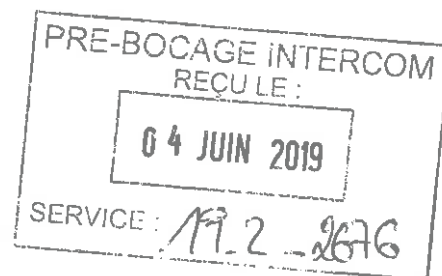




**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
CALVADOS

Nos réf : DU-rép-2019-ND/10
Pôle territoires - Service aménagement
Secrétariat : 02 31 70 25 20
amenagement@calvados.chambagri.fr
Dossier suivi par Nicolas DARIES



Monsieur le Président
Pré-Bocage Intercom
Pôle urbanisme
31 Rue de Vire
Aunay-sur-Odon
14260 LES MONTS D'AUNAY

Objet : Avis PLUi Pré-Bocage Intercom Secteur Est

Hérouville-Saint-Clair, le 3 Juin 2019

Siège social

6 avenue de Dubna - CS 90218
14209 HEROUVILLE ST CLAIR cedex
Tél. 02 31 70 25 25
Fax 02 31 70 25 70
chambre@calvados.chambagri.fr

Monsieur le Président,

Par un courrier daté du 6 mars 2019, vous nous avez fait parvenir le projet de PLUi pour le secteur Est de votre Communauté de Communes. Nous vous remercions pour cette transmission et en application des articles R 153-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, nous vous adressons notre avis.

Après étude des éléments transmis, nous notons que le projet de territoire proposé correspond à une croissance élevée en termes d'accueil de population et de construction de nouveaux logements.

Nous reconnaissons bien sûr les efforts concernant la densification des tissus urbains existants, dans lesquels sont prévus plus du quart des logements à réaliser (soit environ 390 logements). Nous prenons également acte de la volonté de réduire la consommation du foncier à 7.1 ha/an pour les logements à l'horizon 2035, par rapport aux 8.4 ha/an de la dernière décennie.

Malgré tout, nous regrettons que sur les 203 bâtiments qui ont été identifiés comme pouvant changer de destination, aucun potentiel de nouveaux logements n'ait été intégré et déduit du nombre de logement total à produire. Cette prise en compte aurait permis de réduire le nombre de logements à construire en extension urbaine, et donc de réduire encore davantage la consommation de foncier agricole.

Par ailleurs, si les choix de développement ont été généralement faits de manière cohérente par rapport aux bourgs existants, nous déplorons des choix encore trop nombreux d'urbanisation diffuse en extension pure, au détriment de l'espace agricole ; voire de développement de hameaux.

Selon l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation indiqué dans les OAP, les trois quarts des zones sont urbanisables immédiatement, les autres zones devant faire l'objet de plusieurs tranches. Dans cette logique, le risque est de ne pas réellement inciter au remplissage des dents creuses, par rapport à l'urbanisation plus facile et plus rapide des espaces agricoles. Pour une véritable préservation des terres agricoles, il conviendrait de mobiliser d'abord le foncier en densification, avant d'envisager des ouvertures à l'urbanisation.

En ce qui concerne les activités économiques, le projet de PLUi prévoit une consommation de 34 ha d'ici à 2035, pour des zones d'activités concentrées autour de Villers-Bocage. Nous souhaiterions plus de justifications des surfaces prévues, notamment en 2AUx.

De plus, le dimensionnement de la ZAC de Tournay sur Odon nous paraît disproportionné par rapport aux projets déclarés sur ce site. La délimitation de la zone Ux correspondante devrait donc être réduite aux besoins du projet de méthanisation prévu sur ce secteur.



www.afnor.org
Conseil-Formation

Au niveau du plan de zonage, nous remarquons que la zone agricole inclut la majorité des sites ou sièges agricoles. Nous vous alertons toutefois sur la localisation de 3 sites en zone N à Monts-en-Bessin, ce qui leur interdit tout développement significatif. Quelques sites sont également situés en limite de zone urbanisée à Villers Bocage, Noyers-Missy, Aurseulles (Sermentot) et Banneville-sur-Ajon, et nous vous demandons d'adapter les délimitations du zonage de manière à limiter les contraintes qui leur sont imposées.

Par ailleurs, la définition de la zone naturelle de manière très répartie sur l'ensemble du territoire nuit à la cohérence de la zone agricole, et limite l'ampleur des parcelles d'un seul tenant.

Dans le règlement des zones A et N, nous notons une obligation de recul pour les nouvelles constructions agricoles de 100 m des limites des zones U et AU. Nous vous demandons de bien vouloir retirer cette règle qui ne nous paraît pas fondée, et qui pourrait geler les capacités d'évolution des sites agricoles à proximité de telles zones. Nous vous rappelons que le principe de réciprocité prévu à l'article L111-3 du Code Rural, et que le règlement sanitaire départemental, encadrent déjà par des règles de distances, la proximité entre les constructions agricoles et les constructions de tiers.

De la même manière, nous avons constaté des obligations de recul pour les constructions agricoles nouvelles, de 100 m de l'A84, de 75 m de la RD 6 et de la RD 675. Nous vous demandons de bien vouloir prévoir une dérogation pour les bâtiments agricoles, telle qu'édictée à l'article L111-7 du Code de l'Urbanisme.

De plus, il serait préférable d'appliquer le principe « Eviter-Réduire-Compenser » aux constructions agricoles qui pourraient être envisagées sur des zones humides, plutôt qu'une inconstructibilité totale.

Plus globalement, nous observons des problèmes de cohérence entre ce document de PLUi, et celui du secteur Ouest. En effet, nous notons que le projet du secteur Est prévoit d'accueillir environ 80 habitants par an pour une production annuelle d'environ 80 logements, tandis que le secteur Ouest table sur l'accueil de 140 habitants par an pour une production annuelle d'environ 70 logements. De la même façon, nous constatons une différence dans la définition des zones naturelles, entre les deux secteurs. De tels écarts nous interpellent.

En conséquence, nous émettons un **avis défavorable** sur le projet de PLUi.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos salutations les meilleures.

Le Président

Jean-Yves HEURTIN

