

Maison des Services Publics
Intercommunale
31 Rue de Vire
Aunay sur Odon
14260 Les Monts d'Aunay
Tél. 02.31.77.57.48
Fax. 02.31.97.44.36
E-mail. as.dgs@pbi14.fr

COMPTE RENDU DECISION DU BUREAU

L'an deux mil dix-sept, le mardi 24 Octobre, 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 Christian HAURET, Vice-Président, suite à la convocation adressée le mardi 17 Octobre 2017.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 16

ÉTAIENT PRESENTS : 13

AYANT PRIS PART A LA DECISION : 12

Étaient présents : Christian HAURET, Gérard LEGUAY, Jean-Yves BRECIN, Yves CHEDEVILLE, Joseph DESQUESNE, Christian GABRIEL, Jacky GODARD, Marc HEBERT, Pierre LEFEVRE, Norbert LESAGE, Marcel PETRE, Christine SALMON, Annick SOLIER.

Étaient absents excusés : Jean-Yves BRECIN, Christophe LE BOULANGER, Christian VENGEONS.

Monsieur Norbert LESAGE, représentant de la commune de Villy-Bocage dont le PLU est à l'ordre du jour, n'est pas comptabilisé dans les votants.

TABLE DES MATIERES

SCOT	3
20171024-1 AVIS SCOT SUR LE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE VILLY-BOCAGE	3

20171024-1 AVIS SCOT SUR LE PLU ARRETE DE LA COMMUNE DE VILLY-BOCAGE

La Commune de **Villy-Bocage** élabore son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le Conseil Communautaire a arrêté le projet par délibération n°20170620-8 le 20 juin 2017 et l'a adressé pour avis à Pré-Bocage Intercom le 1 août 2017.

Conformément aux dispositions de l'article R152-4 du Code de l'Urbanisme, Pré-Bocage Intercom dispose de trois mois à partir de la transmission du projet de PLU 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°20170620-8 du 20 juin 2017 arrêtant le projet de PLU de la Commune de Villy-Bocage,

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

- Une urbanisation limitée autour du bourg, il n'y a pas d'extensions urbaines de prévues dans les hameaux,
- Le développement de l'offre de logements locatifs,
- Une amélioration de la desserte du territoire,
- Une bonne protection des espaces agricoles,
- Le travail effectué dans le cadre de la trame verte et bleue,
- Le classement en zone naturelle des secteurs sensibles,
- La protection des haies à vocation hydraulique et paysagère au titre de la loi paysage et le classement des espaces boisés de qualité.
- Les modifications réglementaires effectuées en zone A et N pour autoriser l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation.

Le Bureau, formule les observations suivantes sur le projet de PLU arrêté de la commune Villy-Bocage**➤ Données du PLU :**

- Le Projet d'aménagement et de développement durable ne précise pas l'objectif démographique à l'échéance du PLU.
- Il y a une nécessité de clarifier les données des différentes pièces du PLU concernant les surfaces dédiées en extensions urbaines (3.14ha, 3.14ha ou 4.4ha en extensions urbaines).
- L'échéance du PLU doit être clarifiée puisqu'on peut voir apparaître une échéance à 10 ou 15 ans ou une date de 2026 entre les différentes pièces du PLU.

➤ Répartition des logements en densification et en extension urbaine :

- L'objectif assigné aux communes associées du niveau 1 est celui des communes situées au niveau 2 de l'armature urbaine : soit 47% des logements à produire en densification et 53% des logements à produire en extension.
- La commune n'identifie pas de potentiel en densification, elle doit donc assurer son développement en extension.
- Le PLU souhaite concentrer les zones en extensions urbaines seulement autour du Bourg, et non dans les hameaux afin de limiter le mitage des terres agricoles.

➤ Répartition de surfaces brutes en extensions urbaines pour le logement :

- Le SCoT fixe un objectif de consommation foncière à l'échelle communale de 4.4ha en surface brute pour les extensions urbaines sur Villy-Bocage, ces 4.4 ha englobent la surface pour le logement, pour la voirie, les espaces publics et équipements associés.
- Pour son analyse le SCoT prend en compte les surfaces en extensions urbaines considérées dans les OAP, de 5.04 hectares.
- Le PLU prévoit donc de consommer 114.5% des surfaces en extensions urbaines prescrites dans le SCoT pour 18 ans.
- Peu importe l'échéance du PLU proposée (2026, sur 10 ans ou sur 15 ans), il reste incompatible avec les objectifs du SCoT en termes de consommation de surfaces en extensions urbaines.
- Avec cette surface, la commune pourrait produire entre 60 (5.04ha*12log/ha) et 75,6 logements (5.04ha*15log/ha) en 9,10 ans ou 15ans d'après les OAP. Le SCoT se donne un objectif maximal de 4,4ha à l'horizon 2035 avec un objectif minimal de 53 logements pour cette surface.
- La commune prévoit donc une moyenne annuelle de création de logements sur cette période supérieure à la moyenne du SCoT, entre 6 et 7,5 logements par an contre 2,9.
- Le manque de précision sur l'échéance du PLU ne permet pas la lisibilité des objectifs affichés par le PLU.

➤ Densité du logement :

- Selon le SCoT, le PLU doit respecter une densité brute moyenne de 12log/ha en extension, il prévoit un objectif de 53 logements à construire à échéance 2035 (4.4ha*12) sur Villy-Bocage.
- Le PADD et les OAP reprennent bien l'objectif de 12/15 logements à l'hectare.
- Le PLU prévoit de réaliser 60 logements supplémentaires en extension en comptabilisant les 3.14ha en extension et les 2ha en 2AU, soit sur 5.04ha (5.04ha*12 log/ha).
- L'objectif du PLU n'est pas compatible avec les dispositions du SCoT, car il prévoit de construire 60 logements sur 10 ans au lieu de 50 logements sur 20 ans.

➤ Répartition de la surface supplémentaire pour la rétention foncière :

- Le SCoT répartit la surface supplémentaire accordée pour la rétention foncière, elle est de 2ha sur Villy-Bocage à l'échéance 2035. La rétention foncière est une surface planifiée dans le cadre d'échange avec des zones destinées à être consommée. Cette enveloppe n'est pas ajoutée à la consommation d'espace du projet.
- Le PLU n'identifie pas de zone de rétention foncière, puisque la commune détient la maîtrise foncière des zones 1AU.
- La zone 2AU comptabilisée dans le PLU est une zone d'extension qui ne peut être comprise comme une surface zonée pour la rétention foncière car elle concourt à l'objectif de création de logements et de consommation d'espace du PLU. Il est prévu qu'elle soit urbanisée dans sa totalité à échéance du PLU.

➤ Réinvestissement urbain :

- Il y a une incohérence entre le PADD et le règlement écrit du PLU concernant les constructions autorisées dans les hameaux.
- Le PADD permet l'urbanisation de quelques parcelles délaissées en cœur de hameau en fonction des possibilités d'assainissement et de capacités des réseaux.
- Tandis que le règlement écrit de la zone Uh autorise seulement l'extension, le changement de destination et les annexes.

➤ Opérations d'aménagements et de programmations :

Mixité des formes urbaines

- Le SCoT cherche à privilégier des formes urbaines peu consommatrice d'espace, en développant une offre alternative à la maison individuelle.
- Il convient d'approfondir la réflexion sur la typologie des logements dans les OAP. Elles permettent cette diversité mais ne la rendent pas obligatoire « *une mixité des tailles de parcelles sera possible,*

une réflexion sur la typologie des logements permettra de diversifier les offres ».

- Les OAP peuvent donner des obligations d'objectifs de réalisation comme un pourcentage de logement collectif ou intermédiaire, ou de taille de logement ...

Développement durable

- Le SCoT prescrit une volonté d'impulser une qualité urbaine en favorisant le développement durable, comme les économies d'énergies et les énergies renouvelables.
- Les OAP du PLU spécifient une conception respectueuse de l'environnement, en favorisant des aménagements qui devront être réalisés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols, et une gestion des eaux pluviales traitée avec soin.
- Les OAP peuvent aller plus loin et définir des principes obligatoires et de recommandations pour améliorer les objectifs de développement durable, comme par exemple : les stationnements revêtus de matériaux préalables, la végétalisation des toits.

➤ Logements vacants :

- Il n'y a pas de mention spécifique de la remobilisation des logements vacants à 6% comme le prescrit le SCoT (Prescription 26).

➤ Protection des espaces agricoles :

- Comme le prescrit le SCoT, le PLU de Villy-Bocage a réalisé un diagnostic agricole. 8 exploitations agricoles dont le siège est sur Villy-Bocage ont été inventoriées. A l'appui, on retrouve une carte de localisation des sièges d'exploitations agricoles.
- Les espaces agricoles sont protégés par un classement en zone A stricte, qui intègre l'ensemble des sièges d'exploitations et des terres. Ce classement permet le développement et l'implantation des exploitations agricoles sur le territoire. En zone A sont autorisées toutes les constructions et installations prescrites par le SCoT. Par ailleurs, les sièges d'exploitations sont protégés par le respect d'un périmètre de protection de 100m (cartographie des périmètres de protection des sièges d'exploitation).

➤ Préservation des paysages :

- Nous notons que le PLU de Villy-Bocage a réalisé la mise en œuvre d'une politique du paysage visant la protection, la gestion et l'aménagement des paysages, par une analyse de l'état initial de l'environnement, puis par une identification des secteurs à enjeux et la mise en place d'une protection des espaces naturels et sensibles en zone N.
- Les sous-trames ont été identifiées, dans la carte « d'organisation spatiale ».
- Suite à ce travail d'identification, le PLU de Missy préserve de façon optimale les secteurs à enjeux. Les continuités écologiques correspondent aux secteurs en zone N, les boisements sont protégés au titre des Espaces Boisés Classés, les haies sont protégées au titre de l'article L151-23.
- Nous notons que la Trame Verte et Bleue du SCoT a bien été prise en compte dans le PLU, elle est classée en zone N.
- Le règlement écrit soumet la possibilité de supprimer des haies identifiées comme éléments de paysage, soumis à déclaration préalable. Ce dispositif ne permet pas de protéger les haies. Le PLU pourrait proposer des conditions de replantations d'un linéaire des haies en cas de suppression.
- On peut remarquer que les zones destinées à l'extension urbaine se situent en zone de forte prédisposition à la présence de zone humide. Cela conforte la question liée aux conditions d'assainissement des nouvelles habitations ainsi que de la gestion des eaux pluviales. Mais il est important de faire remarquer que le PLU a réalisé des sondages de terrain pour vérifier que les secteurs en zone 1AU n'accueillent pas de zone humide.

➤ Changement de destination :

- Le SCoT autorise le changement de destination des bâtiments agricoles ayant un intérêt architectural ou paysager. Le PLU a repéré 5 possibilités de mutations des bâtiments agricoles.
- Le règlement graphique propose une « possibilité de transformation d'usage » et non un changement de destination comme le prévoit l'article L151-11 du code de l'urbanisme.

- Il conviendrait d'améliorer la lisibilité sur le plan de zonage des bâtiments agricoles désignés au changement de destination, point noir illisible.
- Le rapport de présentation ne précise à aucun moment quels sont les bâtiments identifiés au changement de destination. Préciser l'adresse des bâtiments désignés.
- Il conviendrait de justifier de l'intérêt architectural des bâtiments agricoles désignés au changement de destination. Peut-être serait-il intéressant de réaliser un rapport sous forme de présentation photographique.

➤ Modification réglementaire des zones A et N pour autoriser l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation :

- Le SCoT prescrit que les PLU devront intégrer dans leur règlement la possibilité de réaliser dans les espaces agricoles, l'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe, à usage agricole ou d'habitation, dès lors que les constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Nous notons que dans le règlement de la zone A et N, l'extension et les annexes des bâtiments d'habitation sont autorisés. Par ailleurs, le règlement spécifie la prise en compte des 4 critères cumulatifs de densité, d'emprise, de hauteur et d'implantation. Le règlement des zones A et N est modifié aux articles 6,7,9,10.

➤ Prévention des risques :

- Le PADD évoque le débordement de la nappe phréatique sur le territoire communal, cependant la commune est seulement soumise au risque de remontée de nappe phréatique.

La commission SCoT soulève la question de la compatibilité du PLU avec le SCoT de Pré-Bocage Intercom sur le point suivant :

- **Le PLU prévoit de consommer 114.5% des surfaces déterminées pour l'extension urbaine par le SCoT pour 18 ans. La consommation d'espaces à échéance du PLU ne semble pas correspondre à celle du SCoT.**

Le Bureau de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom,

DECIDE

ARTICLE 1 : D'EMETTRE à l'unanimité, un avis défavorable, sur le PLU arrêté de la commune de Villy-Bocage en raison de son incompatibilité avec le SCoT de Pré-Bocage Intercom en termes de consommation de surfaces brutes en extensions urbaines à échéance du PLU.

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

Le Président,

Fin de la séance à 9h55

Gérard LEGUAY