

Département de
l'Orne (61)

ARGENTAN INTERCOM

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Révision allégée n°2
Notice de présentation

Révision allégée n°2 du PLUi
Document arrêté le 29/09/2022

Pour le Président,
le Vice-président délégué à l'urbanisme, à l'aménagement, au
logement et à l'aire d'accueil des gens du voyage

Michel LERAT

SOMMAIRE

I. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi.....	3
A. Contexte juridique de la révision allégée	3
B. Présentation des étapes de la procédure	4
1. La notification des personnes publiques associées.....	4
2. L'enquête publique	4
3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire	4
4. Mise en application du PLUi révisé	4
C. Contenu du dossier	5
II. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom (révision allégée pour le site Newcold).....	6
A. Objectifs.....	6
B. Pourquoi une évaluation environnementale ?.....	7
III. Les modifications apportées au PLUi et leurs justifications	7
A. La méthodologie mise en œuvre pour réaliser les modifications.....	7
1. Echanges avec les membres du Comité de Pilotage	7
2. Présentation de la révision allégée aux Personnes Publiques Associées.....	7
B. Les modifications apportées au zonage	7
C. Les justifications par rapport au PADD.....	12
IV. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale	13
V. État Initial de l'Environnement (EIE)	14
A. Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles	14
1. Trame Verte et Bleue (TVB).....	14
2. Inventaires et protections environnementales.....	15
3. Occupation du sol.....	17
4. Paysage.....	17
5. Gestion de la ressource en eau	18
6. Risques naturels	19
7. Nuisances et pollutions	21
VI. Analyse des incidences de la révision allégée n°2 sur l'environnement.....	23
VII. Étude d'incidences Natura 2000.....	31
A. Présentation du site Natura 2000	31

B.	Les vulnérabilités du site	33
C.	Incidences potentielles sur les sites Natura 2000	33
VIII.	Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure	34
D.	SRADDET Normandie.....	35
E.	Le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	36
IX.	Indicateurs de suivi	37
X.	Résumé non technique.....	38
A.	Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi	38
1.	Pourquoi une révision allégée ?	38
2.	Pourquoi une évaluation environnementale ?.....	39
B.	Contenu et méthode de l'évaluation environnementale.....	40
C.	Etat Initial de l'Environnement.....	40
D.	Analyse des incidences de la révision allégée sur l'environnement	42
E.	Étude d'incidences Natura 2000	42
1.	Présentation du site Natura 2000	42
2.	Les vulnérabilités du site	45
3.	Incidences potentielles sur les sites Natura 2000	45
F.	Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure.....	46
G.	Indicateurs de suivi.....	46
H.	Conclusion	47

I. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi

A. Contexte juridique de la révision allégée

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut être révisé sur décision de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) si, comme le définit l'article L.153-34 du code de l'Urbanisme, celui-ci envisage de réaliser une révision selon les critères suivants :

1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;

3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;

4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

La procédure de révision allégée du PLU a nécessité une délibération de prescription prise par le conseil communautaire d'Argentan Intercom en date du 15 décembre 2021. Cette délibération précise les modalités de concertation, de publicité et d'affichage induites par la procédure.

Les modalités de concertation attachées à cette procédure et fixées par la communauté de communes sont les suivantes :

- Mise en place d'un dossier et de deux registres au siège de la Communauté de communes,
- Mise à disposition d'un dossier d'avancement de la procédure et d'un registre de recueil des observations de la population au siège de la communauté de communes,
 - La délibération de prescription a fait l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département (Ouest France le 15/03/2022). Elle a également été publiée au recueil des actes administratifs.
 - La délibération de prescription contenant le projet de révision allégée a été notifiée aux personnes publiques associées pour information.
 - Une procédure d'évaluation environnementale a été réalisée afin d'évaluer les impacts éventuels de ces évolutions du PLUi sur l'environnement.
 - Une réunion avec les Personnes Publiques Associées a eu lieu le 5 septembre 2022.
 - Le projet a été arrêté et le bilan de la concertation a été tiré en conseil communautaire du 29 septembre 2022.
 - Une enquête publique sera organisée en début d'année 2023.
 - A l'issue de l'enquête publique, le projet de révision allégée peut être éventuellement ajusté pour prendre en compte les observations du public, les avis joints au dossier et le rapport du commissaire enquêteur.
 - Enfin, le projet de révision allégée sera approuvé en conseil communautaire. Il deviendra exécutoire à l'issue des formalités de publicité consécutives à l'approbation.

B. Présentation des étapes de la procédure

1. La notification des personnes publiques associées

Comme le prévoit l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme : « *Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de révision allégée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la révision allégée* ».

2. L'enquête publique

En application de l'article R.153-8 du code de l'Urbanisme, « *le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.*

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet ».

L'EPCI décide des modalités de la mise en enquête publique et de consultation du dossier de révision allégée, après avoir saisi le président du Tribunal Administratif pour procéder à la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête. Un arrêté de mise en enquête publique est pris par le président de l'EPCI pour préciser :

1. L'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à 30 jours ni, sauf prorogation d'une durée maximum de 15 jours (décidée par le commissaire enquêteur), excéder 2 mois ;
2. Les lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier et déposer des observations dans le registre ;
3. Les noms et qualités du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête et de leurs suppléants éventuels ;
4. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public ;
5. Les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur.

3. Prise en compte des avis avant approbation par le Conseil Communautaire

Comme le prévoit l'article L.153-43 du code de l'Urbanisme, « *à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale [...]* ».

4. Mise en application du PLUi révisé

Après l'approbation du Conseil Communautaire, des mesures de publicité et d'information doivent être réalisées comme le prévoit l'article R.153-20 pour :

- Le cas échéant, l'acte qui engage la procédure voire définit les modalités de la concertation (soit l'arrêté du maire ou du président de l'EPCI, soit la délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI),
- La délibération qui approuve la révision allégée du PLUi.

Pour un PLU intercommunal, les mesures de publicités à respecter sont les suivantes (art.R.153-21 CU) :

- Affichage pendant un mois au siège de l'EPCI compétent et dans les mairies des communes membres concernées. Une mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département ;
- Publication au Recueil des Actes Administratifs (RAA) mentionné à l'article R. 5211-41 du code général des collectivités territoriales, s'il existe, pour les EPCI comportant au moins une commune de 3.500 habitants ou plus.

C. Contenu du dossier

Un dossier de révision, selon les modalités allégées, comprend :

- La notice explicative de la révision. **Selon l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme** « Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est : 1° Révisé dans les cas prévus aux 2° et 3° de l'article L.153-31 ; 2° Modifié ; 3° Mis en compatibilité. » ;
- Les pièces du PLUi modifiées par la révision.

II. Les objectifs poursuivis par Argentan Intercom (révision allégée pour le site Newcold)

A. Objectifs

La révision allégée envisagée du plan local d'urbanisme intercommunal a pour objet d'accompagner le développement du site Newcold puisque celui-ci a besoin d'agrandir ses structures (bâtiment, stockage et stationnement).

L'objectif principal du projet est de permettre la réalisation d'un bâtiment supplémentaire d'une surface au sol d'environ 3000m² sur l'emprise du site existant mais aussi de créer une zone tampon par rapport aux risques incendies. En effet, la réalisation de ce bâtiment nouveau aura impact sur l'espace agricole voisin sans pour autant remettre en cause son exploitation. Il s'agit également d'agrandir les espaces de stationnement et créer un nouvel espace de stockage aérien. La montée en puissance de la société va engendrer le besoin en stationnement d'environ 30 à 50 poids-lourds supplémentaires.

Pour Argentan Intercom, l'objectif principal est d'accompagner le développement d'une entreprise importante sur le territoire. En effet, c'est un partenaire important pour le développement économique du territoire puisque cette entreprise travaille en synergie avec d'autres entreprises du secteur. Le développement du site va permettre de créer de l'emploi direct (environ 30) mais aussi indirect avec l'augmentation des synergies entre les entreprises du territoire travaillant avec Newcold comme Ysco par exemple.

Zone du PLUi	Objet	Ce que dit le PLUi actuel	Proposition de révision dans le PLUi modifié	Documents du PLUi à modifier
A et Uz	Transformation d'une zone A en zone Uz	La zone Uz est une dédiée uniquement aux activités économiques. La zone A est une zone uniquement dédiée aux activités agricoles	Passer une partie de la zone A qui est accolée au site en zone Uz pour réaliser un parking et passer une partie de la zone A en zone Ai pour créer une zone tampon de sécurité incendie	Règlement graphique

B. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision allégée est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Considérant le contenu de la procédure et la modification d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui agricole, la Communauté de Communes d'Argentan Intercom a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale, une démarche d'évaluation environnementale.

III. Les modifications apportées au PLUi et leurs justifications

A. La méthodologie mise en œuvre pour réaliser les modifications

1. Echanges avec les membres du Comité de Pilotage

Entre mars 2022 et septembre 2022, plusieurs réunions (comité technique et comité de pilotage) avec les élus et les techniciens ont eu lieu et ce, tout au long de la révision allégée.

Une rencontre a été réalisée avec l'entreprise Newcold afin d'échanger sur le projet et limiter au maximum la consommation d'espace agricole. Les services techniques d'Argentan Intercom ont été très actifs pour que le projet aboutisse à un équilibre certain entre projet privé et intérêt général.

2. Présentation de la révision allégée aux Personnes Publiques Associées

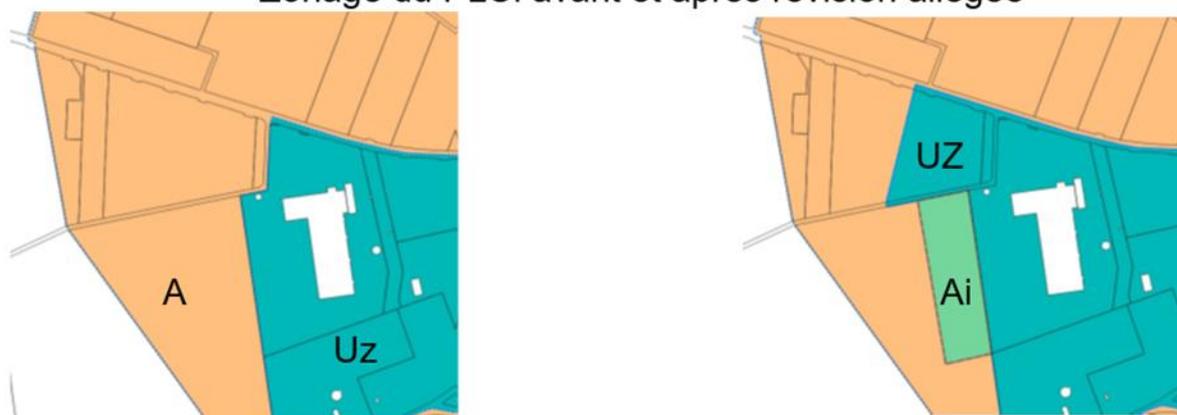
Les Personnes Publiques Associées ont été conviées à la présentation de l'évolution du zonage du PLUi du Pays d'Argentan, le 5 septembre 2022.

Les PPA ont validé les motivations de l'intercommunalité et l'intérêt économique pour l'ensemble du territoire. Ils ont salué la démarche de concertation mise en place entre les différents acteurs et notamment le monde agricole.

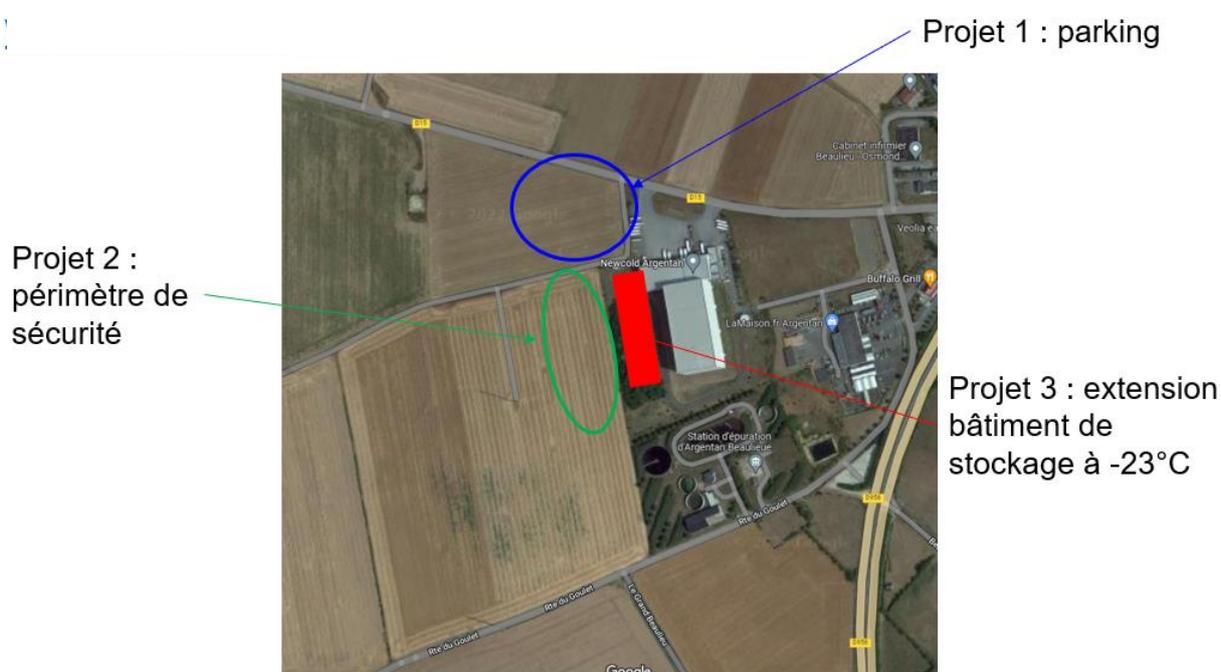
B. Les modifications apportées au zonage

Le plan de zonage a été modifié afin de passer une zone A en zone Uz. L'objectif est de permettre la réalisation d'un espace de stationnement pour poids lourds lié à la montée en puissance de l'activité de l'entreprise Newcold. La zone A voit aussi la création d'un sous-secteur Ai représentant un espace agricole où il n'est pas possible de construire. Ce choix est en lien direct avec la zone tampon de sécurité incendie résultant de la création d'un nouveau bâtiment sur le site actuel de l'ensemble en zone Uz. L'exploitation agricole reste cependant possible sur cette zone Ai.

Zonage du PLUi avant et après révision allégée



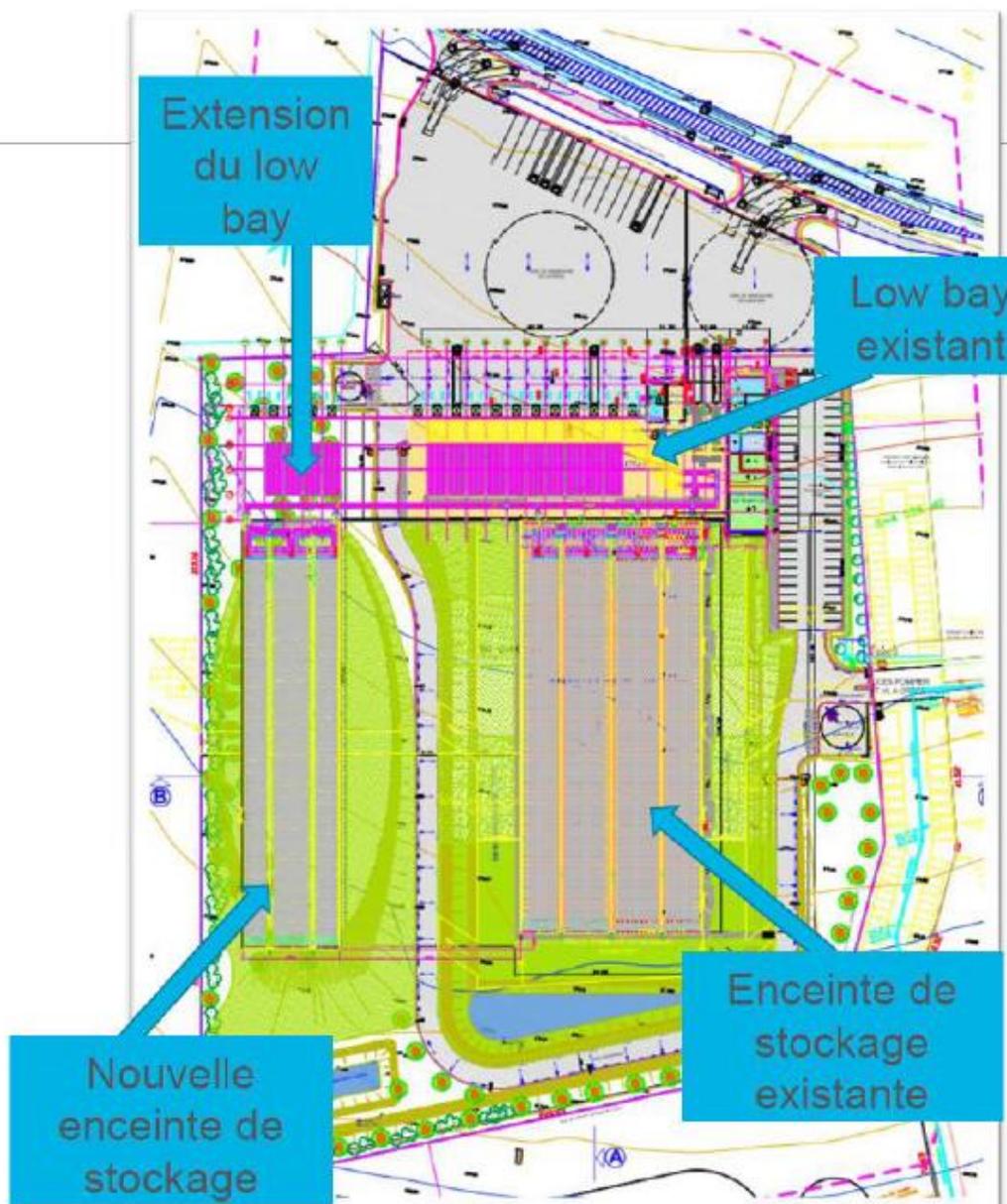
Plan de zonage initial (à gauche) – Plan de zonage modifié (à droite)



Le bosquet présent sur le site de la construction du bâtiment de stockage sera compensé par une plantation équivalente sur le site, en aménagement paysager pour protéger les vues notamment depuis la RD15.

La zone Uz a été étendue au strict nécessaire pour réaliser un espace de stationnement nouveau pour les poids-lourds sur une surface de 1,5ha. Le projet initial prévoyait une extension sur l'ensemble de la parcelle soit 4,5ha. Les nombreux échanges entre les différents acteurs (collectivité, entreprise, propriétaires et exploitants agricoles) ont permis de réduire drastiquement l'impact sur les espaces agricoles et limiter ainsi la consommation d'espace au strict nécessaire tout en permettant à l'entreprise de continuer son développement.

La zone tampon pour la sécurité incendie est traduite dans le zonage à travers la mise en place de la zone Ai rendant ainsi une petite partie de la parcelle non constructible pour des raisons de sécurité. Cette solution a été validée en amont par la DREAL Normandie.



Plan des effets thermiques générés par le risque incendie

L'implantation du nouveau bâtiment à proximité de la limite de la parcelle ZD 237 engendre donc un rayonnement thermique pouvant se faire ressentir jusqu'à 100 mètres du nouveau bâtiment. La zone tampon prévue pourra être exploitée tout de même et par conséquent peut rester une zone agricole mais indicée afin de mettre le site en sécurité.

Des discussions en amont de la procédure ont permis de révéler qu'il n'y avait pas d'autres opportunités pour l'entreprise que de procéder à son agrandissement sur le site existant. Argentan Intercom ne souhaite pas prendre le risque de perdre une entreprise d'envergure internationale de son territoire au profit d'un territoire voisin.

Newcold construit et exploite des entrepôts frigorifiques hautement automatisés, destinés à l'industrie agroalimentaire. Cette entreprise présente à l'international exploite 11 sites dont 1 à Argentan. Ce dernier a vu son activité considérablement augmentée ces dernières années, engendrant des dépassements de la capacité maximale de stockage plusieurs fois par an. Parallèlement, de nouveaux

besoins sont apparues chez ses prestataires conduisant à renouveler et adapter les équipements en place (développement du panachage et de tunnels de congélation).

En conséquence, l'entreprise conduit un projet d'extension sur son bâti et son parking afin d'augmenter sa capacité de stockage et de fret. Cet agrandissement doit se faire sur une zone agricole encore exploitée aujourd'hui. L'entreprise compte acheter 4 parcelles :

- ZD0004 (0,1365 ha) => Conversion A vers Uz totale de la parcelle (parking)
- ZD0003 (3,2384 ha) => Conversion A vers Uz partielle de la parcelle (Parking)
- ZD0002 (0,7437 ha) => Pas de conversion dans le zonage du PLUI, la parcelle est achetée en lot avec les autres par négociation de l'agriculteur.
- ZD0005 (5,7232 ha) => Conversion A vers Ai pour la zone dédiée au risque d'incendie). Un agriculteur pourra exploiter cette partie sous condition d'être sous-traitant de Newcold (proposition de la DREAL)
- ZD004 (0,1365ha) => déclassement d'une partie du chemin communal.

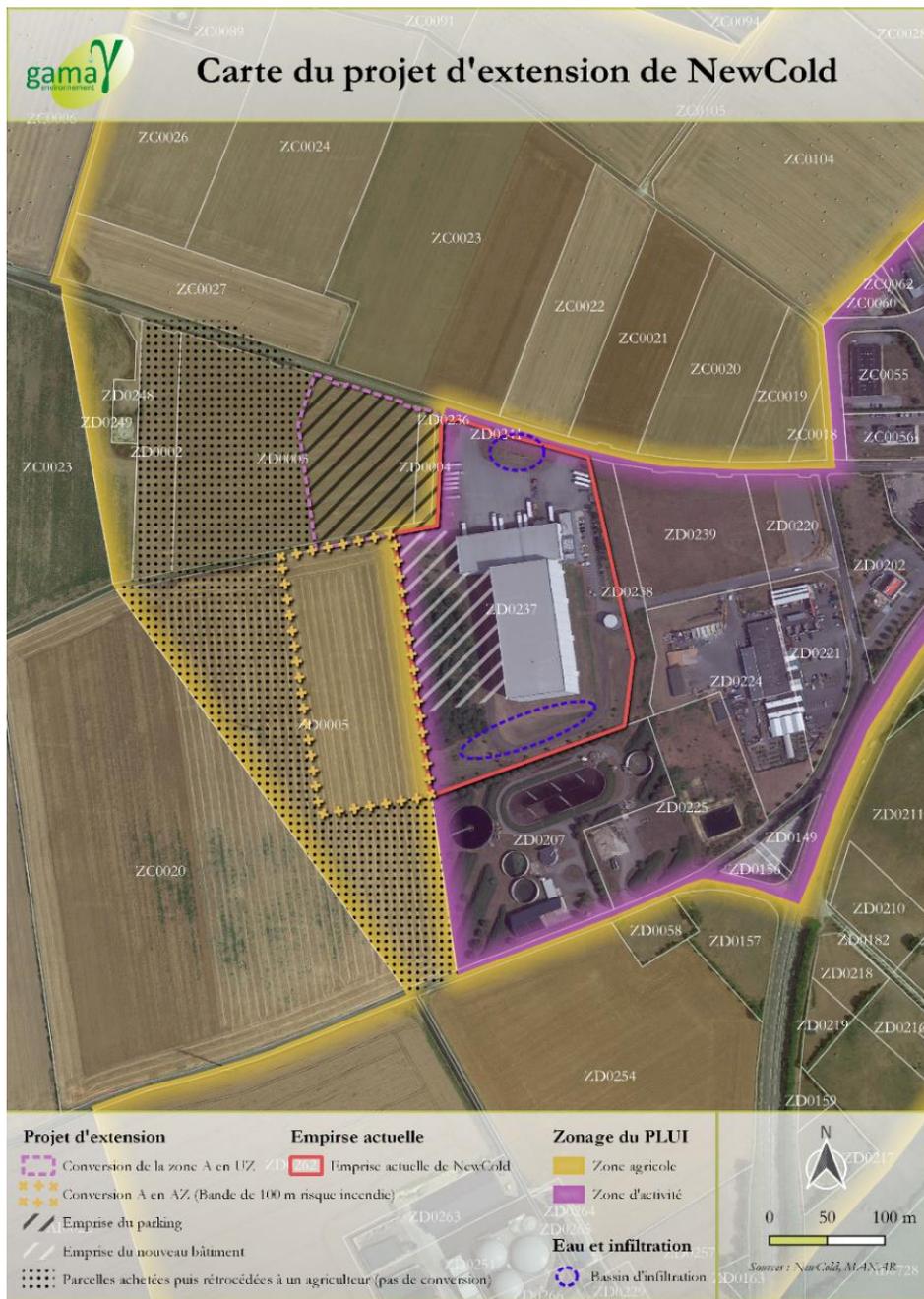
De plus, préoccupée par l'impact environnementale et paysager de son projet, l'entreprise Newcold a été très active et très réactive dans la volonté d'améliorer constamment le projet d'extension.

En effet, rapidement, l'entreprise a pris attache auprès de la DREAL afin de connaître ses marges de manœuvre et les problématiques alentours. Cette démarche proactive s'est ensuite poursuivie durant l'évaluation. En effet, le porteur du projet, en lien avec l'intercommunalité, a été particulièrement actif et force de proposition sur les nombreuses problématiques environnementales et agricoles.

Ainsi, durant l'évaluation, l'entreprise a su faire évoluer son projet afin de présenter une vision cohérente et efficace envers les différents points (rationalisation des terres agricoles, infiltration des eaux et intégration paysagère) relevés par le bureau d'études.

En conséquence, la consommation foncière agricole a été divisé par trois, passant de 4,5ha sur le projet d'origine à 1,5ha pour le projet final.

La carte ci-contre synthétise l'ensemble des éléments évoqués précédemment :



C. Les justifications par rapport au PADD

La révision allégée du PLUi n'entraîne pas d'atteinte à l'économie générale du plan puisqu'elle permet uniquement à une entreprise déjà présente sur le site d'agrandir son espace de stationnement.

L'atteinte à l'économie générale du plan est une notion qui a été définie comme telle : « un plan d'occupation des sols est un parti d'urbanisme, c'est-à-dire un ensemble de choix d'urbanisme qui ont leur cohérence. Il faut bien voir que les différents choix à faire pour l'élaboration d'un plan d'occupation des sols n'ont pas tous la même importance, et même, en réalité, des choix importants, il n'y en a qu'un nombre limité. Dans ces conditions, lorsqu'est remis en cause une des options d'urbanisme et que cette remise en cause a une incidence, même limitée, sur l'ensemble du plan, on peut dire qu'il y a modification de l'économie générale du plan ».

Les notions d'atteinte à l'économie générale du plan et d'atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables sont similaires. D'ailleurs, le juge administratif continue d'employer cette notion. L'idée est de ne pas contrarier le « parti d'urbanisme » pris lors de l'élaboration du PLUi.

L'atteinte à l'économie générale du plan peut être définie comme la remise en cause d'une option fondamentale du parti d'urbanisme ayant une incidence sur la vision d'ensemble qu'effectue le plan. Pour déterminer cette atteinte, la jurisprudence retenait deux principaux critères : l'importance de la zone touchée par rapport à l'ensemble du territoire couvert par le plan d'occupation des sols et l'importance et la nature des modifications introduites dans cette zone. Par exemple, le changement d'affectation de certains secteurs, avec redéfinition d'une zone d'aménagement concerté et la création de deux nouvelles ZAC est considéré comme une atteinte à l'économie générale du plan. De même, une modification susceptible d'entraver sensiblement l'activité agricole de la commune ou permettant l'implantation d'un supermarché est considérée comme telle.

En revanche, une légère modification des hauteurs avec maintien du coefficient d'occupation des sols ou encore « diverses altérations ne constituant, ni par chacune d'elles, ni dans leur ensemble, une modification du caractère de la commune » ne constituent pas une atteinte à l'économie générale du plan ou du PADD.

En l'espèce, la révision allégée prévue n'impacte pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable dès lors que les modifications ont permis d'assurer la continuité des projets de développement économique inscrit dans le PLUi initial.

IV. Déroulement et contenu de l'Évaluation Environnementale

Le présent rapport est la résultante de plusieurs échanges avec les services d'Argentan Intercom mais également avec l'entreprise Newcold qui elle-même avait échangé avec la DREAL afin d'anticiper les éventuelles demandes. Pour une lecture avertie du présent rapport, il est rappelé ici que :

- Il s'agit d'une Évaluation Environnementale type « plan et programme » dans le cadre d'une révision allégée. À ce titre, le travail visera à caractériser les incidences potentielles et à proposer les mesures adaptées, en lien avec les évolutions souhaitées du document d'urbanisme. Il ne s'agira donc pas d'une Évaluation Environnementale de type « projet ». Cependant, en fonction des informations mises à disposition et de l'avancement des réflexions « projet », le présent rapport s'attachera à mettre en perspective les incidences induites.
- La procédure de révision allégée concerne deux sites distincts. L'État Initial de l'Environnement s'attachera à zoomer sur les enjeux en lien avec les sites pour anticiper les éventuels impacts directs et indirects.

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

1. Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une analyse de l'EIE et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;
3. Une analyse exposant :
 - a) Les incidences notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;
 - b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
4. L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;
5. La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ; la définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées
6. Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Néanmoins, rappelons à ce stade que l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale seront proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi.

V. État Initial de l'Environnement (EIE)

Il est rappelé ici que l'EIE est proportionné à l'ampleur de la procédure et des enjeux induits. Ainsi, l'ensemble des thèmes classiquement traités dans un EIE ne font pas l'objet d'une analyse poussée.

L'objectif poursuivi est de clarifier l'analyse pour la rendre plus facilement appropriable.

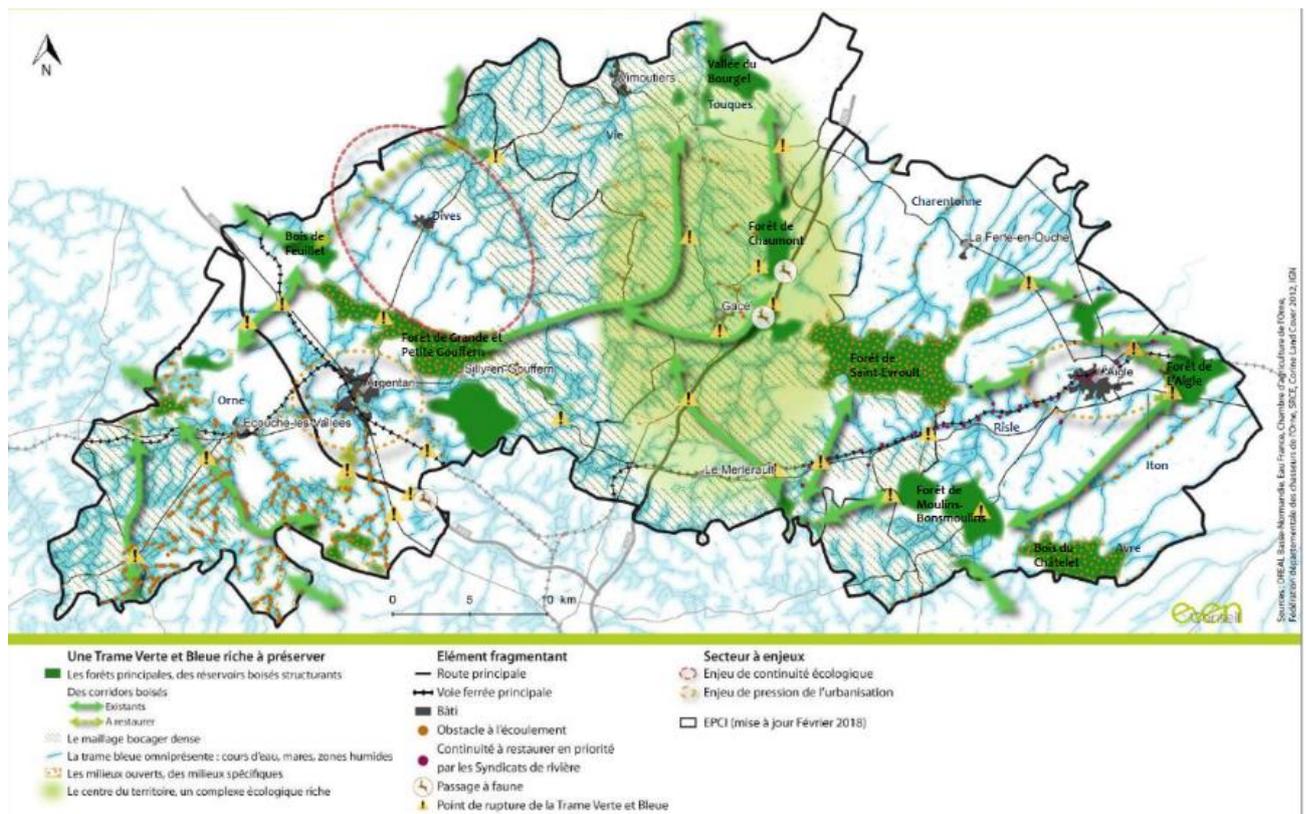
A. Préservation des milieux, paysages et ressources naturelles

1. Trame Verte et Bleue (TVB)

Les parcelles concernées par l'extension de l'entreprise Newcold ne sont pas localisées dans un réservoir ou dans un corridor de biodiversité au regard de la TVB régionale définie dans le SRADDET Normand.

Dans le cas présent, elles ne constituent pas un milieu support pour les espèces pouvant emprunter un corridor à proximité, **aucun élément de végétation n'étant présent sur la parcelle (arbres, haies...).** **L'exploitation intensive des parcelles laisse peu de place au développement d'une flore ordinaire.**

Soulignons que l'échelle d'analyse du SRCE reste peu précise et mérite d'être déclinée dans le cadre des documents d'urbanisme (PLUi). Le SRCE ne prend en compte que des données homogènes à l'échelle régionale au 1/100 000ème.



2. Inventaires et protections environnementales

La zone de projet n'est pas concernée par un inventaire environnemental (type ZNIEFF) ou une protection particulière (Natura 2000, site inscrit/classé...). Nous retrouvons tout de même quelques éléments remarquables à proximité tels que :

- Les prairies humides autour d'Argentan (ZNIEFF1 et 2)
- La Haute vallée de l'Orne et affluents (Natura 2000)
- Une ripisylve constitutive des zones précédemment énumérées

La zone de projet ne présente pas d'enjeu particulier en matière d'environnement. Rappelons qu'aucun élément de végétation significatif n'est présent sur les parcelles concernées (haies, arbres...). Toutefois, sa position sur un point haut (178 mètres), combinée à un dénivelé négatif relativement important peut conduire à des ruissellements en aval.

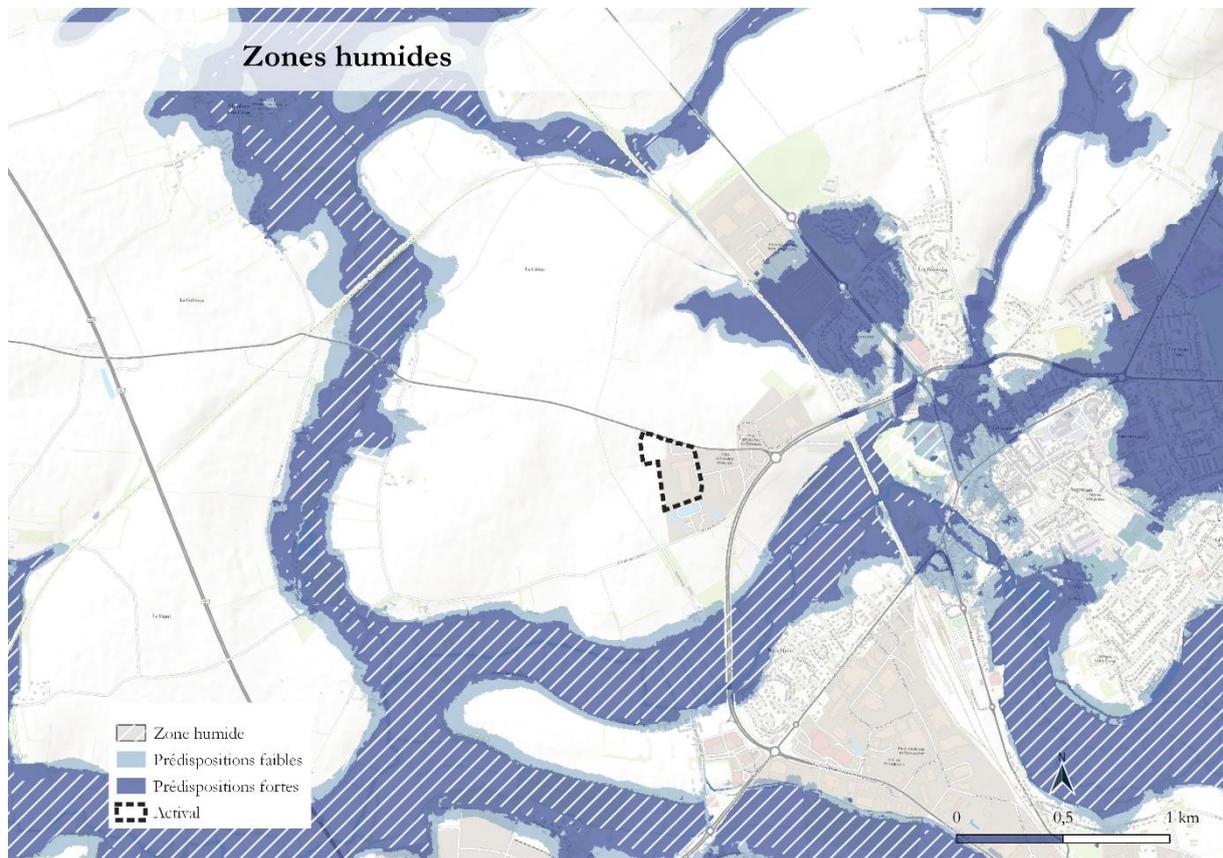
En conséquence, malgré l'éloignement (500m) de la zone Natura 2000, il est important de prendre en compte la gestion des eaux de pluie pour éviter toutes pollutions et aggravation des risques naturels.

Il est nécessaire tout de même de noter que la présence de la RD958 (rocade) constitue une barrière physique importante, que ce soit pour le déplacement de la faune ou pour l'écoulement des eaux.



Concernant les zones humides, qu'elles soient avérées ou prédisposées, elles sont absentes de l'emprise du projet et ne sont pas non plus présentes sur les parcelles limitrophes.

En effet, elles sont très éloignées du projet, les plus proches se situant à environ 500 mètres. De plus, les connexions directes paraissent absentes. Ainsi, la topographie combinée au passage d'une route départementale forment une barrière limitant les transferts surfaciques entre le projet et de potentielles zones humides.



3. Occupation du sol

Concernant l'occupation du sol, la parcelle est valorisée par de l'agriculture céréalière. Le projet induira nécessairement un changement d'occupation du sol d'environ 1,4 ha pour les besoins d'extension du parking. L'artificialisation induite sera compensée par la création d'un bassin d'infiltration de 400m² afin de gérer les eaux pluviales sur le site (le dimensionnement du bassin s'est appuyé sur un épisode décennal).

Le nouveau bâtiment prendra place quant à lui sur l'emprise actuelle de l'entreprise Newcold. Aujourd'hui cette parcelle est composée d'une pelouse et d'un taillis.

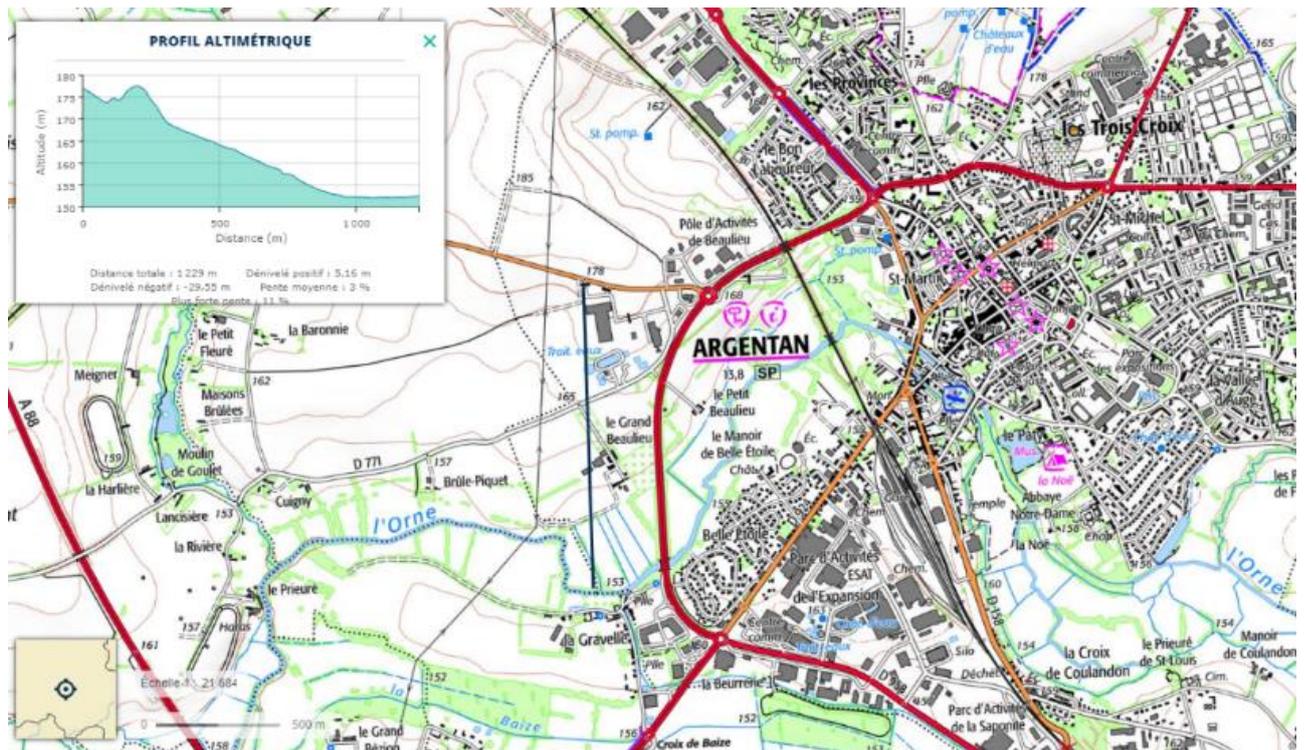


4. Paysage

Située sur un point haut (178m) et culminant à environ 35m au-dessus du sol, l'entreprise Newcold est particulièrement visible. Rappelons tout de même que dans le cadre de l'extension, les dimensions seront les mêmes que pour le bâti existant. L'extension n'engendrera donc pas une nouvelle volumétrie excessive.

Le parking va quant à lui être étendu sur près d'1,5 ha, ce qui entrainera un impact visuel important des poids-lourds depuis la RD15. Cependant, le porteur de projet a indiqué qu'il envisageait une plantation de haies qui encadreraient l'ensemble du terrain afin d'améliorer et de renforcer l'intégration paysagère du parking. Aujourd'hui, l'impact visuel du parking est déjà important et n'est pas du tout traité. Le fait que la question de l'intégration paysagère du parking soit actée dans le cadre de l'agrandissement va donc apporter un plus pour le projet.





5. Gestion de la ressource en eau

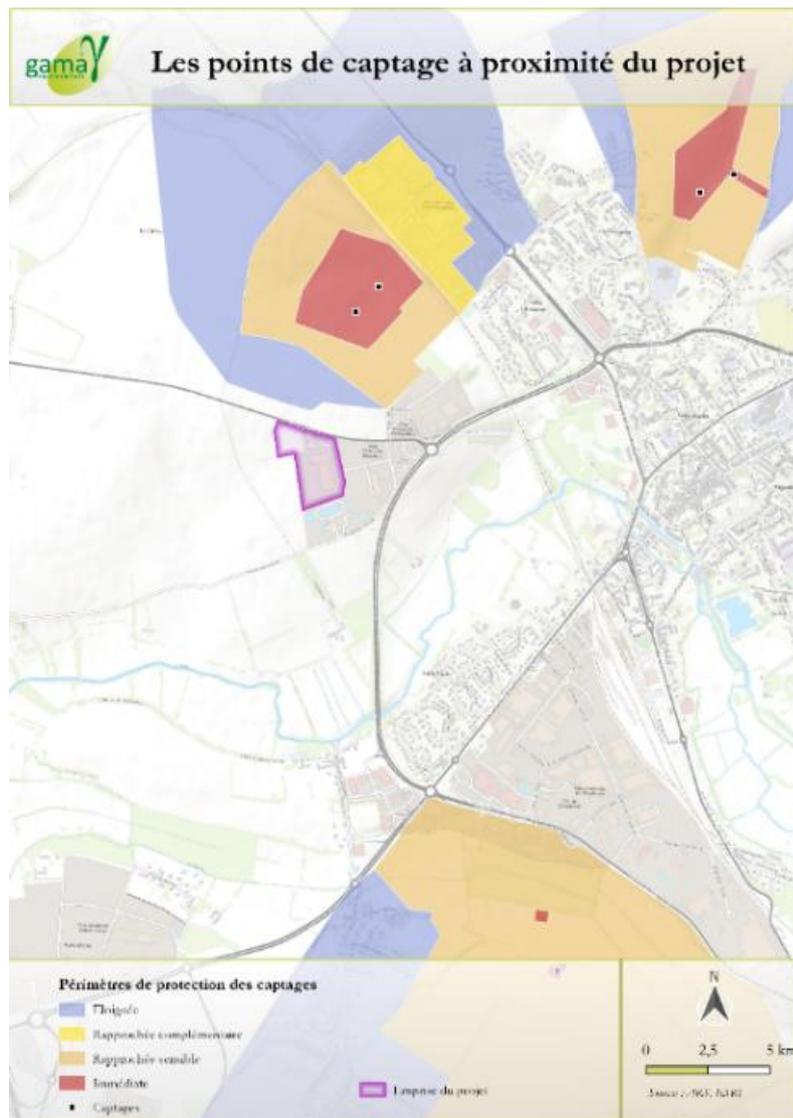
Alimentation en eau potable :

La zone d'agrandissement se situe à proximité d'un périmètre éloigné de protection de captage (captage Zone nord F2 « Champ »). Toutefois, la position en aval du projet empêche la pollution du captage. Les enjeux sont donc faibles sur la ressource en eau potable.

Assainissement

La ville d'Argentan dispose d'une station d'épuration disposant d'une capacité organique maximale de 35 000 équivalents habitants. Aujourd'hui, la capacité de la station se situe aux alentours de 50%.

L'extension du projet ne devrait pas générer de rejets majeurs dans le réseau d'assainissement.

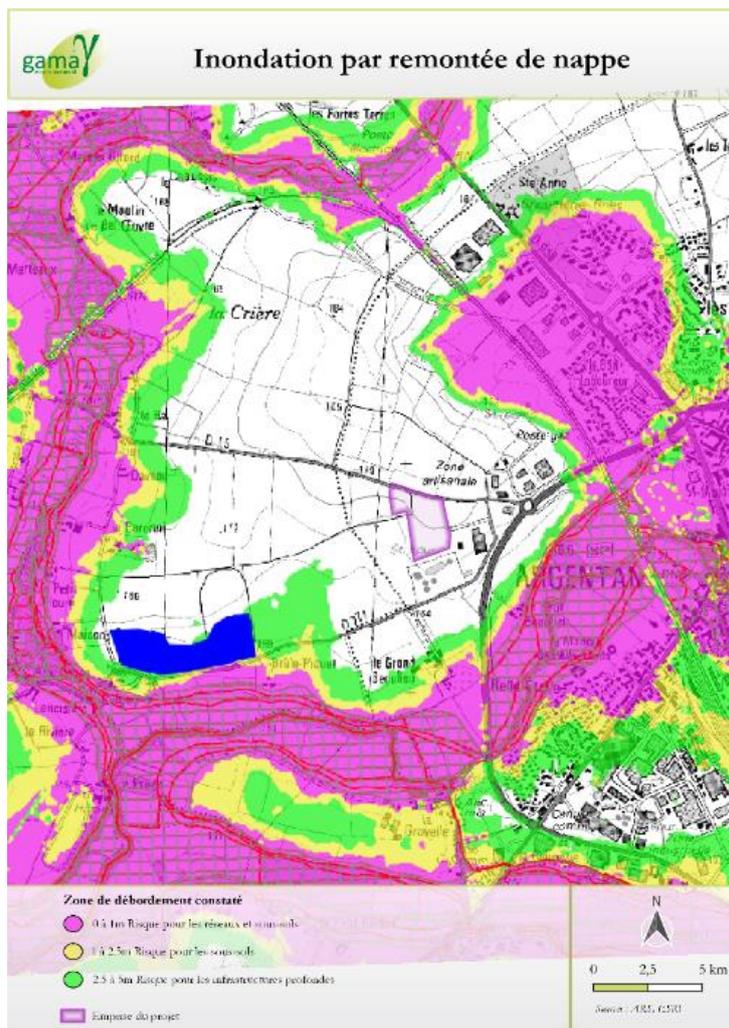
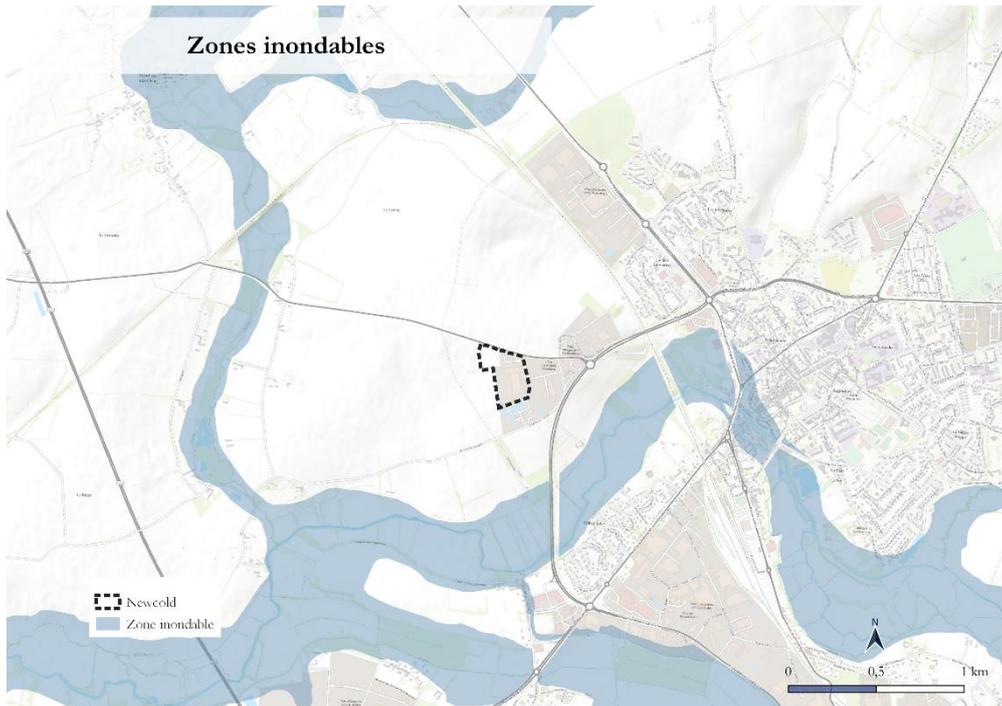


6. Risques naturels

L'intercommunalité est concernée par un PAPI (Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations), une SLGRI (Stratégie Locale de Gestion du Risque d'Inondations) et un PPRI (Programme de Prévention du Risque d'Inondations).

Néanmoins, ces documents ne mentionnent pas la zone d'agrandissement du projet. Située sur un point culminant, l'entreprise Newcold n'est pas sujette aux crues par débordement de cours d'eau. De plus, le risque de retrait gonflement des argiles est nul sur l'emprise des parcelles.

Concernant la remontée de nappe, l'intercommunalité est particulièrement touchée par ce phénomène. Cependant, le projet n'est quant à lui pas du tout impacté (voir carte ci-contre).



7. Nuisances et pollutions

Le projet est situé en frange urbaine et son isolement réduit considérablement les nuisances sonores auprès des riverains.

Les éventuelles pollutions émises par le projet seront en grande partie dues aux camions et aux eaux de lessivage. Rappelons que le lessivage se caractérise par une place importante des matières minérales, donc des matières en suspension (MES) qui proviennent des particules les plus fines entraînées sur les sols sur lesquels se fixent les métaux lourds qui peuvent provenir des toitures (zinc, plomb), de l'érosion des matériaux de génie civil (bâtiments, routes...), des équipements de voirie, de la circulation automobile (zinc, cuivre, cadmium, plomb), ou encore des activités industrielles, commerciales ou agricole (sans oublier la pollution atmosphérique qui y entre pour une part minoritaire mais non négligeable). Ces pollutions participent à l'acidification des eaux. Ce processus agit donc sur les calcaires présents, entraînant une augmentation du nombre de fissures et l'élargissement des cavités souterraines. Ainsi, elles influent directement sur le débit en eau des nappes phréatiques se jetant dans un cours d'eau et donc favorisent les phénomènes d'inondation.

Le projet se situe au-dessus d'une nappe libre karstique. L'infiltration y est particulièrement rapide et le processus de filtration des polluants quasi nul. Aussi, bien que les périmètres de captage en eau soient éloignés et que la connectivité avec le site soit moindre, le risque de pollution des nappes est présent de par la nature karstique (fissure, cavité) des entités.

Les enjeux sont très faibles mais tout de même existants. Le site étant sur un point haut et sur une couche perméable, les risques de pollution sont accrus. Toutefois, l'ampleur des polluants émis sur le site n'étant pas importante, il s'agira surtout de réduire au maximum la pollution des nappes par les MES et les hydrocarbures afin de pas influencer sur l'aléa inondation. La mise en place d'aménagements dépolluants (dessableur et déshuileur) en amont du bassin d'infiltration limitera l'impact environnemental.

Constats	Enjeux
<u>Secteur</u>	
<p><u>Topographie / paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet qui se situe sur un point haut, les lignes de vues sont importantes 	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image du territoire - Assurer un traitement paysager limitant l'impact visuel via la mise en place de haies
<p><u>Occupation du sol / consommation d'espace :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des parcelles à vocation agricole - Une consommation de terres agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Rationaliser l'acquisition des terrains agricoles - Poursuivre l'activité agricole dans les espaces non essentiels au projet
<p><u>Biodiversité / TVB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une trame bleue se situant en aval du projet. Matérialisée par la vallée de l'Orne, cette matrice n'est pas impactée par le projet - A grande et petite échelle, la trame verte n'est pas impactée - Aucune zone humide sur ou à proximité immédiate du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration paysagère par l'intermédiaire de haies permettra de créer des espaces refuges pour certaines espèces. Cependant, le relatif isolement de ces aménagements limitera leur efficacité de support à la biodiversité
<p><u>Gestion de la ressource en eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone n'est pas située dans un périmètre de captage, mais reste relativement proche - L'augmentation de la surface imperméable sera non négligeable - Présence d'entités hydrogéologiques karstique accélérant l'écoulement dans la vallée de l'Orne 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'écoulement des eaux pluviales en dehors de la parcelle - Veillez à réduire l'infiltration en milieu karstique
<p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun risque naturel identifié sur ou à proximité du site - Pollution importante par le nombre de camions et les rejets d'hydrocarbures potentiellement lessivable par les eaux de pluie 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire au maximum les polluants infiltrés dans la nappe phréatique

VI. Analyse des incidences de la révision allégée n°2 sur l'environnement

L'idée est à la fois de mettre en perspective les impacts potentiels liés à la révision allégée du PLUi et, selon les éléments déjà disponibles, à la mise en œuvre du projet. Cette analyse permet également de visualiser dans quelle mesure les éléments de projet viennent ou non apporter des réponses adaptées aux enjeux soulevés.

La présente analyse mettra en évidence sous la forme de tableaux :

- En en-tête, les thématiques à enjeux ressorties de l'analyse de l'EIE et la question soulevée pour évaluer l'incidence du projet,
- Dans une première colonne, une analyse des impacts potentiels et une mise en perspective des réponses apportées par le projet
- Dans une deuxième colonne, un code couleur conclusif pouvant être traduit comme suit :

	Niveau d'incidence négative nul à négligeable (voire positive)
	Niveau d'incidence négative moyen
	Niveau d'incidence négative élevé

Durant le processus d'évaluation, le projet de Newcold a considérablement évolué afin de prendre en compte l'intégration paysagère, la ressource en eau et surtout la consommation des terres agricoles :

- Pour l'intégration paysagère, l'entreprise mettra en place un linéaire de haies encadrant ses parcelles, cela limitera fortement l'impact visuel du parking depuis le RD15
- Pour la ressource en eau, 1 bassin de rétention, en plus de celui déjà existant, va être créé pour gérer les eaux pluviales du parking. Des calculs de dimensionnement ont déjà été effectués par l'entreprise Newcold. Toutefois, comme relevé dans l'EIE, l'infiltration sur site n'est pas la plus souhaitable.
- Pour les terres agricoles, le parking a été remodelé à plusieurs reprises afin d'éviter le morcellement de parcelles agricoles et ainsi conserver une trame agricole compétitive pour de la monoculture céréalière. La consommation de terres agricoles est ainsi passée de 4,5ha dans le cadre du projet initial à 1,5ha sur le projet final. De plus, la forme du parking a également été revue afin de ne pas favoriser de délaissés inutilisables par l'activité agricole.

Est présenté ci-dessous l'évolution du projet suite aux discussions avec Newcold :



Projet initial :

Une consommation foncière très importante, de l'ordre de 4,5ha.

Aucune information sur le traitement paysager de cet espace et sur la manière dont vont être gérées les eaux pluviales.



2 ème version du projet :

Un linéaire de haies très faible (seulement en partie sud du projet).

Pas de bassin de gestion des eaux pluviales envisagé.

Une surface du parking nettement revue à la baisse mais proposition d'une forme rectangulaire laissant une parcelle agricole triangulaire peu efficace pour un agriculteur céréalière.

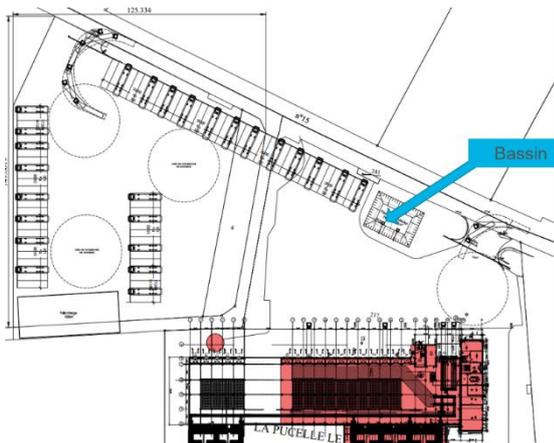
Version 3 du projet :



Concernant le bâtiment et son emprise :

Le projet prévoit 1 bassin d'infiltration au sud ouest (le bassin à l'est existe déjà) dans le sens de la pente permettant la récupération des eaux de toiture

Le linéaire de haies est étendu, encadrant ainsi l'ensemble du projet. Des espaces enherbés sont présents entre les bâtiments contribuant à faciliter l'infiltration.



Concernant le parking :

Une rationalisation de l'espace : la consommation foncière de ce parking et de son espace de stockage est aujourd'hui d'1,5ha

Une forme du parking repensé : ce dernier est désormais contigu à la départementale, supprimant ainsi le triangle inutilisable par l'activité agricole du projet initial sans réduire la surface agricole.

Un bassin de rétention des eaux de pluie est prévu en contrebas du bâtiment et un traitement de ces eaux de parking est également prévu.

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Intégration paysagère La révision allégée permet-elle de garantir la qualité paysagère d'entrée de ville de la commune ?	
<p>Le projet va légèrement impacter le paysage en augmentant la volumétrie déjà en place et en augmentant le stationnement des poids-lourds. Toutefois, l'impact reste négligeable.</p> <p>Pour limiter l'impact paysager du futur parking, l'entreprise Newcold va aménager une haie sur toute la frange le long de la départementale ainsi que sur les différents pourtours du projet. Cet aménagement peu coûteux permettra une insertion paysagère réussie et influera positivement le ruissellement et l'infiltration des eaux de pluie. Cela aura donc un impact positif sur l'intégration paysagère du parking, chose qui n'est pas faite aujourd'hui.</p> <p>De plus, les espaces non dédiés au traitement des eaux, aux stockages et aux dépôts strictement nécessaires à l'activité, au stationnement et à la circulation des véhicules devront être traités en espaces verts.</p> <p>Sous condition de l'aménagement de haies sur le pourtour du projet, l'intégration paysagère devrait être renforcée.</p>	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Biodiversité – Trame Verte et Bleue (TVB) La révision allégée conduit-elle à des impacts sur la biodiversité et la TVB ?	
<p>Le projet n'est pas concerné par les enjeux du SRCE. Il s'agit de parcelles valorisées aujourd'hui par de l'agriculture intensive peu favorable au développement d'une faune et d'une flore ordinaire.</p> <p>Aucune zone humide n'est repérée sur l'emprise. Les connexions surfaciques semblent limitées voire inexistantes. Les connexions par les eaux souterraines sont moins évidentes car la couche géologique dispose d'un caractère karstique.</p> <p>L'enjeu sera probablement de favoriser une bonne intégration paysagère en laissant une place au végétal, support d'une biodiversité ordinaire. A ce titre, le traitement paysager des franges (haies) et la volonté de gérer les eaux pluviales en hydraulique douce sont des solutions envisagées pour répondre à ces enjeux.</p> <p>Aucun impact n'est recensé sur la biodiversité et la TVB. Si les principes envisagés (haies et gestion des eaux pluviales sur site) sont bien mis en place, l'impact sera nul, voire favorable au développement d'une nouvelle biodiversité.</p>	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
<p>Ressource en eau La révision allégée va-t-elle éviter tout impact sur les milieux récepteurs et la ressource en eau ?</p> <p>Le projet devrait conduire à une imperméabilisation importante du terrain (emprise du nouveau bâtiment et du parking), avec un important volume d'eaux pluviales à gérer.</p> <p>Le porteur de projet s'est engagé à la création d'un bassin supplémentaire de rétention des eaux pluviales afin de limiter le ruissellement en aval, que ce soit pour le bâtiment ou pour le stationnement. A noter tout de même que la présence d'un milieu karstique limite l'intérêt d'une infiltration d'eau sur site.</p> <p>Pour améliorer la gestion de l'eau, nous recommandons l'usage de bassin de rétention afin de limiter le rejet d'eau dans la vallée de l'Orne et ainsi limiter l'impact de l'artificialisation sur le risque inondation. Les eaux de pluie devront passer par un processus de décantation afin de réduire la pollution rejetée.</p> <p>Cette solution devrait limiter l'impact du projet sur les milieux récepteurs, la ressource en eau et le risque d'inondation.</p>	

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Consommation agricole / artificialisation La révision allégée a-t-elle un impact sur l'agriculture ?	
<p>Le projet vise à convertir environ 1,5 ha de terres agricoles en terrain à vocation économique.</p> <p>La DREAL a également donné son aval pour que la partie dédiée au risque d'incendie actuellement classée en zone agricole garde son statut. Ainsi, une activité agricole sera conservée sous condition que l'exploitant soit considéré comme sous-traitant de Newcold. Cette parcelle sera classée en Ai (Agricole inconstructible).</p> <p>Bien que Newcold compte racheter 13,5 ha de terres agricoles au total, seulement 1,5 ha seraient dédiés au projet. Le reste sera rétrocédé à un exploitant et utilisé comme c'est le cas aujourd'hui.</p> <p>Il est très important de noter que dans une logique ERC (Eviter Réduire Compenser), de nombreux échanges ont eu lieu et ont fait systématiquement réduire la consommation foncière envisagée.</p> <p>Ainsi, comme vu précédemment, à l'origine du projet, ce sont 4,5 ha qui devaient être aménagés / artificialisés et aujourd'hui, cette consommation est estimée à 1,5 ha, soit une réduction très importante entre les différentes versions.</p> <p>Cependant, bien que des efforts aient été consentis, le projet engendrera une consommation de terres agricoles de qualité et cette consommation sera irrémédiable pour la qualité des sols et des sous-sols.</p>	

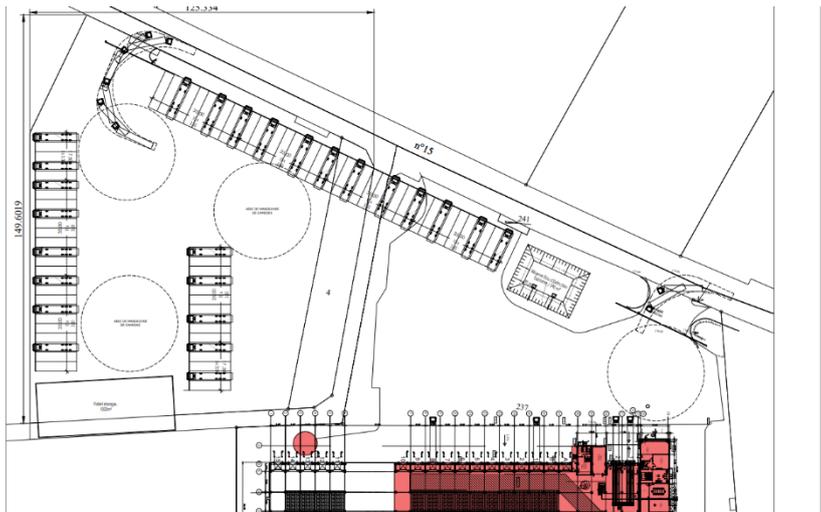
Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
Nuisances sonores La révision allégée prend-elle en compte les potentielles nuisances sonores induites par le projet ?	
<p>L'augmentation de la fréquence des poids-lourds induite par le projet ne devrait pas avoir d'incidence sur le milieu.</p> <p>En effet, l'entreprise est isolée en frange urbaine réduisant son impact pour les riverains. Aucune habitation n'est localisée à proximité de l'entreprise Newcold, la plus proche, la ferme du Grand Beaulieu se situant à environ 300 mètres.</p> <p>Les nuisances potentielles induites par la procédure sur le secteur de Newcold semblent maîtrisées.</p>	

Sécurité routière

La révision allégée prend-elle en compte les enjeux de sécurité routière pour la future zone de projet ?

Comme dit précédemment, l'afflux de poids lourds entrainera une augmentation des manœuvres pour entrer et sortir de l'entreprise.

Le projet d'extension prend en compte cet aspect en réservant l'ancienne voie d'accès aux entrées et créant une nouvelle voie pour les sorties. Les girations et le dégagement au droit des intersection est satisfaisant pour la manœuvre des chauffeurs routiers.



Le projet prend en compte les risques inhérents aux déploiements de nombreux poids lourds sur site.

Incidences directes et indirectes	Niveau d'incidence
<p>Risques La procédure conduit-elle à une exposition supplémentaire des biens et des personnes aux risques naturels et technologiques ?</p>	
<p>Les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi ne font pas ressortir une exposition du terrain aux risques naturels et technologiques.</p> <p>Le secteur de projet n'est soumis à aucun risques naturels et technologiques. La topographie du site soulève néanmoins des enjeux de bonne gestion des eaux pluviales et des ruissellements à l'échelle de l'emprise du projet, de manière à limiter les potentiels écoulements. La gestion des eaux et la limitation des ruissellements est un enjeu auquel la révision alléguée répond.</p> <p>A ce titre, l'évaluation conclut que l'extension de l'entreprise Newcold ne semble pas de nature à générer ou accentuer des risques nouveaux ou existants.</p>	

Incidences directes et indirectes	
<p>Climat-air-énergie</p>	
<p>L'entreprise ayant une activité liée au froid et à la congélation, elle doit éviter au maximum le réchauffement du bâtiment afin de limiter l'utilisation de la climatisation.</p> <p>Une réflexion est en cours avec Argentan Intercom afin de récupérer la chaleur fatale produite par l'entreprise pour la réinjecter dans le réseau.</p>	

VII. Étude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée sur le réseau Natura 2000 à proximité du site.

Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000. Toutefois, le site le plus proche se trouve à moins de 500 mètres.

A. Présentation du site Natura 2000

- **Zone de Protection Spéciale « Haute vallée de l'Orne et affluents » (FR2500099)**

D'une superficie de 20 593 ha, la ZSC Haute vallée de l'Orne s'étend du Nord d'Argentan jusqu'à Sées. Les paysages constitutifs de cette Natura 2000 sont donc majoritairement à dominante agricole. Toutefois, quelques séquences de bocage parcourent la zone permettant de diversifier les habitats présents.

Le sous-sol de ce site réparti en trois unités est constitué d'alluvions récentes de l'Orne, reposant sur une assise jurassique. La proximité de rivières, les faibles pentes et le climat pluvieux expliquent le caractère inondable de la haute-vallée et la présence de l'eau en toute saison.

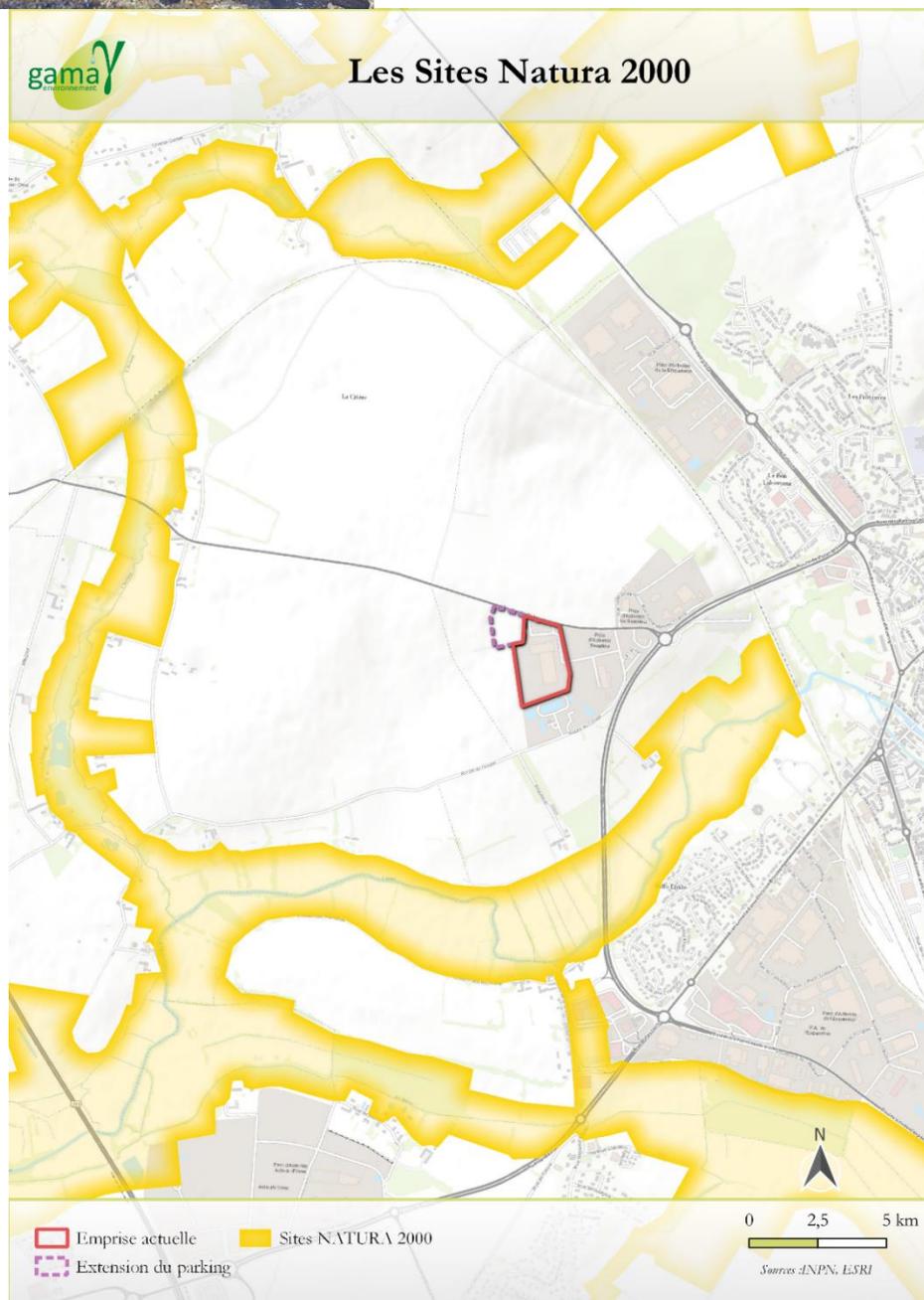
Couvert à 80% de prairies semi-naturelles humides, la ZSC Haute Vallée de l'Orne offre donc une diversité d'habitat importante pour de nombreuses espèces d'invertébrés (Vertigo Des Moulins, Écrevisse à pieds blancs), d'oiseaux (Courlis cendré, Tourterelle des bois) et de plantes (Persicaire douce, Raiponce tendre).

Par ailleurs, **le site comprend plusieurs habitats naturels reconnus d'intérêt européen** : la rivière, les prairies maigres de fauche, les prairies tourbeuses à molinie et tourbières alcalines, les mégaphorbiaies eutrophes, les pelouses mésoxérophiles, les forêts alluviales et de pentes...



Le site rassemble également de nombreuses espèces fragiles sous couvert de menaces de disparition. Ainsi, en milieu aquatique nous retrouvons la Loutre. Crépusculaire et nocturne, Elle passe sa journée à se reposer dans son gîte tandis que la nuit est principalement consacrée aux déplacements et à la recherche de nourriture. Ce mammifère d'eau douce occupe tous les habitats aquatiques. Elle se rencontre dans des milieux et zones climatiques très différents les uns des autres. La taille des domaines vitaux dépend des ressources disponibles, mais ils s'étendent sur environ 20 km le long d'un cours d'eau et peuvent atteindre 40 km. Elle représente la seule population de l'espèce en Basse-Normandie comme dans tout le district hydrographique Seine Normandie

La richesse des habitats de la haute vallée de l'Orne conduit à un développement d'autre espèces comme le *Cottus perifretum* ou le *triturus cristanus*. Concernant les espèces végétales, leur maintien est facilité par la nature alluvionnaire et tourbeuse du sol, ainsi que la présence de canaux de drainage, favorisant l'expression de cortèges végétaux remarquables.



Les orientations de gestion du site consistent principalement à :

- Préserver l'intégrité physique des milieux aquatiques et associés
- Assurer l'entretien nécessaire des berges en évitant les opérations trop radicales susceptibles d'engendrer un état de stress pour les espèces aquatiques leur nettoyage raisonné permettra de conserver un ombrage significatif, qui aura un effet bénéfique vis-à-vis de l'échauffement des eaux pendant la période estivale. De même, la présence de racines d'arbres constitue un refuge pour les larves d'écrevisses
- Préserver la qualité physico-chimique des eaux par la promotion d'une agriculture respectueuse de l'environnement

B. Les vulnérabilités du site

- Pression de l'agriculture intensive (biocide et fertilisation)
- Pollution des eaux de surface
- Changement des conditions hydraulique induits par l'homme
- Urbanisation (mitage, infrastructures routières, ouvrage de génie civil)

C. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Bien que relativement proche, le secteur considéré ne dispose que de peu de connexion fonctionnelle directe. En effet, la RD958 contraint l'écoulement des eaux surfaciques en direction du Natura 2000. Cette barrière artificielle est renforcée par le projet qui prévoit un espace tampon pour la rétention des eaux pluviales et qui prévoit un linéaire de haies sur tout le pourtour de la zone.

Comme soulevé précédemment dans l'évaluation environnementale, le seul point à prendre en compte concerne les eaux souterraines qui sont connectées avec la zone Natura 2000. Ainsi, si rien n'est fait, il pourrait y avoir une augmentation des débits en eau sur la zone de protection spéciale.

Toutefois, le porteur de projet a bien suivi les recommandations de l'EE et son projet a évolué de manière à ce que les incidences sur le milieu soient très faibles voire inexistantes.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de l'extension de l'entreprise Newcold sur le réseau Natura 2000 car l'entreprise Newcold a bien pris en compte dans son projet :

- **Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle via des bassins de rétention**
- **L'application des dispositions réglementaires sur la dépollution des eaux pluviales**

VIII. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'objet de cette partie ne sera pas d'argumenter la compatibilité du PLUi avec les documents-cadres. Il s'agira juste de vérifier de manière proportionnée en quoi l'évolution modérée du document d'urbanisme ne vient pas contredire les orientations de portée supérieure.

Pour ce faire, l'analyse ci-dessous porte uniquement sur les orientations des documents-cadres (cf. liste ci-dessous) avec lesquelles le projet de révision peut interférer. Deux symboles sont déclinés en dernière colonne afin de résumer l'analyse de la compatibilité :



Le projet de révision ne vient pas contredire l'orientation / la règle de portée supérieure



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

Documents-cadres.	Date d'approbation	Rapport avec la révision du PLUi
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	2 juillet 2020	Compatibilité
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	18 Décembre 2018	Compatibilité

D. SRADET Normandie

Prescriptions	Compatibilité de la RA n°1	
<p>Règle 01 : « Édicter des orientations et objectifs favorables à la biodiversité en zones urbaines et périurbaines ».</p>	<p>L'Évaluation met en exergue l'absence d'enjeu « biodiversité » notable sur site (absence d'habitat support pour la TVB locale)</p>	
<p>Règle 02 : « Pour l'identification des nouveaux secteurs de développement et zones constructibles, prendre en compte les conséquences du changement climatique en termes d'évolution des risques naturels et anticiper les besoins d'adaptation et de réduction de la vulnérabilité »</p>	<p>Le secteur n'est actuellement soumis à aucun risque connu ni anticipable dans le cadre du changement climatique. L'entreprise Newcold sur conseil des bureaux d'études a prévu de gérer les eaux pluviales sur site et de limiter ainsi les risques en aval.</p>	
<p>Règle 27 : « Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols »</p>	<p>Le projet conduira de fait à une imperméabilisation partielle de la parcelle visée. Plusieurs dispositions sont toutefois prévues pour contenir cette imperméabilisation (plantations, espace vert, bassin de rétention...)</p>	
<p>Règle 40 : « Proposer des mesures relatives à la localisation des infrastructures et des activités (ainsi qu'aux constructions et rénovations de bâtiments) visant à diminuer l'exposition des populations aux polluants atmosphériques »</p>	<p>Le choix fait ici est de conforter une activité déjà en place depuis longtemps et qui ne génère pas de nuisance outre mesure pour le voisinage.</p>	

E. Le SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche

Prescriptions	Compatibilité de la RA n°1	
II. Révéler les identités authentiques du territoire pour une expérimentation de sa Normandité		
II.2. Gérer les risques pour une expérimentation apaisée du territoire		
Assurer une prévention des risques d'inondation, de mouvements de terrain et technologiques pour minimiser les vulnérabilités auprès des personnes et des biens	Malgré l'artificialisation due au bâti, la maîtrise du ruissellement en aval est contrôlée par le porteur de projet	
II.3. Préserver et valoriser l'espace agricole pour le maintien de l'identité rurale du territoire		
Préserver à long terme l'espace agricole	Bien que consommant des terres agricoles, les nombreuses discussions entre les acteurs du territoire ont permis de diminuer l'impact du projet, tout en rationalisant les terres agricoles restantes.	
III. Valoriser et diffuser l'identité productive existante du territoire pour s'arrimer aux flux externes et démultiplier l'entrepreneuriat		
III.1. Définir une offre foncière et immobilière économique raisonnée et réaliste		
Réorganiser et requalifier l'offre existante pour optimiser le foncier	L'extension de Newcold se fait sur site, dans la continuité de l'emprise actuelle. L'entreprise a donc maximisé l'espace dont elle disposait.	
Accompagner le développement des entreprises	La révision allégée permettra à Newcold d'accroître sa compétitivité dans un secteur particulièrement concurrentiel. Cela permettra également d'augmenter le nombre d'emplois locaux (10 à 30 personnes)	

À la lecture du tableau ci-dessus, il apparaît que les évolutions permises par la révision allégée n°2 du PLUi, sur le secteur de Newcold, sont compatibles avec les objectifs du SRADDET Normandie et du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche

IX. Indicateurs de suivi

Même si la présente évaluation vise à anticiper au maximum les impacts induits par la révision allégée n°2, il est primordial de les suivre dans le temps, notamment en phase projet.

À ce titre, sont proposés ci-dessous quelques indicateurs de suivi spécifiquement dédiés au secteur de Newcold, au regard des enjeux et incidences éventuelles mis en exergue dans la présente évaluation.

<i>Indicateur</i>	<i>Unité</i>	<i>Source de la donnée</i>
Surface totale imperméabilisée	M ²	Interne
Surface d'espaces verts / de pleine terre créée	M ²	Interne
Emprise au sol des bâtiments	M ²	Interne
Hauteur des bâtiments	M	Interne
Respect des recommandations sur les linéaires de haies	Mètre linéaire	Interne

X. Résumé non technique

Le résumé non technique reprend la structure du rapport d'évaluation environnementale.

Sont donc reprises ci-dessous, de manière synthétique, les différentes parties du rapport, avec la possibilité pour le lecteur de s'y rapporter afin de disposer d'informations plus précises.

A. Présentation générale de la procédure de révision allégée du PLUi

1. Pourquoi une révision allégée ?

Argentan Intercom dispose d'un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par décision du conseil communautaire 26 septembre 2017. Ce PLUi n'a, depuis, fait l'objet d'aucune modification ou révision.

Aujourd'hui deux évolutions sont prévues attenantes à une procédure de révision allégée.

La première concerne l'agrandissement de la zone d'activité d'Actival Orne, la seconde se limite à l'extension de l'entreprise Newcold. Ces deux actions requièrent une procédure de révision allégée, car respectant les procédures indiquées telles que :

- Le projet ne porte pas atteinte aux orientations du PADD,
- La révision concerne l'un de ces cas :
 - o Lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle et forestière, une protection concernant un risque de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
 - o Lorsque la révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté,
 - o Lorsque la révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

La révision allégée n°2 envisagée du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a pour objet d'accompagner le développement du site de l'entreprise Newcold (située sur la commune d'Argentan, route de Putanges) puisque cette dernière a besoin d'agrandir ses structures, aussi bien au niveau des bâtiments que de son espace extérieur de stockage ou encore sa zone de stationnement.

Pour la partie stockage et stationnement, le zonage va être modifié pour passer d'une zone Agricole (A) à une zone économique (Uz). Pour la partie de l'agrandissement des bâtiments, elle se fera sur l'emprise actuelle de l'entreprise classée en Uz.

Newcold construit et exploite des entrepôts frigorifiques hautement automatisés, destinés à l'industrie agroalimentaire. Cette entreprise présente à l'international exploite 11 sites dont 1 à Argentan. Ce dernier a vu son activité considérablement augmentée ces dernières années, engendrant des dépassements de la capacité maximale de stockage plusieurs fois par an. Parallèlement, de nouveaux besoins ont été demandés de la part des prestataires conduisant à renouveler et adapter les équipements en place (développement du panachage et de tunnels de congélation).

En conséquence, l'entreprise conduit un projet d'extension sur son bâti et son parking afin d'augmenter sa capacité de stockage et de fret. Cet agrandissement doit se faire sur une zone agricole encore exploitée aujourd'hui. L'entreprise compte acheter 4 parcelles :

- ZD0004 (0,1365 ha) => Conversion A vers Uz totale de la parcelle (parking)
- ZD0003 (3,2384 ha) => Conversion A vers Uz partielle de la parcelle (Parking)
- ZD0002 (0,7437 ha) => Pas de conversion dans le zonage du PLUI, la parcelle est achetée en lot avec les autres par négociation de l'agriculteur.
- ZD0005 (5,7232 ha) => Conversion A vers Ai pour la zone dédiée au risque d'incendie). Un agriculteur pourra exploiter cette partie sous condition d'être sous-traitant de Newcold (proposition de la DREAL).

De plus, préoccupée par l'impact environnementale et paysager de son projet, l'entreprise Newcold a été très active et très réactive dans la volonté d'améliorer constamment le projet d'extension.

En effet, rapidement, l'entreprise a pris attache auprès de la DREAL afin de connaître ses marges de manœuvre et les problématiques alentours. Cette démarche proactive s'est ensuite poursuivie durant l'évaluation. Le porteur du projet, en lien avec l'intercommunalité, a été particulièrement actif et force de proposition sur les nombreuses problématiques environnementales et agricoles.

Ainsi, durant l'évaluation, l'entreprise a su faire évoluer son projet afin de présenter une vision cohérente et efficace envers les différents points (rationalisation des terres agricoles, infiltration des eaux et intégration paysagère) relevés par le bureau d'études.

En conséquence, la consommation foncière agricole a été divisé par trois passant de 4,5ha à 1,5ha.

2. Pourquoi une évaluation environnementale ?

La révision allégée est, selon les cas, soumise à évaluation environnementale soit de manière systématique, soit au cas par cas.

Considérant le contenu de la procédure et la modification d'ouverture à l'urbanisation d'un secteur aujourd'hui agricole, la Communauté de Communes d'Argentan Intercom a choisi d'engager directement et sans sollicitation préalable de l'autorité environnementale une démarche d'évaluation environnementale.

B. Contenu et méthode de l'évaluation environnementale

Conformément aux articles R104-18 à R104-20 du code de l'urbanisme, le présent rapport environnemental comprend :

- Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et de son articulation avec les autres plans et programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- Une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement et des perspectives de son évolution en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre de la procédure ;
- Une analyse exposant les incidences notables probables de la mise en œuvre de la procédure sur l'environnement et notamment les zones revêtant une importance particulière (sites Natura 2000) ;
- L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables (selon la doctrine « Eviter – Réduire – Compenser ») ;
- La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la procédure ;
- Un résumé non technique et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Toutefois, l'analyse et le contenu de l'évaluation environnementale sont proportionnés à l'ampleur de la procédure, qui ne modifie pas l'équilibre général du PLUi.

C. Etat Initial de l'Environnement

Sont repris dans un tableau synthétique au sein de la page suivante, par grandes thématiques de l'environnement, les principaux constats et enjeux issus de l'EIE.

Pour de plus amples informations et disposer du contenu graphique illustrant les propos, le lecteur peut toutefois se reporter à la partie IV déclinant l'EIE plus en détail.

Constats	Enjeux
<u>Secteur</u>	
<p><u>Topographie / paysage :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un projet qui se situe sur un point haut, les lignes de vues sont importantes 	<ul style="list-style-type: none"> - S'assurer de l'absence d'impact paysager préjudiciable à l'image du territoire - Assurer un traitement paysager limitant l'impact visuel via la mise en place de haies
<p><u>Occupation du sol / consommation d'espace :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Des parcelles à vocation agricole - Une consommation de terres agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> - Rationaliser l'acquisition des terrains agricoles - Poursuivre l'activité agricole dans les espaces non essentiels au projet
<p><u>Biodiversité / TVB :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Une trame bleue se situant en aval du projet. Matérialisée par la vallée de l'orne, cette matrice n'est pas impactée par le projet - A grande et petite échelle, la trame verte n'est pas impactée - Aucune zone humide sur ou à proximité immédiate du projet 	<ul style="list-style-type: none"> - L'intégration paysagère par l'intermédiaire de haies permettra de créer des espaces refuges pour certaines espèces. Cependant, le relatif isolement de ces aménagements limitera leur efficacité de support à la biodiversité
<p><u>Gestion de la ressource en eau :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone n'est pas située dans un périmètre de captage, mais reste relativement proche - L'augmentation de la surface imperméable sera non négligeable - Présence d'entités hydrogéologiques karstique accélérant l'écoulement dans la vallée de l'Orne 	<ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'écoulement des eaux pluviales en dehors de la parcelle - Veillez à réduire l'infiltration en milieu karstique
<p><u>Risques et nuisances :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun risque naturel identifié sur ou à proximité du site - Pollution importante par le nombre de camions et les rejets d'hydrocarbures potentiellement lessivable par les eaux de pluie 	<ul style="list-style-type: none"> - Réduire au maximum les polluants infiltrés dans la nappe phréatique

D. Analyse des incidences de la révision allégée sur l'environnement

Sont synthétisées ci-dessous les incidences par thème analysé :

Thème	Niveau d'incidence
Intégration paysagère	Incidences négligeables à positives : il est prévu une haie sur tout le pourtour du parking dans le but de l'intégrer et de réduire l'impact visuel des poids-lourds garés, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.
Biodiversité – Trame Verte et Bleue (TVB)	Incidences négligeables à positives : des haies vont être plantées et les eaux pluviales vont être gérées en partie en surface. Le site est aujourd'hui dépourvu de tout élément végétal
Ressource en eau	Incidences maîtrisées : les eaux pluviales vont être gérées sur site
Consommation agricole / artificialisation	Artificialisation inhérente au projet : même si la surface a été très nettement revue à la baisse (passant de 4,5ha à 1,5ha), des terres agricoles vont être artificialisées
Nuisances sonores	Incidences maîtrisées dues à la localisation de l'entreprise NewCold et à l'absence d'habitations à proximité
Sécurité routière	Incidences maîtrisées : l'agrandissement du parking va permettre de gérer les entrées et les sorties sur 2 endroits différents, limitant ainsi les risques d'accidents
Risques	Incidences négligeables : pas de risques naturels ou technologiques sur le site aujourd'hui et l'aménagement de la zone ne devrait pas en générer plus

E. Étude d'incidences Natura 2000

Le travail d'évaluation environnementale doit inclure un regard spécifique sur l'incidence de la révision allégée sur le réseau Natura 2000 à proximité du site.

Le secteur n'est pas directement concerné par un site Natura 2000. Toutefois, le site le plus proche se trouve à moins de 500 mètres.

1. Présentation du site Natura 2000

- Zone de Protection Spéciale « Haute vallée de l'Orne et affluents » (FR2500099)

D'une superficie de 20 593 ha, la ZSC Haute vallée de l'Orne s'étend du Nord d'Argentan jusqu'à Sées. Les paysages constitutifs de cette Natura 2000 sont donc majoritairement à dominante agricole. Toutefois, quelques séquences de bocage parcourent la zone permettant de diversifier les habitats présents.

Le sous-sol de ce site réparti en trois unités est constitué d'alluvions récentes de l'Orne, reposant sur une assise jurassique. La proximité de rivières, les faibles pentes et le climat pluvieux expliquent le caractère inondable de la haute-vallée et la présence de l'eau en toute saison.

Couvert à 80% de prairies semi-naturelles humides, la ZSC Haute Vallée de l'Orne offre donc une diversité d'habitat importante pour de nombreuses espèces d'invertébrés (Vertigo Des Moulins, Écrevisse à pieds blancs), d'oiseaux (Courlis cendré, Tourterelle des bois) et de plantes (Persicaire douce, Raiponce tendre).

Par ailleurs, le site comprend plusieurs habitats naturels reconnus d'intérêt européen : la rivière, les prairies maigres de fauche, les prairies tourbeuses à molinie et tourbières alcalines, les mégaphorbiaies eutrophes, les pelouses mésoxérophiles, les forêts alluviales et de pentes...

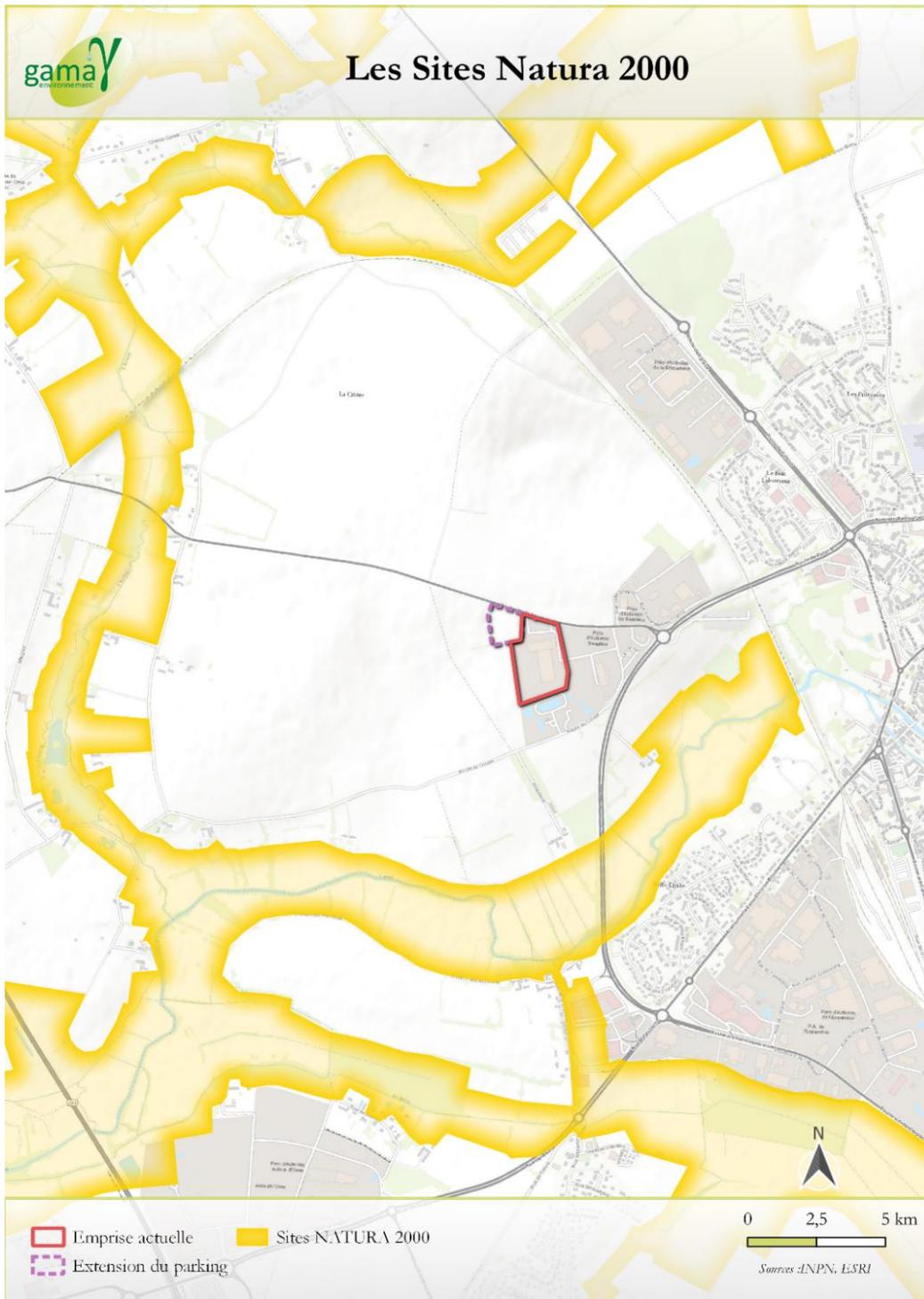


Le site rassemble également de nombreuses espèces fragiles sous couvert de menaces de disparition. Ainsi, en milieu aquatique nous retrouvons la Loutre. Crépusculaire et nocturne, Elle passe sa journée à se reposer dans son gîte tandis que la nuit est principalement consacrée aux déplacements et à la recherche de nourriture. Ce mammifère d'eau douce occupe tous les habitats aquatiques. Elle se rencontre dans des milieux et zones climatiques très différents

les uns des autres. La taille des domaines vitaux dépend des ressources disponibles, mais ils s'étendent sur environ 20 km le long d'un cours d'eau et peuvent atteindre 40 km. Elle représente la seule population de l'espèce en Basse-Normandie comme dans tout le district hydrographique Seine Normandie

La richesse des habitats de la haute vallée de l'Orne conduit à un développement d'autres espèces comme le *Cottus perifretum* ou le *triturus cristatus*. Concernant les espèces végétales, leur maintien est facilité par la nature alluvionnaire et tourbeuse du sol, ainsi que la présence de canaux de drainage, favorisant l'expression de cortèges végétaux remarquables.





Les orientations de gestion du site consistent principalement à :

- Préserver l'intégrité physique des milieux aquatiques et associés
- Assurer l'entretien nécessaire des berges en évitant les opérations trop radicales susceptibles d'engendrer un état de stress pour les espèces aquatiques leur nettoyage raisonné permettra de conserver un ombrage significatif, qui aura un effet bénéfique vis-à-vis de l'échauffement des eaux pendant la période estivale. De même, la présence de racines d'arbres constitue un refuge pour les larves d'écrevisses
- Préserver la qualité physico-chimique des eaux par la promotion d'une agriculture respectueuse de l'environnement

2. Les vulnérabilités du site

- Pression de l'agriculture intensive (biocide et fertilisation)
- Pollution des eaux de surface
- Changement des conditions hydraulique induits par l'homme
- Urbanisation (mitage, infrastructures routières, ouvrage de génie civil)

3. Incidences potentielles sur les sites Natura 2000

Bien que relativement proche, le secteur considéré ne dispose que de peu de connexion fonctionnelle directe. En effet, la RD958 contraint l'écoulement des eaux surfaciques en direction du Natura 2000. Cette barrière artificielle est renforcée par le projet qui prévoit un espace tampon pour la rétention des eaux pluviales et qui prévoit un linéaire de haies sur tout le pourtour de la zone.

Comme soulevé précédemment dans l'évaluation environnementale, le seul point à prendre en compte concerne les eaux souterraines qui sont connectées avec la zone Natura 2000. Ainsi, si rien n'est fait, il pourrait y avoir une augmentation des débits en eau sur la zone de protection spéciale.

Toutefois, le porteur de projet a bien suivi les recommandations de l'EE et son projet a évolué de manière à ce que les incidences sur le milieu soient très faibles voire inexistantes.

La présente analyse conclut ainsi à l'absence d'incidence de l'extension de l'entreprise Newcold sur le réseau Natura 2000 car l'entreprise Newcold a bien pris en compte dans son projet :

- **Le traitement des eaux pluviales sur la parcelle via des bassins de rétention**
- **L'application des dispositions réglementaires sur la dépollution des eaux pluviales**

F. Analyse de la compatibilité du projet avec les documents de portée supérieure

L'analyse de la compatibilité de la procédure (sur le secteur de Newcold) s'est opérée par rapport à 2 documents cadre :

Documents-cadres	Date d'approbation	Rapport avec la révision du PLUi
Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires	2 juillet 2020	Compatibilité
Schéma de Cohérence Territoriale du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche	18 décembre 2018	Compatibilité

À la lecture de cette analyse (à laquelle peut se reporter le lecteur), il apparaît que les évolutions permises par la révision allégée^{n°2} du PLUi d'Argentan Intercom sur le secteur de Newcold sont compatibles avec les objectifs du SRADDET Normandie et du SCoT du Pays d'Argentan d'Auge et d'Ouche.

G. Indicateurs de suivi

Même si la présente évaluation vise à anticiper au maximum les impacts induits par la révision allégée n°2, il est primordial de les suivre dans le temps, notamment en phase projet.

À ce titre, sont proposés ci-dessous quelques indicateurs de suivi spécifiquement dédiés au secteur de Newcold, au regard des enjeux et incidences éventuelles mis en exergue dans la présente évaluation.

<i>Indicateur</i>	<i>Unité</i>	<i>Source de la donnée</i>
Surface totale imperméabilisée	M ²	Interne
Surface d'espaces verts / de pleine terre créée	M ²	Interne
Emprise au sol des bâtiments	M ²	Interne
Hauteur des bâtiments	M	Interne
Respect des recommandations sur les linéaires de haies	Mètre linéaire	Interne

H. Conclusion

L'aménagement du secteur de Newcold répond au besoin d'extension d'un acteur important du territoire. En effet, la demande d'agrandissement de l'entreprise est rendue nécessaire par l'accroissement de l'activité. Acteur important du territoire, l'entreprise participe à la dynamique économique locale et doit donc s'agrandir pour faire prospérer dans un secteur particulièrement concurrentiel. Pour ce faire, l'entreprise doit satisfaire aux besoins de ses prestataires réclamant davantage de stockage, le développement d'une activité de panachage des marchandises et de la congélation sur site. Ainsi, le porteur de projet propose une extension de son bâtiment et du parking réservé au fret afin de répondre à ces nouvelles exigences.

A court terme, 15 emplois seront créés et ce chiffre devrait monter à une trentaine à moyen terme.

Concernant le projet, de gros efforts ont été réalisés tout au long de l'évaluation par l'entreprise dans une logique « Eviter-Réduire-Compenser ». En effet, le premier projet proposé était peu regardant sur la consommation foncière mais également sur les problématiques d'intégration paysagère et de gestion des eaux pluviales.

Au fur et à mesure des échanges, Newcold a su adapter son projet aux enjeux environnementaux et sociétaux. L'entreprise a ainsi cherché au maximum à diminuer l'impact du projet sur la consommation de terre avec une optimisation de la consommation foncière sur son emprise. A l'origine, ce sont 4,5ha qui étaient nécessaires pour mener à bien ce projet d'agrandissement et aujourd'hui, ce sont 1,5 ha qui sont nécessaires pour construire le parking destiné aux poids-lourd. Ainsi, ce besoin a justifié la modification du zonage en Uz.

Placé à l'extérieur de la ville d'Argentan sur une plaine agricole ouverte, le terrain est sensible aux vues avec des enjeux d'intégration du projet dans son environnement proche et lointain. A ce titre, le porteur de projet intègre cet enjeu par la mise en place de haies sur tout le pourtour de l'espace stationnement.

Aussi, bien que le projet impact peu la parcelle directement, il est possible que des connexions au milieu aient des nuisances en aval via le réseau karstique souterrain. Cependant, cet impact a bien été appréhendé par l'entreprise qui va gérer les eaux pluviales sur site via des bassins de rétention. L'impact sur la biodiversité et les risques induits sont donc bien pris en compte.

Outre cet impact, et en l'état, le projet ne produit ni risques, ni nuisances supplémentaires.

En conclusion :

- **Considérant l'enjeu de maintien et de développement de l'activité en place,**
- **Considérant l'évolution du projet au fil de la procédure permettant de minimiser la consommation de terres agricoles,**
- **Considérant la mise en place d'un bassin de rétention supplémentaire permettant de limiter l'impact externe du projet,**
- **Considérant l'absence d'incidences directes sur le réseau Natura 2000,**
- **Considérant la compatibilité de la procédure avec les documents-cadres,**

L'Evaluation Environnementale conclut à un impact maîtrisé ne remettant pas en cause la procédure.

En conclusion, même si « par nature » la procédure induit des impacts en matière de consommation et d'artificialisation d'espace agricole, le travail réalisé par la collectivité et par l'entreprise Newcold

permet de maîtriser au mieux ces impacts (éviter et réduire) dans le cadre d'un projet cohérent et proportionné.



Argentan
INTERCOM