

Direction Générale Adjointe
Aménagement et Environnement

Direction domanialités et planification territoriale

COMMISSION PERMANENTE
DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL

SÉANCE du 20 mai 2019

DELIBERATION

OBJET: PLUi arrêtés de Pré-Bocage Intercom (secteurs est et ouest)

Le Département a été saisi par la communauté de communes Pré Bocage Intercom, le 11 mars 2019, pour donner son avis sur les deux projets de plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) de son territoire arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 27 février 2019. En effet, le développement et l'aménagement du territoire intercommunal sera régi par deux documents distincts, l'un pour le secteur est (ex-communauté de communes Villers-Bocage Intercom) et l'autre pour le secteur ouest (ex-communauté de communes Aunay-Caumont Intercom).

Avant d'évoquer les projets de PLUi, il est nécessaire de rappeler quelques données intercommunales :

Schéma de cohérence territoriale (SCoT)		Pré Bocage
Canton		Aunay-sur-Odon
Population légale 2013 (année référence du projet)	24 790 habitants environ	Secteur est : 12 475 habitants environ Secteur ouest : 12 315 habitants environ

Par ailleurs, le Département participe au développement intercommunal par ses politiques et infrastructures :

		Enveloppe globale : 2 079 298 euros
Contrat de territoire	Pré Bocage Intercom	Taux de consommation = 14 %
		Avenant 2
Routes départementales	Réseau principal, 1 ^{ème} catégorie	RD 6 (section au nord de Villers-Bocage) RD 577
	Réseau principal, 2 ^{ème} catégorie	RD 6 (section au sud de Villers-Bocage) RD 8 RD 9
	Réseau secondaire intercantonal	RD 13, 26, 28, 36, 54, 71, 174
Routes à grande circulation	RD 6 et 675	
Fibre Calvados	Phase 1 et 2	
Plan vélo départemental	Sections en services	Section de la véloroute entre les Plages du Débarquement et le Mont-Saint-Michel Boucles du Pré Bocage
	Sections en projet	Itinéraire Caen – Villers-Bocage
Espaces naturels sensibles (ENS)		Vallée de l'Ajon
		Landes et tourbières de Jurques
		Landes du Mont-Pinçon

L'essentiel du parti de développement peut être résumé de la manière suivante :

Orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD)	Secteur Est	« Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré Bocage Intercom secteur est »
		« Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement »
		« Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire »
	Secteur ouest	« Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysage normand »
		« Assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'ouest du Pré Bocage »
Objectif démographique 2035	29 230 habitants environ	Secteur est 14 230 habitants environ + 1 755 habitants environ
		Secteur ouest 15 000 habitants environ + 2 520 habitants environ
Objectif de constructions	+ 2 765 logements	Secteur est Point d'équilibre : + 699 logements Croissance démographique : + 805 logements
		Secteur ouest Point d'équilibre : + 210 logements Croissance démographique : + 1051 logements
Localisation des développements urbains	Secteur est	Densification + 376 logements 38,6 ha
		Extension + 1031 logements 82,3 ha
		Mutation 203 bâtiments recensés
	Secteur ouest	Densification + 494 logements 44 ha
		Extension + 765 logements 58,6 ha
Mutation 155 bâtiments identifiés		
Développement économique	Secteur est	Densification 12,5 ha
		Extension 21,8 ha
	Secteur ouest	Densification 4 ha
		Extension 34,9 ha

Consommation foncière totale en extension	Secteur est	104,1 ha ; - 34,3 % (par rapport à 2005 – 2015)
	Secteur ouest	100 ha ; - 28 % (par rapport à 2000-2016)

Le contrat de territoire, conclu en mars 2018, et le portrait de territoire associé offrent une grille de lecture pertinente de l'action du Département sur le territoire. Plusieurs projets promus par les deux PLUi y sont inclus ou s'établissent dans son prolongement. Ils donnent ainsi à voir le Département comme un développeur et un aménageur territorial :

Enjeux partagés dans le Portrait de territoire	Projets inscrits au Contrat de territoire	Projets portés par les PLUi
Poursuivre les politiques de développement économique engagées	Création d'une nouvelle zone d'activités à Tournay-sur-Odon	Zone Ux à Tournay sur Odon ; 12 ha en cours de commercialisation
	Requalification des zones d'activités de Villers-Bocage	Extension de la zone d'activités Les Terres Noires à Villers Bocage (6,2 ha à court terme (zone 1AUx) ; 12,3 ha à long terme (zone 2AUx))
	/	Extension de 2 secteurs d'activités à Maisoncelles-Pelvey (zone 1AUx ; 3,2 ha)
	/	Report de l'extension de zones d'activités projetées en secteur est sur le territoire du secteur ouest (Coulvain ; 18,8 ha) pour cause de zones humides
Renforcer l'équilibre du développement économique à l'échelle intercommunale	/	Positionnement des nouvelles zones de développement conformément à la polarisation prévue au SCoT
	/	Possibilité d'évolution des activités en milieu rural (identification de secteurs Uxh, AL, Ax, At, Nc, NL, Nx, Nt)
	/	Confortement de l'offre commerciale et de services en lien avec l'armature urbaine
	/	Renforcement des complémentarités
Rénovation de la bibliothèque de Caumont-sur-Aure	/	/

Salle de spectacle aux Monts d'Aunay	/	Non mais développement d'une offre culturelle via la création d'une salle de spectacle à Villy-Bocage
Mise en valeur du patrimoine de la reconstruction et patrimoine médiéval	/	Identification et valorisation des éléments de patrimoine en particulier de la Reconstruction (mise en réseau)
	/	Valorisation des fours à chaux de Landes sur Ajon
	/	Renforcement des circuits découverte (route des traditions, patrimoines de la Seconde Guerre Mondiale et de la reconstruction, patrimoine vernaculaire)
	/	Prise en compte dans les orientations d'aménagement et de programmation
	/	Mise en place de règles architecturales spécifiques dans le règlement des PLUi
	/	Traitement des franges urbaines et des espaces paysagers au sein des orientations d'aménagement et de programmation
Equipements nautiques et de nature	/	Confortation des circuits thématiques
	/	Renforcement de la vocation sport et nature du territoire : Conforter la base de loisirs du Locheur, maintenir les chemins de randonnées existants et travailler au développement des <i>circuits qualité</i> du Département, proposer de nouveaux circuits, conforter et créer des haltes randonneurs, renforcer la signalétique touristique
Accès des scolaires à l'apprentissage de la natation	/	/
Création ou modernisation de salles spécialisées à disposition des publics scolaires	/	/

	/	Protection des fonds de vallée, des zones humides, des mares, des bords de cours d'eau, des ENS et des coteaux boisés via leur inscription en zone N
Continuité écologique et entretien des cours d'eau	/	Repérage et protection de linéaires de haies
	/	Limitation des interruptions des continuités écologiques via la réduction du développement des hameaux, le classement des haies et l'identification de zones inconstructibles dans les orientations d'aménagement et de programmation
Risque inondation	/	Délimitation de zones inconstructibles
	/	Volonté de réduction de l'impact de l'urbanisation sur la gestion des eaux (ruissellement, inondation et pollution)
Enrichir l'offre de boucles cyclables	A l'étude : Mise en place de boucles vélos	Développement de boucles cyclables en particulier en faveur d'une mobilité du quotidien alternative (emplacements réservés pour la création de liaisons douces dans le règlement des PLUi)
Valoriser la ressource bocagère	/	Valorisation de la ressource en bois abondante en développant une filière bois notamment dans le cadre du plan d'action paysage (624,5 km de haies bocagères protégées et 39,5 km à créer sur le PLUi secteur est))
Structure collective d'accueil des jeunes enfants sur l'ouest du territoire	/	/
Accompagner les EHPAD dans la mise en place d'équipements innovants	/	/

Soutenir les projets de Pôles de santé libéraux et ambulatoires (PSLA)	A l'étude : Construction d'un pôle de santé libéral à Villers-Bocage et d'une antenne à Val d'Arry	Accompagner le développement du PSLA à Caumont-sur-Aure
Accompagner les pôles de centralité dans l'aménagement des cœurs de bourgs et dans les politiques d'attractivité	<p>A l'étude :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aménagement et revitalisation du bourg de Caumont-l'Eventé - Rénovation de la maison des services au public à Villers-Bocage avec de nouveaux services - Aménagement de la place de l'ancien marché aux bestiaux à Villers-Bocage 	Mise en place de l'armature urbaine promue par le SCoT : Renforcement des pôles structurants de Villers-Bocage et Aunay-sur-Odon, des pôles de relais de Caumont-l'Eventé et des pôles de proximité

Pour autant, il convient de noter que certaines des ambitions affichées au sein du rapport de présentation ne donnent pas encore lieu à une traduction règlementaire dans le zonage ou les orientations d'aménagement. Il en est ainsi des volontés de développement d'outils de valorisation des produits agricoles locaux (circuit courts, espace de commercialisation, agro tourisme). Pour autant, la pérennisation et la prise en compte de l'évolution des outils de production agricole est bien identifiée dans les PADD comme une priorité du projet de territoire en particulier en termes de soutien de l'emploi local, d'attractivité et de rayonnement au-delà de ses frontières (agglomération caennaise, Grand Ouest) via les labels existants (AOC et AOP). Les services du Département pourront ainsi être sollicités afin de concrétiser cette ambition dans le cadre de l'offre de services proposés en matière de valorisation de l'agriculture locale.

En complément, il convient de retenir les informations suivantes :

Conformément aux prescriptions usuelles du Département, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP ; OAP thématiques et certaines OAP sectorielles) du PLUi secteur est mentionnent que « toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme ». En secteur ouest, cette prescription n'est mentionnée que dans certaines OAP sectorielles. A l'instar du secteur est, elle pourrait également figurer au sein d'une OAP thématique afin qu'elle s'applique à tous les secteurs de développement en bordure de route départementale soumis à une OAP, sans risque d'oublier de le mentionner dans des OAP sectorielles.

S'agissant de ces dernières, certaines d'entre elles doivent encore faire l'objet d'amendements :

- à Brémoy, la zone d'urbanisation située en extension au sud du bourg est regrettable. Dans la mesure du possible, la mobilisation de foncier au sein de l'enveloppe bâtie serait plus pertinente au regard de la forme urbaine, de la proximité des équipements et de la sécurité des déplacements ;
- à Livry, les OAP du secteur B prévoient l'utilisation d'un accès existant au droit d'une intersection sur la RD 71 pour desservir de nouvelles constructions. Cependant, cette configuration pourrait être contraire à la sécurité routière. La desserte doit donc s'effectuer depuis la voie communale pour ensuite déboucher sur la RD 71 ;

- au sein de la commune Les Loges, 2 nouveaux secteurs de construction sont dotés de plusieurs accès sur la RD 292. Ces dessertes devront être groupées. De plus, une attention particulière devra être portée quant au paysagement prévu au parti d'aménagement de l'opération puisqu'il pourrait masquer la visibilité ;
- à Saint Pierre du Fresne, les OAP du secteur d'urbanisation en bordure de la RD 675 prévoient un aménagement urbain des abords de la voie. Un effort particulier devra être porté à cet aménagement afin de crédibiliser l'urbanisation et donner toute sa cohérence entre l'urbanisation et le traitement de la voie (et de ses abords) ;
- à Coulvain, les services du Département n'autoriseront pas l'accès sur la RD 675 (OAP B) compte tenu du caractère hors agglomération et non urbanisé du secteur.
- à Torteval Quesnay, la desserte de la zone d'urbanisation future 2AU inscrite au hameau Tournebride devra impérativement s'effectuer depuis la voie communale. Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD 67 en raison des conditions de sécurité insuffisantes ;
- à Maisoncelles Pelvey, comme convenu lors de la concertation menée au cours de l'élaboration du PLUI secteur est, la desserte de la zone 1AUx devra être privilégiée par la voie communale et non pas via la RD 216. En effet, le débouché de la voie communale sur la RD 6 fera l'objet d'une opération de sécurisation au cours de l'année. Il bénéficiera donc de meilleures conditions de sécurité que celui de la RD 216 qui n'est pas doté d'aménagement particulier. Seule la desserte d'une activité génératrice d'un très faible trafic pourrait y être autorisée par les services du Département (moins d'une dizaine de mouvements quotidiens de véhicules légers).
- à Longvillers, l'OAP de la zone d'urbanisation future 1AU dite Le Bourg, doit impérativement intégrer un dégagement de visibilité au droit du débouché de la voie communale sur la RD 216 compte tenu de la visibilité insuffisante. En cas d'impossibilité, la circulation sur cette voie communale devra s'effectuer en sens unique afin qu'aucun véhicule ne débouche sur la RD 216.

Selon le rapport de présentation du PLUI secteur ouest, un emplacement réservé, de 655 mètres carrés, est inscrit au bénéfice du Département le long de la RD 155 à Livry afin d'aménager cette route. Cette réserve serait effectivement utile à l'amélioration du dispositif d'assainissement de la route départementale. Cependant, la configuration proposée n'est pas satisfaisante. L'emprise doit être, tout à la fois, réduite à 2 mètres de largeur et allongée vers le nord pour rejoindre l'Aure. La concertation entre les services de l'intercommunalité et ceux du Département devra être poursuivie afin de définir précisément la délimitation de l'emplacement réservé à reporter dans le PLUI approuvé. Néanmoins, il convient également d'attirer l'attention de Pré Bocage Intercom sur le fait que cette opération ne répondra pas de manière globale au problème de ruissellement rencontré. Elle ne constitue qu'une réponse ponctuelle sur une zone restreinte. Elle nécessite donc une action concomitante de la communauté de communes, compétente en matière de gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations (Gemapi), sur l'ensemble du bassin versant concerné.

En ce qui concerne l'implantation des constructions le long des routes départementales, le règlement du PLUI secteur ouest prévoit un retrait de 4 mètres depuis l'alignement de la RD 6 en secteur Ux à Aunay-sur-Odon. Cette distance doit constituer un minimum afin de laisser la possibilité d'un retrait plus important selon les besoins d'évolution de l'infrastructure routière.

Par ailleurs, il subsiste une confusion, en page 105 du rapport de présentation (PLUi secteur est - tome 2), entre les retraits de construction issus du règlement de voirie départementale et ceux à respecter en vertu du code de l'urbanisme dans le cadre d'un classement à grande circulation d'une voie. Ainsi, le retrait de construction de 75 mètres cité et celui à observer depuis l'axe de l'A84 ne sont pas régis par le règlement de voirie départementale mais bien par le code de l'urbanisme et plus précisément l'article L. 111-6.

Enfin, quelques informations mériteraient d'être actualisées. Compte tenu de la mise en services de nouveaux itinéraires cyclables et de l'adoption, début février 2019, du nouveau plan vélo départemental, les cartes afférentes pourraient être utilement actualisées. Les 2 sites ENS présents sur le territoire du secteur ouest ne sont pas cités parmi les secteurs à forts enjeux (page 26 du rapport de présentation - tome *justifications*). Pour autant, ils sont bien préservés de toute urbanisation. Enfin, la zone de préemption de l'ENS de la vallée de l'Ajon couvre une superficie de 55,58 hectares (ha), dont 44,8 ha acquis par le Département, et non pas 52 ha comme indiqué en page 331 du tome 2 du rapport de présentation du PLUi secteur est.

En conclusion, je vous serais obligé de bien vouloir émettre, après en avoir délibéré, un avis favorable aux projets de PLUi de Pré Bocage Intercom, secteur est et secteur ouest, assorti des réserves suivantes :

- adaptation des OAP conformément aux remarques précitées ;
- modification de l'emprise de l'emplacement réservé 8 à Livry afin de porter sa largeur à 2 mètres et de le faire aller jusqu'à l'Aure ;
- modification du retrait de construction prévu en zone Ux, située en entrée de ville sud-est d'Aunay sur Odon, en le portant à 4 mètres minimum de l'alignement de la RD 6.

Il conviendrait, également, de recommander d'actualiser les informations relatives au plan vélo départemental et aux ENS.

Je vous propose, enfin, d'attirer l'attention des collectivités concernées quant aux formalités à réaliser pour l'aménagement des dessertes des sites d'urbanisation depuis le domaine public routier départemental.

Adopté par la Commission permanente du Conseil Départemental lors de la réunion du 20 mai 2019, sous la présidence de Jean-Léonce DUPONT.

Pour : 47
Contre : 0
Abstention : 0
Ne prend pas part au vote : 0
Vote secret : Non

Etaient présents: Marc ANDREU SABATER, Coralie ARRUEGO, Bernard AUBRIL, Erwann BERNET, Florence BOULAY, Marc BOURBON, Antoine CASINI, Paul CHANDELIER, Xavier CHARLES, Olivier COLIN, Hubert COURSEAUX, Clara DEWAELE-CANOUEL, Jean-Léonce DUPONT, Christine DURAND, Michel FRICOUT, Audrey GADENNE, Patricia GADY DUQUESNE, Béatrice GUILLAUME, Christian HAURET, Bertrand HAVARD, Sylvie JACQ, Patrick JEANNENEZ, Michel LAMARRE, Philippe LAURENT, Virginie LE DRESSAY, Sébastien LECLERC, Sylvie LENOURRICHEL, Mélanie LEPOULTIER, Claude LETEURTRE, Véronique MARTINEZ, Cédric NOUVELOT, Colette NOUVEL-ROUSSELOT, Angélique PERINI, Marie-Christine QUERTIER, Michel ROCA, Sophie SIMONNET, Jézabel SUEUR, Patrick THOMINES, Claire TROUVE, Ludwig WILLAUME.

Absent(s) / excusé(s) : Corinne FERET, Sylviane LEPOITTEVIN, Eric VEVE.

Pouvoirs : Salyha ACHOUCHI, ayant donné pouvoir à Antoine CASINI, Valérie DESQUESNE, ayant donné pouvoir à Michel ROCA, Gilles DETERVILLE, ayant donné pouvoir à Jézabel SUEUR, Edith HEUZE, ayant donné pouvoir à Bertrand HAVARD, Véronique MAYMAUD, ayant donné pouvoir à Sébastien LECLERC, Christian PIELOT, ayant donné pouvoir à Marc BOURBON, Stéphanie YON-COURTIN, ayant donné pouvoir à Patrick JEANNENEZ.

Accusé réception Préfecture :
Le jeudi 23 mai 2019
*Identifiant de l'acte : 014-221401185-
20190520-Imc1706215-DE-1-1*

Pour le Président du Conseil Départemental et par délégation
La Directrice de Cabinet

Signé électroniquement le 22 mai 2019

M. AMOROS VERGELY