

Maison de Services
Au Public
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-huit, le mardi 23 janvier, 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 16 janvier 2018.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 16

ÉTAIENT PRÉSENTS : 12

AYANT PRIS PART À LA DÉCISION : 13

Étaient présents : Gérard LEGUAY Président, Pierre LEFEVRE, Christian GABRIEL, Christian HAURET, Yves CHEDEVILLE, Jacky GODARD, Annick SOLIER, Norbert LESAGE, Jean-Yves BRECIN, Vice-présidents, Joseph DESQUESNE, Marcel PETRE, Christian VENGEONS, membres du bureau

Absents excusés ayant donné un pouvoir : Marcel BONNEVALLE a donné pouvoir à Gérard LEGUAY.

Étaient absents : Marc HEBERT, Christine SALMON, Christophe LE BOULANGER,

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.
Monsieur Jean-Yves BRECIN a été élu à l'unanimité secrétaire de séance.

TABLE DES MATIÈRES

ADMINISTRATION GENERALE	3
20180123 : Approbation du compte rendu du 5 décembre 2017	3
SCoT	3
20180123 - 1 : Avis SCoT sur le PADD et le diagnostic du PLUi secteur Est présentés aux PPA	3
20180123 - 2 : Avis SCoT sur le PADD et le diagnostic du PLUi secteur Ouest présentés aux PPA	5

ADMINISTRATION GENERALE

20180123 : APPROBATION DU COMPTE RENDU DU 5 DÉCEMBRE 2017

Le compte rendu du bureau décisionnel du 5 décembre 2017 à la maison de services au public à Les Monts d'Aunay (Aunay sur Odon) est approuvé à l'unanimité

SCOT

20180123 - 1 : AVIS SCOT SUR LE PADD ET LE DIAGNOSTIC DU PLUI SECTEUR EST PRÉSENTÉS AUX PPA

La communauté de communes de Pré-Bocage Intercom élabore son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur EST (PLUi). Le comité de Pilotage du 7 septembre 2017 s'est réuni pour présenter aux Personnes Publiques Associées le projet de PADD ainsi que le diagnostic. En tant que Personnes Publiques Associées, le SCoT apporte ses observations.

Le Bureau,

- Vu la délibération du 13 décembre 2016 approuvant le Schéma de Cohérence Territorial 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°2015-96 du 16 décembre 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi secteur EST de Pré-Bocage Intercom,

Formule les observations suivantes sur le PADD et le diagnostic du PLUi secteur EST :

Points d'incompatibilités :

- Nous observons des difficultés à interpréter la partie liée à la répartition des surfaces brutes dédiées aux extensions urbaines pour le logement (page 16 du PADD). Il y a une nécessité de clarifier les propos du PADD, il devra afficher clairement les objectifs de consommation d'espace du secteur en extension. Le PADD parle de 136 ha en extension contre 99 ha autorisés et définis dans le SCoT, ce chiffre est le résultat du nombre d'hectares en extension en ayant soustrait les hectares destinés à Hottot-les-Bagues et Lingèvres (prescription 20 du DOO). L'objectif décrit dans le PADD de « 136ha à l'horizon 2035 pour des nouveaux logements » n'est pas compréhensible tel que rédigé dans le PADD avec les objectifs du SCoT la comparaison est complexe. Il est rappelé dès à présent que les surfaces destinées à la rétention foncière ne s'ajoutent pas aux surfaces d'extension.
- Il faut impérativement préciser les densités brutes en extension et en densification par niveau d'armature urbaine. Une densité brute moyenne de 10 logements par hectare ne suffit pas à assurer l'équilibre de développement de l'armature urbaine (prescription 22 du DOO).

Remarques /observations :

Habitat

- Revoir le listing des communes par niveau d'armature urbaine définie dans le PADD, ainsi que sa cartographie pour être en cohérence avec le SCoT :
 - Pôles principaux : Villers-Bocage, et communes associées Epinay-sur-odon, Maisoncelles-Pelvey, Villy- Bocage.
 - Pôles relais : Noyers-Bocage, Missy, le Scot considère **Le Locheur comme une commune rurale et non comme un pôle relais.**
 - Pôles de proximité : Le SCoT a défini Anctoville, Banneville-sur-Ajon, Landes-sur-Ajon, Longraye comme des pôles de proximité. **Le PADD ne reprend pas les communes de Banneville-sur-Ajon, Landes-sur-Ajon, Longraye (commune associée à un pôle de**

proximité) dans son armature urbaine. Saint-Germain d'Ectot est considérée comme une commune rurale par le SCoT elle ne saurait être dotée des objectifs de logements d'une commune de proximité. Si le PLUI entend redistribuer les objectifs de logements entre les communes, cela est possible dans le respect de l'objectif de rééquilibrage de l'armature urbaine inscrit dans le SCoT.

- Communes rurales : les autres communes dont Saint-Germain-d'Ectot.
- Il est rappelé qu'aux seins des communes nouvelles le développement sera hiérarchisé et les formes urbaines des différentes opérations seront adaptées aux contextes urbains dans lesquels elles s'inséreront. La formation de communes nouvelles ne modifie pas le rôle joué par les communes historiques dans l'armature urbaine décrite par le SCoT. Il faudra apporter également les justifications de développement urbain pour spécifier l'association de certaines communes rurales en pôle de proximité.
- Il faudrait préciser dans le PADD l'objectif de production du logement en densification (en cours). Le SCoT a défini une méthode de calcul pour identifier la répartition entre densification/extension, concrètement le choix fait par le SCoT a été de mobiliser 50% du potentiel de densification identifié. Au niveau de l'ensemble du territoire cela représente 16% de l'objectif total de logement à produire sur le territoire de Pré-Bocage Intercom.
- Le PADD devra préciser la part des logements aidés,
- Il pourrait être intéressant de réaliser une répartition des logements par communes et par niveau d'armature en pourcentage et en nombre de logements pour chaque PLUi afin de garantir la cohérence entre les 2. Il serait intéressant d'identifier les méthodes de calcul des besoins en logements et d'afficher les méthodes de calcul afin de permettre une comparaison entre les deux PLUI.

Environnement/ protection des espaces agricoles

- S'il est prévu d'autoriser le changement de destination sur certains bâtiments agricoles en zone A et N il conviendrait de développer dans le diagnostic un point sur le changement de destination. Pour rappel, le SCoT autorise le changement de destination de bâtiment agricoles à caractère patrimonial en zone A et N. Le rapport de présentation doit justifier la qualité architecturale des bâtiments identifiés (prescription 36 du DOO),
- Dans le PADD apporter des précisions sur la préservation et la mise en valeur des silhouettes villageoise et sur l'entrée des villes,
- Veuillez préciser la protection du réseau des haies dans le PADD (prescription 3 du DOO).

Economie

- Le SCoT rappelle, à la prescription 33 du DOO, que l'enveloppe totale des surfaces projetées en **zone de niveau 1 est de 131 ha dont 60 ha en extension et 70ha en surfaces existantes, dont une partie est comptabilisée en surfaces disponible (15ha). Les PLUI doivent respecter l'enveloppe totale de 131 ha et prendre en compte l'enveloppe maximale de 60ha en extension. Il y a donc une modulation (transfert) possible entre le nombre d'hectares dédiés aux surfaces disponibles et ceux dédiés aux surfaces en extensions.** Il est possible de mettre à jour les enveloppes existantes tout en gardant l'objectif total de 131ha. Pour rappel, les ZAE existantes du SCoT sont les ZAE qui ont obtenu un Permis d'Aménager. Les zones 1AU et 2AUe des PLU sans Permis d'Aménager ne sont pas des zones existantes,
- Apporter dans le PADD des précisions sur les surfaces des Zones d'Activités Economiques existantes, (c'est-à-dire des surfaces urbanisées et/ou viabilisées), Veuillez préciser le nombre d'hectares déjà urbanisés dans les ZAE par niveau de développement économique,
- Les futures ZAE devront être à développer dans les OAP afin de réaliser des projets d'aménagement d'ensemble, cette prescription pourrait être repise dans les PADD en mettant en avant la qualité des ZAE en extension garantie par un projet d'ensemble,
- Dans le développement des communes en niveau 4, l'extension des activités des artisans peut être possible en STECAL à condition d'apporter les justifications. Tous les STECAL ne peuvent autoriser l'extension des artisans,

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

Habitat

- Les grands objectifs de développement urbains sont compatibles avec le SCoT (objectifs

- démographiques, production de logements),
- L'armature urbaine fait l'objet du développement de la première orientation du PADD, comme principe de structuration et comme élément socle pour définir certains grands objectifs de développement du territoire.

Environnement/protection des espaces agricoles

- La protection et la préservation de l'environnement et du cadre de vie fait l'objet d'un axe fort dans le PADD,
- Il y a eu un travail sérieux de réaliser sur la prise en compte de la TVB dans le diagnostic, identification de la TVB à l'échelle communale, cartes à l'appui,
- Dans le PADD, il y a une bonne prise en considération des risques naturels,

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

DECIDE

ARTICLE 1 : D'EMETTRE à l'unanimité, les observations suivantes sous forme d'avis sur le PADD et le diagnostic présentés du PLUI secteur EST aux PPA lors du COPIL.

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

20180123 - 2 : AVIS SCOT SUR LE PADD ET LE DIAGNOSTIC DU PLUI SECTEUR OUEST PRÉSENTÉS AUX PPA

La communauté de communes de Pré-Bocage Intercom élabore son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur OUEST (PLUi). Le comité de Pilotage du 9 novembre 2017 s'est réuni pour présenter aux Personnes Publiques Associées le projet de PADD ainsi que le diagnostic. En tant que Personnes Publiques Associées, le SCoT apporte ses observations.

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 OUEST de Pré-Bocage Intercom,

Formule les observations suivantes sur le PADD et le diagnostic du PLUI secteur OUEST :

Points d'incompatibilités :

- Nous observons des difficultés à interpréter la partie liée à la répartition des surfaces brutes en extension. Le PADD devra afficher clairement les objectifs de consommation d'espace des secteurs en extension pour le logement. En effet à la lecture du PADD (page 29) nous avons dû faire une déduction des chiffres annoncés. Il est rappelé dès à présent que les surfaces destinées à la rétention foncière du SCoT ne s'ajoutent pas aux surfaces en extension (prescription 21 du DOO).

Remarques /observations :

Habitat

- Il faudrait préciser dans le PADD l'objectif de production du logement en densification (en cours). Il faudrait préciser dans le PADD préciser l'objectif de production du logement en densification (en cours). Le SCoT a défini une méthode de calcul pour identifier la répartition entre densification/extension, concrètement le choix fait par le SCoT a été de mobiliser 50% du potentiel de densification identifié. Au niveau de 'ensemble du territoire cela représente 16% de l'objectif total de logement à produire sur le territoire de Pré-Bocage Intercom.
- Le PADD devra préciser la part des logements aidés,
- Il semble nécessaire de développer dans le PADD les principes d'aménagement des zones d'extensions pour l'habitat,
- Il pourrait être intéressant de réaliser une répartition des logements par communes et par niveau d'armature en pourcentage et en nombre de logements pour chaque PLUi afin de garantir la cohérence entre les 2. Il serait intéressant d'identifier les méthodes de calcul des besoins en logements et d'afficher les méthodes de calcul afin de permettre une comparaison entre les deux PLUi.

Environnement/ protection des espaces agricoles

- S'il est prévu d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments agricoles en zone A et N, il conviendrait de développer dans le PADD un point sur le changement de destination. Pour rappel, le SCoT autorise le changement de destination de bâtiment agricole à caractère patrimonial en zone A et N. Le rapport de présentation doit justifier la qualité architecturale des bâtiments identifiés (prescription 36 du DOO),
- Dans le PADD il serait opportun de développer la partie sur la prise en compte des risques naturels (prescription 47 du DOO),
- Veuillez préciser dans le PADD que l'urbanisation sera bien proscrite autour des exploitations agricoles,
- Une attention particulière sera portée sur la prise en compte des secteurs à enjeux cartographiés dans la TVB du SCoT. Pour rappel le SCoT identifie plusieurs secteurs à enjeux (prescription 9 du DOO).

Economie

- Le SCoT rappelle, à la prescription 33 du DOO, que l'enveloppe totale des surfaces projetées en zone de niveau 1 est de 131 ha dont 60 ha en extension et 70ha en surfaces existantes, dont une partie est comptabilisée en surfaces disponible soit 15ha. Les PLUi doivent respecter l'enveloppe totale de 131 ha et prendre en compte l'enveloppe maximale de 60ha en extension. Il y a donc une modulation (transfert) possible entre le nombre d'hectares dédiés aux surfaces disponibles et ceux dédiés aux surfaces en extensions. Il est possible de mettre à jour les enveloppes existantes tout en gardant l'objectif total de 131ha. Pour rappel, les ZAE existantes du SCoT sont les ZAE qui ont obtenu un Permis d'Aménager. Les zones 1AU et 2AUe des PLU sans Permis d'Aménager ne sont pas des zones existantes,
- Apporter dans le PADD des précisions sur les surfaces des Zones d'Activités Economiques existantes, (c'est-à-dire des surfaces urbanisées et/ou viabilisées), Veuillez préciser le nombre d'hectares déjà urbanisés dans les ZAE par niveau de développement économique,
- Les futures ZAE devront être à développer dans les OAP afin de réaliser des projets d'aménagement d'ensemble, cette prescription pourrait être repise dans les PADD en mettant en avant la qualité des ZAE en extension garantie par un projet d'ensemble,
- Dans le développement des communes en niveau 4, l'extension des activités des artisans peut être possible en STECAL à condition d'apporter les justifications. Tous les STECAL ne peuvent autoriser l'extension des artisans,

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

Habitat

- L'armature urbaine du SCoT ainsi que ses objectifs qui en découlent sont bien repris et respectés dans le PADD. Le PADD s'attache à préciser le rôle de chaque niveau d'armature urbaine,
- Les grands objectifs de développement urbains sont compatibles avec le SCoT (objectifs démographiques, production de logements),
- Les objectifs de densification par niveau d'armature sont bien respectés,

- Le PADD affiche un objectif de densification plus ambitieux que celui défini dans le SCoT
- L'armature urbaine fait l'objet du développement de la première orientation du PADD, comme principe de structuration et comme élément socle pour définir certains grands objectifs de développement du territoire.

Environnement/protection des espaces agricoles

- La préservation des haies est bien décrite dans le PADD, ainsi que leur mise en valeur,
- Le PADD affiche des bonnes mesures de protection et de mise en valeur des paysages.

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

DECIDE

ARTICLE 1 : D'EMETTRE à l'unanimité, les observations suivantes sous forme d'avis sur le PADD et le diagnostic présentés du PLUI secteur OUEST aux PPA lors du COPIL.

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

Affichage fait le 25 janvier 2018

**Gérard LEGUAY
Le Président**

Fin de la séance à 9h42

