



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU CALVADOS

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES
TERRITOIRES ET DE LA MER
DU CALVADOS

Vire Normandie, le - 5 SEP. 2017

Affaire suivie par : Marie-Annick HELOU-LECONTE
Email : marie-annick.helou-leconte@calvados.gouv.fr
Tél. : 02.31.43.16.59

Le Préfet du Calvados

à

**Monsieur le Président de la communauté de
communes Pré-Bocage Intercom**

Objet : Plan local d'urbanisme

P.J. : 1

Par délibération du 23 mai 2017, le conseil communautaire de Pré-Bocage Intercom a arrêté le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) de Missy, commune déléguée de la commune nouvelle de Val-d'Arry. Ce dossier a été transmis à la sous-Préfecture de Vire le 06 juin 2017.

C'est à compter de cette dernière date qu'il m'appartient dans les trois mois d'émettre un avis sur le projet de PLU qui m'a été transmis (cf. l'article L.153-16 du code de l'urbanisme).

J'ai bien noté la volonté de la commune de préserver le cadre de vie de Missy ainsi que l'urbanisation en dents creuses favorisant une moindre consommation des espaces naturels et agricoles.

Dans un souci de clarification, je vous invite à compléter ou amender votre projet pour tenir compte des observations portant notamment sur :

- une meilleure justification du nombre de logements à réaliser ;
- la constructibilité des zones A et N ;
- une meilleure prise en compte des boisements et des zones humides

Cependant le projet de développement envisagé, ajouté à celui des communes environnantes n'est pas en adéquation avec les ressources en eau du territoire.

Aussi, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus et à la condition expresse que la sécurisation de l'adduction en eau potable à court ou moyen terme soit acquise avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, j'émetts un avis favorable au PLU qui m'a été soumis.

Les services de la DDTM se tiennent à votre disposition pour toutes les clarifications utiles sur le contenu de cet avis.

Pour le Préfet,
et par délégation,
La sous-préfète de Vire


Edwige DARRACQ

Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Missy Avis de l'État

Développement démographique

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) exprime la volonté d'atteindre une population de 650 habitants à l'horizon 2030, soit 133 habitants supplémentaires par rapport à 2013. L'accroissement démographique annuel moyen est ainsi de 1,36 %, ce qui contraste avec les données observées lors de la dernière période censitaire (de l'ordre de -1 % annuel de 2007 à 2013 selon les données de l'INSEE).

Un tel développement qui conduit à la réalisation de 80 nouveaux logements, soit une augmentation de près de 40 % du parc de logements en 13 ans, ne semble pas compatible avec le niveau d'équipement et le caractère rural de ce territoire, même si ces deux dernières années Missy a intégré successivement Noyers-Missy, puis Val-d'Arry comprenant le pôle de Noyers-Bocage. Cet objectif de production de logement devra donc être davantage justifié au regard des éléments précités, notamment par rapport aux orientations du Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pré-Bocage.

Adéquation du projet avec les ressources en eau

Les éléments permettant de justifier l'adéquation entre la capacité de production et de distribution d'eau potable sur les plans qualitatif et quantitatif avec les objectifs de développement fixés par la commune sont insuffisants. L'analyse devra notamment comporter un bilan chiffré tenant compte des projets des communes desservies par les mêmes ressources.

Constructibilité des zones A et N :

Le secteur Nh au lieu dit les Hauts Monceaux, autorise les constructions liées à l'habitat, aux bureaux, aux commerces et à l'artisanat. Or cela n'est possible qu'au sein d'un Secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL). Toutefois, sa superficie de 3,5 hectares et sa capacité d'accueil ne satisfont pas le caractère limité qui incombe à celui-ci. En conséquence, la superficie de ce secteur devra être davantage circonscrite.

Par ailleurs, la rédaction de l'article 2 de la zone A devra être modifiée. En effet, les changements de destination des bâtiments repérés sur les documents graphiques du PLU sont régis par l'article L.151-11 du code de l'urbanisme et non par l'article L.151-23 qui vise une protection d'ordre écologique.

Enjeux environnementaux

Boisements, haies et biodiversité

Les dispositions concernant les éléments du paysage à protéger, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, doivent figurer à l'article 11 du règlement écrit des zones concernées (et non l'article 13). Il en est de même pour les Espaces boisés classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 de ce même code.

Une partie de la ripisylve bénéficie d'un classement en EBC. Toutefois, les boisements bordant le ruisseau au niveau des Huguettes, qui contribuent à la préservation de la trame verte, mériteraient d'être également protégés par ce dispositif.

Pour maintenir les continuités écologiques, il conviendrait également d'inscrire, dans le règlement des zones A et N, la pose de clôtures à mailles larges sans soubassement permettant à la petite faune de passer et ainsi de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à un autre.

Préservation des zones humides

Le territoire est soumis à de fortes prédispositions de zones humides. En conséquence, dans les secteurs où l'urbanisation est envisagée (1AUa, 1AUb) il sera nécessaire de réaliser un inventaire terrain afin d'informer ou de confirmer le caractère humide de ces secteurs. Si le caractère humide de la zone est avéré, comme pour les secteurs Ni et Nj, il conviendra de justifier le choix d'urbaniser ou d'aménager le secteur et de prévoir des mesures appropriées pour réduire et / ou compenser l'impact du projet. Le rapport de présentation et le règlement écrit, pour tous les secteurs précités, devront être complétés sur ce point.

Prise en compte des risques

Le dossier comporte une cartographie sur les risques (pièce E3), annexée au règlement graphique. Celle-ci intègre les zones et secteurs ainsi que des tramages où l'existence de risques justifie des prescriptions réglementaires (Cf. l'article R.151-31 du code de l'urbanisme). Cette cartographie permet une meilleure prise en compte des risques présents sur le territoire.

Risque lié aux inondations par débordement de cours d'eau :

La cartographie « E3 » contiendra un tramage spécifique indépendamment du zonage dans les secteurs concernés par ce risque au vu de la carte DREAL (aléa faible, hauteur de submersion inférieure à 1 mètre).

Le règlement écrit devra préciser dans ces secteurs, en zones non urbanisées (N, Ni), que toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;

Risque lié aux inondations par remontées de nappes :

Le règlement écrit devra interdire l'infiltration des eaux pluviales dans le sol dans les différents secteurs où la profondeur de la nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre.

Risque lié aux inondations par ruissellements :

Les risques liés aux phénomènes de ruissellements ou coulées de boue n'ont pas fait l'objet d'une cartographie par les services de l'État, mais il convient d'identifier les axes privilégiés d'écoulement susceptibles d'être impactés par ces phénomènes et de les intégrer dans le zonage réglementaire.

La gestion des eaux pluviales dans les espaces imperméabilisés doit concourir à limiter l'ampleur des crues fréquentes. À cette fin, il est rappelé qu'en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales, les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau.

Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau. Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU. Dans cette perspective, il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement, ceci afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Risque lié aux chutes de pierres et de blocs :

La cartographie « E3 » contiendra un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser toutes les zones prédisposées avec une bande de précaution, qui à défaut d'études géotechniques complémentaires, pourrait s'étendre à 100 mètres en amont et en aval.

Le règlement écrit devra interdire toute construction dans ces secteurs (en zones N, Ni, A).

Règlement graphique :

La légende des cartographies « E1 » et « E2 » devra retranscrire la représentation des zones humides avérées, et préciser l'article du code de l'urbanisme au titre duquel les EBC sont protégés (articles L.113-1 et L.113-2).

La cartographie « E3 » superpose le tramage représentant les zones humides à celui des zones inondables. Cette représentation devra être améliorée pour en faciliter la lisibilité.

Servitudes d'utilité publique

En ce qui concerne la servitude de protection des monuments historiques (AC1), la référence à la loi de 1913 et à ses décrets d'application ne sont plus d'actualité. Le document écrit « F1a » devra notamment être actualisé en référence à la loi 2016-925 du 07 juillet 2016 relative à la Liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP). En outre, sur la cartographie « F1b », le tracé du périmètre de protection du château de Bougy devra être représenté par un cercle et non par un polygone.

Annexes sanitaires

Pour une meilleure lisibilité, le plan du réseau des eaux usées « F3b » pourrait utilement être complété par les zones et secteurs du PLU. Le dossier devra être complété par un document « F4 » récapitulant les annexes sanitaires.

Conclusion

J'ai bien noté la volonté de la commune de préserver le cadre de vie de Missy ainsi que l'urbanisation en dents creuses favorisant une moindre consommation des espaces naturels et agricoles.

Dans un souci de clarification, je vous invite à compléter ou amender votre projet pour tenir compte des observations portant notamment sur :

- une meilleure justification du nombre de logements à réaliser ;
- la constructibilité des zones A et N ;
- une meilleure prise en compte des boisements et des zones humides

Cependant le projet de développement envisagé, ajouté à celui des communes environnantes n'est pas en adéquation avec les ressources en eau du territoire.

Aussi, sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus et à la condition expresse que la sécurisation de l'adduction en eau potable à court ou moyen terme soit acquise avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, j'émetts un avis favorable au PLU qui m'a été soumis.

