

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](mailto:as.dgs@pbi14.fr)

## COMPTE RENDU 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.

TABLE DES MATIERES

**ADMINISTRATION GENERALE** .....3

AG\_APPROBATION DU COMPTE RENDU DU BUREAU DECISIONNEL DU 23 AVRIL 2019 .....3

**AMENAGEMENT-URBANISME/SCOT**.....3

DECISION 20190521-1 : SCoT\_Avis PLUi EST .....3

DECISION 20190521-2 : SCoT\_Avis PLUi OUEST .....8

**QUESTIONS DIVERSES**..... 15

## ADMINISTRATION GENERALE

### AG\_APPROBATION DU COMPTE RENDU DU BUREAU DECISIONNEL DU 23 AVRIL 2019

Le compte rendu a été envoyé aux membres du bureau et du conseil communautaire le 26 avril 2019.

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

## DECIDE

**ARTICLE 1 : D'APPROUVER** le compte rendu du bureau décisionnel du 23 avril 2019.

## AMENAGEMENT-URBANISME/SCOT

*Conformément à la délibération, le bureau dédié au ScoT est ouvert par monsieur Christian HAURET, Président du ScoT.*

### 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 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°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 conditions 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 2000m<sup>2</sup>, 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 95 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 m<sup>2</sup> (Section 1, article 2). Le secteur UXc s'applique uniquement pour autoriser les surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> 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 :

- Les éléments du diagnostic agronomique du sol qui ont conduit aux choix de développement ;
- Le maintien du parc de logements aidés à 10% ;
- 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.

### **DECISION 20190521-2 : SCOT\_AVIS PLUI OUEST**

La communauté de communes de Pré-Bocage Intercom élabore son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du secteur OUEST (PLUi). Le Conseil communautaire du 27 février 2019 a arrêté le PLUi OUEST 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 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°20150506-2 du 6 mai 2015 prescrivant l'élaboration du PLUi secteur OUEST de Pré-Bocage Intercom ;
- **Vu** la délibération n°20190227-2 du 27 février 2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet d'élaboration du PLUi Ouest de Pré-Bocage intercom ;

**Formule les observations suivantes sur le PLUi secteur OUEST arrêté en date du 27 février 2019 :**

### ***Principe d'équilibre des espaces :***

Les objectifs de consommation de l'espace agricole et de préservation de l'espace naturel permettent de suivre l'orientation 3 du PADD pour « *assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'Ouest du Pré Bocage* ». L'analyse du SCoT s'appuie sur les communes historiques.

Le scénario retenu se découpe en deux phases : une première phase allant de 2017 à 2030, puis une seconde de 2030 à 2035.

Globalement le document prévoit un objectif de croissance de population de +0.8% par an ; ce qui développe une consommation foncière totale en extension de +6 ha/an pour un accueil de 15 013 habitants à l'horizon 2035. La consommation foncière en extension projetée de s'étendre sur :

- 148 ha, répartie sur 100 ha pour l'habitat,
- 36 ha pour l'activité économique et
- 2.6 ha pour l'équipement public.

Il est à noter que la création des zones urbaines et à urbaniser sont limitées et recentrées autour des espaces urbanisés structurants. Le foncier mutable permet donc de densifier l'enveloppe urbaine bâtie en limitant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et, en optimisant les espaces proches des équipements et services : recherche de dents creuses, de densification à l'intérieur des parcelles bâties, des friches urbaines (ou naturelles au sein de l'espace bâti). Cette recherche de réinvestissement urbain permet de mobiliser dans les enveloppes déjà bâties :

- 44 ha pour l'habitat,
- 4 ha pour l'activité économique et
- 1.32 ha pour l'équipement public.

### ***Environnement/protection des espaces agricoles :***

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

Il est spécifié dans la zone agricole (A) que ces espaces sont dédiés au maintien et le développement de 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 et 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.

La protection, la gestion et l'aménagement du paysage sont pris en compte et se traduisent réglementairement par le biais :

- Du zonage (zone A et N) qui maintient les continuités écologiques en zones naturelles, agricoles et urbaines grâce à la mise en place d'un nombre de hameaux constructibles réduit dans les zones A et N et à l'identification d'espace inconstructible en zone U (trame des jardins).
- De l'identification et le classement des haies, des mares et des plans d'eau les plus stratégiques sur le territoire.
- Du règlement écrit qui stipule à l'article 11 que « *En limites de zones U/A, U/N, AU/N, AUA, les clôtures sont perméables et constituées de haies bocagères permettant le passage de la petite faune* » et qui régit à l'article 9 un coefficient de perméabilité.
- Du règlement écrit qui précise, en zone A et N, les conditions nécessaires pour la construction liée à l'activité agricole et pour les constructions liées à l'habitat.
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation qui affinent la mise en place et le maintien de la trame verte et bleue au sein des secteurs urbanisés.

Secteur de Taille et de Capacité Limité : Ces zones se décomposent en secteurs spécifiques :

- Pour la zone A, un STECAL de 5 ha, appelé AC, assure le maintien de la coopérative agricole existante.
- Pour la zone N, différents STECAL sont présentés :
  - En Np, pour valoriser les anciens bourgs patrimoniaux,
  - En Nh, pour structurer les hameaux existants le long des axes routiers majeurs,
  - En Nx pour accompagner le développement des artisans existants en zones rurales,
  - En Nt pour développer les équipements touristiques moteurs (11 sites),
  - En Nz pour permettre l'extension du zoo de Jurques,
  - En Nenr pour développer un projet de centrale photovoltaïque située sur l'ancienne décharge de Livry.

*Afin de justifier le potentiel d'extension de ces activités et la répartition spatiale très sporadique des STECAL, le rapport de justification devrait développer et faire apparaître synthétiquement et systématiquement la nature, la localisation parcellaire et le foncier investi de chaque activité existante.*

Changement de destination : 154 bâtiments sont identifiés sur le document graphique pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cet inventaire, avec reportage photographique et localisation à l'appui, sélectionne uniquement les bâtiments ayant une qualité architecturale et patrimoniale (prescription 36 du SCoT) qui ne sont pas désignés en destination d'habitation principale et qui sont en dehors des zones de risque. La CDPENAF, dans son avis du 05/04/2019

en tant que personne publique associée, n'a émis aucune remarque à ce titre. Par ailleurs, ces bâtiments, dits étoilés, feront l'objet d'une validation par la CDPENAF ou par la CDNPS lors de leur demande de changement de destination.

L'ensemble de ces bâtiments retenus représentent 27 ha de foncier. Le document propose de comptabiliser ces surfaces au titre du potentiel de rétention foncière (prescription 21 du SCoT). Cette comptabilisation signifie selon la prescription 21 du SCoT, que ces surfaces seront automatiquement à reclasser en espace agricole ou naturelle au bout des 9 années et *ne paraît pas adaptée pour maintenir la valorisation du patrimoine et du paysage. En effet le SCoT préconise l'intégration de ce potentiel « étoilé » sans comptabiliser les surfaces au titre de la rétention foncière (cf. PLUI Est).*

De plus la (ou les) destination(s) autorisée(s) pour le changement de destination d'un bâtiment n'est pas précisée(s). Afin de préserver la qualité des sites et de respecter la nature de chaque zone, *il paraît important de compléter cette information et de rendre possible le changement de destination dans l'article 2 du règlement écrit des zones impactées par l'étoilage. La question se pose pour un changement de destination vers de l'habitat, mais aussi de la création de gîtes ou de petits hébergements touristiques.*

Trame verte et bleue : Le PLUi Ouest a identifié la trame verte et bleue dans son diagnostic et a intégré les contraintes liées au risque inondation, les périmètres de captage d'eau potable, les espaces boisés, .... Afin d'affiner et de mettre en avant la préservation des paysages appliquée dans ce PLUi, *un tableau synthétique serait recommandé dans les justifications faisant apparaître le mètre linéaire de haies, le nombre d'arbres isolés, le nombre de mares, de plan d'eaux recensés et les hectares de bois protégés.*

L'ensemble des réservoirs de biodiversité du territoire (ZNIEFF, Natura 2000, ...) a été identifié et protégé dans la zone naturelle (N) du règlement graphique. La mise en place d'une constructibilité limitée dans cette zone N permet de ne pas impacter directement le réservoir de biodiversité. Seuls sont autorisés les aménagements nécessaires à la gestion des risques naturels et les équipements liés aux activités agricoles existantes. De plus, les OAP renforcent l'intégration de la qualité environnementale et paysagère dans les opérations d'aménagement par des mesures de protection préservant les réseaux de haies stratégiques, les principaux boisements, les mares et de les jardins stratégiques au sein des zones U, et parfois redéployant des nouveaux linéaires de haies, talus.

Les zones humides et les têtes de bassins versants sont préservées. Le PLUi indique qu'il est compatible avec l'ensemble des documents de portée supérieure et prend en compte leurs prescriptions. Le document a en effet reporté les zones humides avérées par la DREAL et identifié les zones à préserver et/ou à enjeux comme les périmètres de captages, les cours d'eau.

Par prévention et pour toute future zone à urbaniser qui n'a pas pu donner lieu à une analyse de sols, il est prévu dans les OAP, soit de fixer des contraintes d'inconstructibilités sur les espaces potentiellement impactés, soit de privilégier la substitution des zones de projet à la compensation. Cette mesure de compensation mobilise 3 zones en 2AU nommées 2AUz. Ces surfaces, représentant 1.2 ha, sont comptabilisées au titre du potentiel de rétention foncière conformément à la prescription 21 du SCoT.

### **Habitat et répartition des logements par armature urbaine**

Périmètre et armature urbaine : Le document suit la répartition des logements par armature urbaine comme le prévoit le SCoT avec une particularité justifiée dans le document ; à savoir l'objectif démographique et les besoins quantitatifs en logements sont calculés avec la commune de Le Plessis-Grimoult qui assure 36 logements supplémentaires. Le PLUi ouest

développe une production totale de 1258 logements jusqu'en 2035 et est globalement compatible avec le SCoT.

Afin de justifier et de garantir la cohérence par armature urbaine du SCoT, *il est fortement recommandé de réaliser une répartition des logements par communes historiques et par niveau d'armature en pourcentage et en nombre de logements dans les justifications.*

Production de logements en densification : Le PLUi développe 463 nouveaux logements en densification grâce à l'application d'un coefficient de rétention qui permet la mobilisation des extensions urbaines strictement nécessaires. Ainsi, le nombre alloué de logements en densification est largement supérieure à la prescription 18 du SCoT pour les niveaux 2, 3 et 4 de l'armature urbaine.

Malgré cette démarche très vertueuse, *il est compliqué d'identifier* :

- *La localisation de ces potentiels de densification (dans les dents creuses de la zone U ou dans les STECAL),*
- *Le lien avec le rapport de présentation et les justifications et*
- *Les outils qui permettent de la mettre en œuvre.*

Par ailleurs le règlement écrit de la zone U ne prévoit pas de surface minimum au-delà de laquelle une opération d'ensemble doit être réalisée. En effet, il est établi et justifié que les OAP recouvrent :

- Toutes les parcelles en densification de plus de 2000m<sup>2</sup> pour les communes rurales (hors coups-partis),
- Toutes les parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup> pour les communes structurantes (prescription 24 du SCOT),
- Tous les ensembles de parcelles, constitués de sites de parfois moins de 2000 ou 1000m<sup>2</sup> mais présentant des enjeux.

Production de logements en extension : Parallèlement le nombre de logements projetés en extension urbaine est plus faible que le potentiel prévu par le SCoT. L'enveloppe finale, comprenant la production de logements en densification et en extension, est donc compatible avec le SCoT. Le potentiel mutable est clairement justifié. L'approche méthodologique pour le renforcement du réinvestissement urbain est largement décrite et conforme à la prescription 16 du SCOT. Il est spécifié que l'application d'un coefficient moyen de mutation avant 2030 permet de temporaliser et de lisser les différences de taille et de pression foncière entre les différentes communes présentes sur le territoire.

Consommation d'espace en densification et en extension :

Dans son ensemble, le projet de potentiel en extension est compatible avec le SCoT. Le PLUi ouest est même plus vertueux en extension que le SCoT car il consomme 30ha en moins (soit 58.6 ha) que prévoit le SCoT (89 ha). Néanmoins, aucun élément ne permet de vérifier le potentiel en extension proposé pour chaque commune historique en cohérence avec l'armature urbaine du SCoT. La question se pose notamment sur les communes de Les Monts d'Aunay, de Caumont l'Eventé et de Dialan-sur-Chaîne.

De plus il est à préciser que les résultats obtenus en « ha » et « logement » en densité pour l'armature urbaine « 1 » et « 2 » ne sont pas identiques sur la cartographie présentée en page 12 du rapport de justifications et sur le diagramme présenté en page 122 à 155 du diagnostic. Une deuxième incohérence apparaît entre les résultats en extension en termes de surface et de nombre de logements dans la cartographie en page 12 et dans le tableau en page 13 du rapport de justifications. Le différentiel de ces valeurs est faible et n'entache pas la compatibilité avec le SCoT, mais la lecture de ces aspects reste très complexe.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Des OAP ont été réalisées sur toutes les surfaces ayant :

- Des extensions urbaines,
- Des parcelles en densification de plus de 2000m<sup>2</sup> pour les communes rurales (hors coups-partis) et les parcelles de plus de 1000m<sup>2</sup> pour les communes structurantes (prescription 24 du SCOT),

- Des ensembles de parcelles, constitués de sites de parfois moins de 2000 ou 1000m<sup>2</sup> mais présentant des enjeux.
- Des sites localisés en extension, en densification et en zones en N.

Les OAP permettent ainsi d'encadrer la densité et le maintien des continuités écologiques.

Elles s'appliquent donc majoritairement sur des zones en U (urbanisée), en 1AU (urbanisable immédiatement) et en 2AU (urbanisable dans un second temps). Au total, 48 OAP sont réalisées dont 40 en 1AU et 8 en 2AU. *Afin de développer le rapport de justifications, il est essentiel de connaître le détail des surfaces et du nombre de logements projeté en 1AU et en 2AU et de faire apparaître un extrait du plan de zonage avant chaque OAP.*

Les OAP peuvent également phaser les projets d'ensemble. Cela concerne l'ouverture à l'urbanisation des zones AU desservies par les réseaux mais vouées à être urbanisées en phase 2 ou 3 de la mise en œuvre du projet de territoire. Ce phasage peut imposer parfois une ouverture à l'urbanisation à partir de 2030 alors que les parcelles se situent en 1AU (OAP « cité Claudel » à Caumont l'Eventé, OAP à Le Mesnil-Auzouf et OAP à Coulvain). Il semble important de développer davantage la justification de ce phasage au regard des enjeux des communes.

#### Habitat :

Les cœurs de bourg sont confortés. Le patrimoine bâti de la reconstruction a été identifié et protégé.

Logements vacants et parc de logements aidés : L'objectif de maintien de logements vacants à 6% du parc total des logements et du parc des logements aidés est maintenu dans le scénario pour un objectif à 2035, ce qui est compatible avec la prescription 26 du SCoT.

#### Rétention foncière :

Il est primordial de développer et de mettre à connaissance le potentiel en 2AU. En effet, seul le chiffre de 100 ha apparaît dans le rapport de justification englobant l'ensemble de la zone AU sans distinction entre les zones en 1AU et en 2AU. *Il apparaît important de développer cette partie pour connaître le potentiel de rétention. A la page 15 du rapport de justification, seuls 2ha sont classés en rétention foncière, mais ces surfaces ne sont ni localisées, ni décrites. Elles doivent être pourtant justifiées.*

*Il n'est d'ailleurs pas mentionné que les zones en 2AU sont intégrées en rétention foncière comme le prescrit le SCoT (21) afin d'être automatiquement reclassées, au bout des 9 années, en espaces agricoles et/ ou naturels. Pourtant l'outil utilisé pour « éviter, réduire et compenser » pour toutes les zones classées en 2AU qui seraient des zones de substitution en cas de zones humides avérées seraient renforcé en intégrant ces surfaces en rétention foncière.*

*Parallèlement il apparaît que les changements de destination sont intégrés dans le potentiel de rétention foncière. Cet outil ne semble pas adapté aux bâtiments étoilés qui reclassent automatiquement les zones en zone A ou N dans les 9 ans. En effet ce potentiel classant certains bâtiments en changement de destination est un outil mobilisable pour valoriser le patrimoine qu'il faut maintenir.*

### **Les modes de déplacement**

Déplacement doux et stationnement : Différents outils sont mis en place pour identifier, protéger et développer les modes de déplacements doux. L'article 12 du règlement impose la création de stationnement autant pour les véhicules motorisés que pour les vélos. Des réserves foncières sont projetées pour créer des liaisons douces et les OAP intègrent et valorisent systématiquement les liaisons existantes.

Aménagement numérique : Un diagnostic de l'aménagement numérique est réalisé sur le secteur. Les enjeux sont définis et se traduit uniquement par l'enfouissement de ces réseaux lors des aménagements sur le territoire à l'article 4 du règlement écrit.

## Economie

Zone d'activité économique : Le PLUi OUEST indique dans son rapport de justifications que les zones dédiées à l'activité économique représentent 36 ha dans le bilan en page 19 et de 34.5 ha dans le tableau en page 16. *Il convient de mettre ces chiffres en cohérence.*

Globalement le projet d'extension d'activité économique, additionné au projet d'extension d'activité économique projeté dans le PLUi OUEST qui consomme en extension 21.7ha, respecte l'enveloppe maximale du SCoT (P33) avec un total de 57.1 ha. *Cependant le détail des surfaces dédiées aux zones 1AUX et 2AUX par armature urbaine du SCoT doit impérativement apparaître et être développé.*

Le choix retenu dans le PLUi OUEST est de répartir :

- Au niveau 1 de l'armature urbaine, un potentiel supplémentaire de 30.1 ha est développé en continuité de chaque zone économique existante située à Coulvain, à St-Georges d'Aunay et à Aunay-sur-Odon.
- Au niveau 2 de l'armature urbaine, 4.8 ha sont déterminés en extension des activités économiques sur les communes d'Aunay-sur-Odon et de Caumont l'Eventé. En considérant que le PLUi OUEST ne développe pas de zone d'activité économique au niveau 2, la projection du PLUi OUEST est compatible avec le SCoT avec un déploiement de 5 ha.
- Le PLUi OUEST ne projette pas d'extension pour l'activité économique au niveau 3 de l'armature urbaine.
- Concernant le niveau 4 de l'armature urbaine du SCoT, chaque activité existante doit être identifiée et doit apparaître clairement dans un tableau de synthèse dans le rapport de justifications. Au total, le besoin foncier lié au développement des artisans, hors zones économiques, s'élève à 13 ha situé en Nx soit 2.9% du territoire. Ce potentiel est compatible avec le SCoT à la prescription 33.

La création des nouveaux sites d'activités sont réglementés systématiquement par une OAP qui impose la création d'un aménagement d'ensemble et qui cadre les projets.

Commerce de proximité : La zone UA est la seule zone urbaine mixte relativement dense qui dispose de commerces et services de proximité existants. Le maintien et le développement des commerces y sont donc autorisés. Tous les pôles ne sont pas destinés à disposer de la même offre de services et de commerces. C'est pourquoi Aunay-sur-Odon est défini comme un pôle central (UA1) et Jurques, Cahagnes et Caumont-l'Eventé sont définis en pôles relais (UA2).

Il paraît essentiel de définir explicitement et de justifier les principes d'implantation en dehors des centralités urbaines commerciales et des grands sites périphériques émis à la prescription 39 du SCoT ; à savoir dans quels secteurs sont les surfaces commerciales de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées. Le PADD mentionne cet enjeu qui n'est traduit dans le règlement graphique et écrit. En effet le SCoT fixe à la prescription 39 d'autoriser les commerces en centralité urbaine uniquement dans la mesure où ils ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations, et où, ils justifient d'une surface de plancher inférieure à 300 m<sup>2</sup>. L'article UA2 du règlement ne mentionne pas cette condition.

Selon les prescriptions 41 et 42 qui favorisent l'implantation de commerces de proximité destinées conforter l'attractivité du centre-ville, il est fortement recommandé de mentionner dans l'article UA1 que tout changement de destination d'une vocation commerciale vers une autre vocation est interdit afin de conserver la vocation le long des linéaires de rez-de-chaussée actif existants.

Zone d'utilité publique : La zone dite UE correspond à l'implantation des équipements majeurs du territoire et donc d'intérêt communautaire : comme l'hôpital, les collèges ou le siège de la communauté de communes. Cette zone représente 15 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 réparties sur les secteurs appelés

- Nt, destiné au développement des équipements touristiques moteurs, sur 35 ha du territoire,

- Nz, dédié à l'extension du Zoo et à la diversification de son activité par l'intégration d'hébergements atypiques et immersifs, sur 29 ha du territoire.

**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) ;
- 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 le SCoT ;
- La production et le développement des OAP qui encadrent les espaces à enjeu et impactant ;
- La préservation des sites agricoles et naturels (protection haie, bois, mares et principe de construction limité) ;

**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 :**

- La répartition par armature urbaine et commune historique des logements et surfaces projetés pour l'habitat ;
- La répartition en termes de logements et de surfaces dans les Zones 1AU et 2AU ;
- La répartition des commerces en fonction de leur surface de plancher en zone UA et UX ;
- La nature, la localisation parcellaire et le foncier investi de chaque activité existante en STECAL ;
- Les destinations autorisées en Zones A et N pour les bâtiments étoilés ;
- La prise en compte du potentiel agronomique des sols.

**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 réserve concernant l'application des prescriptions 41 et 42 règlementant les activités commerciales dans les centralités urbaines,
- Avec observations précédentes qui appellent des justifications supplémentaires, notamment :
  - o La répartition par armature urbaine et commune historique des logements et surfaces projetés pour l'habitat ;
  - o La nature, la localisation parcellaire et le foncier investi de chaque activité existante en STECAL ;
  - o Les destinations autorisées en Zones A et N pour les bâtiments étoilés ;
  - o La prise en compte du potentiel agronomique des sols.

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

## **QUESTIONS DIVERSES**

Fin de la séance à 11h18

**Affichage fait le 27 mai 2019**

**Gérard LEGUAY**  
**Le Président**

