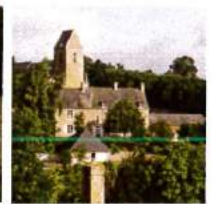
Nature des sols

→ D'après le zonage d'assainissement réalisée par le cabinet Gaudriot en septembre 2002

La majeure partie du territoire est composée d'argiles. Les vallées de l'Orne à l'Est, et du ruisseau du Val Esnault au Nord sont composées de grès.

Lors de la réalisation du Schéma Directeur d'Assainissement, des études ont conclu à une division du territoire en trois parties :

- la partie Basse du Val Esnault, inondable, a une aptitude des sols à l'assainissement des eaux usées par épandage nulle ;
- la partie Sud/Ouest du Petit Mesnil, a une aptitude des sols à l'assainissement des eaux usées par épandage moyenne ;
- le reste du territoire, présente une aptitude globalement faible du fait de la texture argilo-limoneuse des sols.

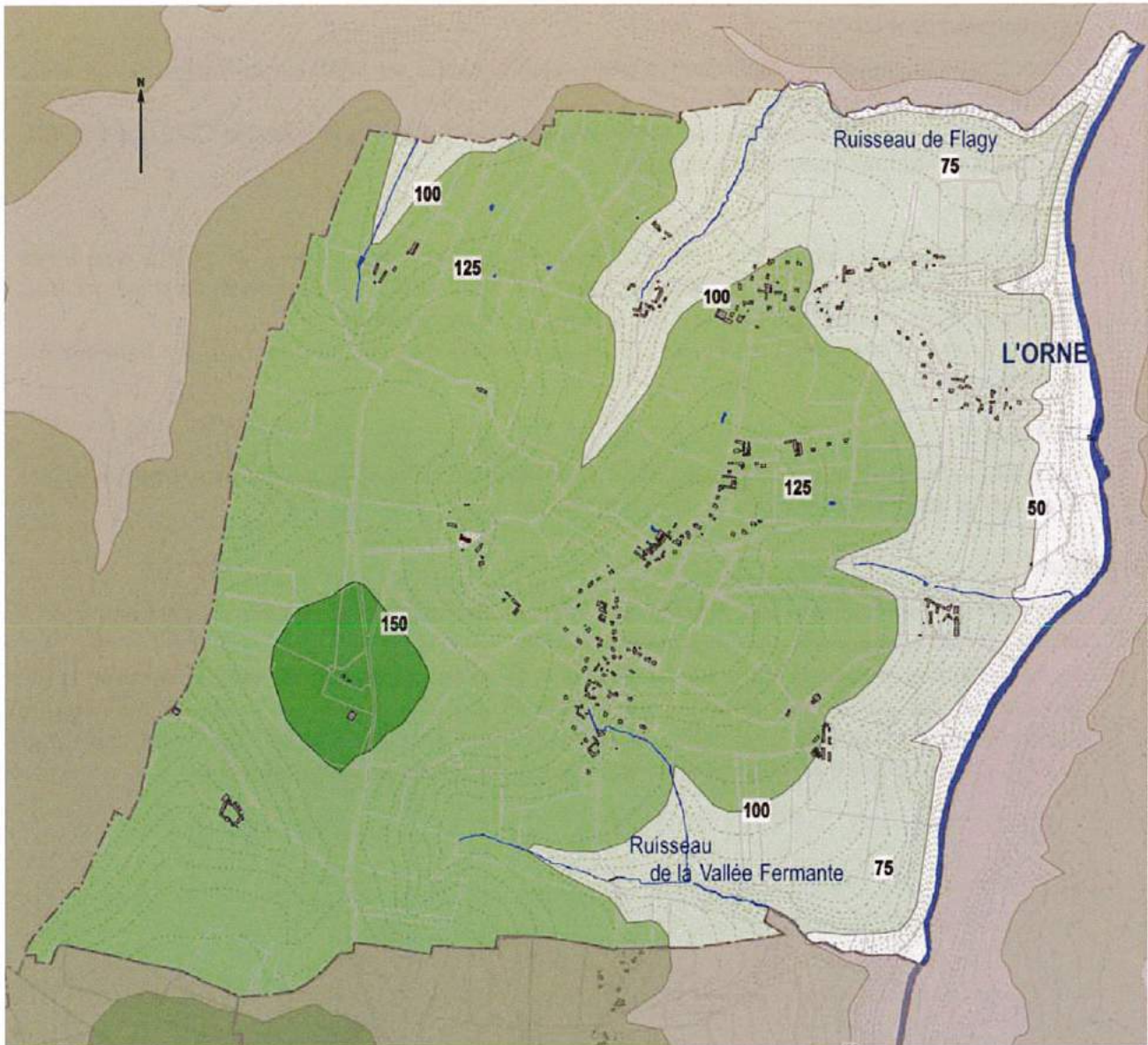


carte 3 - SITE





carte 4 - RELIEF et HYDROLOGIE



Verger

Les voûtes végétales le long des VC101, VC102 et CR101



Arbres remarquables





Végétation

Les alignements d'arbres

La commune comptait un alignement d'arbres remarquables au Château du Vaugroult qui a été détruit lors de la tempête de 1999.

À l'Ouest du territoire communal, on note des alignements d'arbres le long des CR101 et des VC1, 101 et 102 qui forment des voûtes végétales.

Les vergers

Quelques vergers de pommiers sont encore présents dans des prairies, en lisière des zones urbanisées ; dans le village, au château du Vaugroult, à la Valette, au Val Esnault ainsi qu'aux Trois Monteaux. Ils ne représentent, cependant, qu'à peine 1% du territoire.

Ils contribuent à l'intégration des constructions dans le paysage assurant une transition harmonieuse avec l'espace rural.

Les haies

Le réseau de haies structure le paysage, et dans ce territoire vallonné forme des écrans qui protègent des vents et limitent l'impact des constructions sur les hauts.

Climat

Le climat bas-normand est doux, humide et changeant. Sur la Suisse Normande, il se fait plus rude du fait de la fraîcheur apportée par l'altitude et les vents.

La Suisse Normande reçoit entre 900 et 1100 mm d'eau par année. L'automne est la saison la plus humide. Janvier est le mois le plus froid et août le plus chaud avec un écart des températures moyennes qui n'est que d'une douzaine de degrés (mesuré à la station d'Athis de l'Orne), soit entre 4 et 17°C. On enregistre une soixantaine de jours de gel chaque année d'octobre à avril.



3.2 Ressources environnementales

Activité agricole

Du fait de la nature des sols, la Suisse Normande est d'abord un pays d'élevage où la culture est restée marginale, mais où existe de l'exploitation forestière.

La productivité des sols agricoles est dite "de médiocre à moyenne", elle peut être améliorée par des techniques comme le drainage. En 2006, 40% de la SAU communale était occupée par des prairies permanentes ou temporaires.

La commune fait partie du périmètre de quatre appellations d'origine contrôlée (AOC) : Calvados, Camembert de Normandie, Pommeau de Normandie et Pont l'Évêque. Des vergers de la commune sont ainsi exploités dans le cadre de l'AOC cidricole.

L'agriculture communale comprend deux activités principales : l'élevage bovin et la culture de sapin. Au-delà, de nombreux sites sont en mutation et leur devenir est incertain.

On compte ainsi 7 sites d'exploitation :

- un site d'élevage pérenne à Lignerolles au sud-ouest ; il compte un élevage classé soumis à déclaration ;
- un site de culture au Vaugroult, au sud-est, qui apparaît pérenne à échéance du PLU ; Il ne pratique pas d'élevage sur la commune
- les cinq autres sites présentent une pérennité incertaine : double actif au centre du village des Trois Monteaux, retraité aux Cages, futur retraité à la Croix du Mesnil, site sans exploitation à ce jour au Val Esnault, constructions vendues à la Vaunoise. De plus, les deux sites d'exploitation proches d'habitations voient l'évolution de leur activité restreinte du fait de cette proximité.

On notera que la porcherie au lieu-dit de La Vallée n'existe plus à ce jour.

	1979	1988	2000	2010
Nombre d'exploitations	16	15	10	7
Dont professionnelles	9	10	5	-
Superficie moyenne des Exploitation professionnelles	55	54	110	-
UTA	30	27	12	11
Surface Agricole Utilisée	539	578	668	614
Dont labours	216	267	349	350
Dont prairies	323	307	307	243
Bovins	655	695	667	614
Volailles	440	170	117	-
Porcins	675	991	0	-
Équidés	c	c	c	-
Ovins	c	7	0	-

• E.A.P. : Exploitations Agricoles Professionnelles

• U.T.A. : Unité de travail Annuel

• s : Secret statistique

• - : non disponible



carte 5 - VÉGÉTATION
OCCUPATION AGRICOLE



OCCUPATION DU SOL

- | | | | |
|---|----------------------|---|---|
|  | LABOURS |  | SITE D'EXPLOITATION AGRICOLE |
|  | PRAIRIES, FRICHES |  | INSTALLATION CLASSÉE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE) |
|  | SAPIN DE NOËL |  | SITE D'EXPLOITATION AGRICOLE SUSCEPTIBLE DE DISPARAITRE À ECHEANCE DU PLU |
|  | VERGERS |  | SITE LIÉ À L'EXPLOITATION AGRICOLE |
|  | BOISEMENTS | | |
|  | HAIES | | |
|  | ALIGNEMENTS D'ARBRES | | |
|  | ARBRES REMARQUABLES | | |
|  | PARCS | | |



Enjeux

- Éviter le mitage de l'espace agricole ;
- Protéger l'économie agricole de la pression résidentielle ;
- Organiser le voisinage entre les sièges d'exploitation et les logements ;

Ressources en eaux

Protection des ressources en eau potable

La commune ne compte pas de forage public en eau potable.

Pollution des eaux

Plusieurs points méritent une vigilance particulière :

- *pollution par les nitrates* : la commune est comprise dans une "zone vulnérable" au titre de la directive nitrates (c'est-à-dire une zone dans laquelle les eaux ont une teneur en nitrates approchant ou dépassant le seuil de 50 mg/L et/ou ont tendance à s'eudrophiser).
- *pollution par les eaux résiduaires urbaines* (eaux usées /eaux pluviales) : la commune est comprise dans une "zone sensible". Ce qui suppose une vigilance particulière quant au fonctionnement des dispositifs d'assainissement des eaux pluviales et usées.

Vocation piscicole

L'Orne ainsi que la vallée fermante présentent un intérêt piscicole qui justifie la vigilance sur la qualité des eaux. Elles sont classées 2^{ème} catégorie piscicole dans le Schéma Départemental à Vocation Piscicole.

L'état des lieux du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE, identifie l'état de l'Orne comme « moyen ». Son objectif est d'atteindre le « bon » état écologique pour 2015.

Énergies renouvelables

Biomasse : Exploitation forestière / Haie

Les surfaces boisées du territoire, notamment sur les coteaux, ont permis le développement d'entreprises liées à la filière bois (une menuiserie et une exploitation de sapin et de bois de chauffage).

Le réseau de haies, au-delà de son intérêt paysager, présente un intérêt pour sa biomasse qui ne fait pas l'objet d'une exploitation systématique à ce jour.

Énergie solaire

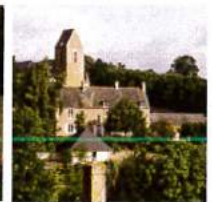
Le secteur dispose d'un taux d'ensoleillement compatible avec le développement de l'énergie solaire (ou photovoltaïque).

Potentiel éolien

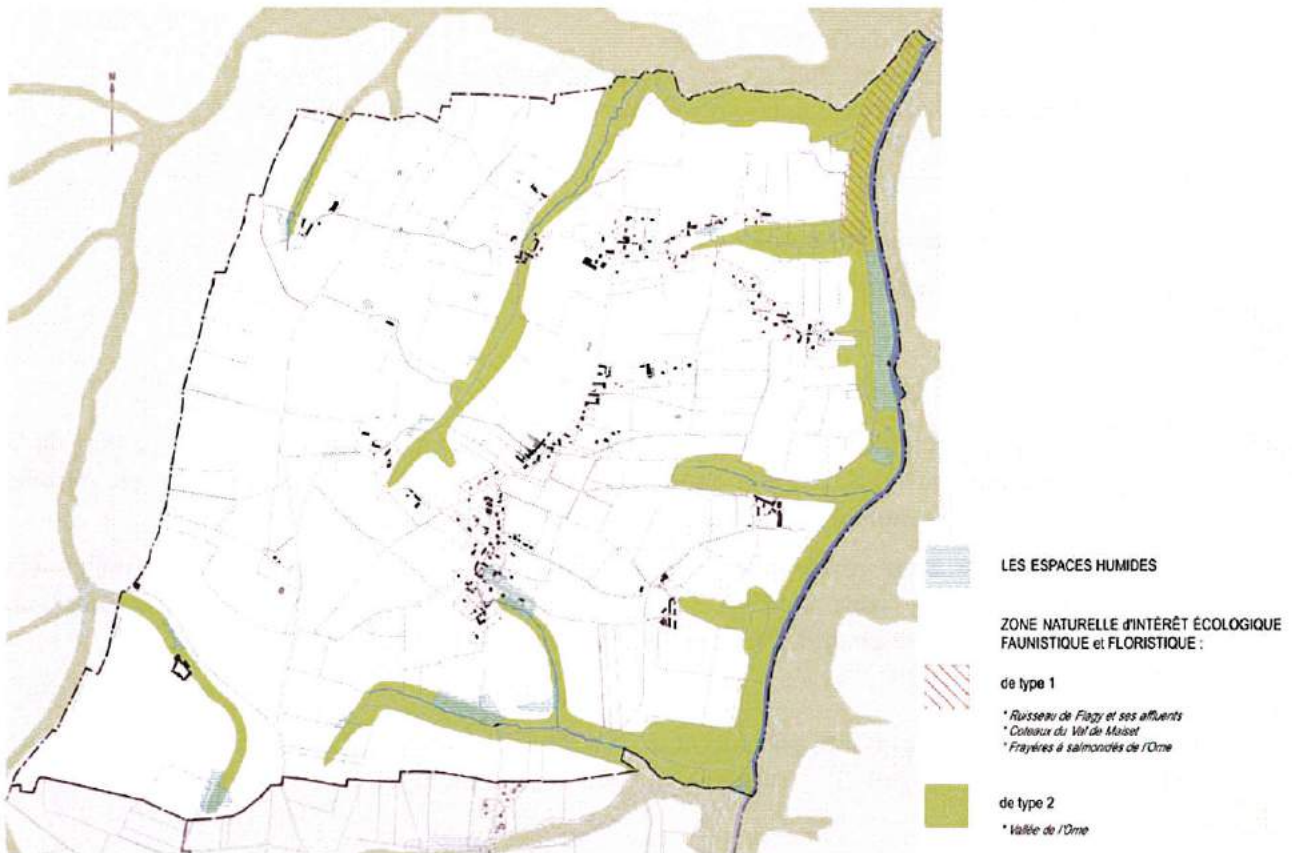
Afin de favoriser le développement des énergies renouvelables et de lutter contre l'effet de serre, le Conseil Général a élaboré un SCHÉMA POUR L'IMPLANTATION D'ÉOLIENNE DANS LE CALVADOS. Ce guide à la conception de projets permet d'orienter les choix d'implantations de ces infrastructures.

La commune est située dans un territoire « compatible à l'implantation d'éoliennes, sous réserve de fortes sensibilités identifiées à l'échelle du Calvados ».

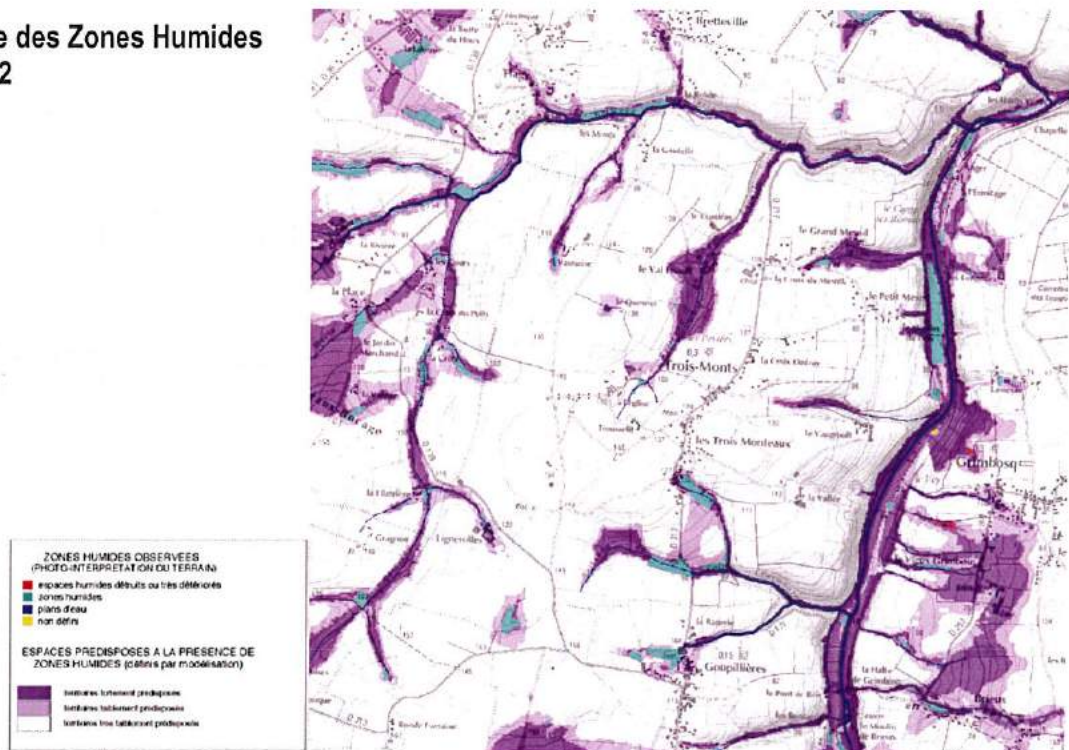
A ce jour, il n'y a aucun projet à l'étude sur le territoire communal ou à proximité. Aucune Zone de développement éolien (ZDE) n'a été délimitée sur le territoire de la Communauté de Communes de la Suisse Normande.



carte 6 - PATRIMOINE NATUREL
données DREAL ©



Extrait de la carte des Zones Humides
DREAL Août 2012





3.3 Patrimoines naturel et paysager

Biodiversité

→ Carte 6 : PATRIMOINE NATUREL

Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire est concerné par deux zones repérées pour leur intérêt écologique :

à grande échelle :

« **Vallée de l'Orne** » / ZNIEFF de type 2 (964 espèces inventoriées) : elle souligne l'intérêt environnemental floristique et faunistique de ce biotope qui comprend des espèces protégées au niveau national ou régional telles que le Genévrier, le Rosier Pimprenelle, la lentille d'eau sans racines, la Cordulie à corps fin, le Lézard Vert, l'Ecrevisse à pieds blancs, le Saumon atlantique, la Truite de mer, le Crapaud accoucheur...

à l'échelle des rivières :

« **Frayères à salmonidés de l'Orne** » / ZNIEFF de type 1 (Deux espèces inventoriées) : elle présente 13km de cours d'eau dans lesquels se développent les principales frayères relictuelles à salmonidés migrateurs de l'Orne, comme le Saumon Atlantique et la Truite de mer.

« **Coteaux du Val Maizet** » / ZNIEFF de type 1 (226 espèces inventoriées) : elle présente un intérêt botanique majeur dû à la présence d'espèces rares, menacées et/ou protégées à l'échelle régionale telles la Capillaire septentrionale, le Dompte-venin, la Renouée des haies, le Millepertuis à feuilles linéaires, la Dame d'onze heures... Elle présente également un intérêt faunistique avec la présence de l'Aeschna paisible qui est très rare au nord de la Loire, la Cordulie à corps fin, protégée au niveau national ainsi que la présence du Sténobothre bourdonneur qui n'avait pas été observé en Normandie depuis le début du siècle ;

« **Ruisseau de Flagy et ses affluents** » / ZNIEFF de type 1 (4 espèces inventoriées) ils présentent des habitats favorables à l'existence de frayères à Truite de mer. Ainsi la population de Truites est bien équilibrée et celle de Chabot est dense. Le ruisseau de Flagy et ses affluents sont parmi les principaux affluents-frayères à salmonidés du bassin de l'Orne ;

Zones humides

→ Voir carte DREAL – 1/25 000ème : Etat des connaissances des zones humides établie par photo interprétation et/ou terrain ;

Les zones humides sont des milieux écologiques qui présentent une riche biodiversité et qui jouent un rôle important en matière de régulation hydraulique et d'autoépuration.

Elles sont présentes sur la commune dans les fonds de vallées et de vallons et se confondent souvent avec les zones inondables.

On notera en particulier les zones humides repérées par la DREAL à proximité des habitations, au sud des Trois Montaux et à la Croix du Mesnil.



carte 7a - ENTITÉS PAYSAGÈRES

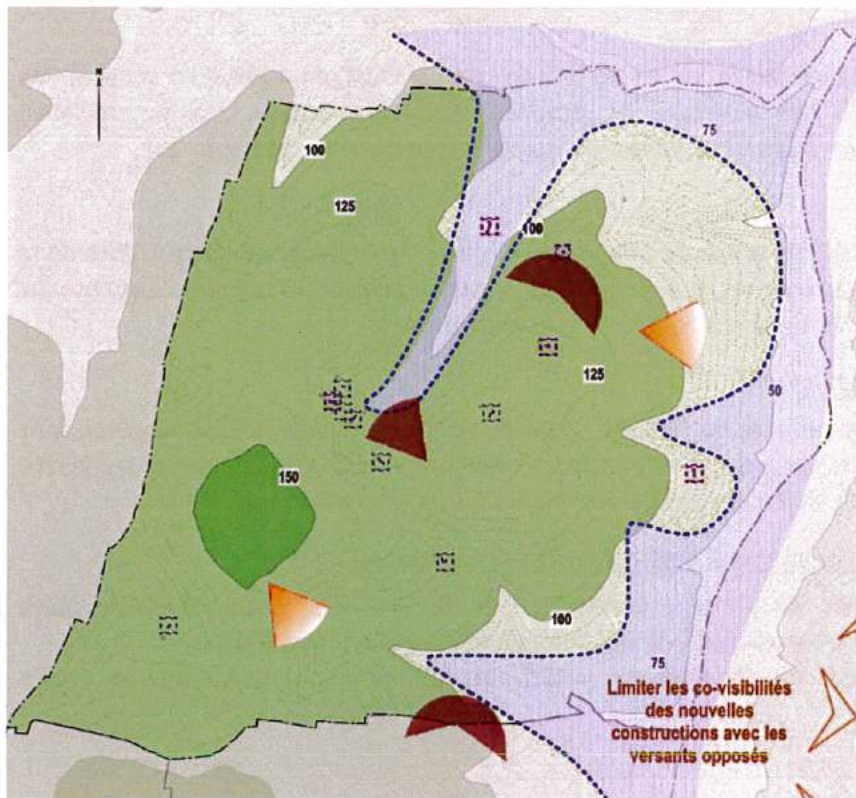





- BOISEMENTS
- PAYSAGE DE CAMPAGNE
- COTEAUX
- PAYSAGE DE FOND DE VALLEE





carte 7b - ENJEUX PAYSAGERS



-  CÔNES DE VUE PRINCIPAUX
-  CÔNES DE VUE SECONDAIRES
-  BÂTI REMARQUABLE





Patrimoine paysager

Entités paysagères

Une charte paysagère a été établie sur la Vallée de L'Orne par le CAUE en 1998. Elle souligne les principales caractéristiques de ces paysages et propose leur préservation. On notera ainsi spécifiquement l'intérêt paysager du fond de vallée qui borde la commune au Sud et à l'Est.

L'entaille boisée du Val d'Orne

Dans cette partie du territoire, l'Orne présente une vallée étroite et encaissée. De chaque côté de la vallée, on trouve de hauts plateaux ventés, qui offrent des points de vue sur les lointains. Les coteaux sont boisés, offrant un paysage verdoyant aux habitants et promeneurs.

Paysage ouvert de plaine agricole à l'Est

Il se caractérise par de grandes surfaces de labours, souvent sans clôture. Les haies bocagères sont rares. Il en découle un paysage très ouvert sur les lointains : de nombreuses vues s'ouvrent sur la rive droite de l'Orne et sur le fond de vallée de la Vallée Fermante au sud et du Flagy au Nord.

Paysage de belle campagne au coeur et à l'Ouest du territoire communal

Il se caractérise par l'alternance de prairies, de labours, et de boisements. Le réseau de haies bocagères souligne et délimite le parcellaire. Les alignements d'arbres sont nombreux.

Le relief ondulé, dégage des vues sur des paysages verdoyants, qui donnent cette image de « belle campagne ».

Enjeux paysagers

La combinaison d'un relief ondulé et d'une faible présence arborée sur les hauts crée un paysage ouvert sur les lointains et d'importantes covisibilités. Ainsi, les constructions implantées sur les plateaux peuvent être visibles depuis des versants éloignés.

Ce sont les haies, les vergers, les jardins et les boisements qui recréent des arrières plans ou des écrans de verdure autour des zones bâties (et protègent des vents).

Éléments paysagers remarquables

- *les boisements présents le long de la vallée de l'Orne et ponctuellement sur le territoire ;*
- *le maillage de haies, qui au-delà de son intérêt environnemental est une composante importante du paysage.*
- *Les alignements d'arbres à l'Ouest de la RD212 et en bordure de l'Orne.*

Vues remarquables

- *sur l'agglomération caennaise depuis le Nord du Bourg ;*
- *sur le coteau opposé à la vallée de l'Orne ;*
- *sur l'Église (vallée du ruisseau du Val Esnault) depuis le Bourg.*



3.4 Risques, nuisances et pollutions

La commune de Trois Monts dispose d'un Dossier Communal Synthétique sur les Risques Majeurs (DICRIM) qui recense trois risques sur la commune : le risque d'inondation par débordement de l'Orne, le risque sismique et le risque de tempêtes.

Risques naturels

Risques sismiques

Le territoire fait partie des communes recensées dans le département comme exposées à un risque sismique faible (zone 2), ce qui soumet les bâtiments, équipements et installations de catégories III (établissements scolaires ou recevant du public par exemple) et IV (établissements de santé par exemple) aux règles de constructions parasismiques.

En annexes documentaires : Les deux décrets et l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié le 19 juillet 2011.

Remontées de nappes phréatiques

À la suite des évènements catastrophiques de l'hiver 2000-2001, la DREAL a établi une carte des risques de remontée des nappes phréatiques. Celle-ci fait apparaître qu'en période de très hautes eaux, la nappe affleure dans les fonds de vallées et vallons de la commune.

Sont ainsi concernés par un risque d'inondation des réseaux et sous-sols, les secteurs bâtis du Bourg, des Trois Monteaux, de Tousselit, du Grand Mesnil, du Val Esnault ainsi que de Vaunoise.

Enjeu :

- *Adaptation des constructions et réseaux au site.*

Inondations

La vallée de l'Orne est inondable. Seule une construction est concernée : le Moulin de Pray.

Enjeux :

- *Protection des zones d'expansion de crue ;*
- *Limitation de l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables.*

Ruissellements

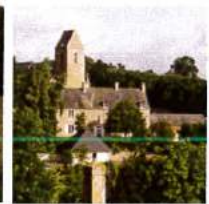
Dans ce paysage de vallées encaissées, des risques liés au ruissellement peuvent exister. La plantation des versants les plus pentus les limitent, de même que la présence de haies en bordure des chemins qui desservent les hauts.

Enjeu :

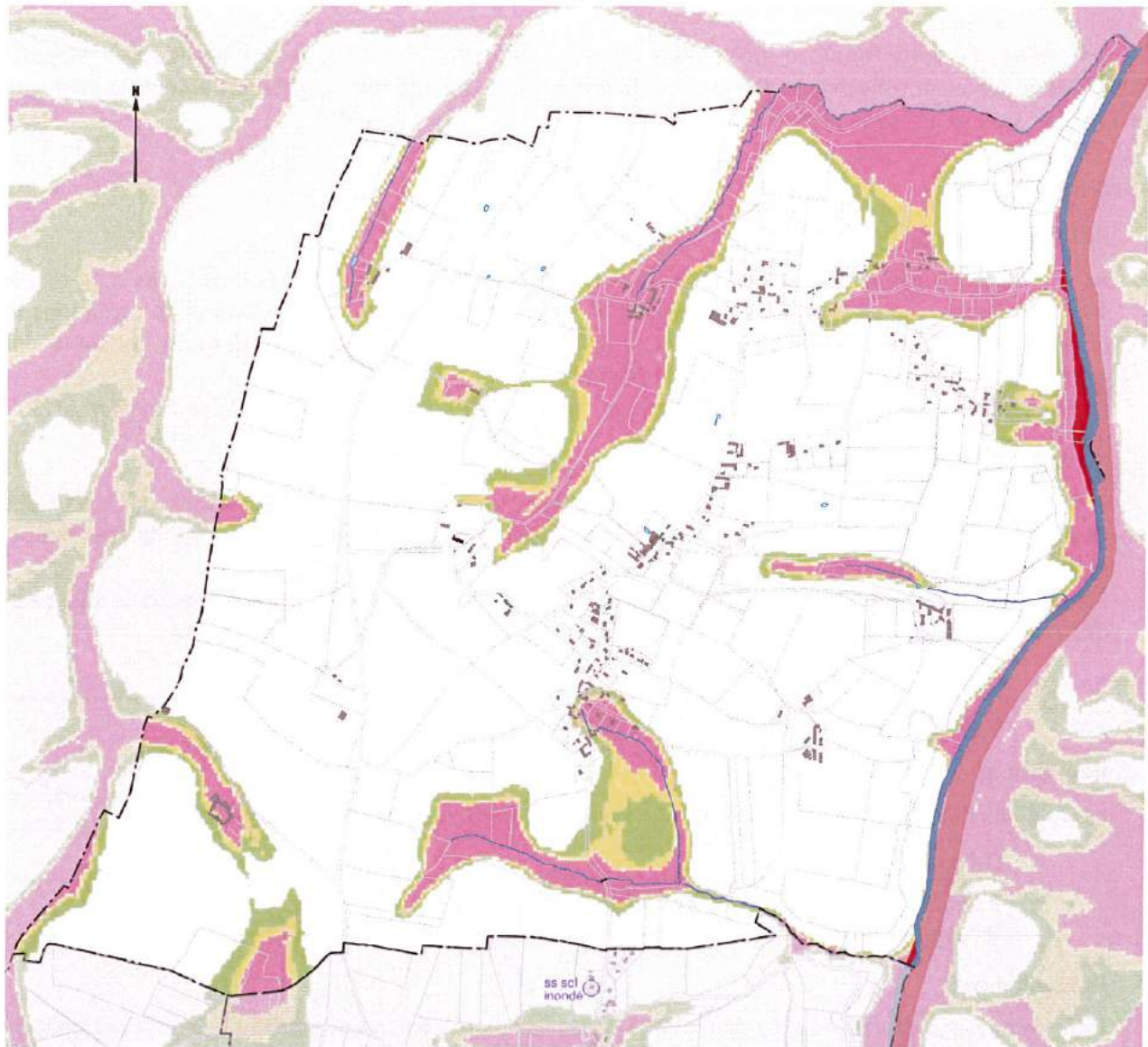
- *La continuité des réseaux de haies, fossés, talus et mares.*
- *Préservation des boisements et haies qui jouent un rôle de régulation.*

Tempête

Suite à la tempête et intempéries qui ont touché la région en 1999, de nombreux arbres ont été arrachés (notamment au Château du Vaugroult).







carte 8 - RISQUES NATURELS
données DREAL ©



 ZONES INONDABLES, dernière mise à jour 2012

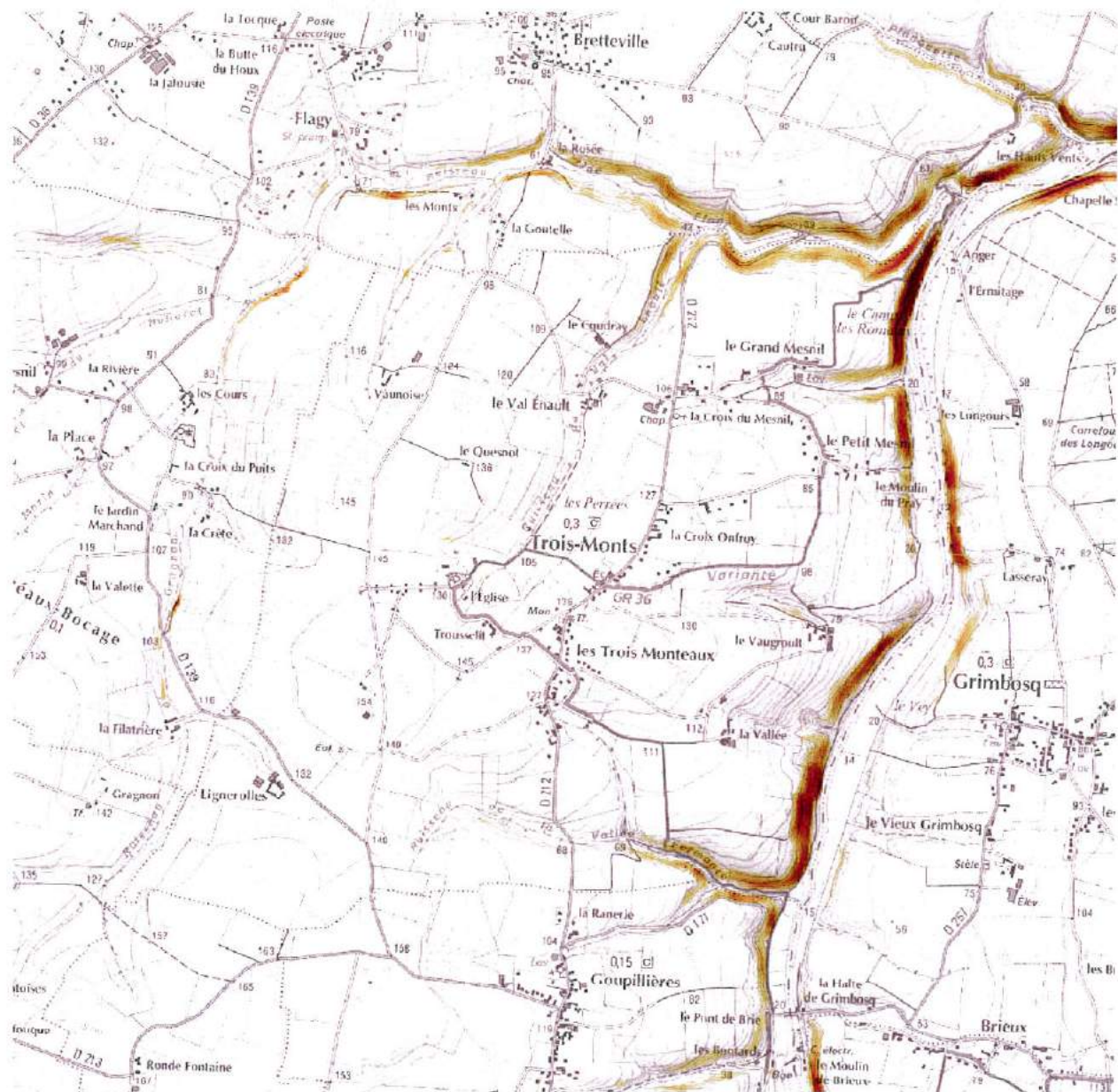
extrait de la carte de la
"PROFONDEUR DE LA NAPPE PHRÉATIQUE
EN PÉRIODE DE TRÈS HAUTES EAUX":
Etat des connaissances août 2012

-  0 à 1m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
-  de 1m à 2,5m : risque d'inondation des sous-sols
-  de 2,5m à 5m : risque pour les infrastructures profondes
-  5m : pas de risque à priori



Extrait de la carte chute de blocs

DREAL Novembre 2011



Indice de prédisposition
(évaluation reposant sur des critères de pente)

- fortement prédisposé
- moyennement prédisposé
- faiblement prédisposé
- a priori non prédisposé



Chutes de pierres

Du fait de l'importance des pentes en bordure des vallées de l'Orne, du Flagy, du Val Esnault et de la Vallée Fermante, des prédispositions aux chutes de pierres dites de « faibles » à « forte » sont signalées par la DREAL. Les coteaux concernés sont situés à l'est du Grand Mesnil et à l'Est et au sud-est de la Vallée, à l'écart des zones urbanisées.

Enjeux :

- *Interdiction des constructions dans les zones de risque (par éboulement ou sous les éboulements)*

Retrait-gonflement des sols argileux

Le territoire communal est argileux, et en tant que tel les sols connaissent des variations dimensionnelles en fonction de leur hygrométrie.

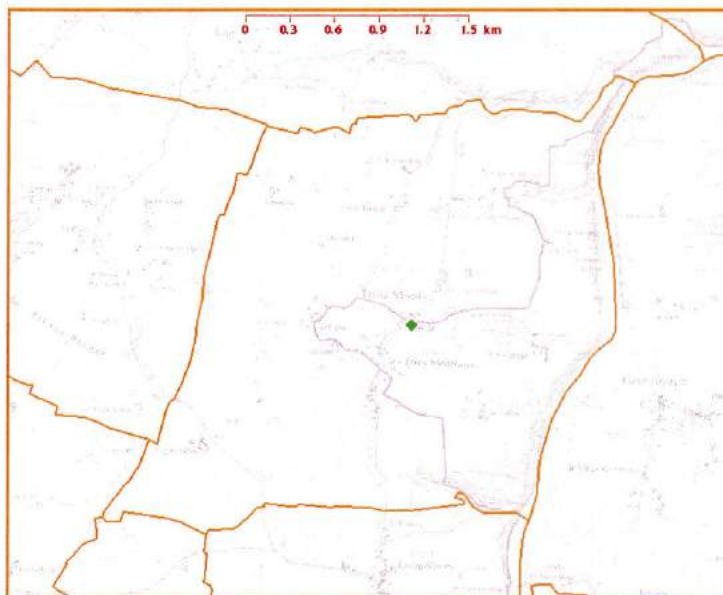
La plus grande partie du territoire est classée dans une zone à risque faible ; le Sud des Trois-Monteaux, le Val Esnault sont classés dans une zone à risque moyen.

Enjeux :

- *Adaptations techniques, en fonction de la nature du sol, pour assurer la stabilité dimensionnelle des constructions et réseaux (fondations appropriées, etc.)*

Cavités souterraines

Le BRGM signale la présence d'une carrière dans le Bourg de Trois Monts, au Sud du GR36.



Source : Site BRGM <http://www.bdcavite.net>

Installations classées pour la protection de l'environnement

On compte une seule Installation Classée pour la Protection de l'Environnement : elle est agricole.

Risques industriels ou liés au passage d'infrastructures

Aucun risque repéré.



4 AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

4.1 Structure de l'urbanisation

La commune est faiblement urbanisée, sa densité est de l'ordre de 50 habitants au km². Le bâti ancien présente les caractéristiques de l'organisation des villages du Cinglais : les constructions rurales entourées de leurs jardins et pâtures sont implantées en bordure de voie (soit perpendiculairement, soit parallèlement), présentant une faible densité (inférieure à 10 logements par hectare).

Les nouvelles constructions sont des pavillons construits sur de grandes parcelles (du fait du faible coût du foncier agricole). Dans les années 70-80, la densité était de l'ordre de 10 logements à l'hectare, elle s'est réduite de moitié cette dernière décennie.

Ces nouveaux pavillons sont venus s'implanter le long des voies (et principalement le long ou à proximité de la RD212), entre les constructions anciennes. Il en résulte aujourd'hui un village-rue au niveau des équipements collectifs et des hameaux, aux Trois Monteaux, au Grand Mesnil ou au Petit Mesnil.

On distingue ainsi :

Le Bourg et les Trois Monteaux :

Ce village-rue qui regroupe l'ensemble des équipements collectifs (l'église et son cimetière, la mairie, les salles des fêtes et les équipements sportifs) s'est urbanisé au fil du temps par le comblement des dents creuses le long de la RD212, reliant ainsi les hameaux du Bourg et des Trois Monteaux. On y trouve près de 60% des logements de la commune.

Le Petit et le Grand Mesnil :

Ce second pôle d'urbanisation qui ne compte pas d'équipements publics, (mais qui est desservi par les bus verts) regroupe 1/3 des habitations de la commune. C'est aussi une urbanisation linéaire en bordure du CR27, qui tend à relier les deux hameaux d'origine.

Les écarts:

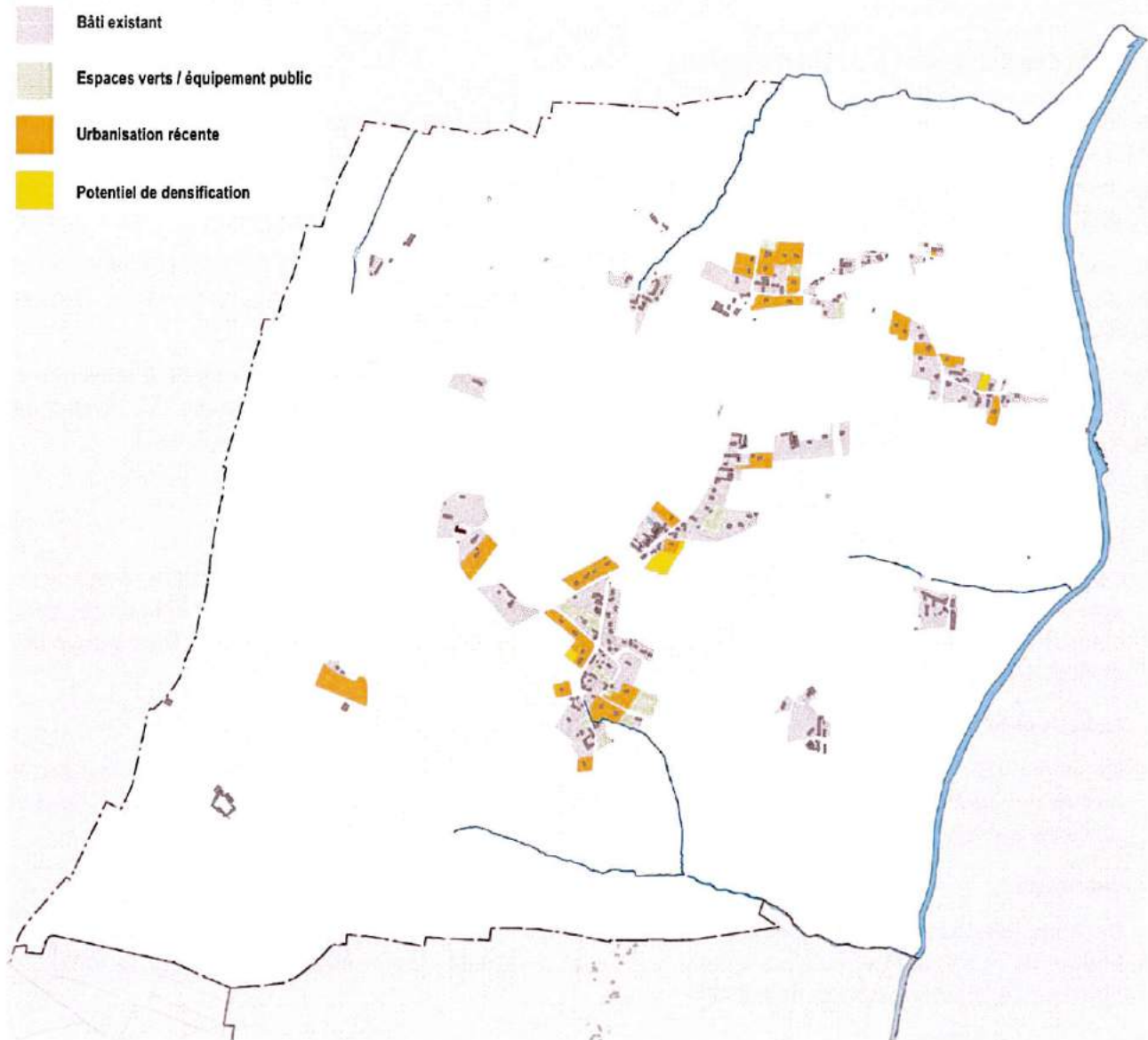
De nombreux lieux-dits correspondent le plus souvent à une seule propriété, composée de plusieurs bâtiments : La Vaunoise, au Nord-Ouest ; Les Cages, à l'Ouest ; Lignerolles, au Sud-Ouest; La Vallée, au Sud-Est ; Le Château du Vaugroult, à l'Est.

Enjeux

- Structurer l'urbanisation pour cesser son étalement le long des routes ; Limiter la consommation de l'espace agricole et son mitage ;
- Envisager les conditions permettant de construire en finançant conjointement les voies, espaces collectifs et réseaux nécessaires à la qualité (et la sécurité) du cadre de vie ;
- Veiller à la qualité de l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage, vu le relief ;
- Valoriser et structurer l'espace public.



URBANISATION RÉCENTE ET POTENTIEL DE DENSIFICATION





4.2 Âge et typologie du bâti

- Carte 9 : TYPOLOGIE DU BÂTI
- Planche photographique : LE BÂTI ANCIEN
- Planche photographique : LES CONSTRUCTIONS PAVILLONNAIRES DE CES TRENTE DERNIÈRES ANNÉES

Les constructions anciennes :

Les constructions anciennes présentes dans le bourg et les hameaux de la commune sont caractéristiques de l'architecture du Cinglais.

Elles présentent des volumes simples et imposants. Les extensions ou annexes qui prolongent la construction principale ont des volumes plus petits avec les mêmes pans de toitures.

Elles se composent d'un rez-de-chaussée surmonté ou non d'un étage plein et de combles éclairés par des lucarnes. Dans les plus gros ensembles ruraux, les constructions sont organisées autour d'une cour fermée par de hauts murs.

Elles sont construites en pierres, notamment en schiste et calcaire, dans des tons variant du gris au brun. Les toitures à deux pans sont couvertes d'ardoises, de petites tuiles plates mais aussi de tuiles mécaniques (ce qui signe le recul économique de l'agriculture locale)

Les huisseries et les menuiseries étaient de couleur blanche. Lors des réhabilitations, en fonction de la mode en cours, elles ont été peintes de couleurs vives ou vernies ; les volets roulants ont remplacé les volets de bois, appauvrissant les façades.

Les constructions récentes :

Elles ont les caractéristiques architecturales "à la mode" lors de leur époque de construction et sont trop souvent « posées » dans le paysage, comme une voiture sur un parking !

Elles peuvent ainsi présenter des caractéristiques architecturales, urbanistiques et paysagères relativement éloignées de celles des constructions vernaculaires :

- la maison est implantée en milieu de parcelle et en recul par rapport à la voie : le garage fait face à l'entrée ;
- les modes de constructions et les matériaux ne sont plus locaux ;
- la végétation peut être exotique.

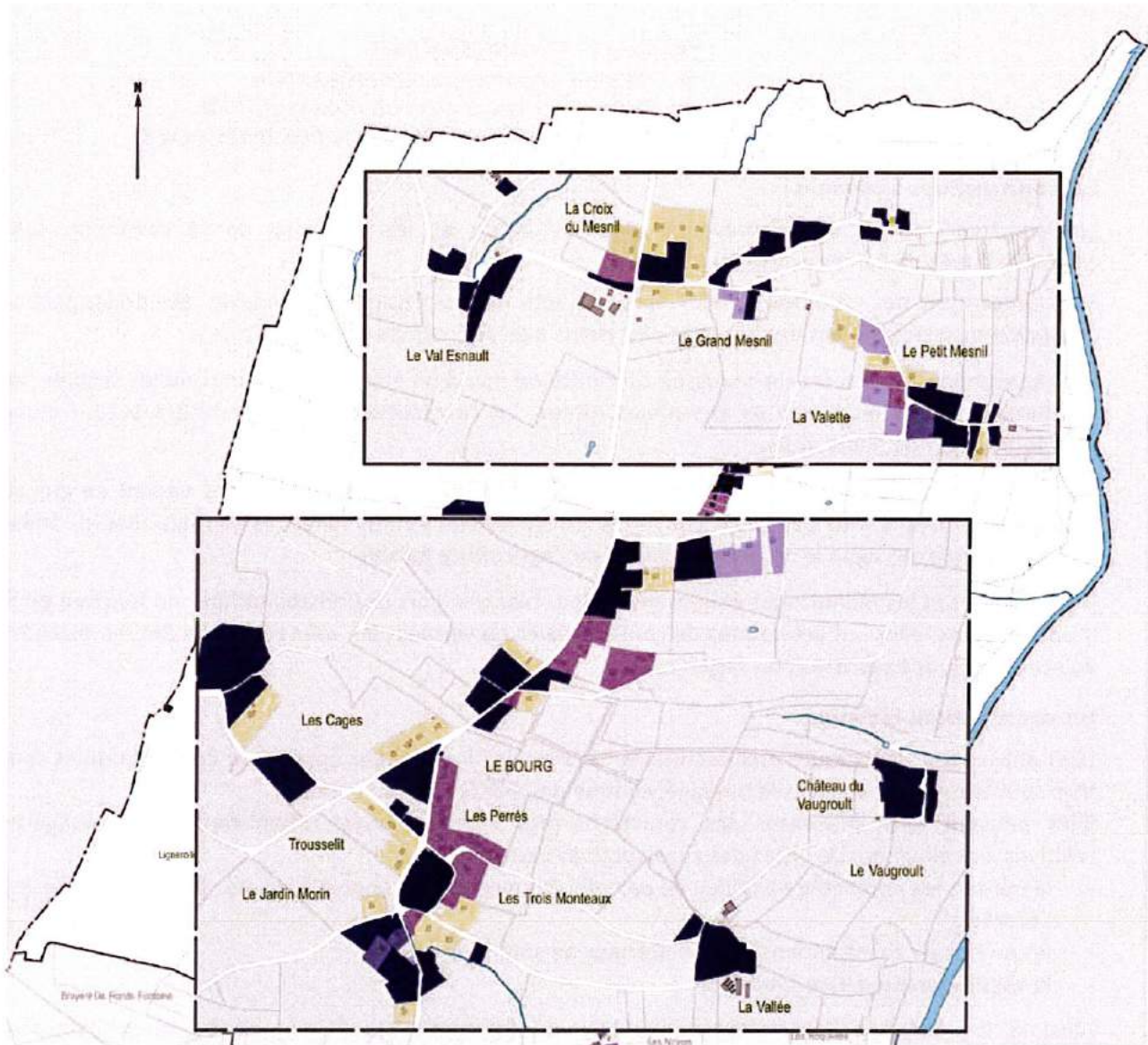
Ainsi, le risque de banalisation du paysage devient important si plus rien ne vient assurer l'harmonie générale des hameaux et villages, et cela même qui fait l'attrait du lieu : son paysage et son patrimoine, risque à très court terme de disparaître.

Enjeu paysager et environnemental

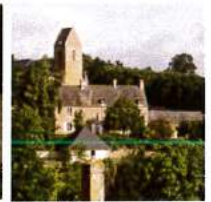
- Définir des prescriptions architecturales et paysagères pour assurer la bonne insertion des constructions récentes dans le paysage des hameaux.



carte 9 - TYPOLOGIE DU BÂTI
Age des constructions



- CONSTRUCTIONS ANCIENNES, AVANT GUERRE
- CONSTRUCTIONS APRES GUERRE 1945-1970
- 1971-1990
- 1991-2000
- CONSTRUCTIONS RÉCENTES depuis 2000 en cours de réalisation ou en projet

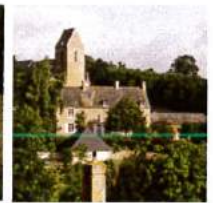


LE BÂTI ANCIEN

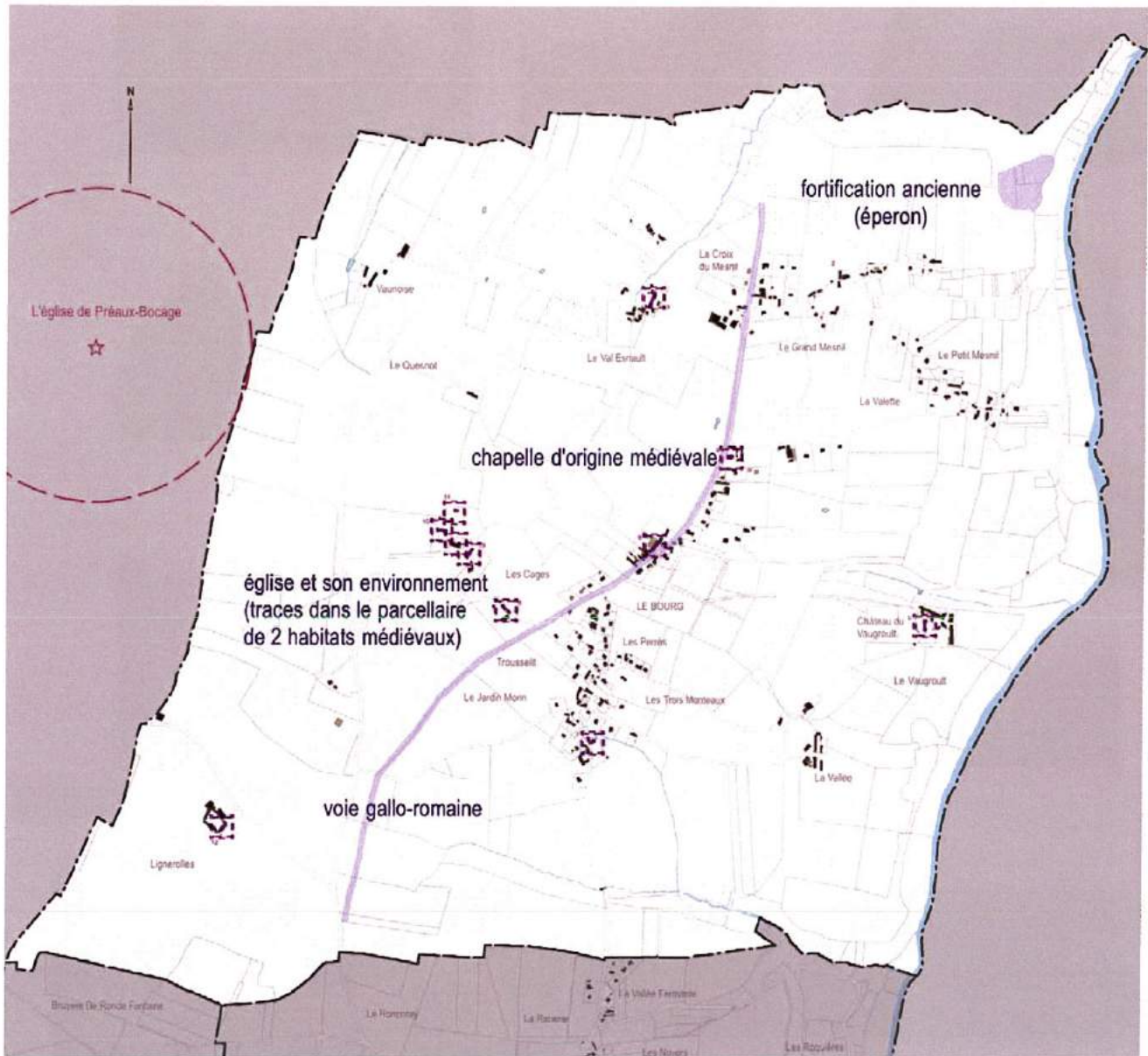





LES CONSTRUCTIONS PAVILLONNAIRES DE CES TRENTE DERNIÈRES ANNÉES





carte 10 - PATRIMOINE CULTUREL



-  Périmètres de protection d'un monument historique
-  Principaux sites archéologiques recensés au 30 décembre 2009
source : DRAC
-  Constructions ou ensemble bâti remarquables





4.3 Patrimoine culturel

→ Carte 10 : PATRIMOINE CULTUREL

Monuments Historiques

Aucun monument historique n'est recensé sur la commune.

Néanmoins, une très légère emprise du périmètre de protection de l'église de Preaux-Bocage, dont le chœur est inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques par arrêté du 04 octobre 1932, existe à l'Ouest de la commune.

Vestiges archéologiques (en annexe carte de localisation)

La commune est située dans un secteur archéologique sensible. Plusieurs sites sont répertoriés par les services de la DRAC :

- l'église Notre-Dame-de-Trois-Monts du Moyen Age et du XIXème siècle et son environnement (traces dans le parcellaire de 2 habitats médiévaux) ;
- une voie gallo-romaine ;
- la chapelle de la vierge du XIXème siècle, d'origine médiévale ;
- une fortification ancienne (éperon).

Constructions remarquables

On a repéré comme représentatif du patrimoine bâti rural local :

- 1 la chapelle de la vierge (privée) du XIXème siècle, d'origine médiévale ;
- 2 un ensemble bâti au Grand Mesnil ;
- 3 une propriété au Val Esnault ;
- 4 une propriété au Nord du Bourg;
- 5 le château du Vaugroult de la fin du XVIIème et début du XVIIIème siècle;
- 6 l'école ;
- 7 une propriété au Sud des Trois Monteaux;
- 8 une propriété à Les Cages ;
- 9 le presbytère dans le secteur de l'église ;
- 10 une propriété dans le secteur de l'église;
- 11 l'orangerie dans le secteur de l'église;
- 12 une propriété à Lignerolles.



carte 11 - RÉSEAU VIAIRE



- RÉSEAU PRIMAIRE (RD)
- RÉSEAU SECONDAIRE
- CHEMINS et LIAISONS PÉDESTRES
- - - - CHEMINS PRIVÉS

Les voies secondaires





4.4 Desserte et réseaux

Desserte routière

Trois Monts est situé à vingt-cinq minutes de l'agglomération caennaise, à dix minutes de Thury-Harcourt, à moins de trente minutes de Conde-Sur-Noireau.

Les deux principales artères de la commune sont :

La **RD212** traverse le centre de la commune du Nord au Sud. Elle reçoit près de 600 véhicules par jour dont environ 2% de poids lourds. Elle permet de rejoindre Caen et Thury Harcourt. C'est une petite voie départementale pittoresque mais souvent étroite.

La **RD139** traverse le Sud-Ouest de la commune. Elle reçoit un peu plus de 200 véhicules par jour, dont environ 3% de poids lourds. Elle permet de rejoindre Evrecy.

Le reste du réseau a une faible capacité : il est étroit et sinueux et reçoit peu de trafic. Il suppose l'aménagement des entrées et sorties de propriétés pour assurer la sécurité des échanges ou la mise en place de créneaux de dépassement.

Enjeu

- *Aménagement des abords de la RD212 dans la traversée du Bourg, au niveau des équipements publics pour la sécurité des échanges ;*

Les départementales structurantes du territoire

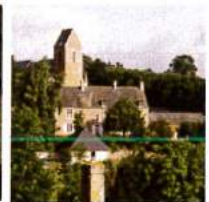


La rue principale

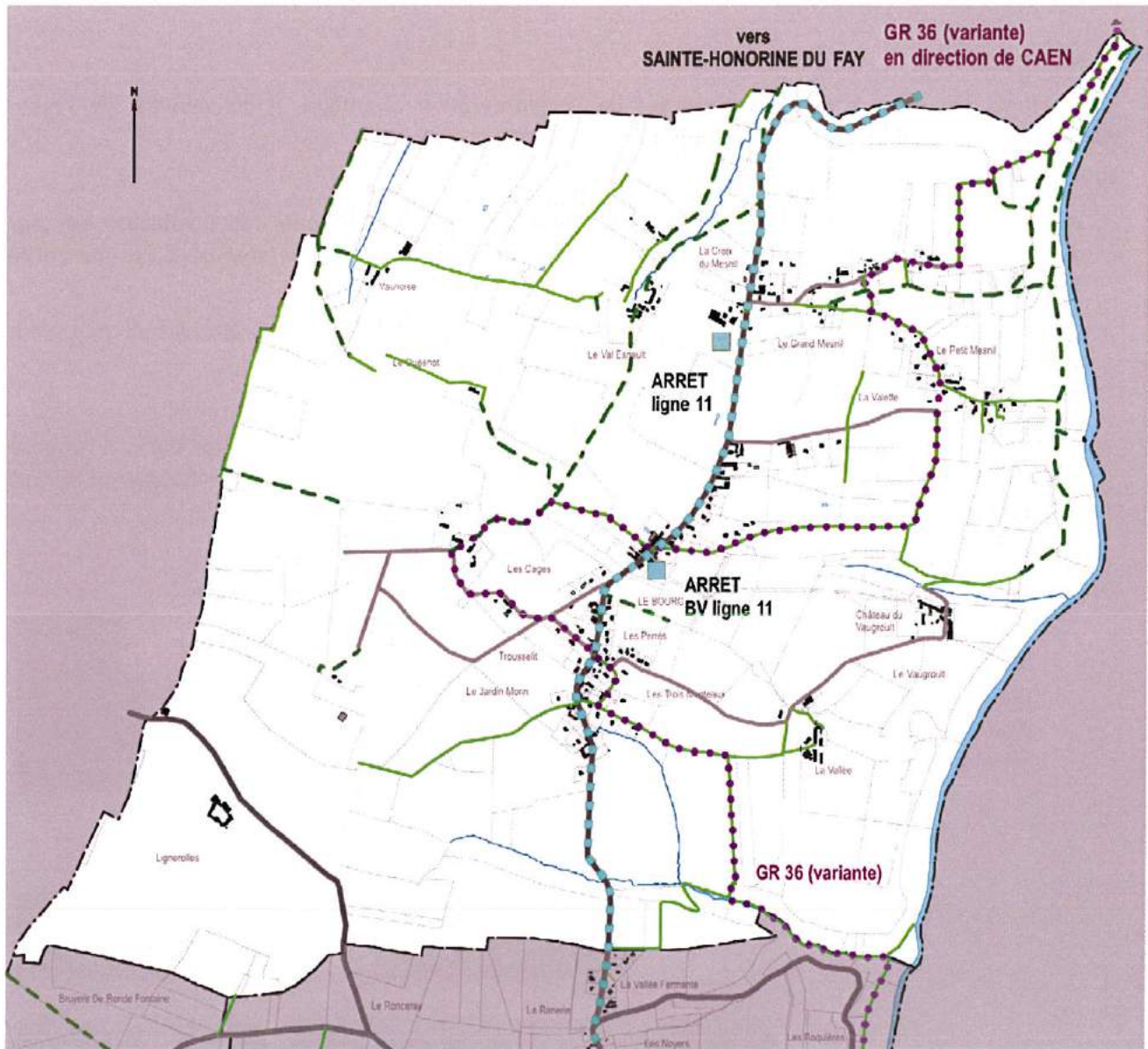





Les chemins ruraux





carte 12 - LIAISONS DOUCES
et TRANSPORT EN COMMUN



-  CHEMINS et LIAISONS PÉDESTRES
-  CHEMIN RURAL EN DISPARITION
-  GR36 (variante)



Desserte sans voiture

Comme on peut s'y attendre dans une commune où la majorité des actifs travaille à l'extérieur, le taux de motorisation est très élevé. En 2008, seuls cinq ménages ne dispose par d'un véhicule.

Equipement automobile des ménages

	2008	%	1999	%
Ensemble	131	100,0	108	100,0
Au moins un emplacement réservé au stationnement	110	84,3	82	75,9
Au moins une voiture	126	96,4	102	94,4
- 1 voiture	43	32,9	34	31,5
- 2 voitures ou plus	83	63,6	68	63,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

Transports en commun

Le réseau Bus Verts du Conseil Général du Calvados assure une liaison entre Caen et Hamars qui traverse la commune par la RD212 (ligne n°11). Cette ligne circule uniquement en période scolaire. Deux arrêts sont présents sur la commune, au niveau du bourg à proximité de l'école et de la mairie et au lieu-dit de la Croix du Mesnil.

La gare SNCF la plus proche est à Caen.

La gare de TVR la plus proche est à Iffs (où se situe un parking relais). Une extension est envisagée sur Fleury-sur-Orne avec un parking relais à la sortie du boulevard périphérique.

Les Taxibus du Conseil Général du Calvados sont disponibles sur la commune de Trois-Monts, bien que peu utilisés.

Voies vertes et chemins de randonnée

Le chemin de randonnée (GR36 variante) traverse la commune.

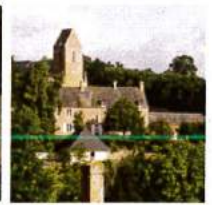
Un projet de transformation en voie verte de l'ancienne voie ferrée Caen-Flers est à l'étude. Il permettrait de relier l'agglomération caennaise à la Suisse Normande.

Les voies de desserte locale ont un profil "routier" ce qui ne favorise pas les échanges sans voiture en toute sécurité.

Récemment, la commune a réalisé une liaison douce entre le Petit Mesnil et la voie communale n°4. Elle ne compte à ce jour aucune piste cyclable.

Besoins / projets :

- Aménagement de stationnement en bordure de la RD212 ;
- Aménagement de chemins cyclo-pédestres parallèle à la RD212.





5 Conclusions du diagnostic, enjeux et besoins

Une commune rurale de la Suisse Normande entrée dans l'aire d'attraction résidentielle de Caen

Population et Logement

Un peu plus de 400 habitants en 2010, une population multipliée par deux en un peu moins de 40 ans.

La commune de Trois Monts s'est développée avec la construction de pavillons en accession à la propriété, qui accueillent des familles dont les actifs travaillent sur l'agglomération caennaise ou dans les pôles d'emplois de la Suisse Normande (Condé /Flers).

Équipements

Le bourg a vu ses équipements rénovés ses dernières années. Il dispose aujourd'hui d'un groupe scolaire et d'une mairie neufs. Si le niveau d'équipements de la commune reste modeste vu sa taille, sa population bénéficie des équipements et services des communes de Saint Honorine du Fay et de Thury Harcourt.

Économie

La principale économie reste agricole, même si dans ce territoire d'élevage, la santé économique du secteur soit médiocre. Sinon, la commune accueille quelques petites entreprises et artisans du bâtiment.

Profil environnemental du territoire

Équilibre naturel et biodiversité

- les milieux naturels remarquables (dont les zones humides) des vallées de l'Orne, du Flagy, du Val Esnault et de la Vallée Fermante ;
- les boisements de leurs coteaux.

Ressources environnementales

- un potentiel pour l'utilisation de la biomasse, de l'énergie solaire ou de l'énergie éolienne.

Risques naturels

- des fonds de vallées inondables ; Seul un moulin est concerné sur la commune ;
- des risques liés aux ruissellements ;
- un territoire dans la zone de sismicité faible.
- Des risques d'éboulement qui reste limités avec le boisement des coteaux ;

Sécurité routière

- des risques et nuisances liés au passage sur la RD212 à travers le village-rue.

Enjeux :

- *protection des milieux naturels remarquables*
- *protection des zones d'expansion de crue ;*
- *aménagement de la RD212 en bordure des équipements.*



Pollutions et santé

Pas d'enjeux repérés.

Cadre de vie

Des atouts :

- une bonne accessibilité depuis l'agglomération caennaise ;
- une « belle campagne » ;
- un village équipé ;
- un foncier peu cher ;

Enjeux :

- *Un village à aménager, en développant l'animation locale*

Des contraintes :

- la dépendance à l'automobile pour l'accès à l'emploi et aux services ;

Patrimoines

- un patrimoine rural, préservé.

Perspectives d'évolution et projet

La commune a retrouvé une animation avec le développement résidentiel et l'arrivée de nouvelles familles, dans un contexte pour l'économie agricole est en difficulté.

Le bourg a été rénové et agrandi.

Ce développement s'est fait de façon relativement diffuse dans le territoire, ce qui au-delà de l'atteinte faite à l'espace agricole, rend couteux l'aménagement des réseaux et espaces publics.

Pour autant, il répond à une demande à laquelle les élus souhaitent répondre et ainsi pérenniser l'équipement et l'animation du village.

Cet objectif permettra de poursuivre l'aménagement du village et de ses espaces et bâtiments collectifs, mais suppose une remise en cause du mode d'urbanisation : il se devra d'être plus organisé pour porter une moindre atteinte à l'espace agricole, et contribuer à la réduction de la dépendance aux déplacements en voiture (ne serait-ce que dans les déplacements de proximité).

Besoins / projets :

- *extension du groupe scolaire du Syndicat Scolaire des Coteaux de l'Orne ;*
- *extension sur site du cimetière ;*
- *réalisation de stationnements ;*
- *extension et aménagement du bâtiment communal ;*
- *aménagement de chemins cyclo-pédestre en parallèle de la RD212 ;*
- *aménagement de la RD212.*

La création d'un réseau d'assainissement collectif est un objectif, qui à ce stade du développement communal ne pourra être atteint. Le syndicat d'assainissement a en effet fait le constat du coût prohibitif de la mise en place de ce service, à ce jour, pour les ménages.



6 PRÉSENTATION DU P.L.U. ET JUSTIFICATIONS

6.1 Choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Les enjeux de développement :

Planifier une urbanisation respectueuse du site et de l'environnement :

- en préservant l'espace agricole et les espaces d'intérêt écologique ;
- en tenant compte des contraintes dues à la nature des sols ;
- en s'appuyant sur les caractéristiques architecturales du patrimoine bâti local ;
- en tenant compte des covisibilités avec les versants des l'Orne, de la Vallée Fermante ou du Flagy pour intégrer harmonieusement les futures constructions dans le paysage.

Aménager et équiper la commune :

- permettre la création de logements pour conforter l'animation locale et le niveau d'équipement ;
- proposer des solutions d'aménagement afin de réduire l'insécurité routière le long de la RD212 ;
- aménager des liaisons douces, en particulier au niveau de l'école, de la mairie et des équipements sportifs et mettre en réseau les chemins ; préserver les chemins ruraux existants ;

Perspectives de développement et objectifs :

À ce stade du développement de Trois Monts, la commune a choisi de se doter d'un document d'urbanisme pour préciser les conditions de son urbanisation et de son aménagement.

Elle souhaite en effet que se poursuive la croissance résidentielle, car elle est nécessaire au maintien de l'animation locale et du niveau de service (dont scolaire) apporté aux habitants de cette partie de la Suisse Normande. Il est ainsi retenu un rythme de croissance souhaitable de l'ordre de 2 à 3 nouveaux logements en moyenne annuelle.

Pour cela, la détermination du potentiel constructible prend en compte la rétention foncière dans un contexte où la commune n'a pas, à ce jour, les moyens de réaliser les acquisitions foncières qui lui permettrait de conduire elle-même la politique d'urbanisation.

En effet, dans ce territoire rural où le coût du foncier reste bas, sa mobilisation est difficile. Le potentiel de densification dans le tissu existant est à ce stade faible. S'il reste quelques "dents creuses" dont l'urbanisation sera prise en compte, la division des propriétés existantes restera marginale, vu l'âge des propriétaires. De plus, les incertitudes pesant sur le devenir de l'économie agricole locale, ne permettent pas, à ce stade, de prioriser facilement les sites d'urbanisation : leur mobilisation dépendra de l'évolution de la situation de leurs propriétaires (et elle est difficile à prévoir une décennie à l'avance).



En conséquence, le projet (dans la mesure des moyens de la commune) :

- prévoit les sites potentiellement urbanisables, en cohérence avec les possibilités de desserte (par les voies et réseaux), leur proximité des équipements, la protection des espaces naturels et agricoles
- prend en compte la rétention foncière (tous les secteurs potentiellement constructibles ne seront pas pour autant disponibles à la construction) et hiérarchise l'ouverture à l'urbanisation (et donc le financement des équipements).
- définit les conditions d'un développement durable de son urbanisation (par les choix de localisation / les densités d'urbanisation / les choix d'équipements et d'aménagement).

Grandes orientations du PLU :

Organiser l'extension de l'urbanisation en continuité des secteurs urbanisés

Vu le développement socio-économique du bassin de Caen, le conseil municipal a souhaité réaliser un projet d'urbanisation sur la base d'une croissance annuelle moyenne de trois logements par an, afin de répondre aux besoins des actifs locaux et de conforter le niveau d'équipement de la commune.

Il retient pour une première phase d'urbanisation (environ une décennie) :

- la densification au sein des ensembles urbanisés (moins d'une dizaine de possibilité de construire repérée a priori) du bourg et des hameaux ;
- une extension d'un peu moins de 2ha au hameau du Grand et Petit Mesnil (second secteur urbanisé de la commune par sa taille) ; ce secteur permettra la densification du village, à proximité d'équipements et de voirie de capacité suffisante.

Il prévoit à plus long terme :

- l'extension du bourg (sur 2 ha) et des Trois Monteaux (sur 1,5ha). La question du mode d'assainissement de ses secteurs sera alors réenvisagée ; À ce jour, le syndicat ne retient plus la création d'un réseau d'assainissement collectif sur ce pôle d'urbanisation vu les incertitudes quant à son financement et en conséquence le prix de l'eau qui en résulterait.

Pour éviter la poursuite de l'étalement des constructions le long des voies, les coupures d'urbanisation entre le Petit Mesnil / Grand Mesnil et le Bourg / le secteur l'Eglise sont maintenues.

Enfin, pour préserver la vocation agricole dominante de l'essentiel du territoire communal, le projet ne retient pas la croissance des lieux-dits le plus souvent composés d'une ou deux constructions du fait de la présence ou non d'un siège agricole pérenne et / ou de leur éloignement des équipements communaux. Il permet seulement le confortement de l'existant dans la mesure de la capacité des voies et réseaux de desserte.

Protéger l'espace agricole

Le PLU classe en zone agricole près des trois quarts du territoire communal (72%). Il préserve ainsi le potentiel agricole du territoire tout en organisant une maîtrise des conditions de construction (voir ci-dessous).

Les sites d'exploitation agricole repérés comme pérennes restent à l'écart du développement résidentiel. Le projet permet la reprise du bâti ancien dont agricole dans les zones Nr, ce qui évite toute poursuite du mitage de l'espace agricole.



Protéger les espaces naturels remarquables et prendre en compte les risques naturels

Le projet préserve du développement de l'urbanisation les secteurs repérés pour leur intérêt écologique (et en conséquence pour les coteaux et les fonds de vallée, pour les risques qu'ils comportent, inondations ou éboulements).

Protéger les paysages et le patrimoine bâti

Les principales composantes du patrimoine bâti et paysager sont repérées et protégées : constructions représentatives du bâti vernaculaire, maillage de haies ou alignement d'arbres. De plus,

- afin d'éviter l'implantation de grandes constructions agricoles sur les hauts, et les altérations paysagères qui en résultent, les parties de la zone agricole qui présentent des sensibilités particulières, sont regroupées dans un secteur où seules les constructions agricoles de petite taille sont autorisées (abris pour animaux, petit hangar de stockage, etc).
- les extensions de l'urbanisation devront prévoir la création de lisières plantées. Celles-ci ont une double vocation : définir le paysage en lisière des zones urbanisées et former une limite naturelle, qui a vocation à être maintenue à long terme.
- Une gamme colorée est retenue pour les façades des nouvelles constructions, cohérente avec le paysage traditionnel de la Suisse Normande.

Aménager la commune et y favoriser (et sécuriser) les déplacements de proximité sans voiture

Le projet retient la création d'une voie cyclo-pédestre entre les deux principaux pôles d'urbanisation pour sécuriser les déplacements de proximité.

Les liaisons douces cyclo-pédestres, l'extension du cimetière, l'aménagement de stationnements, l'extension et l'aménagement du bâtiment communal font l'objet d'emplacements réservés au profit de la commune.

Afin de mettre en réseau les chemins communaux praticables ou non le projet retient leur préservation pour permettre la réhabilitation de certaines portions.

6.2 Orientations d'Aménagement (O.A.)

Le PLU comprend des Orientations d'Aménagement en cohérence avec le PADD, qui sont opposables aux autorisations de construire et d'aménager.

Elles précisent les principes d'organisation, de desserte et de paysagement applicables aux zones d'urbanisation future, ainsi que la densité minimale retenue pour l'habitat : soit 10 logements à l'hectare (en l'absence de réseau d'assainissement collectif).

Pour la sécurité des échanges, elles précisent les principes d'aménagement à mettre en œuvre lors de la création d'accès sur les routes, afin qu'ils tiennent compte de la configuration des lieux (talus, fossé, vitesse de circulation, haies, visibilité, etc). Pour autant, la définition des accès sur les zones non ouvertes à l'urbanisation sera précisée lors de leur ouverture à l'urbanisation, en fonction des dispositions d'alors.

Elles font l'objet d'une pièce spécifique du dossier. Pour faciliter la prise d'informations, certaines orientations sont reportées sur le règlement graphique. Une légende précise leur interprétation.



Réglement graphique du PLU



ZONE URBAINE

- U** ZONE URBAINE à vocation résidentiel regroupe des terrains urbanisés et desservis, elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante
- Ua** correspond au secteur le plus dense où la plupart des constructions sont implantées à l'alignement et en limites séparatives de propriétés
- Us** occupé par des installations et équipements collectifs

ZONE A URBANISER

- 1AU** Zone naturelle non équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée des secteurs urbanisés. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.
- 2AU** Zone naturelle réservée au développement futur de la commune. Elle est destinée à son expansion urbaine.

ZONE AGRICOLE

- A** Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc uniquement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt collectif.
- Ap** Zone où pour assurer la protection des paysages, les constructions nouvelles agricoles auront une taille limitée.

ZONE NATURELLE ET FORESTIÈRE : secteurs du territoire, équipés ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels

- Np** Secteurs strictement protégés du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels
- Nr** Secteur où les constructions présentes pourront bénéficier d'extensions limitées sous réserve de la desserte par les voies et réseaux
- Nh** Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées qui pourront recevoir de nouvelles constructions



6.3 Présentation et justification du règlement

Le règlement comprend des dispositions générales en introduction, au corps de règles de chaque zone qui comprennent :

- le rappel de règles spécifique au territoire communal ;
- un glossaire pour préciser l'acception des termes pouvant soulever des problèmes d'interprétation, les notions de "constructions existantes", "d'extension limitée", ou "d'annexes" sont ainsi en particulier précisées.
- un article précise que les dispositions du règlement ont été conçues pour s'appliquer aux unités foncières issues de division en jouissance ou en propriété.

Vu la taille de la commune, et le peu de complexité du PLU, le dossier comprend un plan commun pour le règlement graphique, les servitudes d'utilité publiques et les informations permettant d'apprécier les règles retenues.

Division du territoire en zones :

Les zones urbaines / U

«Peuvent être classés en zone Urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter »

La zone U :

La zone U regroupe des terrains urbanisés et desservis ; elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement lié et compatible avec cette vocation résidentielle dominante. On y distingue :

- **Un secteur Ua** correspondant au secteur le plus dense où la plupart des constructions sont implantées à l'alignement et en limites séparatives de propriétés ;
- **Un secteur Us** occupé par des installations et équipements collectifs. Il comprend la mairie, la salle des fêtes, le groupe scolaire et les terrains de sports.

Elle correspond aux deux pôles d'urbanisation que l'on choisit de renforcer :

- le Bourg et les Trois-Montaux qui se sont développés principalement le long de la RD212, on y retrouve l'ensemble des équipements publics et les arrêts de bus verts ;
- les hameaux du Petit et Grand Mesnil.

Du fait de la présence de réseaux et d'équipements suffisants, la densification y est autorisée, sauf dans les espaces de "plantation à créer" qui correspondent à des secteurs protégés du fait de leur intérêt environnemental ou paysager (zones basses et humides des Trois Montaux, jardins ou parc).

Les zones d'urbanisation future :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. »

Cette zone naturelle non-équipée est destinée, compte tenu de sa situation, à l'extension maîtrisée des secteurs urbanisés. Elle a vocation à recevoir de l'habitat et toute activité ou équipement, normalement liés et compatibles avec cette vocation résidentielle dominante.



On distingue deux types de zones en fonction de leur ouverture à l'urbanisation :

- La zone 1AU est ouverte à l'urbanisation, c'est-à-dire qu'elle est immédiatement constructible dans le respect du règlement (écrit et graphique) et des Orientations d'Aménagement ;
- Les zones 2AU sont réservées au développement futur de la commune ; elles seront ouvertes à l'urbanisation lorsqu'elles pourront être desservie par les réseaux et les voies et que la capacité des équipements nécessaires à leur desserte sera disponible.

Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement

Zone 1AU à dominante résidentielle

La zone retenue est destinée à une extension résidentielle du hameau du Grand Mesnil. Son règlement prévoit une urbanisation plus dense que celle réalisée ces dernières années sur la commune (au moins 10 logements à l'hectare).

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement ; elles précisent les conditions de desserte et le type d'aménagement à mettre en place sur les lisières avec l'espace rural.

Le règlement précise que le secteur ne pourra faire l'objet de détachements de terrains qui viendraient empêcher ou renchérir un aménagement global cohérent (en ne participant pas au financement de la viabilisation nécessaire à l'ensemble de la zone).

Zone 2AU à dominante résidentielle

Deux secteurs sont retenus, en extension du bourg et des Trois Monteaux, pour l'urbanisation future. Ils seront ouverts à l'urbanisation lorsque leur desserte le permettra (après aménagement du chemin rural pour le secteur des Trois Monteaux).

La zone agricole

« 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. »

La zone A :

Sont classés en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, que l'on souhaite protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont donc seulement autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, et les équipements d'intérêt collectif.

On y distingue **des secteurs Ap**, où pour assurer la protection des paysages, les constructions nouvelles agricoles auront une taille limitée.

Ainsi, près des trois quarts du territoire communal sont classés en zone agricole. Celle-ci intègre les sites d'exploitation agricole repérés comme pérennes à échéance du PLU (lors du diagnostic et de la concertation agricole) et permet aux exploitants à agricoles de construire pour les besoins de leur exploitation. Elle a pour spécificité de permettre la construction d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) à vocation agricole. La construction de logement y est strictement réservée aux besoins des sièges d'exploitation. Elle devra être justifié par leur proximité et leur existence préalable.



Les zones naturelles et forestières

« Peuvent être classés en zones naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N :

Sont classées en Zone Naturelle et Forestière les parties du territoire, équipées ou non à protéger du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels, de la qualité de leurs paysages, ou de leur caractère d'espaces naturels. La zone est divisée :

- **en secteurs Np** (« p » comme protection) strictement protégés du fait de l'intérêt de leurs milieux naturels ; le confortement de l'existant est plus strictement limité afin de préserver les paysages, les sites d'intérêt environnemental (fond de vallées, zones humides, etc.) et les zones d'expansion de crues. Tout développement de l'urbanisation à l'exception des équipements d'infrastructures, de fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient être implantés ailleurs, des constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et des petites constructions agricoles (hors logement) de moins de 20m² et de 3m de hauteur (qui ne pourront pas faire l'objet d'extension, d'élévation et de changement de destination) est interdit.
- **en secteurs Nr** où les constructions présentes pourront bénéficier d'extensions limitées sous réserve de la desserte par les voies et réseaux ; Ce secteur regroupe les écarts bâtis de la commune. C'est un secteur naturel qui n'a pas vocation à recevoir de nouvelles urbanisations mais qui prend en compte les constructions existantes. Il permet le changement de destination, la réhabilitation et l'extension limitée des constructions existantes (+ 30% de la surface de plancher) ainsi que la construction de leurs annexes (définition dans le glossaire du règlement), dès lors qu'elles restent compatibles avec la préservation des sites et paysages et la capacité des voies et réseaux ;
- **en secteur Nh**, de taille et de capacité d'accueil limités qui pourront recevoir de nouvelles constructions ; Un seul secteur est concerné : le secteur de l'église où, exceptionnellement, le détachement de parcelles sera autorisé pour permettre l'accueil de nouvelles constructions, sous réserve du respect de la capacité des réseaux et voiries existantes.

Présentation et justification des dispositions du règlement :

Limitations apportées à l'occupation des zones

Dans les zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation, la mixité fonctionnelle est la règle. Seules les occupations potentiellement incompatibles avec la proximité résidentielle du fait des nuisances qu'elles génèrent habituellement (trafic, odeurs, bruits) sont interdites. En conséquence, les installations classées pour la protection de l'environnement ne sont pas systématiquement interdites.

Voies et dessertes

Le règlement graphique rappelle les obligations d'accès et de raccordements de voirie qui s'imposent aux urbanisations à venir en cohérence avec les orientations d'aménagement, afin d'assurer le bon maillage des secteurs urbanisés entre eux.

Les règles nécessaires à la réalisation de voies adaptées à la nature des occupations sont précisées pour qu'elles soient justement dimensionnées (notamment les impasses) et que les conditions nécessaires à la sécurité des accès le long des voies soient remplies.



Gestion de la densité / préservation d'un cadre de vie rural

Afin de conserver à la commune son cadre de vie, le règlement fixe un quota d'espaces verts obligatoires sur les parcelles recevant du logement (40% de l'unité foncière sauf en Ua et Us qui sont exemptés du fait de sa forme urbaine pour le premier, de sa nature pour le second). Celui-ci est réduit à 15% pour les parcelles recevant d'autres occupations.

En zone Nr et Nh, ce quota est plus important afin de préserver cet environnement très verdoyant (60%) et de limiter la capacité d'accueil.

Pour autant, les orientations d'aménagement précise la densité minimale des nouvelles opérations d'aménagement : au moins 10 logements par hectare en cohérence avec l'espace rural environnant et les besoins de surface nécessaire à la réalisation d'épandage pour le traitement des eaux usées, et la nécessaire limitation de la consommation de l'espace agricole.

Taille des parcelles et desserte par l'assainissement

En présence d'un SPANC, le projet ne retient pas de surface minimale pour la réalisation d'un dispositif d'assainissement autonome des constructions, ce qui permet d'adapter la surface nécessaire au cas par cas, sans pousser à la consommation de l'espace.

Implantation des constructions

Dans la zone U le long de la RD212, le règlement favorise l'implantation des constructions, en continuité de l'existant : il permet une implantation des construction soit perpendiculairement à la voie avec une distance au moins égale à 3m de l'alignement ou soit parallèlement à la voie avec une distance au moins égale à 5m de l'alignement.

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, ainsi que dans la zone AU, le règlement prévoit un recul minimal de 3m sauf pour les garages implantés le long des voies ouvertes à la circulation, afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant la porte.

De plus, le règlement impose un recul minimum de 25m par rapport à l'alignement de la voie communale n°4 pour tenir compte de l'alignement de fait créé par les constructions existantes (ce qui permet également de maîtriser la densification).

Pour permettre une meilleure intégration paysagère des constructions agricoles, le règlement retient un recul au moins égal à 100m de l'alignement de la RD212 en zone A et 50m en zone N afin de conserver des vues vers l'espace agricole et les fonds de vallées. Le règlement tient compte du site d'exploitation situé à la Croix du Mesnil en imposant un recul minimum de 45m de l'alignement de la RD212.

Gestion du stationnement

Les normes applicables aux logements sont précisées afin de limiter le stationnement des véhicules sur les trottoirs et espaces verts, en l'absence de places de stationnement proches et en quantité suffisante.

Des principes d'aménagement des entrées ont été définis dans les Orientations d'Aménagement (pièce 2b) afin de permettre le stationnement d'un véhicule devant le porche ou le portail et à limiter toutes manœuvres sur la voie publique.



Prescriptions architecturales

Les dispositions retenues visent à la bonne insertion des nouvelles constructions dans le paysage traditionnel de la Suisse Normande. Elles proscrivent ainsi l'implantation de pavillons qui reprendraient les caractéristiques architecturales d'autres régions ou d'autres secteurs de la Région.

Sont ainsi prescrits :

- l'utilisation de matériaux dont les teintes sont proches de celles des matériaux utilisés par les constructions traditionnelles de la Suisse Normande ;
- des types de clôtures compatibles avec le cadre paysager rural de la Suisse Normande: les haies bocagères et lisses normandes doivent être dominantes ;

L'architecture contemporaine est explicitement autorisée. La notion est définie par le glossaire du règlement afin d'éviter toute confusion.

Prescriptions paysagères

Afin de mieux maîtriser l'évolution des paysages en particulier lors de constructions de nouveaux logements, des obligations de plantation sont ajoutées :

- la plantation de haies ou d'alignement d'arbres d'essences locales en limites séparatives de propriétés lorsque celles-ci bordent l'espace rural, afin de réintroduire des transitions paysagères ;
- la plantation d'arbres sur les aires de stationnement de véhicules légers ;
- limitation de l'imperméabilisation des sols et maintien de jardins d'accompagnement en cohérence avec le paysage rural environnant par la prescription d'un minimum d'espaces verts à maintenir. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux commerces, bureaux et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Petites constructions / Abris de jardin

Afin de permettre l'implantation des abris de jardin à l'arrière des haies, il ne leur est pas prescrit de règles de recul le long des limites séparatives de propriétés. Ces abris de jardins sont définis afin d'éviter que cette exception soit appliquée à d'autres constructions, ce qui pourrait engendrer des problèmes de voisinage et de salubrité.

Espaces boisés classés

Sont classés pour leur intérêt paysager, les boisements des coteaux (hors sapinières), en application des articles L130-1 et suivant le Code de l'Urbanisme. Ils sont repérés par une trame spécifique sur le règlement graphique.

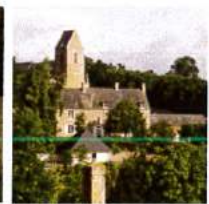
Protection des éléments paysagers remarquables

en application de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme

Il est retenu d'assurer la protection du maillage dans son ensemble (indépendamment de l'intérêt intrinsèque de chaque haie) pour son rôle dans le paysage rural de la commune.

Le règlement précise, aux articles 11 des zones A et N, les conditions d'évolution possible : des parties de haies peuvent être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit replanté en recul ou à proximité afin de ne pas réduire la couverture bocagère.

Elles seront replantées dans le respect des dispositions traditionnelles : les haies seront sous la forme d'une haie bocagère plantée d'essences locales avec si nécessaire un fossé et/ou un talus. Elles pourront être ponctuellement interrompues pour la création d'un accès ou d'une voie.



Protection des constructions remarquables

en application de l'article L123-1-5 (7°) du code de l'urbanisme

Représentatif du patrimoine bâti rural, les ensembles de constructions remarquables suivants sont repérés au règlement graphique en application de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme :

- 1 la chapelle de la vierge (privée) du XIX^{ème} siècle, d'origine médiévale ;
- 2 un ensemble bâti au Grand Mesnil ;
- 3 une propriété au Val Esnault ;
- 4 une propriété au Nord du Bourg;
- 5 le château du Vaugroult de la fin du XVII^{ème} et début du XVIII^{ème} siècle;
- 6 l'école ;
- 7 une propriété au Sud des Trois Monteaux;
- 8 une propriété à Les Cages ;
- 9 le presbytère dans le secteur de l'église ;
- 10 une propriété dans le secteur de l'église;
- 11 l'orangerie dans le secteur de l'église;
- 12 une propriété à Lignerolles.

Toute démolition devra faire l'objet d'un permis de démolir et tout projet d'aménagement devra faire l'objet d'une autorisation de l'Architecte de Bâtiments de France.

Emplacements réservés pour équipements et aménagements publics

→ Voir la liste sur le règlement graphique

Ils sont réservés au profit de la commune et se justifient ainsi :

- ER1 : Emplacement réservé pour l'extension du cimetière et l'aménagement de stationnement ;
- ER2 : Emplacement réservé pour la sécurisation du carrefour entre la RD212 et la VC6 ;
- ER3 : Emplacement réservé pour l'aménagement d'une liaison cyclo-pédestre entre le bourg et le Grand Mesnil ;
- ER4 : Emplacement réservé pour l'aménagement d'un passage pédestre du nouveau quartier à la voie cyclo-pédestre qui mène au bourg.
- ER5 : Emplacement réservé pour l'aménagement d'espaces collectifs pour les loisirs (aire de pique-nique, etc. ;
- ER6 : Emplacement réservé pour l'aménagement d'une aire de stationnement en bordure de la RD212 ;
- ER7 : Emplacement réservé pour l'extension du bâtiment communal et l'aménagement d'espace public avec stationnement ;
- ER8 : Emplacement réservé pour la préservation de la voie d'accès;

Plantations à créer

Les secteurs qui contribuent à la qualité du cadre paysager des villages et hameaux ou dont le caractère naturel (du fait de la présence de zones humides) doit être préservé sont désignés sur le règlement graphique. Ils ne peuvent être urbanisés et doivent être (ou resté) planté. Sur les propriétés bâties, seules de petites constructions annexes (abris de jardin, abris pour animaux) pourront y être implantées.

Chemins à conserver

La préservation et la mise en valeur d'un maillage de chemins qui facilite l'accès aux espaces naturels et participe au cadre de vie, justifie cette disposition. Ainsi les chemins à préserver sont reportés sur le règlement graphique.



7 INCIDENCES DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

7.1 Maitrise de la consommation de l'espace

Tableau des surfaces par type de zones :

Zone U à dominante d'habitat			
	dont Us	1,9 ha	
	Total	31 ha	4,3%
Zone AU à dominante d'habitat			
	dont 1AU	1,8 ha	
	dont 2AU	3,6 ha	
	Total	5,4 ha	0,8%
Zone A			
	dont Ap	223 ha	
	Total	511 ha	73%
Zone N			
	dont Nh	0,3 ha	
	dont Np	140 ha	
	dont Nr	16 ha	
	Total	156,3 ha	22%
		704 ha	100%

Le projet s'inscrit dans une perspective de développement durable du territoire. Il met en avant la protection de l'espace rural, qu'il ait une vocation agricole ou soit protégé pour l'intérêt écologique de ses milieux. En conséquence, le développement de l'urbanisation envisagée à partir du village et de ses hameaux reste maîtrisé. Il est dimensionné pour en préserver l'animation et l'équipement et ainsi répondre aux besoins de la population de cette commune rurale, tout en ayant une atteinte modérée à l'espace agricole ou naturel environnant, comme le montre les surfaces de différentes zones et l'absence d'urbanisation nouvelle prévue dans l'espace rural.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables prévoit une extension maîtrisée de la commune en continuité du bâti et des réseaux existants. Le règlement assure un phasage de l'urbanisation : il met en œuvre une première étape d'urbanisation.

En application des nouvelles dispositions de l'article L123-13, une seconde étape pourra s'envisager. Elle le sera alors dans le cadre fixé par le SCOT (qui devrait être terminé d'ici là) et en fonction des conditions de desserte par l'assainissement collectif.



Cohérence du projet avec la capacité des réseaux

Eau potable :

Si l'on se base sur une consommation domestique moyenne de 80m³ par an, par ménage, et à la croissance démographique envisagée par le PLU (soit environ 45 ménages en 15 ans), il conviendra de fournir 4 000m³ d'eau supplémentaires, ce qui représente un peu plus d'un pourcent de la production annuelle des captages de Saint-Martin de Sallen, dont le syndicat confirme la disponibilité à terme.

Eaux usées :

Dans l'attente d'un financement d'un réseau d'assainissement collectif, la commune reste en assainissement individuel. Le contrôle et les conditions de réalisation des nouveaux dispositifs seront assurés par le SPANC de la Communauté de Communes, auquel la commune a confié sa compétence.

→ Voir les Annexes documentaires.

Ainsi ces orientations respectent les principes fixés par l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme :

1° - L'équilibre entre :

- a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° - 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 et de développement des transports collectifs ;

3° - 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.



7.2 Prévention des risques naturels prévisibles

Risques liés aux inondations :

Les compléments d'information apportés par les témoignages des élus ont permis de préciser à l'échelle 1/5000^{ème} la carte établie par les services de la DREAL.

Il en résulte :

- Un classement en zone Np (inconstructible) des secteurs inondables mais qui ne sont pas urbanisés, pour les préserver de toute extension de l'urbanisation et pour maintenir les zones d'expansion des crues.
- Des prescriptions particulières dans le règlement visent à ne pas renforcer la capacité d'accueil des constructions situées dans la zone inondable (Le Moulin).

→ *L'extrait de l'atlas en vigueur au moment de l'arrêt du projet de PLU est porté en annexes documentaires.*

Risques liés au ruissellement des eaux pluviales et à la nature argileuse de sols :

Les mesures réglementaires suivantes ont été prises pour limiter les risques liés aux ruissellements des eaux :

- le maillage principal des haies est protégé ;
- les clôtures en bordure des espaces naturels et agricoles seront obligatoirement composées d'une haie bocagère ou d'alignement d'arbres d'essences locales (doublée ou non d'un grillage ou de lisses normandes) ;
- l'article 2 du règlement impose la préservation ou la reconstitution des mares, fossés et plan d'eau lors de l'urbanisation ;
- l'article 4 du règlement des zones précise les obligations en matière d'infiltration et de réalisation des dispositifs de régulation des débits de rejets ;
- un quota d'espaces verts est requis à l'article 13 du règlement des zones U, 1AU, Nr et Nh. La plantation des parkings est demandée.

Afin de limiter les sinistres dus à l'importation de modèles constructifs inadaptés à la nature argileuse, les sous-sols sont interdits sur l'ensemble de la commune. Cette mesure facilite, également la bonne insertion dans le paysage des nouvelles constructions.

De plus, il est rappelé la nécessité de préserver le maillage des évacuations d'eau et de conserver les mares.

Retrait et gonflement des argiles :

La carte établie par le BRGM a repéré des aléas « moyen » à « faible » sur le territoire. Les précautions à prendre sont rappelées dans le règlement.

→ *Voir les annexes documentaires.*

Risques sismiques :

La classification et les règles de construction parasismique sont définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 modifié le 19 juillet 2011 et codifiées aux articles R.563-1 à R.563-8 du code de l'Environnement.

→ *Voir les annexes documentaires.*



Autres risques :

Les vallées de l'Orne, du Flagy, du Val Esnault et de la Vallée Fermante où les risques de prédisposition aux chutes de blocs sont dites de « faibles » à « forte » (principalement dans la vallée de l'Orne) ne font pas partie des zones constructibles. Il est néanmoins rappelé dans le règlement de la zone N, la nécessaire prise en compte du risque en fonction du site.

→ Voir les annexes documentaires.

7.3 Préservation des milieux et ressources

Compatibilité avec le SDAGE Seine Normandie

En application des orientations principales du SDAGE du bassin SEINE NORMANDIE et celles SAGE ORNE MOYENNE, le projet limite le développement de l'urbanisation en bordure des cours d'eau, il protège les zones naturelles, il préserve le territoire de l'impact des futures urbanisations par des prescriptions quant à la gestion des eaux pluviales ou l'assainissement individuel, il s'inscrit dans une politique de protection des ressources en eau.

Protection des secteurs d'intérêt écologique

Les zones humides de l'Orne, du Flagy, du Val Esnault et de la Vallée Fermante et de leurs affluents sont protégés, soit par un classement en zone Np qui interdit tout développement de l'urbanisation (à l'exception des équipements d'infrastructures ou au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif qui ne pourraient être implantés ailleurs et des constructions agricole de moins de 20m² et 3m de hauteur (non ICPE)), soit par des "plantations à créer" qui limite la densification dans les parcelles déjà occupées par des pavillons.

Pour maintenir et développer la biodiversité, le projet dessine des zones naturelle qui affirme la continuité écologique des vallées et vallon.

Il prévoit la création ou le maintien de plantation au sein des zones urbaines et des fonds de parcelles et de lisières d'urbanisation faites de haies bocagères d'essences locales.

Il protège les boisements (hors les cultures de sapins)

Protection des secteurs d'intérêt paysager

Est repéré en application de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme : le maillage de haies bocagères ; ce repérage permet de préserver le cadre rural de la commune tout en autorisant des évolutions ponctuelles.



7.4 Aménagement et mise en valeur du cadre de vie

Promotion des déplacements sans voiture / qualité de l'air

À l'échelle de la commune, les déplacements pédestres et/ou cyclables se conçoivent dans le cadre de loisirs à partir des nombreux chemins ruraux communaux. Cependant, pour faciliter les déplacements de proximité sans voiture une voie cyclo-pédestre est programmée entre le bourg et le hameau du Grand Mesnil.

Organisation de la mixité urbaine

Les dispositions visant à l'organisation de la mixité urbaine (interdiction des installations bruyantes dans les quartiers résidentiels) sont de nature à réduire les sources de nuisances sur l'habitat.