

Maison de Services
Au Public
31 Rue de Vire
Aunay sur Odon
14260 Les Monts
d'Aunay
Tél. 02.31.77.57.48
E-mail. as.dgs@pbi14.fr

EXTRAIT DU REGISTRE DES DECISIONS DU BUREAU

L'an deux mil dix-neuf, le mardi 21 mai à 9h00, les membres du bureau se sont réunis, salle du conseil, à la Maison de Services Au Public à Les Monts d'Aunay (commune déléguée Aunay sur Odon), sous la présidence de Monsieur Gérard LEGUAY, Président, suite à la convocation adressée le mardi 16 avril 2019.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 16

ÉTAIENT PRESENTS : 15

AYANT PRIS PART A LA DECISION : 15

Étaient présents : Gérard LEGUAY Président, Pierre LEFEVRE, Christian GABRIEL Marc HEBERT, Yves CHEDEVILLE, Christine SALMON, Jacky GODARD, Annick SOLIER, Norbert LESAGE, Jean-Yves BRECIN, Marcel BONNEVALLE, Christian HAURET, Vice-présidents, Marcel PETRE, Joseph DESQUENES, Christophe LE BOULANGER membres du bureau

Absents excusés ayant donné un pouvoir :

Étaient absents excusés :

Était absent : Christian VENGEONS,

Monsieur le Président procède à l'appel. Le quorum étant atteint, il ouvre la séance.

Monsieur le Président annonce préalablement les pouvoirs donnés pour ce bureau et les excusés.

Madame Annick SOLIER a été élue à l'unanimité secrétaire de séance.

DECISION 20190521- DECISION 20190521-1 : SCOT_AVIS PLUI EST

La communauté de communes de Pré-Bocage Intercom élabore son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur EST (PLUi). Le Conseil communautaire du 27 février 2019 a arrêté le PLUi EST et l'a adressé pour avis au Scot Pré-Bocage le 7 mars 2019.

Conformément aux dispositions de l'article R153-4 du Code de l'Urbanisme, le Scot Pré-Bocage dispose de trois mois à partir de la transmission du projet de PLUi pour donner son avis, à défaut de quoi, celui-ci est réputé favorable.

Le Bureau,

- Vu la délibération du 13 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territoriale du Pré-Bocage ;
- Vu la délibération du 18 janvier 2017 donnant délégation au Bureau constitué en Commission SCoT pour émettre des avis sur les projets de documents d'urbanisme pour lesquels Pré-Bocage Intercom est consulté ;
- Vu la délibération n°20150506-2 du 6 mai 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi secteur EST de Pré-Bocage Intercom ;
- Vu la délibération n°20190227-3 du 27 février 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLUi EST de Pré-Bocage intercom ;

Formule les observations suivantes sur le PLUi secteur EST arrêté en date du 29 février 2019:

Principe d'équilibre des espaces :

L'objectif de consommation d'espaces agricoles et de préservation de l'espace naturel est cohérent avec l'orientation 3 du PADD « pour une meilleure prise en compte du cadre de vie et de l'environnement ». L'analyse du SCoT s'appuie sur les communes historiques.

Le scénario prévisionnel à l'horizon 2035, et retenu dans le document, prévoit une croissance modérée de +0.6% par an en moyenne ; soit une occupation de l'urbanisme de +6.8% pour un accueil de 14.230 habitants.

La consommation foncière se planifie sur un total de 157.4 ha d'espaces qui seront potentiellement consommés par l'urbanisation, dont 53.3 ha en densification et 104,1 ha en extension urbaine ; ce qui développe une consommation totale foncière de 9.2 ha/an et une consommation foncière en extension de 6 ha/an.

La méthodologie appliquée mobilisant les dents creuses, utilisant les friches urbaines et appliquant la densité par armature urbaine vient participer à minimiser les surfaces en extension de l'urbanisation et à limiter la consommation d'espace naturel et agricole. Cela est compatible avec l'esprit du SCoT.

Environnement/protection des espaces agricoles et naturels

Les règlements « graphique et écrit » assurent la préservation des espaces en zone agricole (A) et naturelle (N) et veillent à ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

Il est spécifié en zone agricole (A) que ces espaces sont dédiés à l'activité agricole, préalablement caractérisés selon la valeur agronomique et biologique des sols. Afin de disposer de l'ensemble des justifications de la répartition de la consommation foncière, il serait important de faire apparaître les éléments du diagnostic agronomique du sol qui ont conduit à ce choix.

La zone Naturelle (N) veille à préserver la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, du paysage et de l'activité forestière.

Ces zones se décomposent en secteurs spécifiques permettant de maintenir les activités et habitats existants, déclinés :

- Pour la zone agricole en AH pour l'habitat, en AX pour les activités économiques, en AL pour les activités de loisirs et tourisme, en AD pour les zones agricoles inconstructibles,
- Pour la zone naturelle en NH pour l'habitat, en NX pour les activités économiques et en NL pour les activités de loisirs et tourisme.

Il est à noter, qu'à titre d'exception, des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ou aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt général peuvent déroger aux règles des articles 1.1, 1.2, 1.3, si un impératif le justifie, tout en veillant à respecter une bonne insertion dans le paysage et leur environnement urbain.

Le règlement en zone A et N précise les conditions nécessaires pour la construction liée à l'activité agricole et les contions nécessaires pour les constructions liées à l'habitat.

Parallèlement 203 bâtiments sont identifiés sur le document graphique pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ce changement de destination est possible si plusieurs conditions sont remplies, notamment l'absence de nuisance sur l'activité agricole et la préservation de la qualité paysagère des sites. Ainsi, tous les bâtiments en campagne n'ont pas été identifiés conformément à la prescription 36 et à la recommandation 22 du SCoT. Les bâtiments retenus justifient d'un intérêt patrimonial, disposent, ou peuvent disposer, des réseaux (eau potable, électricité, voirie...) sans coût additionnel démesuré pour la collectivité, sont situés dans des hameaux ou dans des groupes d'habitations épars de sorte que leur éventuelle transformation en habitation ne réduirait pas de zones d'épandage, et feront l'objet d'une validation par la CDPENAF ou par la CDNPS. Il est à noter que :

- La CDPENAF, dans son avis du 05/04/2019 en tant que personne publique associée, n'a émis aucune remarque à ce titre.
- Les bâtiments dépendant d'une maison d'habitation à la date d'approbation du PLUi n'ont pas été identifiés. Ils sont réputés avoir la même destination que le bâtiment dont ils dépendent et donc une destination d'habitat (même si leur usage est différent aujourd'hui). Ils pourront donc être transformés en maison d'habitation distincte.
- Un changement de destination vers une destination des hébergements hôteliers et touristiques en N, NH et AH n'est pas autorisé dans le PLUi EST. Ces activités semblent pourtant cohérentes avec les zones A et N. Le SCoT s'interroge sur ce choix qui pourrait être restrictif pour l'aménagement de certains bâtiments tout en ne compromettant pas les activités en zone A et N.

Le PLUi Est a identifié la trame verte et bleue dans son diagnostic et a identifié dans son règlement les éléments naturels et paysagers pour favoriser les continuités écologiques, limiter les phénomènes de ruissèlement, préserver la qualité des eaux, permettre l'intégration paysagère de certains secteurs et appuyer les cheminements doux. Au total, il est donc recensé et classé : 624,5 km de haies, 39.8 km de haies à créer, 92.7 ha de boisements, 2.8 ha de mares, douves ou étangs et 19 arbres isolés comme patrimoine naturel identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme. Cette préservation du patrimoine naturel participe à l'équilibre et au maintien de la trame verte et bleue identifiée par le SCoT.

Les zones humides et les têtes de bassins versants sont préservées. Le PLUi indique qu'il est compatible avec le schéma d'aménagement et de gestion des eaux « Orne Aval-Seulles. Le document a en effet reporté les zones humides avérées par la DREAL, réaliser des analyses de sol sur les futures zones à urbaniser et identifié les zones à préserver et/ou à enjeux comme les périmètres de captage, les cours d'eau et les zones desservies par l'assainissement collectif.

Le PLUi prévoit donc de rendre urbanisable les secteurs les moins intéressants du point de vue de la biodiversité et de réaliser des aménagements paysagers dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour conforter la biodiversité au sein de celles-ci. Des mesures d'évitement viennent conforter la préservation de la qualité du cadre de vie communautaire sans remettre en cause les grandes unités paysagères. Dans les justifications, il apparaît clairement le choix de ne pas impacter les zones humides.

Habitat et répartition des logements par armature urbaine

- Périmètre : Le document suit la répartition des logements par armature urbaine comme le prévoit le SCoT avec quelques particularités justifiées dans le document ; à savoir : Les communes de Lingèvres et Hottot-les-Bagues sont retirées du périmètre avec un total de 1427 nouveaux logements (1542-115) alors que le PLUi EST en projette 1407 sur une superficie de 157 ha.
- Armature urbaine : Il est précisé que le document intègre Saint-Germain d'Ectot en pôle relais de niveau 2 de l'armature urbaine et redescend Longraye au niveau 4. Cet échange est justifié par l'offre culturelle et politique adaptée de la commune de Saint-Germain d'Ectot.

Le développement de nouveaux logements est fortement axé sur le niveau 1 de l'armature urbaine avec un potentiel de logements prévu supérieur (soit +44.6%) à celui du SCoT (soit +37%). Le PLUi EST concentre un potentiel de 31% de logements sur Villers Bocage alors que le SCoT en propose que 16%. Comparativement le potentiel de logements prévu dans les niveaux 3 et 4 est infléchi (de 16.6% pour le niveau 3 et de 26.3% pour le niveau 4) par rapport au potentiel dédié dans le SCoT (20% pour le niveau 3 et 31% pour le niveau 4).

- Densification : La prise en compte et l'identification des dents creuses et des friches urbaines ont été utilisées pour réinvestir l'espace urbain (comblement de l'enveloppe bâtie et augmentation de la densification de l'espace) avant de développer de nouveaux espaces en extension. Ce sont 1.5 ha de friches et 51.8 ha (habitat et économique) de dents creuses, situées en zones urbaines et dans les hameaux constructibles (AH et NH), qui ont été réinvesties prioritairement. Sur les dents creuses de plus de 2000m², un objectif chiffré de densité de logements est imposé. C'est pourquoi, le PLUi EST propose une densification de logements plus importante que le SCoT avec 118 logements supplémentaires. Il se positionne dans une démarche vertueuse.
- Extension : Les zones de développement urbain sont phasées et spatialisées. Elles se traduisent par des zones classées soit :
 - En 1AU (urbanisable immédiatement),
 - En 2AU (urbanisable dans un second temps),
 - En OAP (orientation d'Aménagement et de programmation).

Ces zones 1AU sont au nombre de 37 et représentent 73.5ha du territoire. L'investissement en extension est moins important, avec un écart de -137 logements, que le SCoT le permet. Le PLUi EST est à ce titre plus vertueux que la projection du SCoT en termes de répartition des logements

par armature urbaine, car il est plus contraignant que le Scot en zone déjà urbanisée du niveau 1 de l'armature urbaine.

- Logements vacants et parc de logements aidés : Les objectifs de maintien de logements vacants à 6% du parc total des logements et du parc des logements aidés à 10% sur le territoire d'ici 2035 pourraient être analysés plus finement (et apparaître plus clairement) afin de répondre à la prescription 26 et 27 du SCoT. En effet seul un constat de 254 logements vacants, soit de 4.8%, a été mentionné selon l'INSEE en 2013 dans le rapport de justification et aucun outil réglementaire vient alimenter conforter le maintien du parc de logements aidés à 10%.
- Rétention foncière : La surface calculée supplémentaire accordée pour la rétention foncière n'est pas urbanisable en l'état et se traduit dans l'application des zones en AU (avec 8.8 ha en 2AU et 12.3 ha en 2AUX). Le SCoT prescrit un potentiel jusqu'à 18.9 ha. Le PLUi indique, comme le recommande le SCoT, de reclasser automatiquement ces surfaces en espaces agricole ou naturel s'ils ne sont pas ouverts à l'urbanisation au bout des 9 années.

Les modes de déplacement

- Déplacement doux : Différents outils sont mis en place pour identifier, protéger et développer les modes de déplacements doux. Les itinéraires de randonnées sont cartographiés, des réserves foncières sont projetées pour créer des liaisons douces et les OAP intègrent et valorisent systématiquement ces liaisons.
- Stationnement : Le PLUi EST favorise également l'offre de stationnement résidentiel à travers le règlement écrit pour chaque nouveau logement, dans les OAP en imposant la mise en place de stationnement mutualisé et certains emplacements réservés. Il est souligné qu'une aire de covoiturage est prévu sur la commune de Maisoncelles Pelvey avec 44 places de stationnement. L'installation de stationnement des deux roues est également obligatoire dans le règlement. L'ensemble de ces outils renforcent les réseaux et l'offre de mobilité.
- Aménagement numérique : L'intégration de l'aménagement du numérique est diagnostiqué comme une faiblesse du territoire et cet objectif est repris dans le PADD dans son axe 1, mais elle n'est pas traduite réglementairement dans le document.

Economie

- Zone d'activité économique : Le PLUi EST indique dans son rapport de présentation que les zones dédiées à l'activité économique représentent 34.3 ha (dont 12.5 ha en dents creuses et friches urbaines) et 21.8 ha en extension (dont 9.5 ha en zone 1AUX et 12.3ha en zone 2AUX).

Le choix retenu est de localiser au niveau 1 de l'armature urbaine un potentiel supplémentaire de 6.2 ha en continuité de la zone existante de Villers-Bocage. Les 12 ha localisés sur la commune de Tournay-sur-Odon sont classés en UX, car ils sont en cours de viabilisation. Aucune zone d'activité économique n'existe au niveau 2 de l'armature urbaine du PLUi EST. Au niveau 3 et 4, le choix a été fait d'identifier chaque activité et de créer un secteur adapté afin de maintenir leur activité. Cela représente en AX : 7.9 ha (11 secteurs, soit 0.18% du territoire) et en NX : 2.7 ha (8 secteurs, soit 0.1% du territoire).

- Commerce de proximité : Plusieurs pôles identifiés, comme Villers-Bocage, Noyers-Bocage, Epinay-sur-Odon, Saint-Germain-d'Ectot, Landes-sur-Ajon et Malherbe-sur-Ajon (Banneville-sur-Ajon), disposent déjà de commerces et services de proximité. Tous ces pôles ne sont pas destinés à disposer de la même offre de services et de commerces. Ainsi

les futurs commerces et services seront implantés prioritairement dans ces pôles, dits de services, pour que ces derniers en bénéficient et inversement.

C'est un élément déterminant pour traduire le rôle qu'ils sont amenés à jouer dans l'aménagement futur du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur EST. Leur maintien et leur développement est donc un des objectifs principaux de la collectivité.

En outre, certaines surfaces commerciales, du fait de leur importance, empêchent l'existence d'un noyau réduit de petits commerces de proximité. C'est pourquoi, les moyennes et grandes surfaces ne seront autorisées qu'au sein de l'agglomération de Villers-Bocage, avec une volonté clairement affichée de restreindre l'implantation de surfaces commerciales à vocation alimentaire au sein de sous-secteur UXc.

Le règlement des secteurs UA / UB autorise les activités économiques dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations et qu'elles justifient d'une surface de plancher inférieure à 300 m² (Section 1, article 2). Le secteur UXc s'applique uniquement pour autoriser les surfaces commerciales de plus de 300 m² de surface de plancher sur la commune de Villers-Bocage (Section 1 et 2). En zone UA, il est également interdit de changer de destination d'une vocation commerciale vers une autre vocation, de façon à conserver les commerces le long des linéaires de rez-de-chaussée actifs identifiés.

- Zones d'utilité publique : Cette zone (UE) se définit comme un secteur urbain à vocation d'équipements publics structurants, d'intérêt collectif et services publics (groupe scolaire, restauration scolaire, salle de musique intercommunale, équipements sportifs, terrain de sport, hébergement spécifique à vocation sociale, équipement culturel...). Elle impacte 2.2 ha du territoire.

Les règles d'implantation des constructions sont donc relativement souples afin de répondre à la diversité des formes urbaines présentes.

- Activités de loisirs : Ces zones sont inscrites en secteur NL sur 17.8 ha (soit 0.1% du territoire) en secteur AL 4.2 ha (soit 0.02% du territoire). Un secteur relatif aux activités touristiques a également été défini afin de :
 - Permettre des vocations supplémentaires pour les constructions (comme des hébergements hôteliers),
 - Favoriser le développement touristique du territoire et la promotion des activités de loisirs (jeux de plein air, centre équestre, base de loisirs), l'accueil et l'hébergement du public et la création d'espaces paysagers et de loisirs (comme les plans d'eau).

Le Bureau souhaite souligner la qualité du travail effectué sur les points suivants :

- Les grands objectifs de développement urbains sont compatibles avec le SCoT (objectifs démographiques, production de logements) ;
- L'armature urbaine est clairement définie et structure les grands objectifs de développement du territoire ;
- La recherche du potentiel foncier au sein des surfaces urbanisées et en lien avec celles-ci tout en minimisant l'impact sur l'espace agricole et naturel ;
- Les objectifs de densification par niveau d'armature sont bien respectés et sont plus ambitieux que celui défini dans le SCoT.
- La production et le développement des OAP qui encadrent les espaces à enjeux et impactant ;

- La préservation des sites agricoles et naturels (protection haie, bois, mares et principe de construction limité) ;
- La protection et la préservation de l'environnement et du cadre de vie fait l'objet est décliné dans le document et traduit réglementairement ;
- La TVB est reprise dans le diagnostic et protégée réglementairement en considération des risques naturels ;

Le Bureau souhaite rappeler les points à développer et à justifier dans le rapport de présentation afin de s'assurer que les objectifs du SCoT sont maintenus :

- Les éléments du diagnostic agronomique des sols qui ont conduit à ce choix ;
- Le maintien du parc de logements aidés à 10% ;
- Le changement de destination vers une destination des hébergements hôteliers et touristiques en N, NH et AH.

Le Bureau de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom, à l'unanimité,

DECIDE

ARTICLE 1 : D'EMETTRE à l'unanimité, un avis favorable avec observations sur le PLUI secteur EST. Les observations portent notamment sur :

- o Les éléments du diagnostic agronomique du sol qui ont conduit aux choix de développement ;
- o Le maintien du parc de logements aidés à 10% ;
- o La possibilité de changement de destination vers une destination des hébergements hôteliers et touristiques en zones N, NH et AH.

ARTICLE 2 : D'ADRESSER la présente décision à la Sous-Préfecture de VIRE et au service PLUI de Pré-Bocage Intercom.

**Le Président,
Gérard LEGUAY**

