Résumé Non Technique de l'Étude d'Impact

PARC DU BREUIL MÉZIDON VALLÉE D'AUGE, COMMUNE DÉLÉGUÉE MÉZIDON-CANON (14)

Mézidon Vallée d'Auge

novembre 2026

v1.1 prenant en compte les observation de la MRAe

novembre 2026

Pétitionnaire

Nom :	Mézidon Vallée d'Ague
Adresse :	Hôtel de ville - Château du Breuil 2 allée du parc du Breuil Mézidon-Canon 14270 Mézidon Vallée d'Auge
Tél. :	0 23120 01 96
N° SIREN :	200 064 996
Représentant:	François AUBEY – Le Maire
Référent technique :	Anne-Laure JOIN-LAMBERT al.join-lambert@mva14.fr Directrice Générale des Services de Mézidon Vallée d'Auge

Rédaction (Bureaux d'études)

Évaluation
ExEco environnement (Avranches)

Loi sur l'Eau
SOGETI Ing. (Ifs)

AMO/ Paysage
Phytolab (Nantes)

Expert Écologue
Luronium (Démouville)

VRD
Okaré (Caen)

Table des matières

PÉTITIONNAIRE 2
RÉDACTION (BUREAUX D'ÉTUDES) 2
GUIDE DE LECTURE D'UNE ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE 3
PRÉAMBULE : LE CADRE RÉGLEMENTAIRE 5
Projets soumis à étude d'impact : l'évaluation environnementale 5
L'Autorité environnementale 5
Consultation du public 6
L'enquête publique 6
LE PARC DU BREUIL 7
Grands principes d'aménagement 8
Le Parc Paysager 8
La Ferme du Breuil (ACAU architectes) 23
La voie de contournement 26
Les abords de la Maison des associations et du Restaurant des écoles 27
Pour résumer 28
PRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES DIFFÉRENTES THÉMATIQUES DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 30
1.1. Territoire et composantes 30
1.2. Contexte socio-économique 30
1.4. Documents de planification 30
1.3. Accès et circulation 30
1.4. Milieu physique 31
1.5. Milieu naturel 35
1.6. Risques et nuisances 37
1.7. Paysage 37
1.8. Patrimoine 37
Aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet 38
Bilan des effets bruts et des impacts potentiels 41
Analyse des enjeux du site, des effets du projet, des impacts qu'il implique et des mesures prises pour les Éviter, les Réduire 45

Guide de lecture d'une étude d'impact environnementale

Les études d'impacts suivent toutes un même plan global, quel que soit la nature du projet et la ou les procédures. Les thèmes sont à étudier sont énoncés dans la réglementation.

Dans le Résumé non-technique, nous reprenons une version résumée du Grand Tableau expliqué ci-dessous.

📌 **Introduction du projet**
- **Objectif du projet** : Comprendre la finalité (infrastructure, aménagement, activité industrielle…).
- **Localisation** : Identifier la zone concernée, sa nature (urbaine, rurale, protégée…).
- **Maître d'ouvrage** : Qui porte le projet ? Collectivité, entreprise, État ?

🔍 **Description du projet**
- **Phases du projet** : Travaux, exploitation, démantèlement.
- **Emprise au sol** : Surface impactée, imperméabilisation, modification du relief.
- **Installations prévues** : Bâtiments, voiries, réseaux, équipements techniques.

🗺️ **Pré-diagnostic : Contexte territorial**
- **Occupation des sols** : Quelles sont les fonctions actuelles du site (agriculture, habitat, forêt…) ?
- **Sensibilité environnementale** : Zones Natura 2000, ZNIEFF, cours d'eau, espèces protégées…

🌿 **Diagnostic : État initial de l'environnement**
- **Milieux physiques** : Géologie, hydrologie, qualité de l'air.
- **Milieux biologiques** : Faune, flore, habitats naturels.
- **Milieux humains** : Population, patrimoine, paysages, santé publique.

Le **pré-diagnostic** s'appuie sur les éléments connus du site du projet avant même de s'être rendu sur place. Le **diagnostic** apporte de nombreux éléments et études spécifiques pour le projet, et que l'on remet à jour s'ils ne sont plus si récents.

Chaque **thème** fait l'objet d'une analyse qui permet de déterminer **un niveau d'enjeu**.

Le niveau d'enjeu est présenté à la fin de chaque thème ou de groupe de thème.

Par ailleurs un tableau les reprend tous à la fin de ce grand chapitre.

⚠️ **Impacts potentiels**
- **Sur les milieux naturels** : Destruction d'habitats, fragmentation, pollution.
- **Sur les milieux humains** : Nuisances sonores, visuelles, risques sanitaires.
- **Cumul des impacts** : Avec d'autres projets ou pressions existantes.

On place le projet virtuellement sur le site est on détermine les **effets** qu'il pourrait présenter, directs ou indirects, à court, moyen ou long terme… Les effets identifiés sont le plus souvent ceux négatifs mais ils peuvent parfois être positifs. Le croisement de **l'enjeu** et de **l'effet** défini le niveau **d'impact**.

Le grand tableau est alors re-présenté pour synthétiser thèmes, effets, niveau d'enjeu et d'impact.

🛠️ **Mesures d'évitement, réduction et compensation (ER)**
- **Évitement** : Modification du tracé, limitation des emprises.
- **Réduction** : Techniques pour limiter les nuisances (barrières sonores, bassins de rétention…).
- **Évaluation des impacts résiduels**
  - **Après application des mesures ER** : Quels impacts persistent ?
- **Compensation** : Recréation d'habitats, reboisement, relocalisation d'espèces.

- **Acceptabilité environnementale** : L'étude conclut-elle à une compatibilité avec les enjeux locaux ?
- **Compatibilité avec les documents d'urbanisme** : PLU, SCOT, SRADDET…

Pour chaque impact on cherche les **mesures** à mettre en place. Parfois certaines ont été décidées dès le début des réflexions sur le projet (évitement amont). En fin de processus, aucun **impact résiduels significatif** ne doit perdurer, sinon l'Autorité doit refuser l'Autorisation (sauf dans quelques cas particuliers avec des "conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement").

Le grand tableau est présenté pour synthétiser la nature et l'objectif des mesures pour répondre aux impacts sur chaque thème.

📊 **Méthodologie et données**
- **Sources utilisées** : Inventaires, modélisations, études antérieures.
- **Limites de l'étude** : Données manquantes, incertitudes, hypothèses.

📁 **Annexes et cartographies**
- **Plans et cartes** : Localisation, zonages, coupes techniques.
- **Inventaires faune/flore** : Espèces observées, statuts de protection.

📣 **Concertation et avis**
- **Consultation du public** : Modalités, synthèse des contributions.
- **Avis des autorités environnementales** : DREAL, MRAe, collectivités.

Suivant l'article R122-5-I du Code de l'environnement :

« Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »

L'analyse du projet donne lieu à une hiérarchisation du type :

enjeu x effet = impact

L'*enjeu* correspond au « scenario de référence » c'est-à-dire l'état initial du thème, ou du sous-thème évalué, par exemple la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet.

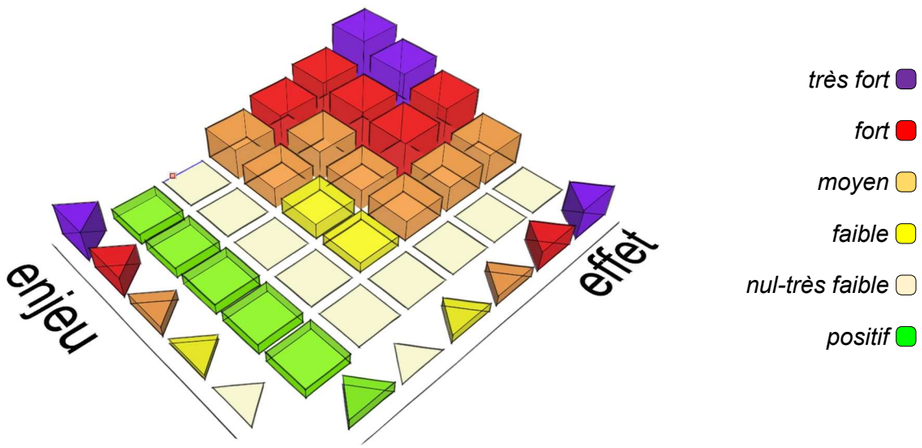
L'effet est fonction de l'importance et la nature de travaux, ouvrages et aménagement projetés pour le projet. Il peut être négatif, nul, ou même positif.

L'évaluation du projet est donc déclinée pour des impacts :

- *lors des phases de travaux, d'exploitation et de démantèlement,*
- *de nature temporaire/permanente,*
  directe/indirecte,
  à court/moyen/long terme ;

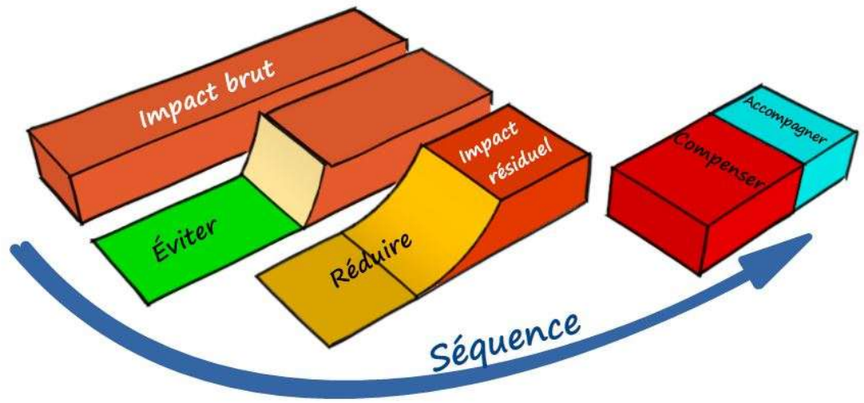
- *avant toute démarche (= impact brut : destruction, dérangement, dégradation, fragmentation etc.),*
- *à l'issu des mesures d'évitement,*
- *à l'issu des mesures de réduction (= impacts résiduels notables) ;*

- *et suivant une échelle de valeur semi-qualitative (de nul/sans objet à très fort).*



Dans le but d'atténuer les effets négatifs notables d'un projet sur l'environnement, la doctrine nationale Éviter Réduire Compenser (ERC) se doit d'être appliquée lors de leur conception.

EVITER	Les impacts d'un projet, plan ou programme sur l'environnement entraînent une dégradation de la qualité environnementale. La meilleure façon de préserver les milieux naturels est de s'attacher, en premier lieu, à éviter ces impacts. Pour cela, les mesures envisagées peuvent concerner des choix fondamentaux liés au projet (évitement géographique ou technique)
RÉDUIRE	Dès lors que les impacts négatifs sur l'environnement n'ont pu être pleinement évités tout en réalisant le projet, il convient de réduire la dégradation restante par des solutions de minimisation (comme l'adaptation de la période de réalisation des travaux pour réduire les nuisances sonores, limiter les surfaces imperméabilisées, etc.). Elle peut agir en diminuant soit la durée de cet impact, soit son intensité, soit son étendue, soit la combinaison de plusieurs de ces éléments, ceci en mobilisant les meilleures techniques disponibles
COMPENSER	En dernier recours, si des impacts négatifs persistent, des mesures compensatoires doivent être engagées pour apporter une contrepartie positive, visant à conserver globalement la qualité environnementale des milieux. Ces mesures ont pour objectif l'absence de perte nette, voire un gain écologique (mêmes composantes : espèces, habitats, fonctionnalités...) : l'impact positif sur la biodiversité des mesures doit être au moins équivalent à la perte causée par le projet, plan ou programme. Pour cela, elles doivent être pérennes, faisables (d'un point de vue technique et économique), efficaces et facilement mesurables.
ACCOMPAGNER	Sauf exception, les mesures d'accompagnement n'apparaissent pas dans les textes législatifs et réglementaires. La doctrine de 2012 les reconnaît comme étant des mesures dont la proposition par les pétitionnaires présente un caractère optionnel : «des mesures, dites «d'accompagnement » (acquisitions de connaissance, définition d'une stratégie de conservation plus globale, mise en place d'un arrêté de protection de biotope qui relève en fait des pouvoirs de l'État ou des collectivités, etc.), peuvent être définies pour améliorer l'efficience ou donner des garanties supplémentaires de succès environnemental aux mesures compensatoires. »



Préambule : le cadre réglementaire

Projets soumis à étude d'impact : l'évaluation environnementale

Les rubriques du tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement contiennent les seuils de soumission des projets à une étude d'impact.

Concernant le projet :

CATÉGORIES de projets	**PROJETS** soumis à **évaluation environnementale**	PROJETS soumis à examen au cas par cas
TITRE Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains		
39. Travaux, constructions et opérations d'aménagement	a) Travaux et constructions créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme, lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable ;	a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code supérieure ou égale à 10 000 m2 ;
	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha ;	
	c) Opérations d'aménagement créant une emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m2 dans un espace autre que : -les zones mentionnées à l'article R. 151-18 du code de l'urbanisme lorsqu'un plan local d'urbanisme est applicable ; -les secteurs où les constructions sont autorisées au sens de l'article L. 161-4 du même code, lorsqu'une carte communale est applicable ; -les parties urbanisées de la commune au sens de l'article L. 111-3 du même code, en l'absence de plan local d'urbanisme et de carte communale applicable.	b) Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est compris entre 5 et 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R. * 420-1 du même code est supérieure ou égale à 10 000 m2.

Le projet consiste en une opération d'aménagement (cas 39.b) sur un terrain d'assiette supérieur à 10 ha (15,1 ha).

Le projet est soumis à évaluation environnementale.

Suivant l'article R.122-5 du code de l'environnement, *l'évaluation environnementale* doit être proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, installations, ouvrages ou autres interventions, dans le milieu naturel ou le paysage, et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine.

L'environnement doit être appréhendé dans sa globalité : population et santé humaine, biodiversité, terres, sol, eau, air et climat, biens matériels, patrimoine culturel et paysage, ainsi que les interactions entre ces éléments.

Le contenu de l'étude d'impact est défini à l'article R.122-5 du code de l'environnement.

L'Autorité qui se prononce sur l'Évaluation environnementale est la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe), avec l'appui du Service Environnement de la DREAL Normandie

L'Autorité environnementale

L'autorité environnementale compétente pour chaque projet est déterminée selon les critères fixés à l'article R. 122-6 du code de l'environnement (tant pour les demandes d'examen au cas par cas sur la nécessité d'une étude d'impact que pour les évaluations environnementales systématiques).

L'autorité environnementale peut être :

- le ministre chargé de l'environnement, sur proposition du commissariat général au développement durable, notamment lorsque le projet donne lieu à une autorisation, une approbation ou une exécution prise par décret, par un autre ministre ou par une autorité administrative indépendante. Le ministre chargé de l'environnement peut également se saisir de sa propre initiative de toute étude d'impact relevant du préfet de région. Les avis rendus par le ministère visent à permettre au maître d'ouvrage d'améliorer son projet et contribuent à l'information du public ;
- la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment pour les projets qui donnent lieu à une décision du ministre chargé de l'environnement ou sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage du ministère chargé de l'environnement ou d'un organisme placé sous sa tutelle ;
- les missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable pour les projets qui ont fait l'objet d'une saisine obligatoire de la commission nationale du débat public, sans relever de la formation d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable, et qui doivent être réalisés sur le territoire de la région concernée ;
- et dans tous les autres cas, les préfets de région.

Consultation du public

Le droit de la participation du public au processus décisionnel trouve principalement à s'appliquer lorsqu'un projet, un plan ou un programme est susceptible d'avoir des effets sur l'environnement. Les procédures introduites au fil des réformes dans le code de l'environnement ont vocation à s'appliquer de façon proportionnée aux enjeux et à des stades distincts de la procédure d'autorisation ou d'approbation.

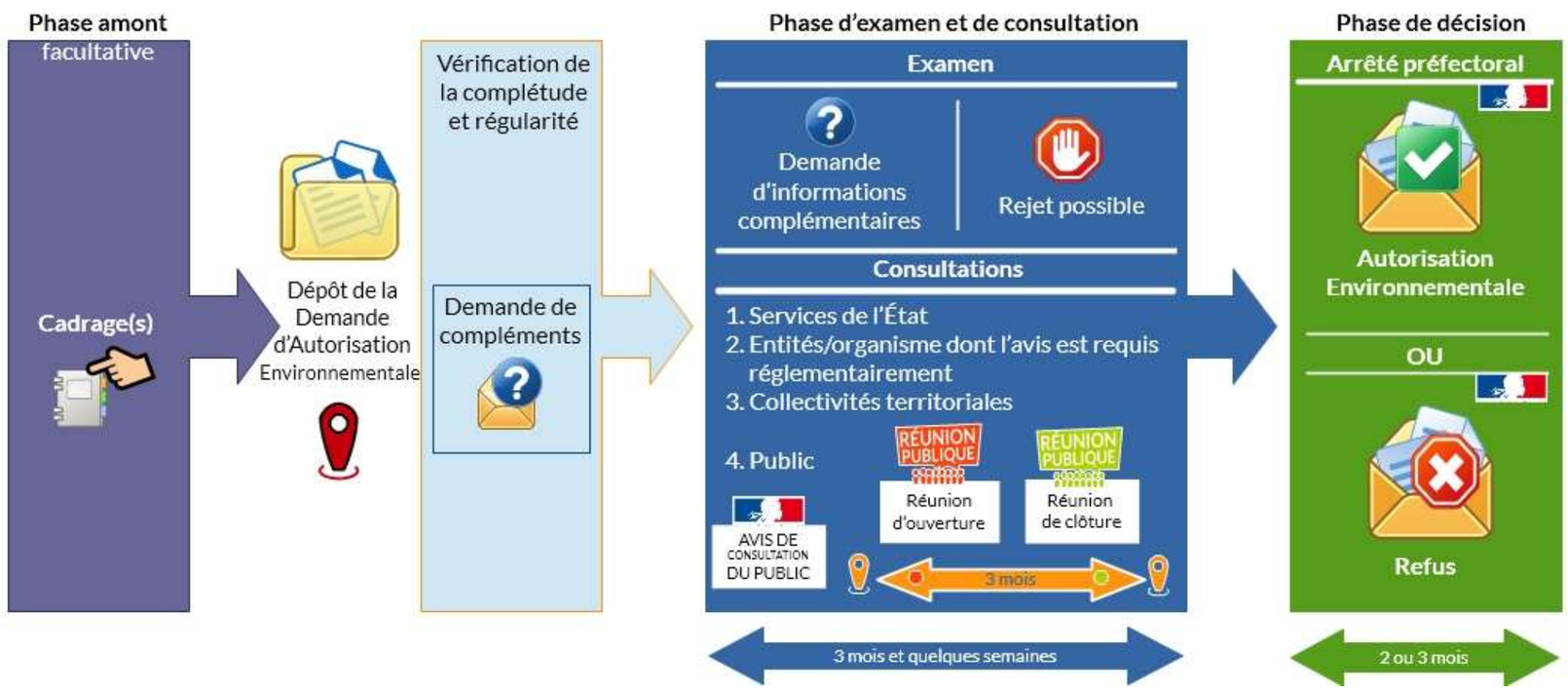
La loi « Industrie verte du 23 octobre 2023 et son décret d'application du 6 juillet 2024 ont modifié la procédure d'autorisation environnementale unique pour les IOTA (projets soumis à la loi sur l'eau, hors ICPE) et les ICPE.

Il est ainsi prévu :

> la parallélisation de la phase d'examen et de la phase de consultation :

- l'instruction du dossier par les services de l'État,
- les consultations obligatoires de différentes instances (par exemple les communes, l'autorité environnementale, le comité scientifique régional de protection de la nature ou la CLE des SAGE)
- et la participation du public seront désormais menés de concert, à compter du dépôt par les pétitionnaires d'un dossier complet et régulier ;

> les projets seront rejetés si un avis conforme défavorable est émis en phase de consultation parallélisée.



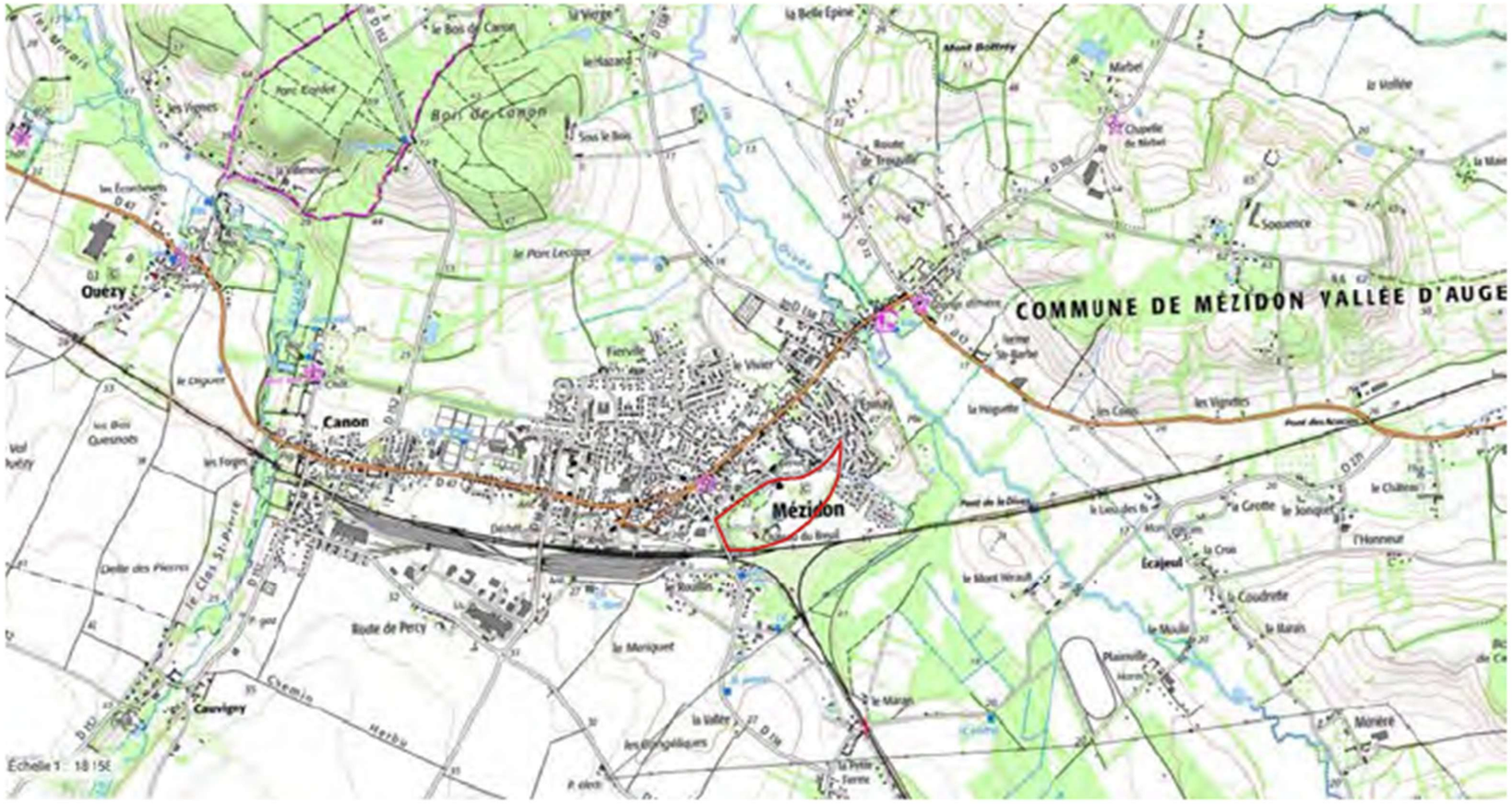
L'enquête publique

La procédure, hybride, reprend pour partie les conditions de la participation du public par voie électronique mais également de l'enquête publique, en confiant sa conduite à un commissaire-enquêteur ou, si nécessaire, une commission d'enquête ;

La consultation, organisée aux frais du porteur de projet, dure 3 mois, au cours de laquelle deux réunions publiques sont organisées. Le porteur de projet doit prévoir la mise en place d'un site internet dédié à la consultation.

Le Parc du Breuil

	Région	Département	EPCI	Commune
Nom	Normandie	Calvados	CA Lisieux Normandie	Mézidon Vallée d'Auge, commune déléguée Mézidon-Canon
INSEE	28	14	*200069532*	14431



Source : Géoportail

Grands principes d'aménagement

Le Parc Paysager

L'AUBE

Le soleil se lève sur Mézidon, ce temps suspendu est idéal pour l'observation des oiseaux, au moment où la brume flotte encore au-dessus de la zone humide.

L'heure de la contemplation.

Dans la zone humide, on emprunte le platelage en bois sur pilotis pour se rapprocher des mares et découvrir la faune qui s'éveille. Les sportifs matinaux qui font leur footing dans le parc terminent leur course au niveau de la pointe pour y faire du renforcement musculaire et des étirements grâce au parcours de mobilier de sport.

LE JOUR

Le coeur du parc s'éveille avec l'ouverture de la médiathèque, du centre de loisirs et de la mairie !

Les habitants et les enfants donnent le tempo au rythme des entrées et sorties des bâtiments. Le programme des enfants du centre de loisirs débute par des jeux de cohésion et des jeux de ballons sur la grande prairie. S'ensuit la découverte des floraisons du grand verger, la visite des moutons, l'apprentissage des oiseaux, des arbres et des animaux aux pieds des bosquets.

Vient enfin l'heure du goûter, en extérieur bien évidemment. Autant profiter du parc à fond !

Fin d'après-midi, les parents viennent récupérer les enfants, maintenant direction la grande aire de jeux pour partager un moment d'activité complice.

LE CRÉPUSCULE

C'est la fin de journée.

Le soleil descend de plus en plus, la LOCO met l'ambiance dans le parc avec une programmation de concerts en plein air.

Le pique-nique va bientôt commencer. Les enfants jouent encore dans la grande aire de jeux, les ados profitent de la grande prairie pour se défouler, les parents s'installent sur une grande table en bois.

Au crépuscule, le parc s'éclaire grâce aux guirlandes qui permettent de profiter de cette belle soirée d'été.

02 PRÉSENTATION DU PROJET

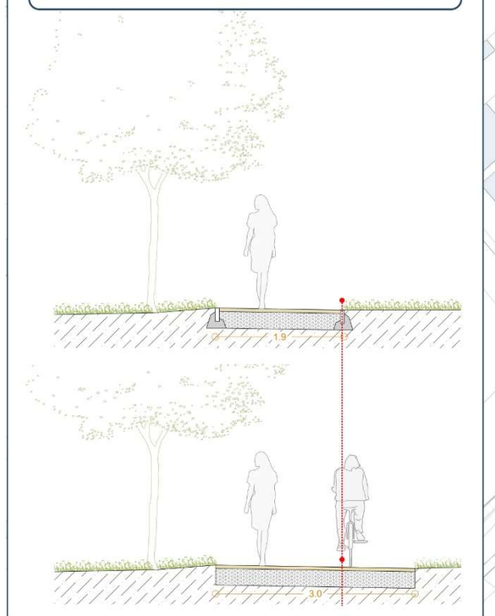
Organisation et composition des aménagements Plan général des aménagements



ech : 1/2000e

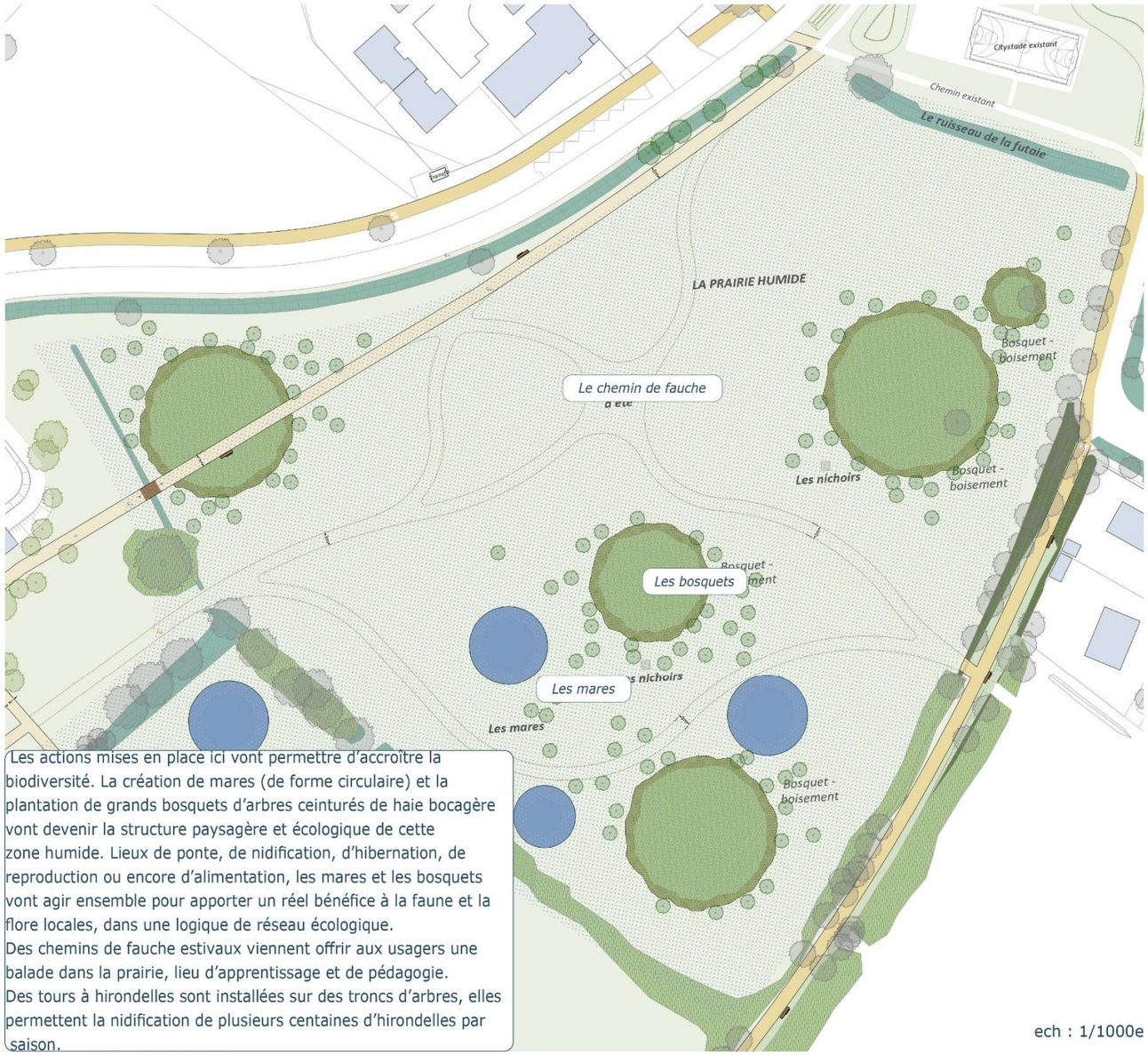
02 PRÉSENTATION DU PROJET
ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS La rue de la futaie

Coupe de l'élargissement du chemin en voie partagée



ech : 1/1000e

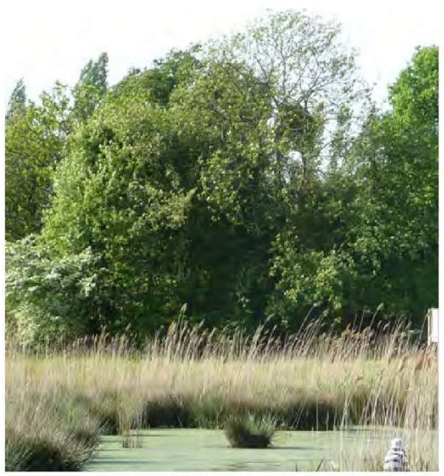
02 PRÉSENTATION DU PROJET
ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS La zone humide



Les actions mises en place ici vont permettre d'accroître la biodiversité. La création de mares (de forme circulaire) et la plantation de grands bosquets d'arbres ceinturés de haie bocagère vont devenir la structure paysagère et écologique de cette zone humide. Lieux de ponte, de nidification, d'hibernation, de reproduction ou encore d'alimentation, les mares et les bosquets vont agir ensemble pour apporter un réel bénéfice à la faune et la flore locales, dans une logique de réseau écologique.
Des chemins de fauche estivaux viennent offrir aux usagers une balade dans la prairie, lieu d'apprentissage et de pédagogie.
Des tours à hirondelles sont installées sur des troncs d'arbres, elles permettent la nidification de plusieurs centaines d'hirondelles par saison.

ech : 1/1000e

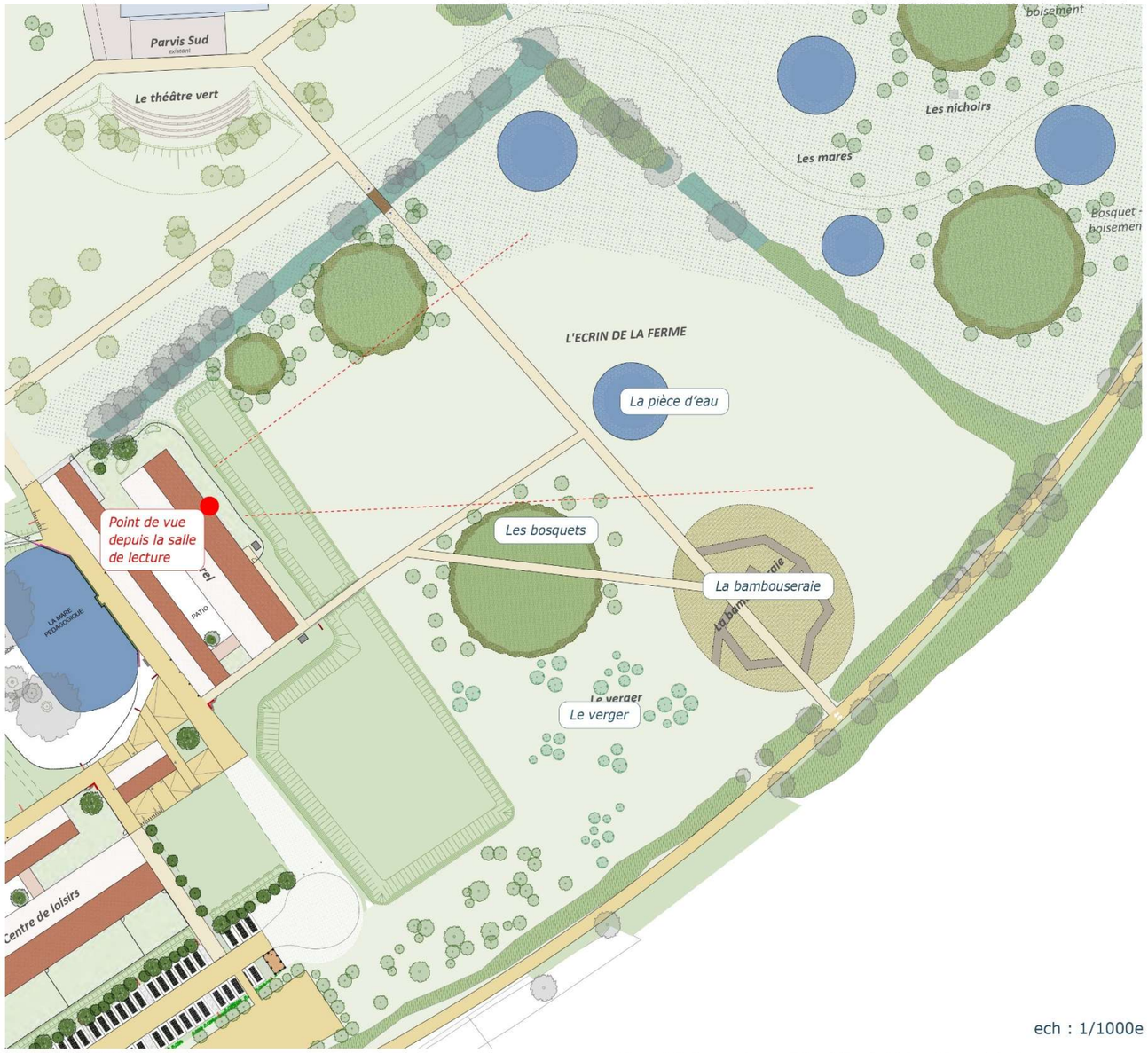








02 PRÉSENTATION DU PROJET
ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS L'ÉCRIN DE LA FERME



ech : 1/1000e

- La prairie existante et conservée



- La bambouseraie



- Le verger

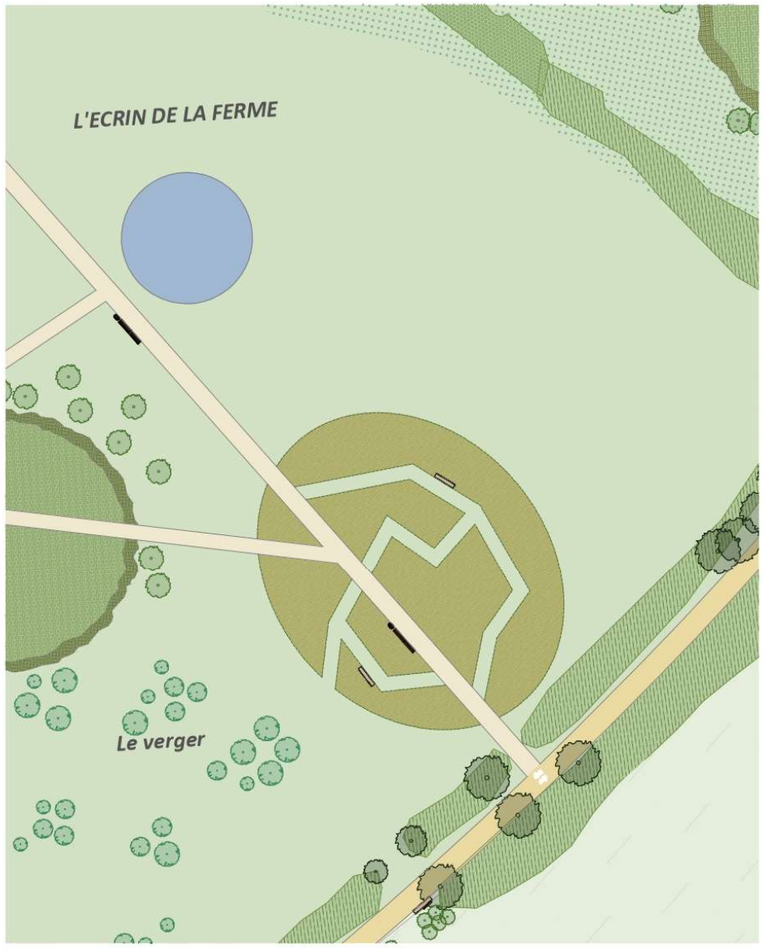




L'écrin de la Ferme du Breuil se compose avec quatre éléments :
- la conservation de la prairie pâturée par les moutons avec de nouvelles mares et une pièce d'eau,
- la plantation d'un verger,
- la plantation de bosquets avec leurs haies bocagères positionnés de telle manière à conserver une perspective sur le paysage champêtre depuis la salle de lecture de la Médiathèque,
- la bambouseraie où nous proposons la plantation d'un jardin du voyage offrant un dépaysement total. Une fois au cœur de ce paysage particulier, le reste du parc et de la ville disparaît, l'esprit voyage et s'apaise (environ 1 300m² env. avec des chemins de balade en son cœur, reste relativement modeste vis à vis des 17ha du parc).

02 LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PARC

01. Les parties Est du parc —La Bambouseraie







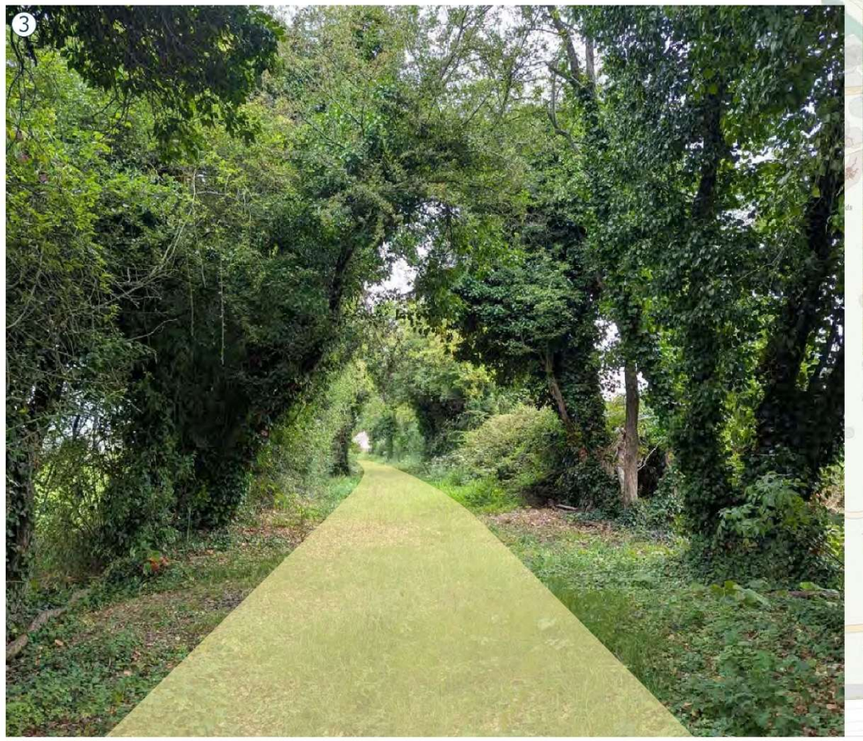
Aux abords directs du verger nous proposons la plantation d'un jardin du voyage, un jardin offrant un dépaysement total. Avec son ambiance labyrinthique. Une fois au cœur de ce paysage végétal particulier, le reste du parc et de la ville disparaît, l'esprit voyage et s'apaise.

Ce jardin du voyage, composé d'une bambouseraie de 1 300m² env. avec des chemins de balade en son cœur. Cette surface reste relativement modeste vis à vis des 17ha du parc.

02 PRÉSENTATION DU PROJET
ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS LE CHEMIN FERROVIAIRE



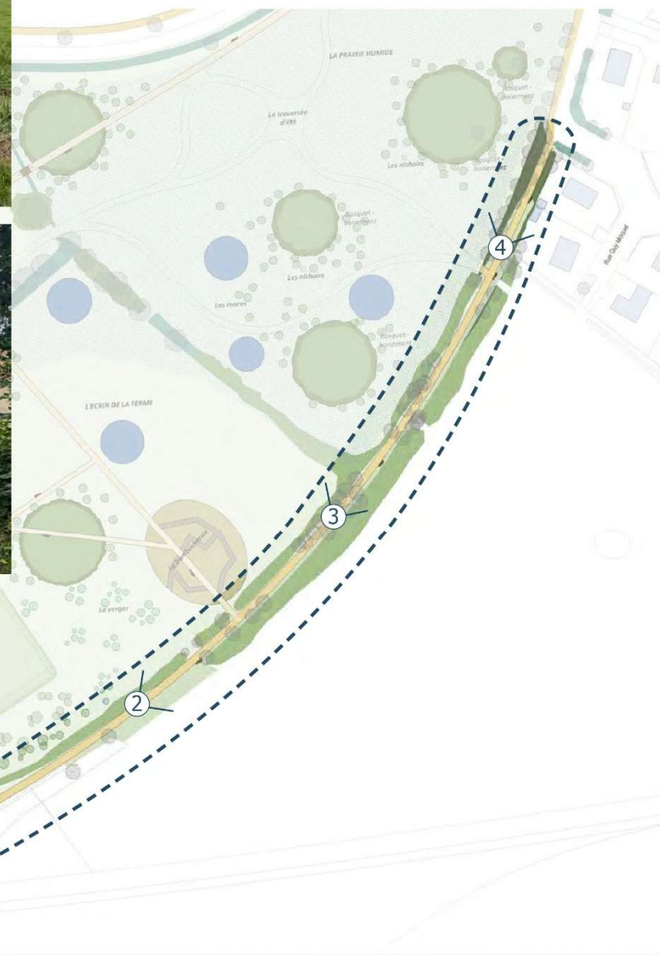




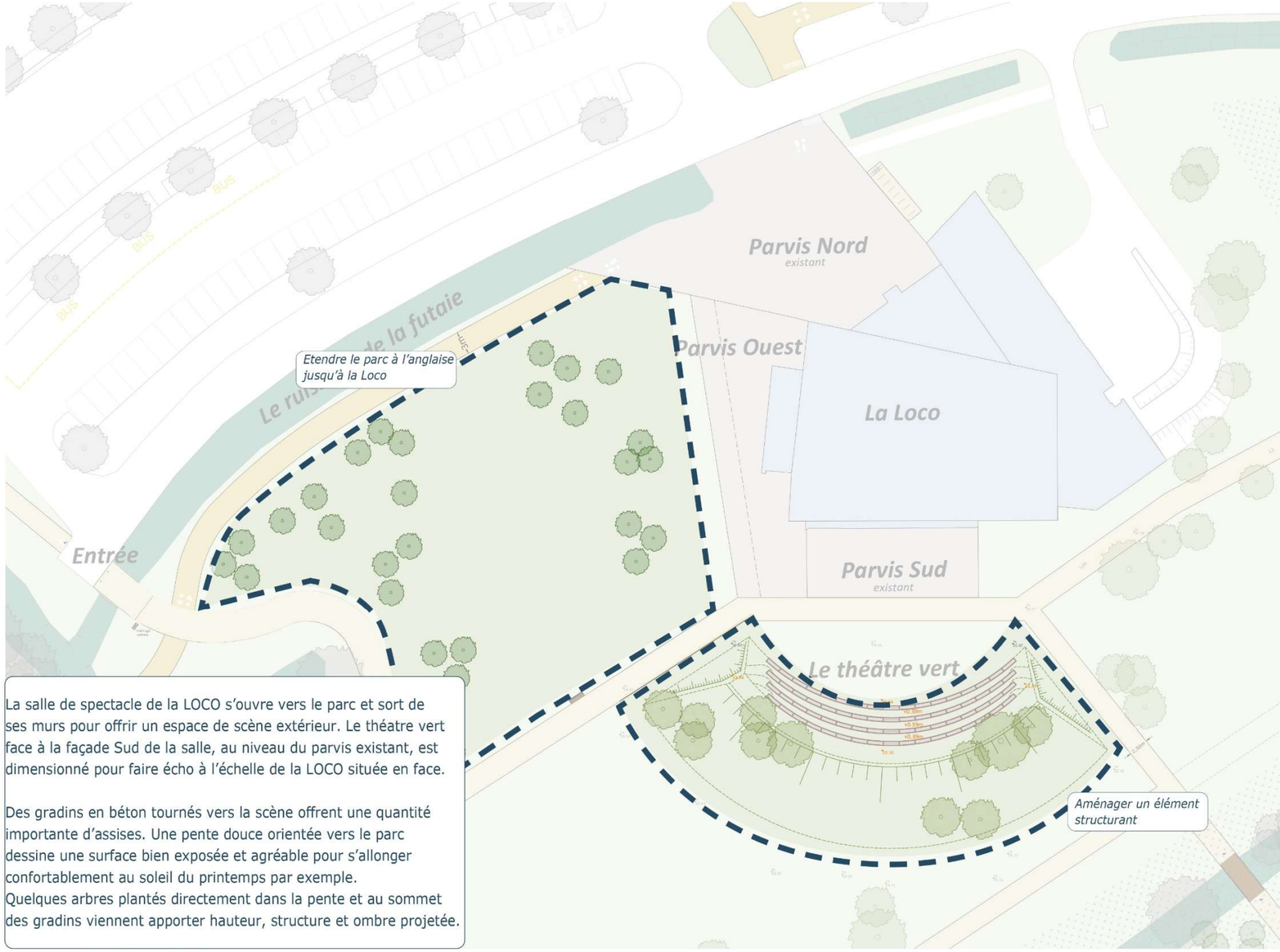


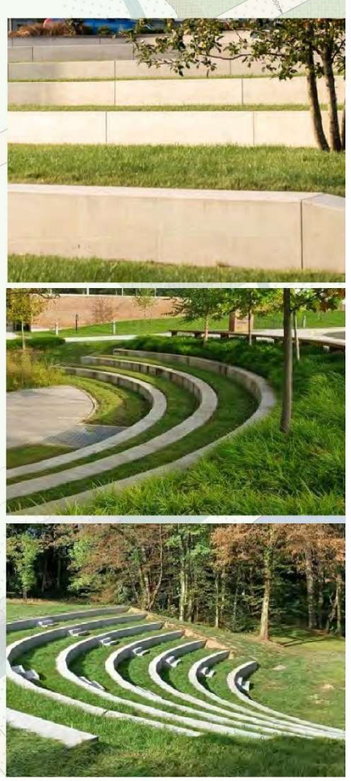
Le long de cette ancienne voie SNCF, l'aménagement proposé est accessible en tout temps.
En effet ici nous tissons un chemin en enrobé hydrodécapé de 3m de large en suivant la courbure de la voie SNCF. Des bancs viennent ponctuer régulièrement la promenade. Des ouvertures sur le paysage viennent rythmer la déambulation.

Ce chemin a un rôle très important pour les quartiers Est du Parc en leur offrant une liaison piétonne et cyclable agréable, sécurisée et directe jusqu'à la Mairie.



02 PRÉSENTATION DU PROJET
ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS Les abords de la Loco

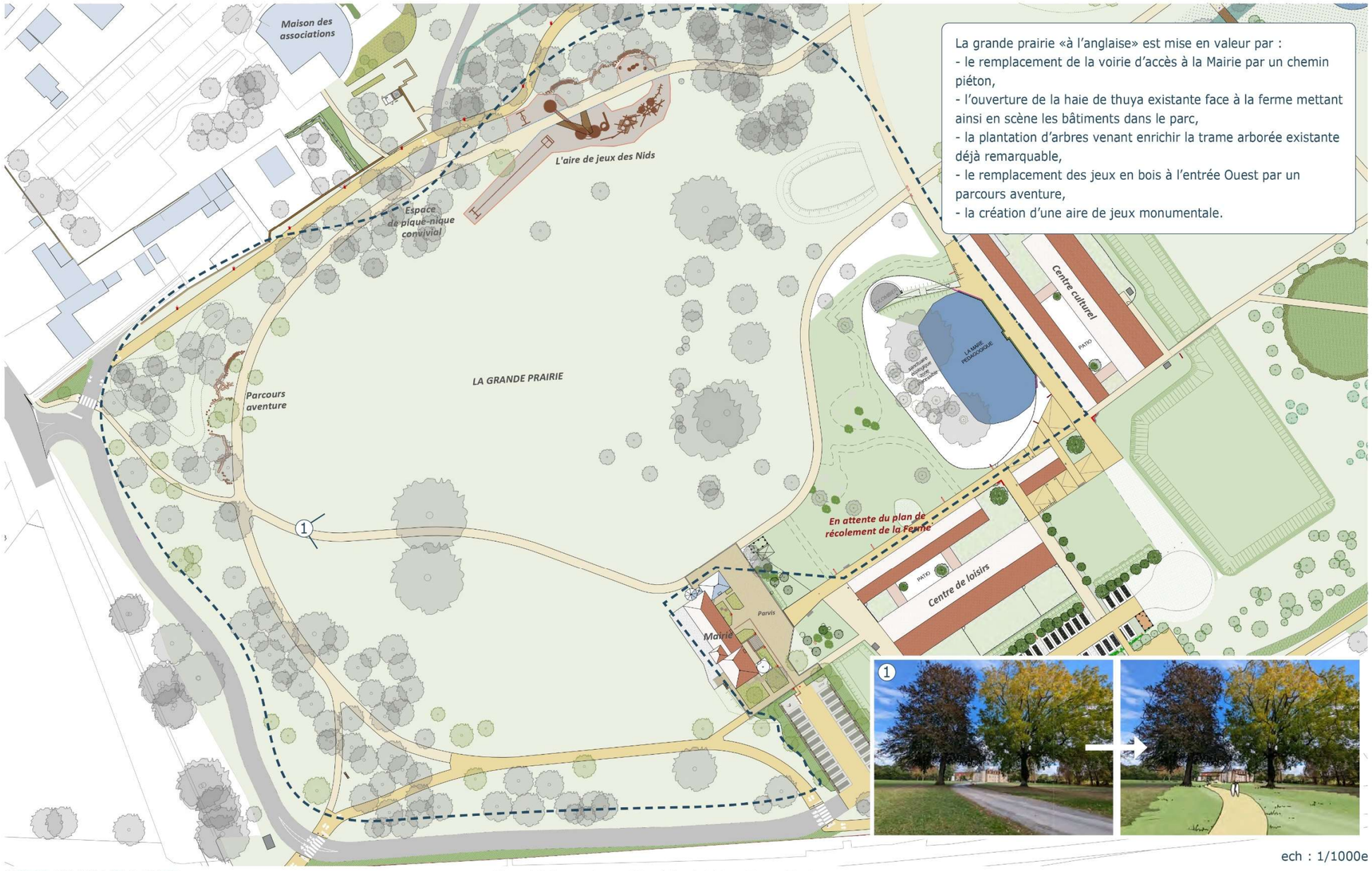




La salle de spectacle de la LOCO s'ouvre vers le parc et sort de ses murs pour offrir un espace de scène extérieur. Le théâtre vert face à la façade Sud de la salle, au niveau du parvis existant, est dimensionné pour faire écho à l'échelle de la LOCO située en face.

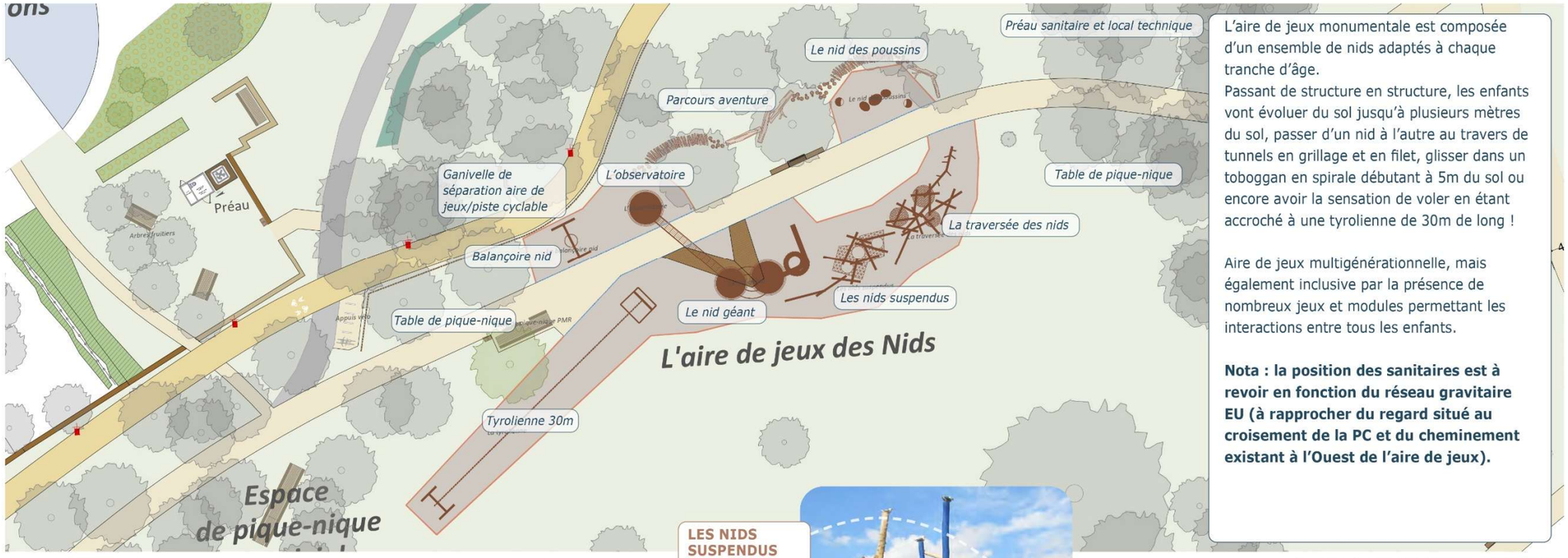
Des gradins en béton tournés vers la scène offrent une quantité importante d'assises. Une pente douce orientée vers le parc dessine une surface bien exposée et agréable pour s'allonger confortablement au soleil du printemps par exemple.
Quelques arbres plantés directement dans la pente et au sommet des gradins viennent apporter hauteur, structure et ombre projetée.

02 PRÉSENTATION DU PROJET
ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS La grande prairie



ech : 1/1000e

02 PRÉSENTATION DU PROJET
EQUIPEMENTS À USAGES COLLECTIFS AIRE DE JEUX MONUMENTALE



L'aire de jeux monumentale est composée d'un ensemble de nids adaptés à chaque tranche d'âge.
Passant de structure en structure, les enfants vont évoluer du sol jusqu'à plusieurs mètres du sol, passer d'un nid à l'autre au travers de tunnels en grillage et en filet, glisser dans un toboggan en spirale débutant à 5m du sol ou encore avoir la sensation de voler en étant accroché à une tyrolienne de 30m de long !

Aire de jeux multigénérationnelle, mais également inclusive par la présence de nombreux jeux et modules permettant les interactions entre tous les enfants.

Nota : la position des sanitaires est à revoir en fonction du réseau gravitaire EU (à rapprocher du regard situé au croisement de la PC et du cheminement existant à l'Ouest de l'aire de jeux).

L'OBSERVATOIRE
3-12 ans



LE NID GÉANT
8-14 ans



LES NIDS SUSPENDUS
5-12 ans



LA TRAVERSÉE DES NIDS
3-8 ans



LE NID DES POUSSINS
1-5 ans



BALANÇOIRE ET TYROLIENNE



02 PRÉSENTATION DU PROJET
EQUIPEMENTS À USAGES COLLECTIFS AIRE DE JEUX MONUMENTALE



Le parc du Breuil de Mézidon est un vaste parc écologique. Arbres remarquables, boisement, prairie humide, bâtiments classés. Autant d'éléments paysager fort et structurant composant un parc unique.

Le dessin d'une aire de jeux doit selon nous répondre à ces éléments structurant, l'aire de jeux doit être à la hauteur de la qualité paysagère du parc. C'est pourquoi nous proposons la création d'une aire jeux monumentale en bois avec une thématique que nous retrouvons ailleurs dans le parc : la nidification. Tout en bois de Robinier (provenance Europe classe 4), elle vient accueillir petits et grands avec une structure montant à 8m de haut ! A la lisière d'un boisement de la grande prairie, face à la Mairie, l'aire de jeux devient alors un signal dans le parc paysager.



02 PRÉSENTATION DU PROJET
Equipements à usages collectifs Parcours d'aventures





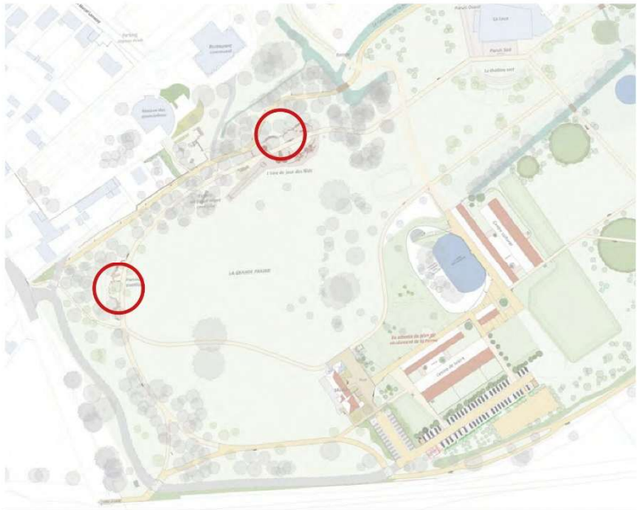






Les parcours aventures sont des parcours créés à partir d'éléments en bois issus d'abattages.
Des troncs d'arbres entiers mis au sol, et voici une structure d'équilibre, de grimpe ou un obstacle.
Plusieurs troncs fins enfoncés dans le sol, et voici une forêt dense impénétrable pour créer des histoires.
Des rondins de bois en pas japonais, et voici un parcours où il est interdit de toucher le sol !

Le parcours aventure est un équipement facile à réaliser, s'apparentant à l'aire de jeux sans en être une. Les enfants se l'approprient facilement pour s'inventer des parcours, des jeux, des histoires et des rêves. Peu importe l'age, le genre, l'origine, les enfants retrouvent ici une aire d'aventure brute et naturelle. C'est un équipement qui fonctionne à tous les coups !



02 PRÉSENTATION DU PROJET

ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMÉNAGEMENTS LES ABORDS DE LA MAIRIE

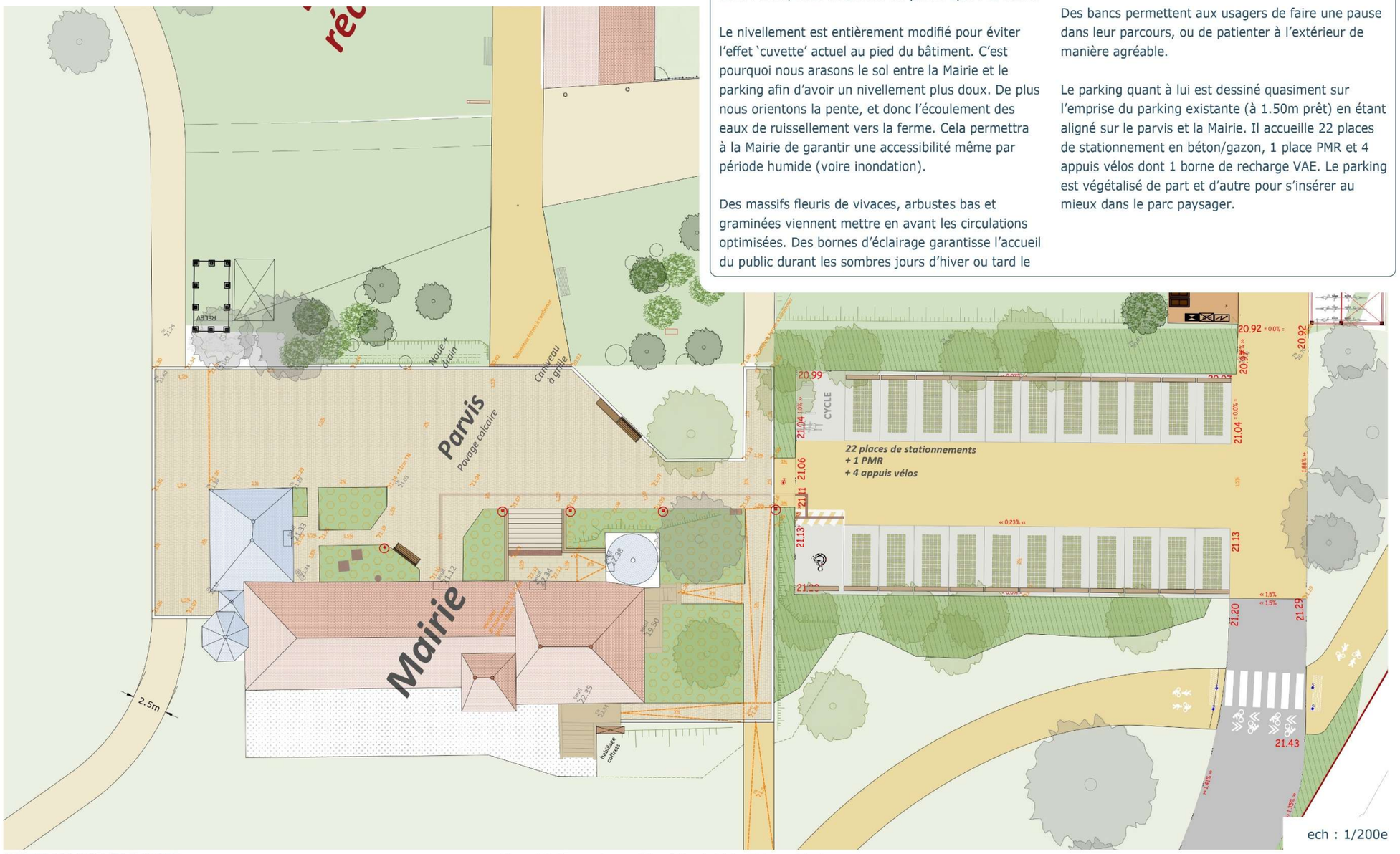
Afin de mettre en valeur et de valoriser l'architecture de la Mairie, nous dessinons un parvis épuré et sobre.

Le nivellement est entièrement modifié pour éviter l'effet 'cuvette' actuel au pied du bâtiment. C'est pourquoi nous arasons le sol entre la Mairie et le parking afin d'avoir un nivellement plus doux. De plus nous orientons la pente, et donc l'écoulement des eaux de ruissellement vers la ferme. Cela permettra à la Mairie de garantir une accessibilité même par période humide (voire inondation).

Des massifs fleuris de vivaces, arbustes bas et graminées viennent mettre en avant les circulations optimisées. Des bornes d'éclairage garantisse l'accueil du public durant les sombres jours d'hiver ou tard le soir.

Des bancs permettent aux usagers de faire une pause dans leur parcours, ou de patienter à l'extérieur de manière agréable.

Le parking quant à lui est dessiné quasiment sur l'emprise du parking existante (à 1.50m prêt) en étant aligné sur le parvis et la Mairie. Il accueille 22 places de stationnement en béton/gazon, 1 place PMR et 4 appuis vélos dont 1 borne de recharge VAE. Le parking est végétalisé de part et d'autre pour s'insérer au mieux dans le parc paysager.

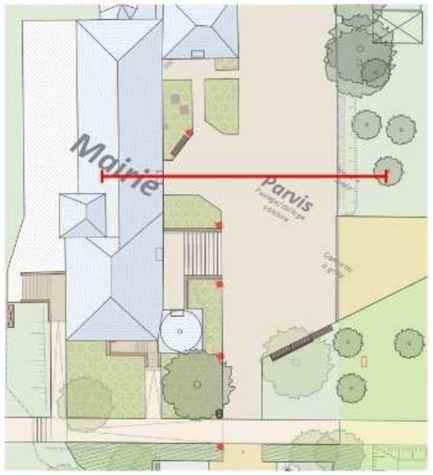


02 LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PARC

02. Les parties Ouest du parc—Les abords de la mairie

Coupe transversale du parvis de la Mairie
ech : 1/100e





02 LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PARC

02. Les parties Ouest du parc—Les abords de la mairie

Croquis du parvis de la Mairie



La Ferme du Breuil (ACAU architectes)

Le projet consiste en la restructuration totale des deux bâtiments constituant la Ferme du Breuil, la construction de deux extensions, ainsi que la création d'un parking. Un bâtiment annexe (bâtiment C) est construit permettant d'abriter un atelier pour le centre de loisirs ainsi que la chaufferie qui alimente les deux entités (centre de loisirs et centre culturel). Le bâtiment existant type « bergerie » est conservé et restauré permettant le stationnement des vélos (bâtiment D). Le colombier est restauré aux abords de la mare.

Le site est aujourd'hui accessible via une voie partant de la Rue Henri Dunant jusqu'au Château du Breuil. Cette voie conservée sert d'accès au projet pour les véhicules ou les cycles. Un nouveau parking accessible via le parking de la Mairie, permet aux utilisateurs d'accéder au centre de loisirs et au centre culturel via deux cheminements extérieurs menant aux parvis des deux bâtiments. Un soin particulier a été apporté aux aménagements extérieurs jusqu'aux entrées des bâtiments, afin de le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite.

Outre l'aire de stationnement et les divers cheminements extérieurs, les constructions et leurs jardins attenants clôturés, ce projet dispose de vastes surfaces d'espaces libres constitutifs du parc du Breuil. Des espaces de type « prairies » sont agrémentés de quelques bancs, tandis que des espaces engazonnés plus traditionnels servent d'espace de jeux pour les enfants. La mare est pensée comme un sanctuaire écologique, c'est-à-dire qu'elle est bordée d'une clôture en ganivelle, permettant de délimitée une zone préservée de l'activité humaine. Cet espace clos est uniquement accessible pour des raisons techniques ou pédagogiques : il ne sera accessible que ponctuellement, lors de parcours pédagogiques encadrés. Le projet prévoit également la mise en place de profil en creux, type noues d'infiltration pour le traitement des eaux pluviales. Ces espaces sont plantés aux moyens de graminées et plantes d'eau.

REHABILITATION DE LA FERME DU BREUIL ET CONSTRUCTION D'EXTENSIONS POUR L'INSTALLATION D'UN CENTRE CULTUREL ET D'UN CENTRE DE LOISIRS



Légende :

- Voie d'accès — *Sable stabilisé renforcé - structure lourde*
- Cheminement piéton — *Sable stabilisé renforcé - structure légère*
- Cheminement piéton — *Béton désactivé - structure lourde*
- Cheminement piéton — *Béton désactivé - structure légère*
- Stationnement — *Dalle alvéolaire + gravier - structure lourde*
- Voie pompier — *Dalle alvéolaire engazonnée - structure lourde*
- Mare existante — *Conservée et restaurée*
- Espace vert - prairie champêtre — *Herbes hautes, fleurs, graminées*
- Espace vert — *Herbes coupées*
- Zone de gestion pluviale — *Graminés et plantes d'eau*

- T2A — Bordure T2 arasée — *Béton préfabriqué*
- P1 — Bordure P1 — *Béton préfabriqué*
- VOL — Bordure P1 — *Béton préfabriqué*
- Bande stérille — *Gravillon*
- Ganivelle — *Clôture mare (ht 1,0m) et jardins (ht 1,5*
- Caniveau à grille — *Grille fonte*
- Borne anti-véhicules
- Arbres — *Existants - à conserver*
- Arbres et haies — *Plantations projetées*



La Ferme du Breuil : visuels du projet – réalisation ACAU Architectes



Insertion depuis l'aire de stationnement - extension



Insertion depuis le parcours pédagogique de la mare

02 LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PARC

02. Les parties Ouest du parc—La voie de contournement

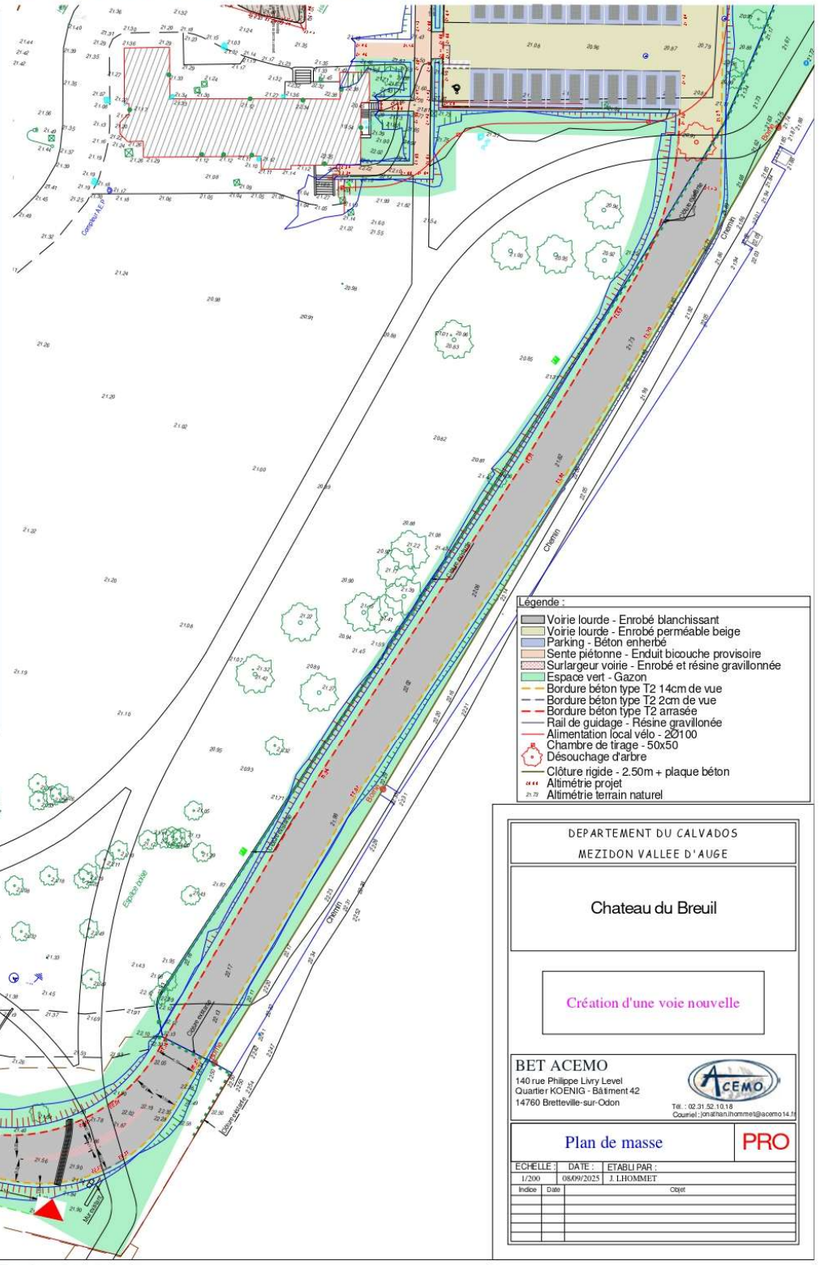




Inondation du Parc du Breuil
vue depuis la Mairie - mai 2024

Le projet de voirie de contournement permet de supprimer la voirie existante qui est sous-dimensionnée par rapport aux flux que va engendrer l'ouverture prochaine du Centre de Loisirs et de la Médiathèque. De plus l'intérêt paysager est également très fort car cela vient libérer la grande prairie de circulations et favorise le dessin d'un grand parc paysager piéton.

Le projet de voirie de contournement comprend :
- la création d'une voirie en périphérie du parc pour desservir les équipements (Mairie, Centre de Loisirs, Médiathèque) avec une largeur de 5.50m,
- la surélévation du nivellement de la voirie pour conserver l'accès aux équipements malgré les possibles inondations (voir photos ci-contre),
- la création d'un nouveau carrefour à l'entrée Ouest pour sécuriser les entrées et sorties du parc,
- le réaménagement du parking de la Mairie sur l'emprise du parking existant.

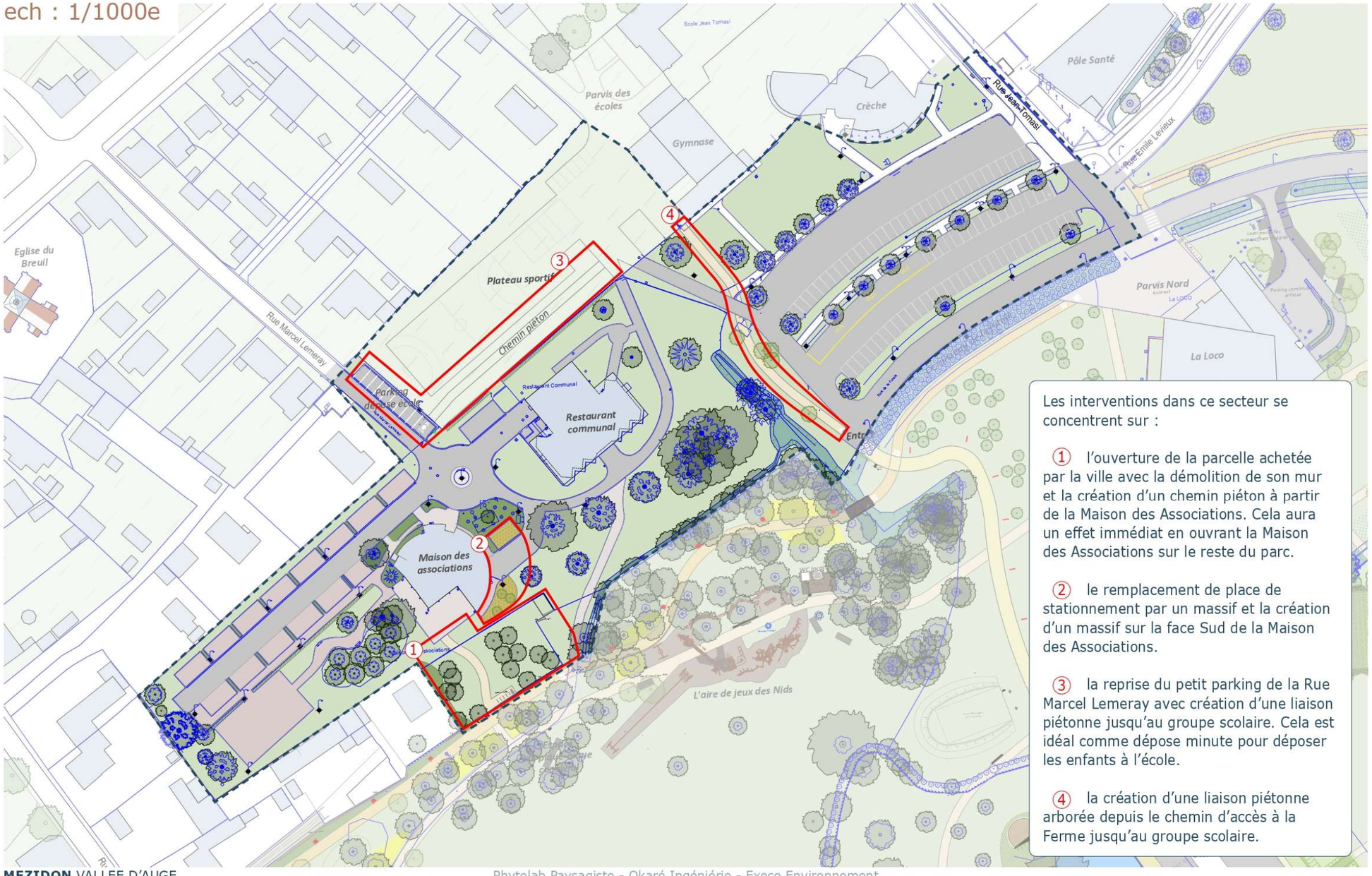


Les abords d

02 LES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS DU PARC

02. Les parties Ouest du parc—Les parkings et équipements nord

ech : 1/1000e



Les interventions dans ce secteur se concentrent sur :

① l'ouverture de la parcelle achetée par la ville avec la démolition de son mur et la création d'un chemin piéton à partir de la Maison des Associations. Cela aura un effet immédiat en ouvrant la Maison des Associations sur le reste du parc.

② le remplacement de place de stationnement par un massif et la création d'un massif sur la face Sud de la Maison des Associations.

③ la reprise du petit parking de la Rue Marcel Lemeray avec création d'une liaison piétonne jusqu'au groupe scolaire. Cela est idéal comme dépose minute pour déposer les enfants à l'école.

④ la création d'une liaison piétonne arborée depuis le chemin d'accès à la Ferme jusqu'au groupe scolaire.

Pour résumer

La Ferme du Breuil

État avant 2022

> *'' [suivant] Magali Legoupil, directrice générale de l'entreprise SEEL Laugeois, située à Saint-Désir (Calvados) […] La ferme étant dans un état d'abandon total, les fissures présentes sur les deux bâtiments ont exigé une consolidation préalable avec des techniques de renforcement spécifiques, comme des injections de mousse de polyuréthane pour stabiliser les fondations du bâtiment A.*
>
> *« Le bâtiment B était encore plus endommagé, avec une structure très affaiblie. […] Les extensions et les nouvelles façades ont été construites à partir d'un béton composé de pierres récupérées sur le site, […] Cela permet de lier les parties contemporaines aux bâtiments patrimoniaux existants, avec des éléments de béton apparents et des façades sculptées pour mettre en valeur les pierres intégrées », explique Flavien Blondel, architecte chez ACAU architectes. ''*

« Réhabilitation de la ferme du Breuil : la métamorphose d'un site (revue Batimétiers n°78, mars 2025)



Photos en couverture de l'étude écologique
Photos de la mare (on aperçoit nettement la charpente sous les bâches) (2021, P. Stallegger)

Projet

La Ferme du Breuil est un nouvel espace à vocation socio-culturelle ouvert en septembre 2026. Installée dans une ancienne ferme du XVIIIème siècle entièrement réhabilitée, elle regroupe regroupant à la fois des équipements communaux (Ferme des temps libres) et communautaires (Ferme des Possibles). Dans le cadre de ce projet, les bâtiments de l'ancienne ferme ont fait l'objet d'une réhabilitation complète et d'une extension. Un local technique a également été bâti entre ces deux bâtiments.

La ***Ferme des Possibles*** accueille une médiathèque-ludothèque, une école de musique et d'arts plastiques, une salle dédiée aux expositions et spectacles, un espace citoyen destiné aux activités partagées, un espace numérique, un atelier de création artistique. Les horaires d'ouverture sont les suivants : mardi 14h – 18h, mercredi 9h30 – 13h / 14h – 18h, jeudi 14h – 18h, vendredi : 14h – 19h et samedi 9h30 – 13h / 14h – 18h.

La ***Ferme des temps libre***s accueille notamment le centre de loisirs et un espace « jeunes » ainsi qu'une salle de réunion. Les enfants de 3 à 17 ans sont présents tous les mercredis et pendant les vacances scolaires.

La **mare**, déjà existante, a été restaurée en 2022 dans le cadre d'un chantier école avec le lycée agricole du Robillard (Saint-Pierre-en-Auge) et elle est sanctuarisée.

Les **arbres** existants ont été conservés (ormes) et de nouvelles essences végétales sont venues compléter l'espace public pour apporter de la fraîcheur et améliorer l'intérêt écologique du site (haies nourricières, massifs, prairie champêtre 50% fleurs / 50% graminées, etc.).

Les revêtements utilisés pour les cheminements extérieurs sont perméables. Un **parking** de 49 places végétalisé a été créé, ainsi qu'un abri destiné au stationnement des vélos (environ 20 places de stationnement vélo, dont 5 prises de recharges pour les vélos électriques de la commune).

La Loco

Le périmètre du Parc concentre également la salle de spectacle de la Loco. Cet équipement communautaire propose une programmation culturelle toute l'année (spectacles, concerts, conférences, etc.). En activité depuis 2009, cette salle peut accueillir jusqu'à 1 500 personnes. L'animation et la programmation sont assurés par l'association, « Depuis 2010, l'association ARTS M-C (équipe de 40 bénévoles), accompagnée du régisseur général, assure les saisons culturelles de LA LOCO. »
La salle de 1500 m² est conçue en 2009 selon les normes Haute Qualité Environnementale (HQE) :

Toitures végétalisées - Elles isolent naturellement le bâtiment et récupèrent l'eau de pluie.
Bois épicéa - Bardage et charpente en lamellé-collé, teinté à l'huile de lin.
28 panneaux solaires - 900 kWh produits chaque année, revendus à EDF.
Production affichée - La production solaire est visible en direct dans le hall.
Pompe à chaleur - Le chauffage puise dans l'air extérieur, sobre en énergie.
Éclairage LED piloté - Des capteurs adaptent la lumière à la fréquentation des espaces.

https://laloco.fr/la-loco-une-demarche-environnementale/

Le Parc paysager du Breuil

Etat existant

Le site du futur parc est majoritairement occupé par des surfaces prairiales, représentant environ 85 % de sa superficie totale. En intégrant les haies, les fossés et le ruisseau, les surfaces végétalisées représentent près de 88 % de l'emprise du site.

Les surfaces minérales sont principalement concentrées au niveau du terrain de sport situé à l'est, des abords des bâtiments de la mairie et de leur parking, de la ferme, de la Loco ainsi que de la voie d'accès. Ces surfaces présentent des caractéristiques variables en matière de perméabilité, avec une répartition relativement équilibrée entre surfaces semi-perméables et surfaces imperméables.

Projet

Le projet prévoit un r**enforcement de la couverture végétale** par la création de bosquets, de massifs arbustifs et de haies. Ces aménagements contribuent à améliorer l'interception des précipitations, à ralentir leur transfert vers le sol et à favoriser l'infiltration, participant ainsi à la limitation du ruissellement. Dans le cadre du projet, les surfaces végétalisées représentent environ 85 % de la superficie totale du parc.

La **création de cheminements** est prévue afin d'assurer la desserte et l'accessibilité des différents espaces du parc. Le choix s'est toutefois porté, dans la mesure du possible, sur des matériaux semi-perméables, notamment des revêtements sablés et des enrobés à liant végétal drainant. Cette approche est également retenue pour le **parvis de la Loco**, l'**aire de jeux** principale, dont le sol sera constitué de copeaux de bois plutôt que d'un revêtement souple imperméable, ainsi que pour les places de stationnement, aménagées en dalles à joints engazonnés. Les surfaces nouvellement aménagées privilégient ainsi, dans leur grande majorité, des solutions permettant de préserver les échanges entre les précipitations et le sol.

Les principaux aménagements réalisés en revêtements imperméables sont limités au **parvis de la mairie,** traité en pierre calcaire, et à la voie d'accès, réalisée en enrobé. Le **parking** de 22 places est formalisé sur son emprise existante, dont des places en bétons/gazon, 1 place PMR et 4 appuis vélos dont une borne Vélos à Assistance Électrique.

Au bilan, la part des surfaces imperméables évolue faiblement, passant de 5,9 % à l'état initial à 6,1 % à l'état projeté, soit une augmentation d'environ 300 m². Cette évolution limitée s'inscrit dans une démarche de maîtrise de l'imperméabilisation, reposant sur le maintien d'une forte proportion de surfaces végétalisées et sur le recours privilégié à des revêtements semi-perméables pour les aménagements nécessaires au fonctionnement du parc.

Présentation synthétique des différentes thématiques de l'évaluation environnementale

1.1. Territoire et composantes

Localisation	Site au sud-est du bourg
Occupation du site	Parc accueillant la Mairie, et une ferme à restaurer
Situation du Foncier	Public

1.2. Contexte socio-économique

Population	Petite ville rurale avec une population qui se maintient au fil du temps entre 9 000 et 10 000 habitants.
Activités économiques	Activité locale diversifiée
Tourisme et loisirs	Préservation du cadre paysager

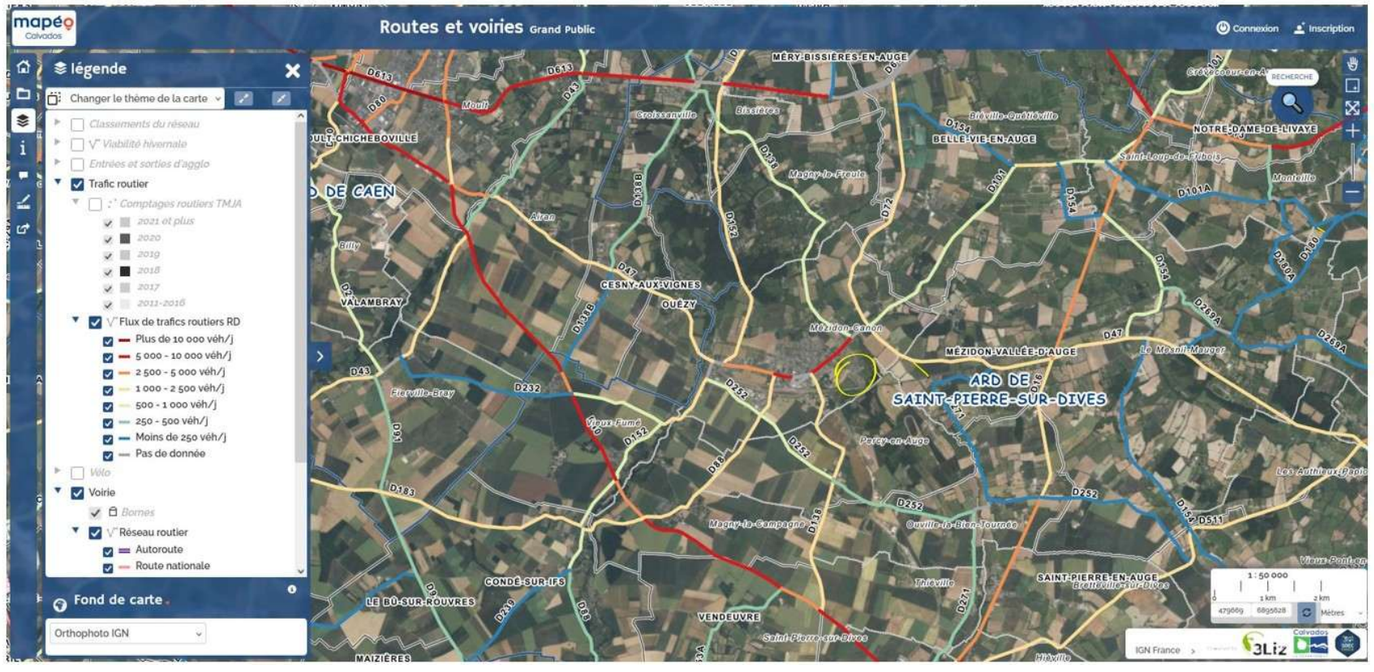
1.3. Accès et circulation

Desserte et accessibilité	Desserte par les routes départementales de la commune, dessertes communales plus limitées connexes au projet
Trafics	Trafic routier faible à proximité immédiate, mais la présence de la voie SNCF et de la Gare sont notables
Transport en commun	Réseau NoMad (département) et Astrobus (interco)
Stationnement	pas de parking dans le parc sauf pour la mairie, des stationnements au nord
Liaisons douces	Le Schéma des Mobilités a été adopté fin 2023

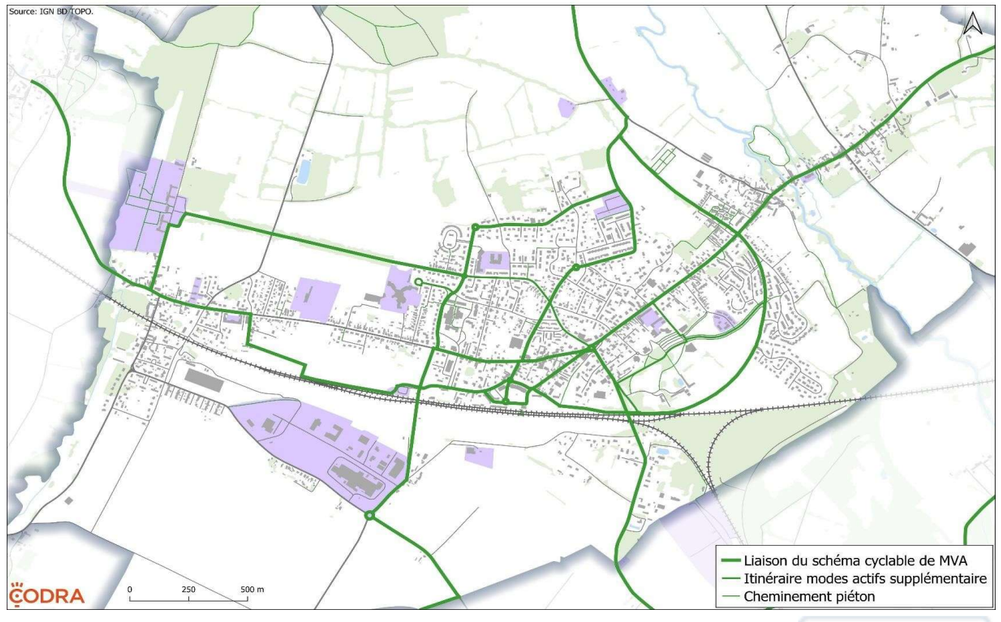
1.4. Documents de planification

Schéma de Cohérence Territorial	Le SCoT Sud Pays d'Auge a été approuvé par le Comité syndical, en révision, le 24 avril 2025
Plan Local d'Urbanisme	PLUi Vallée d'Auge, approuvé 28/06/2018, dern.révº 04/03/2025
Zone de Projet	UE (zone destinée à accueillir des équipements et espaces publics)
Secteur d'OAP	« Alentour du Parc du Chateau du Breuil""

ROUTES DÉPARTEMENTALES (SOURCE : CALVADOS)



Itinéraires modes actifs structurants - Stratégie retenue



1.4. Milieu physique

Données météorologiques Climat océanique (pluies abondantes tout au long de l'année et de faibles amplitudes thermiques)

Schéma Régional Climat Air Énergie Arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013 ; « Thématiques du développement durable, économies d'énergie et réduction des émissions"

Plan Climat Énergie Territorial PCAET Lisieux Normandie, soumis à la Participation du Public en 2025

Émissions de gaz à effet de serre Le site est essentiellement un Parc

Relief Topographie relativement plane, orientée sud-est



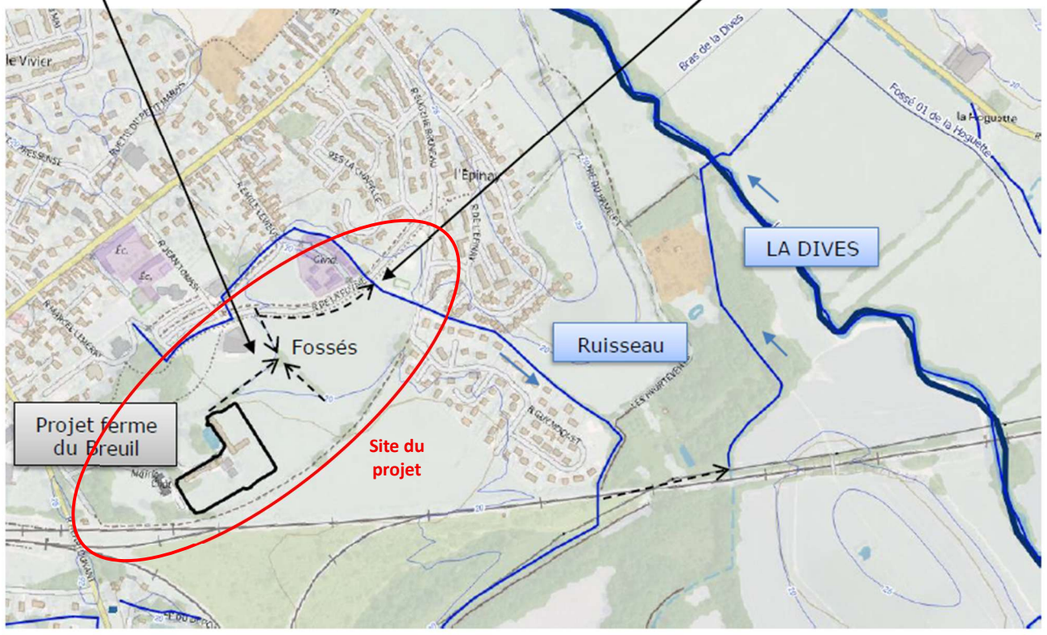
Géologie Calcaires de Langrune (j3La) coiffés de lœss (limons éoliens) et en strate sous-jacente des Marnes.

Cours d'eau, canaux, mares

Un ruisseau au nord, des canaux et mares sur le site, dont la Mare de la Ferme du Breuil

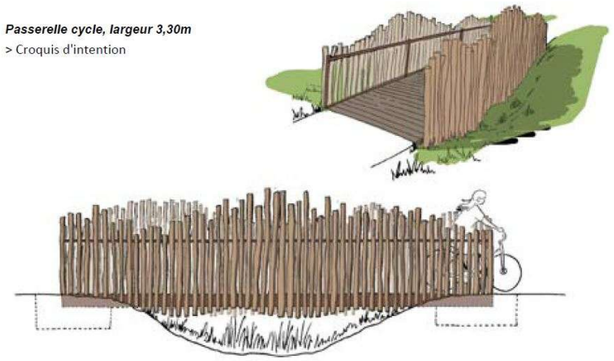






Cours d'eau Police de l'Eau

Ces milieux seront franchis par des passerelles, limitant ainsi les impacts.



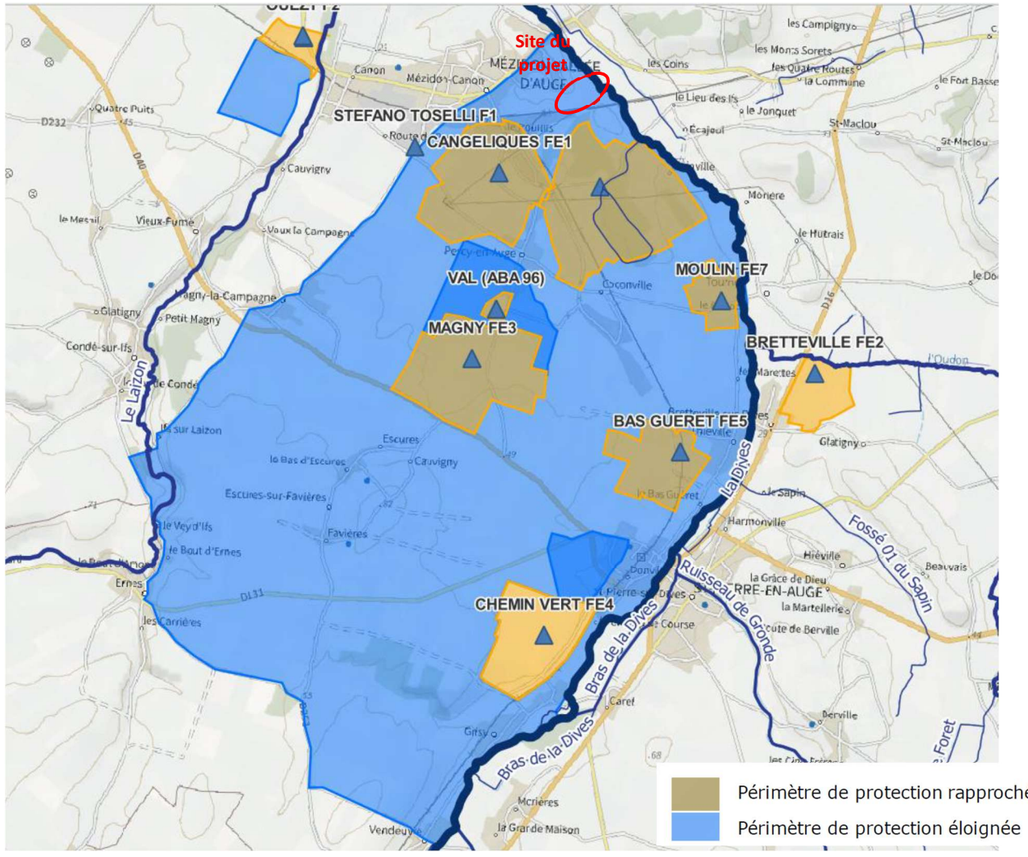


Eaux souterraines

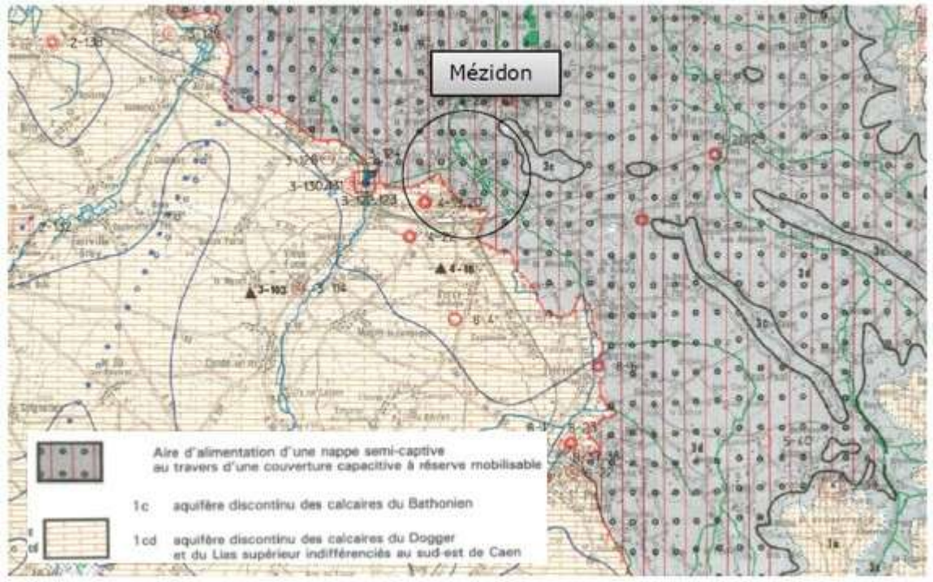
Nappe souterraine présente, en état quantitatif et qualitatif médiocres

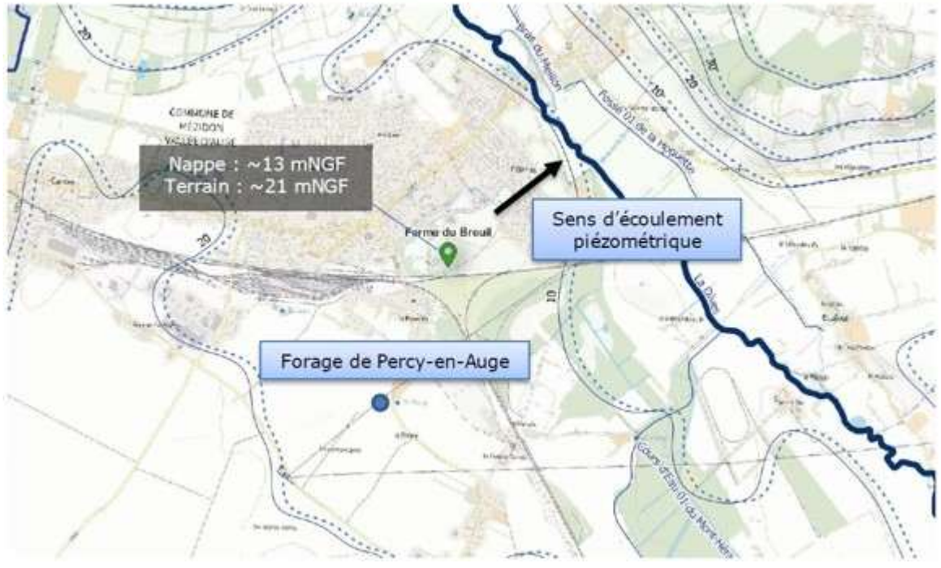
Ressource en eau potable

L'intégralité du site du projet est situé au sein du Périmètre de Protection éloigné des forages d'alimentation en eau potable du syndicat Sud-Calvados



Les réseaux d'eau potables sont équipés de clapets anti-retour.
Suivant l'hydrogéologue (SOGETI), le site du projet est situé en aval hydraulique des captages.





Document Cadres

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 », approuvé le 23/03/2022

Sous Bassin de la Dives, pas de SAGE approuvé"

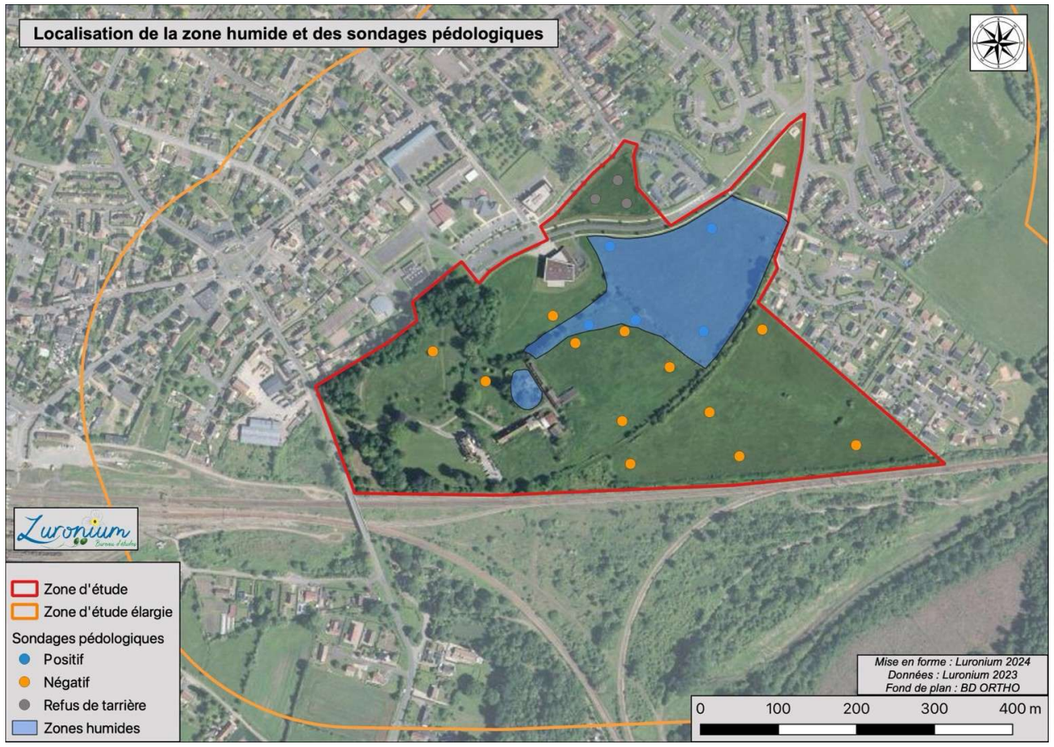
Zones humides

Le périmètre du projet est partiellement situé en zone humide au niveau de la mare et des fossés, ainsi que la prairie mais par le critère du sol uniquement pour cette dernière.

Le principal effet identifié est la réalisation d'un cheminement en sablé et réhaussé d'environ 15 cm par rapport au terrain naturel, de 3 m de large et sur environ 100 m en zone humide (soit une surf. de l'ordre 330 m²) ; l'absence de travaux de confortement profond de ce type de cheminement ne limite pas la capacité du sol sous-jacent à exercer ses fonctions humides.

La création de mares d'une surface de 650 m² peut être envisagée comme une modification du fonctionnement toutefois elles augmenteront les fonctionnalités localement sur la présence d'habitat humide (ce qui n'est pas le cas de l'habitat présent) ainsi que toute la chimie du sol.

Les arbres plantés en bosquet viendront également renforcer la biodiversité, même si le caractère "humide" n'est pas recherché, à nouveau à l'image de l'habitat déjà en présence. Les sols ne verront pas leur fonctionnalités évoluer significativement.

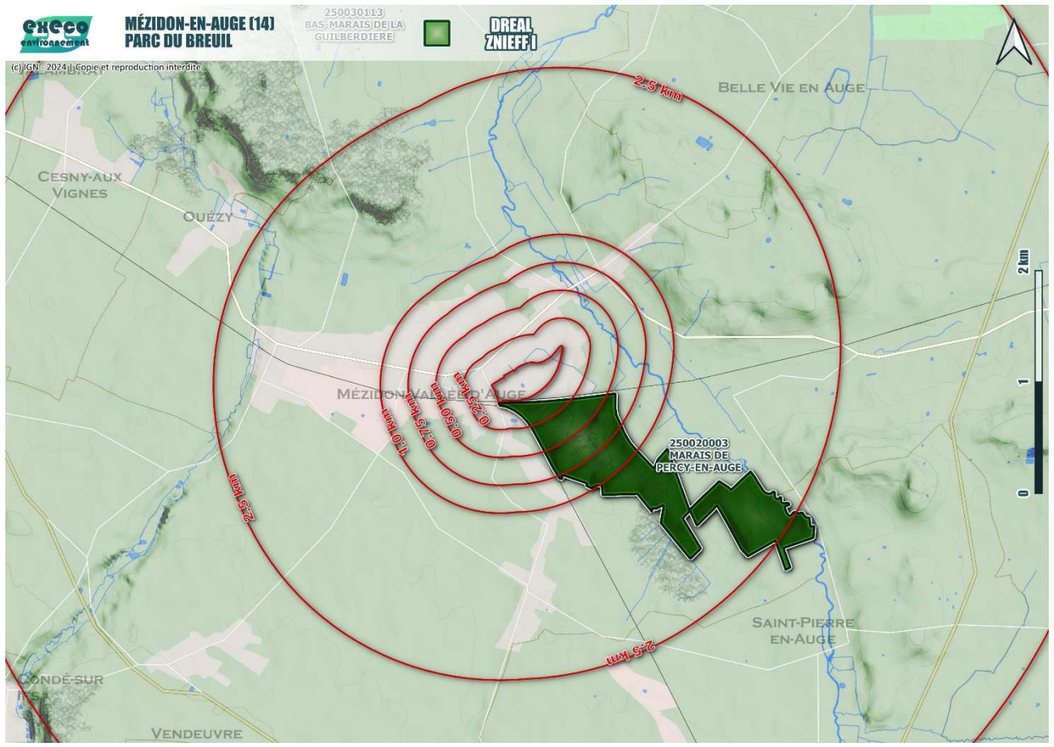




1.5. Milieu naturel

Zonages du patrimoine naturel

ZNIEFF de type I 'Marais de Percy-en-Auge' immédiatement au sud du Projet



Cette zone marécageuse, enserrée entre deux lignes de chemin de fer, repose sur des alluvions modernes d'origine fluviale. Divers types de milieux se rencontrent ici, en fonction du degré d'hydrométrie et du caractère tourbeux plus prononce par endroits. Ainsi, rencontre-t-on des mégaphorbiaies, des roselières à Phragmite, des Cladiaies, des mares et des bois tourbeux.

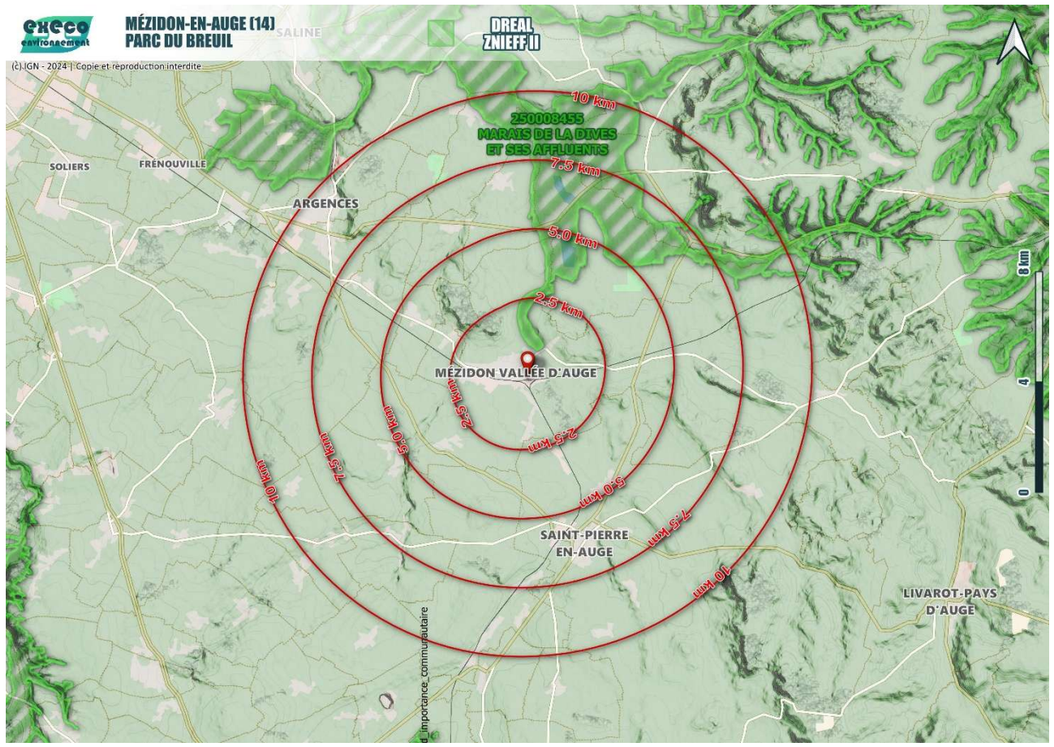
FLORE

Cette variété de milieux est à l'origine de la diversité végétale qui s'exprime ici, révélée par la présence d'espèces rares et/ou protégées au niveau régional (*) tels le Marisque (Cladium mariscus), l'Epipactis des marais (Epipactis palustris), le Trèfle d'eau (Menyanthes trifoliata), le Potamot colore (Potamogeton coloratus), le Choin noirâtre (Schoenus nigricans)...*

FAUNE

On note, sur le site, la nidification de la Locustelle tachetée (Locustella naevia) et la présence de la couleuvre à collier (Natrix natrix).

ZNIEFF Type II 'Marais de la Dives' à 700 au Nord du projet



Dans son cours inférieur, la Dives a élargi son lit majeur au point de constituer une vaste zone marécageuse autrefois soumise aux mouvements des marées. L'altitude y est faible et varie entre trois et cinq mètres. La plupart des substrats sont donc alluviaux sur la majeure partie de la surface. Toutefois, quelques affleurements tourbeux sont visibles, notamment à Goustranville et Petitville.

Du Moyen-Âge jusqu'à aujourd'hui, l'hydraulique de ces marais a été profondément modifiée et l'empreinte de l'homme est devenue prépondérante dans le paysage et la gestion des milieux voués à l'agriculture.

De nos jours, les marais de la Dives constituent un vaste ensemble de prairies plus ou moins humides, de peupleraies et de cultures, le tout étant entrecoupe de nombreux canaux de drainage. Bien que fortement anthropisés et souffrant d'une gestion minimaliste des niveaux d'eau, ces marais conservent de fortes potentialités écologiques, révélées ça et là par nombre d'espèces animales et végétales d'intérêt patrimonial.

Zonages ZPS et ZSC (Natura 2000)

Les plus proches sont situés à plus de 10 km au Nord du projet

Schéma Régional de Cohérence Écologique

& Trames du SCoT

À proximité immédiate d'un Marais classé en ZNIEFF, mais séparé par une voie SNCF

Habitats naturels et flore

Le site du projet présente différents habitats et espèces (ou habitats d'espèce) à enjeu : cours d'eau, canaux et mare, haies, une prairie maigre de fauche.

Faune

Mammifères (hors chauves-souris (chiroptères)) : 17 espèces de mammifères terrestres au niveau de la zone d'étude, dont 1 protégée : la musaraigne aquatique (associée à la mare). Il est important de signaler l'absence de deux autres espèces protégées assez communes : le hérisson d'Europe et l'écureuil roux.

Chiroptères : 17 espèces. toutes les espèces de chiroptères sont intégralement protégées en France ; 5 possèdent un intérêt européen prioritaire : la barbastelle d'Europe, le murin de Bechstein, le grand murin, le grand rhinolophe et le murin a oreilles échancrées.

Avifaune : 46 espèces, dont 43 sont nicheuses ou potentiellement nicheuses sur la zone d'étude. Parmi les espèces nicheuses, 33 sont protégées au niveau national

Amphibiens, reptiles : 1 espèce de reptile : la couleuvre à collier (associée à la mare). Elle présente un statut de protection au niveau national et 5 espèces d'amphibiens dont 4 présentent un statut de protection au niveau national : Triton crêté, Triton alpestre, Triton palmé, Rainette arboricole et Grenouille d'Esculenta.

1.6. Risques et nuisances

Classement sonore En marge du fuseau le long de la voie ferrée

Risques naturels Au niveau des bâtiments, pas de remontée de nappe, pas d'inondation

Pas de cavités, pas d'Exposition aux marnières et moyenne pour les risques de retrait/gonflement des argiles.

Aléa très faible pour le risque sismique, à l'échelle communale"

Risques météorologiques Réchauffement climatique, tendance observée sur les températures moyennes annuelles de +0,3 °C par décennie.

Risques technologiques Installations Classées pour la Protection de l'Environnement : existent à proximité, mais pas de SEVESO

Transport de matières dangereuses Aucune canalisation à proximité

Sites et sols pollués Aucun site (BASOL ou BASIAS) n'est recensé au sein du périmètre du projet.

Émissions lumineuses Goutte de lumière du Bourg, et notamment la gare

Assainissement des eaux pluviales Pas de collecte des eaux pluviales (parc, relativement plan)

Assainissement des eaux usées Réseau disponible; syndicat d'assainissement collectif de LISIEUX NORMANDIE (SISPEA)

STEP Mézidon (2024) : Capacité 10 000 EH

Adduction en eau potable Raccordement au réseau, Syndicat Mixte Val ès Dunes

2022 : Production > 2 millions de m^3 ; Consommation 1,5 millions de m^3 (pour 19 000 habitants domiciliés)"

Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication) Alimenter le nouveau projet aux différents réseaux

Réseau de collecte des déchets Collecte des ordures ménagères

1.7. Paysage

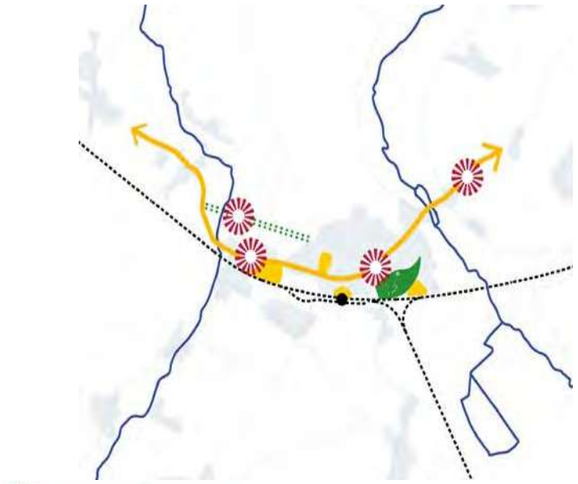
Contexte paysager Préservation du cadre paysager

Sensibilité paysagère du site Site arboré autour du Parc du Château et de la Ferme

1.8. Patrimoine

Monuments historiques

Le projet se trouve dans le périmètre de protection d'un monument classés (Église du Breuil).



Vestiges archéologiques

Protection du patrimoine archéologique

Aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet

Conformément à l'article R.122-5, alinéa 3° du Code de l'environnement, l'étude d'impact doit présenter « une description des aspects pertinents de l'état actuel de l'environnement, dénommée "scénario de référence", et de leur évolution en cas de mise en œuvre du projet ainsi qu'un aperçu de l'évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet, dans la mesure où les changements naturels par rapport au scénario de référence peuvent être évalués moyennant un effort raisonnable sur la base des informations environnementales et des connaissances scientifiques disponibles ».

Thème	Scénario de référence - Etat initial	Evolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet « fil de l'eau »	Evolution en cas de mise en œuvre du projet
Territoire et composantes			
Localisation	Site au sud-est du bourg		Respect de la programmation voulue au PLUi
Occupation du site	Parc accueillant la Mairie, et une ferme à restaurer	Conservation d'un usage de parc	Activités génératrices d'attractivité pour le parc Artificialisation du sol, création d'espaces verts et plantations
Foncier	Public	Public	Public
Contexte socio-économique			
Population	Petite ville rurale avec une population qui se maintient au fil du temps entre 9 000 et 10 000 habitants	Sans effet	Activités génératrices d'attractivité pour le parc
Activités économiques	Activité locale diversifiée	Sans effet	Activités génératrices d'attractivité pour le parc
Tourisme et loisirs	Préservation du cadre paysager	Sans effet	Activités génératrices d'attractivité pour le parc
Accès et circulation			
Desserte et accessibilité	Desserte par les routes départementales de la commune, dessertes communales plus limitées connexes au projet	Conservation de lalaion à la mairie au centre du Parc	Liaisons piétonnes et cyclables supplémentaires, déport de la liason à la mairie en périphérie
Trafics	Trafic routier faible à proximité immédiate, mais la présence de la voie SNCF et de la Gare sont notables	Sans effet	Effet faible
Transport en commun	Réseau NoMad (département) et Astrobus (interco)	Sans effet	Hausse de fréquentation des lignes de bus passant aux arrêts à proximité du projet
Stationnement	pas de parking dans le parc sauf pour la mairie, des stationnements au nord	Sans effet	Le projet induit la création de nouvelles places de stationnement privées et publiques
Liaisons douces	Le Schéma des Mobilités a été adopté fin 2023	Sans effet	L'ensemble des promenades de l'espace public sont principalement réservées aux piétons et aux mobilités douces en continuité avec les espaces connexes
Documents de planification			
Schéma de Cohérence Territorial	Le SCoT Sud Pays d'Auge a été approuvé par le Comité syndical, en révision, le 24 avril 2025		Le projet s'inscrit dans le SCoT SPA
Plan Local d'Urbanisme	PLUi Vallée d'Auge, approuvé 28/06/2018, dern.rév° 04/03/2025 Zone de Projet : UE (zone destinée à accueillir des équipements et espaces publics) Secteur d'OAP 2 "Alentour du Parc du Chateau du Breuil"	Non respect de la programmation : report des objectifs du PLU et de l'OAP (temporel et/ou spatial)	Le projet s'inscrit dans les orientations du PLUi
Milieu physique			
Données météorologiques	Climat océanique (pluies abondantes tout au long de l'année et de faibles amplitudes thermiques)	Pas d'incidence mesurable	Aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l'échelle locale ou régionale
Schéma Régional Climat Air Énergie	Arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013 Thématiques du développement durable, économies d'énergie et réduction des émissions	Pas d'évolution	Projet en accord avec les orientations du SRCAE Basse-Normandie (avant la fusion des régions le 16 janvier 2015)
Plan Climat Énergie Territorial	PCAET Lisieux Normandie, soumis à la Participation du Public en 2025	Pas d'évolution	Projet compatible avec les orientations du PCAET
Émissions de gaz à effet de serre	Le site est essentiellement un Parc	Pas d'augmentation	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre à court terme en phase chantier

Relief	Topographie relativement plane, orientée sud-est	Sans effet	Conservation de la topographie générale du site, y compris dans son écrin vert de haies
Géologie	Calcaires de Langrune (j3La) coiffés de lœss et en strate sous-jacente des Marnes.	mise en valeur des terres arables	projet appuyé sur une étude géotechnique
Eaux superficielles	Un ruisseau au nord, des canaux et mares sur le site, dont la Mare de la Ferme du Breuil	Sans effet	Prise en compte des eaux de ruissellement pluviale en quantité (collecte puis infiltration) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation)
Eaux souterraines	Nappe souterraine présente, en état quantitatif et qualitatif médiocres	Rejets diffus vers le sol et les secteurs aval	Prise en compte des eaux de ruissellement pluviale en quantité (collecte puis infiltration) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation)
Ressource en eau potable	L'intégralité du site du projet est situé au sein du Périmètre de Protection éloigné des forages d'alimentation en eau potable du syndicat Sud-Calvados	Pas d'évolution	Pas de captage à proximité
DCE, SDAGE et SAGE	SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 Sous Bassin de la Dives, pas de SAGE approuvé	Pas d'évolution	Prise en compte des objectifs des documents cadres
Zones humides	Le périmètre du projet est partiellement situé en zone humide (critère du sol)	Pas d'évolution	Pas de zone humide sur site, ni à son abord immédiat
Milieu naturel			
Zonages du patrimoine naturel	ZNIEFF de type I 'Marais de Percy-en-Auge' immédiatement au sud du Projet ZNIEFF Type II 'Marais de la Dives' à 700 au Nord du projet ZPS et ZSC (Natura 2000) à plus de 10 km au Nord du projet	Sans effet	L'aménagement de zones boisées et en mares renforce la trame verte et bleu locale à proximité immédiate
Schéma Régional de Cohérence Ecologique & TB du SCoT	A proximité immédiate d'un Marais classé en ZNIEFF, mais séparé par une voie SNCF	Sans effet	L'aménagement de zones boisées et en mares renforce la trame verte et bleu locale à proximité immédiate
Habitats naturels et flore	Le site du projet présente différents habitats et espèces (ou habitats d'espèce) à enjeu : cours d'eau, canaux et mare, haies, une prairie maigre de fauche.	Sans effet	Pas de modification des usages du site, Conservation quasi-intégrale des haies et Mise en place d'un plan de gestion & Suivi pour l'ASA, avec suivant les espaces, essentiellement des espèces autochtones et entretien écologique
Faune	Mammifères non chiroptères : 17 espèces de mammifères terrestres au niveau de la zone d'étude, dont 1 protégée : la musaraigne aquatique (associée à la mare). Il est important de signaler l'absence de deux autres espèces protégées assez communes : le hérisson d'Europe et l'écureuil roux. Chiroptères : 17 espèces. toutes les espèces de chiroptères sont intégralement protégées en France ; 5 possèdent un intérêt européen prioritaire : la barbastelle d'Europe, le murin de Bechstein, le grand murin, le grand rhinolophe et le murin a oreilles échancrées. Avifaune : 46 espèces, dont 43 sont nicheuses ou potentiellement nicheuses sur la zone d'étude. Parmi les espèces ni-cheuses, 33 sont protégées au niveau national Amphibiens, reptiles : 1 espèce de reptile : la couleuvre à collier (associée à la mare). Elle présente un statut de protection au niveau national et 5 espèces d'amphibiens dont 4 présentent un statut de protection au ni-veau national : Triton crêté, Triton alpestre, Triton palmé, Rainette arboricole et Grenouille d'Esculenta.	Sans effet	L'aménagement de zones boisées et en mares renforce la trame verte et bleu locale à proximité immédiate Pas de modification des usages du site, Conservation quasi-intégrale des haies et Mise en place d'un plan de gestion & Suivi pour l'ASA, avec suivant les espaces, essentiellement des espèces autochtones et entretien écologique
Risques et nuisances			
Classement sonore	En marge du fuseau le long de la voie ferrée	Sans effet	Sans effet

Risques naturels	Au niveau des bâtiments, pas de remontée de nappe, pas d'inondation Pas de cavités, pas d'Exposition aux marnières et moyenne pour les risques de retrait/gonflement des argiles. Aléa très faible pour le risque sismique, à l'échelle communale	Sans effet	Prise en compte des recommandations des Etude Géotechniques
Risques météorologiques	Réchauffement climatique, tendance observée sur les températures moyennes annuelles de +0,3 °C par décennie.	Sans effet	Aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l'échelle locale ou régionale.
Risques technologiques	ICPE : existent à proximité, mais pas de SEVESO	Sans effet	Le projet n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux risques industriels ou technologiques.
Transport de matières dangereuses	Aucune canalisation à proximité	Sans effet	Projet relativement éloigné des axes empruntés pour le transport de matières dangereuses.
Sites et sols pollués	Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé au sein du périmètre du projet.	Sans effet	Seule la phase chantier du projet est susceptible d'occasionner des risques de pollution accidentelle résultant d'un accident
Émissions lumineuses	Goutte de lumière du Bourg, et notamment la gare	Sans effet	Eclairage discret des principaux axes, suivant les règles municipales
Assainissement des eaux pluviales	Pas de collecte des eaux pluviales (parc, relativement plan)	pas d'amélioration	le site du projet verra ses eaux collectées puis infiltrées via un réseau de noues et bassins. Le traitement quantitatif se fera sur l'occurrence centennale. Le maintien en esp. vertes du système permettra le traitement qualitattif
Assainissement des eaux usées	Réseau disponible; syndicat d'assainissement collectif de LISIEUX NORMANDIE (SISPEA) STEP Mézidon (2024) : Capacité 10 000 EH	Sans effet	Dans la mesure où toutes les eaux usées issues du projet sont raccordées au réseau existant, puis traitées en station d'épuration suffisamment dimensionnée pour absorber l'augmentation de flux attendu, aucun rejet direct au milieu récepteur n'est susceptible d'avoir lieu.
Adduction en eau potable	Raccordement au réseau AEP, Syndicat Mixte Val ès Dunes 2022 : Production > 2 millions de m3 ; Consommation 1,5 millions de m3 (pour 19 000 habitants domiciliés)	Sans effet	très faible augmentation de la demande en eau potable, négligeable par rapport à la production de l'usine d'eau potable
Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication)	Alimenter le nouveau projet aux différents réseaux	Sans effet	L'ensemble des réseau est disponible en bordure d eprojet ; Le projet n'a pas d'effet dommageable aux réseaux existants.
Réseau de collecte des déchets	Collecte des ordures ménagères	Sans effet	Sans effet
Paysage			
Contexte paysager	Préservation du cadre paysager	Positionnement hors site d'intérêt paysager	Le site est un parc porteur de son propre intérêt paysager
Sensibilité paysagère du site	Site arboré autour du Parc du Château et de la Ferme	Sans effet	Conservation quasi-intégrale des haies et peu de vues contigües
Patrimoine			
Monuments historiques	Le projet se trouve dans le périmètre de protection d'un monument classés (Eglise du Breuil).	pas d'enjeu	Le projet est soumis à l'Avis de l'Architecte des Batiments de France
Vestiges archéologiques	Protection du patrimoine archéologique	pas d'enjeu	Sans objet

Bilan des effets bruts et des impacts potentiels

Suivant l'article R122-5-I du Code de l'environnement :

« Le contenu de l'étude d'impact est proportionné à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet, à l'importance et la nature des travaux, installations, ouvrages, ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage projetés et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement ou la santé humaine. »

L'analyse du projet donne lieu à une hiérarchisation du type :

enjeu x effet = impact

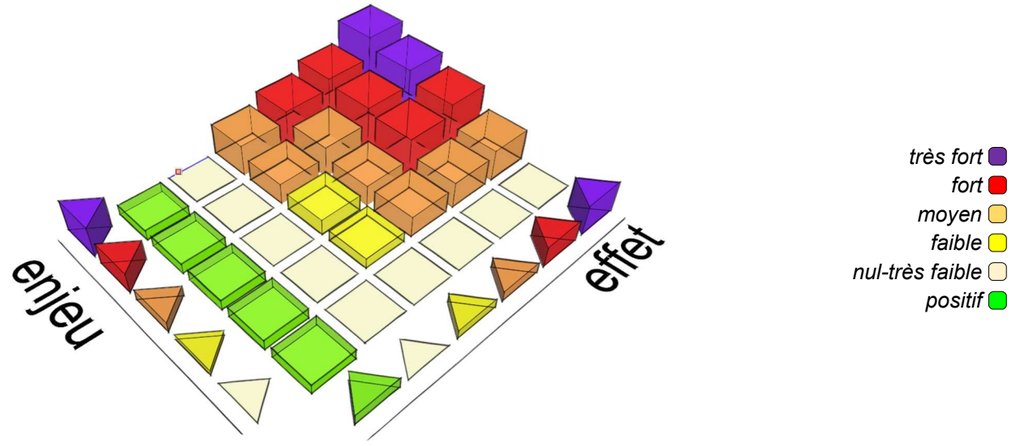
L'*enjeu* correspond au « scenario de référence » c'est-à-dire l'état initial du thème, ou du sous-thème évalué, par exemple la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée par le projet.

L'effet est fonction de l'importance et la nature de travaux, ouvrages et aménagement projetés pour le projet. Il peut être négatif, nul, ou même positif.

L'évaluation du projet est donc déclinée pour des impacts :

- *lors des phases de travaux, d'exploitation et de démantèlement,*
- *de nature temporaire/permanente,*
  directe/indirecte,
  à court/moyen/long terme ;

- *avant toute démarche (= impact brut : destruction, dérangement, dégradation, fragmentation etc.),*
- *à l'issu des mesures d'évitement,*
- *à l'issu des mesures de réduction (= impacts résiduels notables) ;*
- *et suivant une échelle de valeur semi-qualitative (de nul/sans objet à très fort).*



Effets en phase chantiers

Thème	Effet	+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Niveau de l'effet	
Contexte socio-économique												**Effet**	
Activités économiques	Hausse d'activités pour les entreprises qui réaliseront les travaux ainsi que pour les restaurants et hôtel à proximité	x			x	x	x		x			faible	1
Accès et circulation												**Effet**	
Trafics	Circulation dégradée par les déplacements des camions et engins de chantier lors de l'acheminement et évacuation des matériaux			x	x		x		x			moyen	2
Milieu physique												**Effet**	
Émissions de gaz à effet de serre	Les émissions des CO2 pour la réalisation des batiments sont estimées à 15 600 000 kg de CO2 en moy.			x	x		x				x	moyen	2
	Les engins de travaux sont équipés de moteurs thermiques, généralement diesel, produisant des émissions liées à la combustion des carburants			x	x		x		x			faible	1
Géologie, sous-sol	La réalisation des fondations et des parkings souterrains viendra perturber le sous-sol			x	x		x		x			faible	1
Eaux superficielles	Risque de pollution accidentelle			x		x	x		x			moyen	2
Eaux souterraines	Risque de pollution accidentelle			x		x	x		x			faible	1
Milieu naturel												**Effet**	
Habitats naturels et flore	La pollution, le bruit et les déplacements engendrés par le chantier peuvent affecter les espèces animales et végétales présentes sur le site			x	x		x		x			moyen	2
Risques et nuisances												**Effet**	
Sites et sols pollués	La présence des engins de chantier et la nature des travaux peuvent occasionner des risques de pollution accidentelle			x	x		x		x			faible	1
Effet sur la santé												**Effet**	
Effet sur la santé	Les perturbations par les engins de chantiers sont temporaires			x	x		x		x			faible	1
Effet de la qualité de l'air sur la santé	Les concentrations en particules fines devraient être inférieures aux valeurs recommandés par l'OMS											nul	0
Impact du sol sur la santé	Seule une pollution accidentelle induirait une pollution du sol											nul	0

Effets en phase d'exploitation

Thème	Effet										
Territoire et composantes		+	0	-	direct	indirect	temporaire	permanent	court terme	moyen terme	long terme	Effet
Localisation	Respect des objectifs urbanistiques via le permis (Permis d'Aménager)	x			x			x			x	nul
Occupation du site	Pas de modification de l'usage du site, pas d'artificialisation du sol hors le projet de la Ferme (soumis à "Dossier Loi sur l'Eau" sur cette rubrique en 2022)	x			x			x			x	nul
Foncier	Pas de besoin nouveau	x			x			x			x	nul
Contexte socio-économique		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Population	La ferme devient un nouveau centre culturel intégrant un centre de loisirs, une médiathèque-ludothèque, une école d'arts (enseignement de la musique et des arts plastiques) ainsi que des salles de réunions et d'expositions.	x			x			x			x	faible
Activités économiques	Augmentation du nombre de visiteurs réguliers du Parc public	x			x			x			x	faible
Tourisme et loisirs	Augmentation du nombre de visiteurs réguliers du Parc public	x			x			x			x	faible
Accès et circulation		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Desserte et accessibilité	S'inscrit dans le Schéma des Mobilités, notamment pour l'ancienne voie ferré	x			x			x			x	faible
Trafics	Augmentation partielle du trafic très peu significative			x	x			x			x	faible
Transport en commun	Légère fluctuation potentielle de fréquentation aux arrêts de la ligne de bus	x				x		x			x	faible
Stationnement	Le projet induit la création de nouvelles places de stationnement publiques (49 pour la Ferme)	x			x			x			x	faible
Liaisons douces	S'inscrit dans le Schéma des Mobilités, notamment pour l'ancienne voie ferré	x			x			x			x	faible
Documents de planification		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Schéma de Cohérence Territorial	Le projet s'inscrit dans le SCoT Sud Pays d'Auge	x				x		x		x		nul
Plan Local d'Urbanisme	Presciptions particulières pour la zone classée UE Compatibilité avec l'OAP validée lors de l'instruction du Permis d'Urbanisme	x			x			x		x		faible
Milieu physique		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Données météorologiques	Conservation d'un maximum d'espace verts aussi bien au niveau de la Ferme que du PArc	x			x			x			x	faible
Schéma Régional Climat Air Énergie	Projet compatbile avec les orientations du SRCAE Basse-Normandie	x			x			x			x	faible
Plan Climat Énergie Territorial	Projet compatible avec les orientations du PCAET		x		x			x			x	nul
Émissions de gaz à effet de serre	Etude Energie Renouvelables : le projet est essentiellement un Parc Arboré. Les batiments de la Ferme sont chauffés au gaz de ville		x		x			x			x	nul
Relief	Mise en valeur paysagère, notamment par le maintien et le renfort quasi intégral de la trame arborée	x			x			x			x	faible
Géologie	Etudes géotechniques - des risques existent qui sont listés plus loins			x	x			x			x	faible
Eaux superficielles	Au niveau de la ferme : risque d'aggravation des eaux de ruissèlement pluviale en quantité et en qualité (collecte puis rejet à débit régulé via des noues et bassins ; traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation) Le Parc ne crée d'améangements susceptibles de modifier significativement les écoulements des eaux superficielles (évoluaiton de l'imperméablisation de 700 m² sur 166 850 m² , soit 0,4 %)			x	x			x			x	faible
Eaux souterraines	Prise en compte des rejets : - pour la Ferme les eaux de ruissèlement pluviale en quantité (collecte puis rejet à débit régulé via des noues et bassins) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation) - eaux usées raccord à la STEP de Mézidon			x		x		x			x	faible

Ressource en eau potable	Prise en compte des eaux de ruissèlement pluviale au niveau de la Ferme en quantité (collecte puis rejet à débit régulé via des noues et bassins) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation)			x	x			x			x	faible
DCE, SDAGE et SAGE	Prise en compte des objectifs des documents cadres			x	x			x			x	faible
Zones humides	Prise en compte des documents cadres (SDAGE Seine Normandie, Disp 1.3.1)			x	x			x			x	faible
Milieu naturel		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Zonages du patrimoine naturel	Le projet renforce le type d'habitats présents dans la trame patrimoniale locale (eaux stagnantes, bois humide)	x			x			x			x	faible
Schéma Régional de Cohérence Ecologique & TB du SCoT	Le projet renforce le type d'habitats présents dans la trame patrimoniale locale (eaux stagnantes, bois humide)			x	x			x			x	faible
Habitats naturels et flore	Des travaux sont réalisés pour restaurer les bâtiments de la ferme. Les nouveaux aménagements (bâtiment, parking, voirie déportée) sont réalisés hors zone classée à enjeu Les aménagements du PArc réalisés dans la partie avec un sol humide et un habitat à enjeu viennent renfocer la trame locale notamment en rapport avec la ZNIEFF quasi contigue au site	x			x			x		x		faible
Faune	Il est nécessaire de privilégier la préservation des habitats à enjeux très forts et forts qui participent à l'attractivité du site pour la faune observée. Dans le cadre du projet, ce principe de protection s'applique par une protection spatiale stricte des milieux et de leurs abords. L'aménagement du site et l'accueil du public sur les autres secteurs s'inscrit dans une logique de réduction des impacts, notamment en limitant au maximum : • Les espaces accessibles (y compris en voiture), les aménagements et l'imperméabilisation des sols ; • Les risques de nuisances pour les espèces présentent sur site (délimitation des zones accessibles, maintien de la trame noire	x				x		x		x		faible
Risques et nuisances		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Classement sonore	La voirie de la mairie sera déportée mais le trafic sera le même ; les baitemens sont en dehors du fuseau de bruit de la ligne SNCF		x		x			x			x	nul
Risques naturels	Les études géotechniques et hydrauliques sont assorties de recommandations et prescriptions sur la réalisation des travaux et la protection proportionnées aux risques			x	x			x			x	faible
Risques météorologiques	Aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l'échelle locale ou régionale.			x	x			x			x	faible
Risques technologiques	Le projet n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux risques industriels ou technologiques.		x			x		x		x		nul
Transport de matières dangereuses	Projet non concerné		x		x			x			x	nul
Sites et sols pollués	Seule la phase chantier du projet est susceptible d'occasionner des risques de pollution accidentelle résultant d'un accident			x	x		x		x			faible
Émissions lumineuses	Eclairage discret des principaux axes			x	x			x			x	faible
Assainissement des eaux pluviales	La Ferme verra ses eaux collectées puis infiltrées via un réseau de noues. Le traitement quantitatif se fera sur l'occurrence centennale. Le maintient en esp. verts du système permettra le traitement qualitatif			x	x			x			x	faible
Assainissement des eaux usées	Augmentation de la production en eau usée négligeable			x	x			x			x	faible
Adduction en eau potable	Augmentation de la demande en eau potable négligeable			x	x			x			x	faible
Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication)	Le projet n'a pas d'effet dommageable aux réseaux existants.		x		x			x			x	nul
Réseau de collecte des déchets	Augmentation du volume d'ordures (ménagères) à collecter			x	x			x			x	faible
Paysage		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Contexte paysager	Le projet est un Parc, avec des rénovations qualitatives de certains anciens batiments en ruine		x		x			x			x	nul
Sensibilité paysagère du site	Peu de vues contigües	x			x			x			x	faible
Patrimoine		+	0	-	direct	indirect	temp.	perm.	court t.	moyen t.	long t.	Effet
Monuments historiques	Le projet est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.	x			x			x			x	faible
Vestiges archéologiques	Sans objet		x		x			x			x	nul

Analyse des enjeux du site, des effets du projet, des impacts qu'il implique et des mesures prises pour les Éviter, les Réduire**Erreur ! Liaison incorrecte.**

Thème	Enjeux	Effets potentiels				Mesures (E)vitement, (R)éduction	Impact résiduel	(C)ompensation (A)ccompagnement
Territoire et composantes			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Localisation	Site au sud-est du bourg	Respect des objectifs urbanistiques via le permis (Permis d'Aménager)	moyen	nul	positif	RPrjGéo_1 : Economie globale des surfaces du Projet	positif	
Occupation du site	Parc accueillant la Mairie, et une ferme à restaurer	Pas de modification de l'usage du site, pas d'artificialisation du sol hors le projet de la Ferme (soumis à "Dossier Loi sur l'Eau" sur cette rubrique en 2022)	moyen	nul	positif		positif	
Foncier	Public	Pas de besoin nouveau	moyen	nul	positif		positif	
Contexte socio-économique			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Population	Petite ville rurale avec une population qui se maintient au fil du temps entre 9 000 et 10 000 habitants	La ferme devient un nouveau centre culturel intégrant un centre de loisirs, une médiathèque-ludothèque, une école d'arts (enseignement de la musique et des arts plastiques) ainsi que des salles de réunions et d'expositions.	faible	faible	positif	RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants) RPrjTek_2b : Dispositif préventif de suivi pour les espèces d'insectes vecteurs de maladie (moustiques et autres)	positif	
Activités économiques	Activité locale diversifiée	Augmentation du nombre de visiteurs réguliers du Parc public	moyen	faible	positif		positif	
Tourisme et loisirs	Préservation du cadre paysager	Augmentation du nombre de visiteurs réguliers du Parc public	moyen	faible	positif	RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants) RPrjTek_2b : Dispositif préventif de suivi pour les espèces d'insectes vecteurs de maladie (moustiques et autres)	positif	
Accès et circulation			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Desserte et accessibilité	Desserte par les routes départementales de la commune, dessertes communales plus limitées connexes au projet	S'inscrit dans le Schéma des Mobilités, notamment pour l'ancienne voie ferré	faible	faible	positif		positif	

Trafics	Trafic routier faible à proximité immédiate, mais la présence de la voie SNCF et de la Gare sont notables	Augmentation partielle du trafic très peu significative	faible	faible	faible		faible, non significatif & non suffisamment caractérisé	
Transport en commun	Réseau NoMad (département) et Astrobus (interco)	Légère fluctuation potentielle de fréquentation aux arrêts de la ligne de bus	faible	faible	positif		positif	
Stationnement	pas de parking dans le parc sauf pour la mairie, des stationnements au nord	Le projet induit la création de nouvelles places de stationnement publiques (49 pour la Ferme)	faible	faible	positif		positif	
Liaisons douces	Le Schéma des Mobilités a été adopté fin 2023	S'inscrit dans le Schéma des Mobilités, notamment pour l'ancienne voie ferré	faible	faible	positif	RPrjGéo_1 : Economie globale des surfaces du Projet	positif	
Documents de planification			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Schéma de Cohérence Territorial	Le SCoT Sud Pays d'Auge a été approuvé par le Comité syndical, en révision, le 24 avril 2025	Le projet s'inscrit dans le SCoT Sud Pays d'Auge	moyen	nul	positif		positif	
Plan Local d'Urbanisme	PLUi Vallée d'Auge, approuvé 28/06/2018, dern.rév° 04/03/2025 Zone de Projet : UE (zone destinée à accueillir des équipements et espaces publics) Secteur d'OAP 2 "Alentour du Parc du Chateau du Breuil"	Presciptions particulières pour la zone classée UE Compatibilité avec l'OAP validée lors de l'instruction du Permis d'Urbanisme	moyen	faible	positif		positif	
Milieu physique			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Données météorologiques	Climat océanique (pluies abondantes tout au long de l'année et de faibles amplitudes thermiques)	Conservation d'un maximum d'espace verts aussi bien au niveau de la Ferme que du PArc	moyen	faible	positif		positif	
Schéma Régional Climat Air Énergie	Arrêté par le Préfet de région le 30 décembre 2013 Thématiques du développement durable, économies d'énergie et réduction des émissions	Projet compatbile avec les orientations du SRCAE Basse-Normandie	faible	faible	positif		**positif**	
Plan Climat Énergie Territorial	PCAET Lisieux Normandie, soumis à la Participation du Public en 2025	Projet compatible avec les orientations du PCAET	faible	nul	nul		nul	
Émissions de gaz à effet de serre	Le site est essentiellement un Parc	Etude Energie Renouvelables : le projet est essentiellement un Parc Arboré. Les batiments de la Ferme sont chauffés au gaz de ville	faible	nul	nul	RPrjTek_1 : Mise en valeur des paysages locaux (sur les parties ZH, haies et renforts de haies) RTvxTek_1d : Chantier : Gestion des matériaux sur le site (limiter l'export au profit du ré-usage, etc)	nul	
Relief	Topographie relativement plane, orientée sud-est	Mise en valeur paysagère, notamment par le maintien et le renfort quasi intégral de la trame arborée	faible	faible	positif		positif	

Géologie	Calcaires de Langrune (j3La) coiffés de lœss et en strate sous-jacente des Marnes.	Etudes géotechniques - des risques existent qui sont listés plus loins	faible	faible	faible		nul	
Eaux superficielles	Un ruisseau au nord, des canaux et mares sur le site, dont la Mare de la Ferme du Breuil	Au niveau de la ferme : risque d'aggravation des eaux de ruissèlement pluviale en quantité et en qualité (collecte puis rejet à débit régulé via des noues et bassins ; traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation) Le Parc ne crée d'aménagements susceptibles de modifier significativement les écoulements des eaux superficielles (évoluaiton de l'imperméablisation de 700 m² sur 166 850 m² , soit 0,4 %)	moyen	faible	moyen	RPrjTek_4 : Franchissement des canaux en passerelles RTvxGéo_1b : Chantier protection de la Mare de la Ferme pendant le chantier RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants) RTvxTek_2 : Chantier : Calendrier des travaux prévoyant les terrassements en retro pour les EP (pas de rejets): évitement de la Mare du Breuil	nul	
Eaux souterraines	Nappe souterraine présente, en état quantitatif et qualitatif médiocres	Prise en compte des rejets : - pour la Ferme les eaux de ruissèlement pluviale en quantité (collecte puis rejet à débit régulé via des noues et bassins) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation) - eaux usées raccord à la STEP de Mézidon	moyen	faible	moyen	RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants) RTvxTek_2 : Chantier : Calendrier des travaux prévoyant les terrassements en retro pour les EP (pas de rejets)	nul	
Ressource en eau potable	L'intégralité du site du projet est situé au sein du Périmètre de Protection éloigné des forages d'alimentation en eau potable du syndicat Sud-Calvados	Prise en compte des eaux de ruissèlement pluviale au niveau de la Ferme en quantité (collecte puis rejet à débit régulé via des noues et bassins) et en qualité (traitement par décantation, adsorption / consommation par la végétation)	fort	faible	moyen	RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants)	nul	
DCE, SDAGE et SAGE	SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, approuvé le 23/03/2022 Sous Bassin de la Dives, pas de SAGE approuvé	Prise en compte des objectifs des documents cadres	fort	faible	moyen	RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants) RPrjTek_5 : Gestion des Eaux pluviales	nul	
Zones humides	Le périmètre du projet est partiellement situé en zone humide (critère du sol)	Prise en compte des documents cadres (SDAGE Seine Normandie, Disp 1.3.1)	fort	faible	moyen	RPrjTek_1 : Mise en valeur des paysages locaux (sur les parties ZH, haies et renforts de haies) RTvxGéo_1a : Chantier : Plan de Circulation, zones de stockage, Base vie RTvxTek_1a : Chantier : Mise en place de plaques de roulage sur la zone humide ; pas de stockages	faible, non significatif & non suffisamment caractérisé	
Milieu naturel			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	

Zonages du patrimoine naturel	ZNIEFF de type I 'Marais de Percy-en-Auge' immédiatement au sud du Projet ZNIEFF Type II 'Marais de la Dives' à 700 au Nord du projet ZPS et ZSC (Natura 2000) à plus de 10 km au Nord du projet	Le projet renforce le type d'habitats présents dans la trame patrimoniale locale (eaux stagnantes, bois humide)	moyen	faible	positif	RPrjTek_2c : protection et suivi du Bambou	positif		
Schéma Régional de Cohérence Ecologique & TB du SCoT	A proximité immédiate d'un Marais classé en ZNIEFF, mais séparé par une voie SNCF	Le projet renforce le type d'habitats présents dans la trame patrimoniale locale (eaux stagnantes, bois humide)	moyen	faible	moyen	RPrjTek_1 : Mise en valeur des paysages locaux (sur les parties ZH, haies et renforts de haies)	positif		Accompagnement : Modalité de gestion et d'entretien des espaces
Habitats naturels et flore	Le site du projet présente différents habitats et espèces (ou habitats d'espèce) à enjeu : cours d'eau, canaux et mare, haies, une prairie maigre de fauche.	Des travaux sont réalisés pour restaurer les bâtiments de la ferme. Les nouveaux aménagements (bâtiment, parking, voirie déportée) sont réalisés hors zone classée à enjeu Les aménagements du PArc réalisés dans la partie avec un sol humide et un habitat à enjeu viennent renfocer la trame locale notamment en rapport avec la ZNIEFF quasi contigue au site	fort	faible	positif	EvitGéo_1 : Protection de la Mare de la Ferme du Breuil RTvxGéo_1a : Chantier : Plan de Circulation, zones de stockage, Base vie RTvxGéo_1b : Chantier : évitement de la Mare du Breuil RTvxTek_1a : Chantier : Mise en place de plaques de roulage sur la zone humide ; pas de stockages RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants) RPrjTek_1 : Mise en valeur des paysages locaux (sur les parties ZH, haies et renforts de haies) RPrjTek_2a : Chantier : Lutte contre les EEE	positif		Accompagnement : Modalité de gestion et d'entretien des espaces

Faune	Mammifères non chiroptères : 17 espèces de mammifères terrestres au niveau de la zone d'étude, dont 1 protégée : la musaraigne aquatique (associée à la mare). Il est important de signaler l'absence de deux autres espèces protégées assez communes : le hérisson d'Europe et l'écureuil roux. Chiroptères : 17 espèces. toutes les espèces de chiroptères sont intégralement protégées en France ; 5 possèdent un intérêt européen prioritaire : la barbastelle d'Europe, le murin de Bechstein, le grand murin, le grand rhinolophe et le murin a oreilles échancrées. Avifaune : 46 espèces, dont 43 sont nicheuses ou potentiellement nicheuses sur la zone d'étude. Parmi les espèces ni-cheuses, 33 sont protégées au niveau national Amphibiens, reptiles : 1 espèce de reptile : la couleuvre à collier (associée à la mare). Elle présente un statut de protection au niveau national et 5 espèces d'amphibiens dont 4 présentent un statut de protection au ni-veau national : Triton crêté, Triton alpestre, Triton palmé, Rainette arboricole et Grenouille d'Esculenta.	Il est nécessaire de privilégier la préservation des habitats à enjeux très forts et forts qui participent à l'attractivité du site pour la faune observée. Dans le cadre du projet, ce principe de protection s'applique par une protection spatiale stricte des milieux et de leurs abords. L'aménagement du site et l'accueil du public sur les autres secteurs s'inscrit dans une logique de réduction des impacts, notamment en limitant au maximum : • Les espaces accessibles (y compris en voiture), les aménagements et l'imperméabilisation des sols ; • Les risques de nuisances pour les espèces présentent sur site (délimitation des zones accessibles, maintien de la trame noire	fort	faible	positif	EvitGéo_1 : Protection de la Mare de la Ferme du Breuil RTvxTmp1 : adaptation du Calendrier des travaux RPrjTek_3 : Installations de gites pour la faune (oiseaux) RPrjTek6 : aménagements d'ouvertures favorables aux chiroptères dans un bâtiment	positif	Accompagnement : Modalité de gestion et d'entretien des espaces
Risques et nuisances			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Classement sonore	En marge du fuseau le long de la voie ferrée	La voirie de la mairie sera déportée mais le trafic sera le même ; les baitemens sont en dehors du fuseau de bruit de la ligne SNCF	faible	nul	nul	RTvxTmp_1 : Calendrier des travaux	nul	
Risques naturels	Au niveau des bâtiments, pas de remontée de nappe, pas d'inondation Pas de cavités, pas d'Exposition aux marnières et moyenne pour les risques de retrait/gonflement des argiles. Aléa très faible pour le risque sismique, à l'échelle communale	Les études géotechniques et hydrauliques sont assorties de recommandations et prescriptions sur la réalisation des travaux et la protection proportionnées aux risques	faible	faible	faible	EvitTek_1 : Travaux prennent en compte les prescriptions du Géotechnicien, et comptatiblité pour le Périmètre de Capatgae	nul	

Risques météorologiques	Réchauffement climatique, tendance observée sur les températures moyennes annuelles de +0,3 °C par décennie.	Aucune incidence mesurable et significative sur le climat à l'échelle locale ou régionale.	faible	faible	faible		nul	
Risques technologiques	ICPE : existent à proximité, mais pas de SEVESO	Le projet n'est pas de nature à augmenter l'exposition des personnes aux risques industriels ou technologiques.	nul	nul	nul		nul	
Transport de matières dangereuses	Aucune canalisation à proximité	Projet non concerné	nul	nul	nul		nul	
Sites et sols pollués	Aucun site BASOL ou BASIAS n'est recensé au sein du périmètre du projet.	Seule la phase chantier du projet est susceptible d'occasionner des risques de pollution accidentelle résultant d'un accident	nul	faible	nul		nul	
Émissions lumineuses	Goutte de lumière du Bourg, et notamment la gare	Eclairage discret des principaux axes	faible	faible	faible		faible, non significatif & non suffisamment caractérisé	
Assainissement des eaux pluviales	Pas de collecte des eaux pluviales (parc, relativement plan)	La Ferme verra ses eaux collectées puis infiltrées via un réseau de noues. Le traitement quantitatif se fera sur l'occurrence centennale. Le maintient en esp. verts du système permettra le traitement qualitatif	faible	faible	faible	RPrjTek_5 : Gestion des Eaux pluviales RTvxTek_3 : Chantier : Calendrier des travaux prévoyant les terrassements en retro pour les EP (pas de rejets)	nul	
Assainissement des eaux usées	Réseau disponible; syndicat d'assainissement collectif de LISIEUX NORMANDIE (SISPEA) STEP Mézidon (2024) : Capacité 10 000 EH	Augmentation de la production en eau usée négligeable	faible	faible	faible		null	
Adduction en eau potable	Raccordement au réseau AEP, Syndicat Mixte Val ès Dunes 2022 : Production > 2 millions de m3 ; Consommation 1,5 millions de m3 (pour 19 000 habitants domiciliés)	Augmentation de la demande en eau potable négligeable	faible	faible	faible	EvitTek_2 : Travaux prennent en compte les prescriptions du Géotechnicien, et comptatiblité pour le Périmètre de Captage RTvxTek_1b : Dispositifs limitant les nuisances liées au chantier (eaux, air, bruits, poussières, produits polluants)	nul	
Autres réseaux (électricité, gaz, télécommunication)	Alimenter le nouveau projet aux différents réseaux	Le projet n'a pas d'effet dommageable aux réseaux existants.	faible	nul	nul		nul	
Réseau de collecte des déchets	Collecte des ordures ménagères	Augmentation du volume d'ordures (ménagères) à collecter	faible	faible	faible		nul	
Paysage			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Contexte paysager	Préservation du cadre paysager	Le projet est un Parc, avec des rénovations qualitatives de certains anciens batiments en ruine	moyen	nul	nul		positif	Accompagnement : Modalité de gestion et d'entretien des espaces

Sensibilité paysagère du site	Site arboré autour du Parc du Château et de la Ferme	Peu de vues contigües	moyen	faible	positif	RPrjGéo_1 : Economie globale des surfaces du Projet	positif	Accompagnement : Modalité de gestion et d'entretien des espaces
Patrimoine			Enjeu	Effet	Impact		Impact résiduel	
Monuments historiques	Le projet se trouve dans le périmètre de protection d'un monument classés (Eglise du Breuil).	Le projet est soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.	fort	faible	positif		positif	
Vestiges archéologiques	Protection du patrimoine archéologique	Sans objet	nul	nul	nul		nul	