

**Révision du PLU de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny  
Enquête Publique du 28 octobre au 29 novembre 2019**

**Synthèse des avis PPA**

(23.07.2019)

**Document n° 1**

**Les réponses et avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et  
des Personnes Publiques Consultées**

**MRAe**

**Mission Régionale d’Autorité environnementale**

(absence d’avis / 25 juillet 2019)

**Les Personnes Publiques Associées**

**Avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels,  
agricoles et forestiers – CDPENAF –** (avis de la commission du 01 juillet 2019, signé par Jean Kugler)

**1/ - Avis favorable à l’unanimité pour le projet de PLU, sous réserve de trouver une alternative à l’urbanisation de la zone 1AUh des Hauts Bois au nord et de phaser l’ouverture à l’urbanisation des zones 1AUh**

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Suite aux Comités de pilotage des 04 et 11 septembre 2019, les élus ont décidé de maintenir la zone des Hauts Bois au projet de PLU. Situées non loin de l’A84, ce secteur répond à la demande des actifs d’habiter proche de l’accès à l’autoroute en leur permettant de rejoindre Caen ou Rennes rapidement. Par ailleurs, ce secteur bénéficie de deux liaisons douces déjà aménagées non négligeables. La première permet aux futurs habitants de se rendre en centre-ville par un parcours sécurisé. La seconde leur permet de rejoindre à pied l’aire de covoiturage de Villedieu-les-Poêles. Enfin, cette zone est envisagée par la commune pour développer à court terme de l’accession à la propriété afin d’accueillir des jeunes ménages et atténuer le vieillissement de la population et le desserrement des ménages. Au cours du COPIL du 11 septembre 2019, les élus ont démontré aux PPA, sites par sites, qu’il n’existait pas d’autres alternatives sur le secteur de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny pour développer de l’habitat à court terme (absence d’accès, enclavement, cadre de vie dégradé auprès des zones d’activités, relief, contraintes multiples liées aux servitudes patrimoniales qui grèvent l’agglomération sourdine...).

Néanmoins, il a été convenu de scinder le projet des Hauts Bois en 2. La partie Nord, ferait l’objet d’un classement en 1AUh, à urbaniser à court terme, tandis que la partie Sud serait classer en 2AUh.

La mobilisation des zones à urbaniser se ferait donc de la manière suivante :

- Tranche n°1 des Hauts Bois : à court terme, classement en 1AUh
- La Gaillardière : à moyen terme, classement en 1AUh
- Tranche n°2 des Hauts Bois : à long terme, classement en 2AUh

Les élus souhaitent conserver des zones 1AUh afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants avec un foncier attractif et s'éviter de devoir procéder à court terme à une modification du PLU, procédure coûteuse dans un contexte de réalisation du PLU intercommunal.

Commune :

## **2/ - Avis favorable à l'unanimité sur la délimitation des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) du PLU**

### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : Pas de remarques particulières

Commune :

## **3/ - Avis favorable à l'unanimité sur le règlement des zones A et N du PLU sous réserve de définir les conditions de hauteur des annexes et des extensions et de motiver la zone d'implantation, les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et des extensions.**

### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : Dans le règlement littéral tel qu'il a été arrêté :

- les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'implanter dans un périmètre de 15 mètres, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale → zone d'implantation
- L'emprise au sol cumulée des extensions et constructions d'annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors surface de piscine, à partir de la date d'application du présent règlement → emprise au sol
- La piscine doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante ; la surface de bassin de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>

En revanche, en effet, la hauteur des annexes et extensions n'étaient pas réglementées. Nous proposons de fixer une hauteur de 3m maximum à l'égout du toit et 3m50 au point le plus haut de la construction afin d'éviter que le volume de la construction annexe soit d'un volume similaire à la construction principale et ne puisse générer la construction de logements supplémentaires.

Commune :

## **■ Le PETR de la Baie du Mont-Saint-Michel** (avis de la commission du 21 juin 2019, signé par Charly Varin)

### **Le SCoT donne un avis favorable au projet de PLU et demande que :**

**1/ -** le projet puisse intégrer les objectifs de production de logements liés au desserrement faute de quoi le projet vertueux en termes de consommation d'espace ne se retrouve plus l'être au regard de la consommation passée de référence

### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : Avec la méthode du point mort suivante, il nous est permis de détailler le modèle démographique associé à la production de logements sur la période 2011-2016. On observe que le desserrement des ménages a engendré la nécessité de produire 69,5 logements sur cette période (soit 140 logement sur 10 ans). Le PADD prévoit plus de 188 logements à créer. Le desserrement des ménages n'avait pas été intégré dans le calcul du scénario démographique du PADD, sur lequel le projet de PLU arrêté a été construit.

	Source	2011	2016	Evolution 2011-2016
Taux d'occupation des résidences principales (nb de personnes par ménage en RP)	Calcul	2	1,9	-0,1
Population des résidences principales	INSEE (effectif des ménages)	4008	3756	-252
Nombre de résidences principales	INSEE	2040	1941	-99
Nombre de résidences secondaires	INSEE	112	95	-17
Nombre de logements vacants	INSEE	284	409	125
Nombre total de logements du parc	INSEE	2436	2445	9
Nombre de logements construits sur la période	Commune, ou SITADEL			36
<b>Besoins enregistrés (en nombre de logements)</b>				
				Besoins engendrés (en nb de logements)
(A) Renouvellement	Parc total de logements en 2011+ logements construits sur la période - logements en 2016			27
(B) Variation	Evolution des résidences secondaires			108
(C) Desserrement	(Population des résidences principales en 2011/taux d'occupation en 2016) - le nombre de résidences principales en 2011			69,5
Point Mort	A + B + C			204
Effet démographique	point mort- logements construits			168

L'objectif de la commune est de renverser le modèle démographique et de maintenir voire rehausser le nombre de personnes par ménage, en visant un public au profil familial plus marqué. A noter que sur la commune historique de Rouffigny, le nombre de personnes par ménage (2,5 pers.ménage) est bien plus élevé qu'à l'échelle de la commune nouvelle.

Il est délicat, à ce stade de la procédure, de réintégrer le calcul, hypothétique, du desserrement des ménages dans le scénario démographique.

Commune :

**2/** - Les entrées de ville fassent l'objet d'une stratégie de requalification de maîtrise du développement commercial, artisanal et mixte

#### **Réponse du responsable du projet**

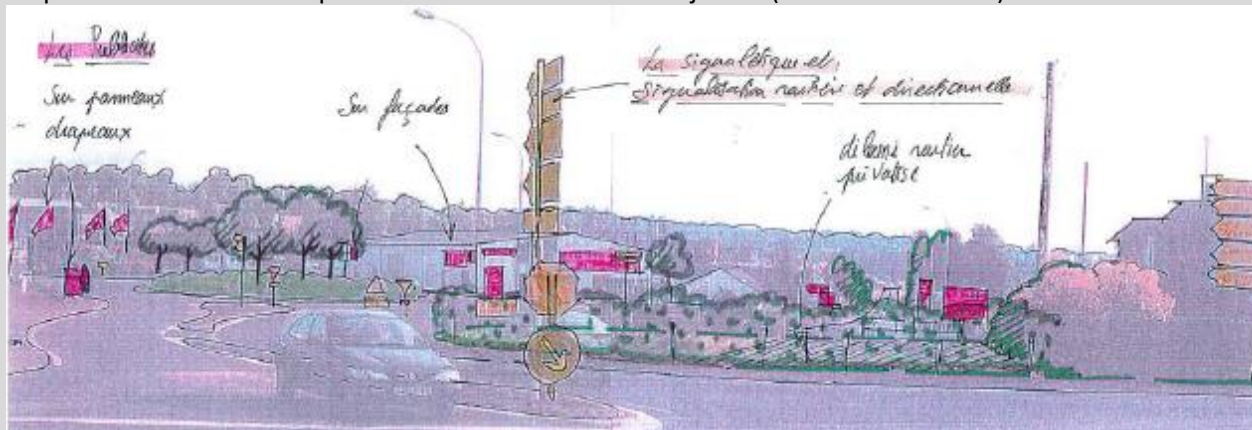
*Prigent & Associés* : L'analyse des entrées de ville montre que la commune présente le plus souvent des entrées de ville arborées, les propriétés qui bordent les entrées de ville préservent des vues sur le paysage, qui n'est pas non plus défiguré par les panneaux publicitaires. Néanmoins, le caractère routier prédomine encore.

Extrait du rapport de présentation (p.31)

Les futurs secteurs de développement urbain (Les Hauts Bois et La Gaillardière), tous les deux situés sur des entrées ville, prévoient tous deux des aménagements de sécurité et le maintien voire le renforcement des haies sur talus existantes, afin d'assurer la meilleure intégration possible des nouvelles opérations dans le paysage sourdin.

Concernant les entrées de ville existantes, le recours à un Règlement Local de Publicité pourrait constituer une bonne alternative pour travailler plus amplement sur la qualité des entrées de ville.

En complément, une étude entrée de Ville avait été réalisée en 2001. Malgré les années passées, le profil des entrées de ville communales n'a pas évolué depuis. L'étude proposait notamment des propositions de préverdissement et de préservation des structures majeures (ex lisière de D 999).



L'étude met également en avant des actions à envisager :

- Limitation des publicités
- Valorisation paysagère
- Valorisation paysagère des abords des bâtiments d'activités et des commerces
- Simplification/valorisation de la signalétique

Ces différents éléments seront complétés dans le rapport de présentation du PLU

Commune :

### 3/ - Les impacts des activités humaines sur les cours d'eau et la ressource en eau soient identifiées et fassent l'objet de mesures préventives

#### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : L'urbanisation future de la commune prévue par le PLU est susceptible d'avoir des incidences sur les milieux aquatiques. Le PLU inscrit notamment, dans son projet, 2 secteurs d'extension de l'urbanisation:

- Secteur Les Hauts Bois - 1AU et 2 AU - 30 logements prévus
- Secteur La Gaillardière - 1AU - 17 logements prévus

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est susceptible d'impacter la ressource hydrique du territoire. Dès lors, le PLU prend des dispositions au sein de son règlement littéral et graphique dans le but de préserver la ressource en eau sur le territoire de Villedieu-Les-Poêles- Rouffigny :

- Protection des zones humides et des cours d'eau : Les cours d'eau et les vallées humides du territoire de Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny ont été classées en zone Naturelle (N) au document d'urbanisme.
- Protection des haies bocagères : les haies bocagères peuvent constituer un atout environnemental important en termes de protection de la ressource en eau (lutte contre l'érosion des sols en freinant le ruissellement, filtrage et épuration de l'eau du sol, maintien des berges...). Elles font l'objet d'une identification sur le plan de zonage, au titre de la loi Paysage, dans le but de les préserver.
- Gestion des eaux pluviales : afin de pouvoir maîtriser localement le ruissellement, le PLU demande à ce que tout aménagement réalisé sur un terrain garantisse l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif qui favorise en priorité l'infiltration dans le sol.

Commune :

**4/** - Que le potentiel des zones d'activités soit défini en fonction d'un objectif d'emplois à atteindre. En effet, le scénario de développement n'est pas étayé par un volet économique qui permette, sur la base d'une stratégie d'équilibre entre habitants / actifs occupés / emplois locaux, de définir le besoin en foncier pour l'accueil et le développement des activités

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Habituellement, les PLU ne scénarisent guère le volet économique et se concentrent sur le volet habitat. A l'arrêt du PLU, l'état des zones d'activités locales était le suivant :

- **Parc du Caquevel** : 7 lots aménagés permettant d'accueillir des entreprises sur une surface 52 800m<sup>2</sup>
- **Zone d'activités de la Sienne** : 2 000m<sup>2</sup> disponibles
- **Zone d'activités des Monts Havards** : complète
- **Zone d'activités de la Foulerie et la Zone Industrielle des Vallées** : complètes

Par ailleurs, l'analyse du contexte et de la stratégie économique est en cours à l'échelle du bassin d'emploi de Villedieu-Intercom, au travers de l'élaboration du PLU intercommunal, échelle bien plus pertinente que le PLU pour les questions économiques.

Commune :

**5/** - Des objectifs de requalification des zones d'activités ou autres zones UE, le plus souvent inscrites au sein de l'enveloppe urbaine, soient définis

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Politique de la Communauté de Communes, pas du ressort de la commune, ni du PLU. Néanmoins, la commune a précisé dans le PADD son souhait de densifier les zones d'activités économiques existantes en optimisant le foncier et en mutualisant certains espaces lorsque cela est possible (stockage, stationnement...)

Commune :

**6/** - Que le zonage prévu au Sud du Parc d'Activité du Caquevel puisse être revu et passer de A en U pour correspondre à sa destination, à savoir l'habitat et non l'agriculture

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Suite aux COPILs des 04 et 11 septembre, les élus, en accord avec les PPA, s'accordent pour reclasser en Caquevel en zone U. En effet, ce secteur comporte 49 constructions et on peut estimer que ce site est déjà urbanisé. Ce nouveau secteur sera indicé « UB1 » au futur PLU et son périmètre sera ajusté aux constructions existantes afin de limiter son potentiel constructible. A noter que les extension et annexes y seront autorisées ainsi que la densification (dans la limite du périmètre).

Commune :

**7/** - La capacité d'accueil touristique soit étudiée et qu'une stratégie de développement de l'hébergement touristique soit définie.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Au moment de l'écriture du PADD, la commune n'avait pas de projet de développement touristique en matière d'hébergements. En revanche, la commune souhaitait conforter le camping des Chevaliers de Malte, situé 2 impasse du Pré de la Rose.

Après un entretien avec la Directrice de l'Office de Tourisme, il apparaît que Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est de plus en plus concernée par le phénomène « d'Airbnbisation » au sens où, depuis 5 ans environ, a été constatée une accélération de la rénovation des biens immobiliers. Non pas pour accueillir des habitants permanents mais bien pour de l'hébergement touristique. Ce phénomène semble localisé dans les campagnes sourdines et commence progressivement à gagner l'agglomération principale.

Par ailleurs, les circuits touristiques fonctionnent bien, associés au parcours des fondateurs de cloches et au patrimoine bâti exceptionnel de la commune avec ses cours ateliers si spécifiques.

Commune :

## ■ Le Conseil départemental de la Manche

### 1/ - Consommation d'espace

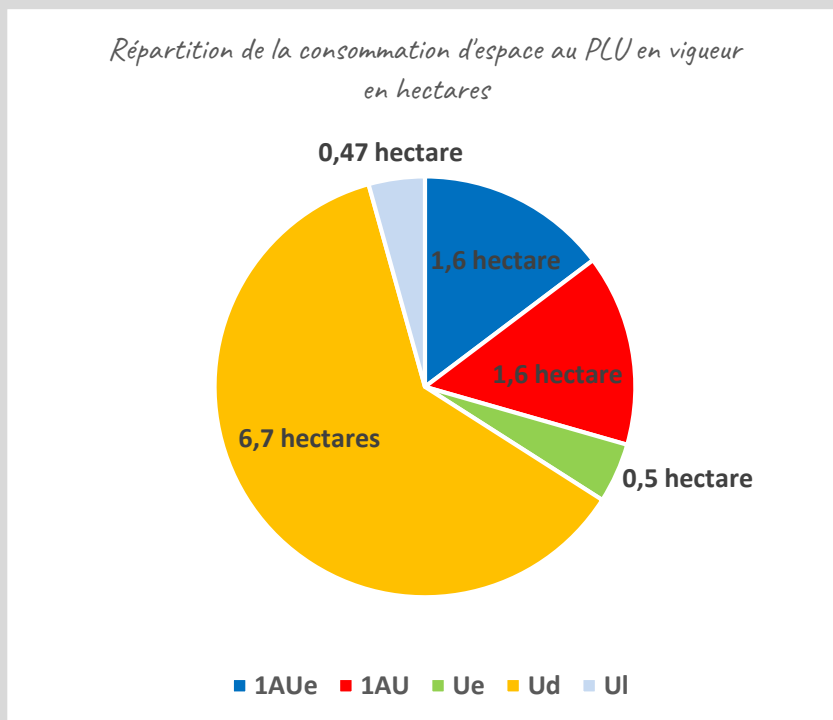
Les chiffres de consommation d'espace mentionnés dans le PLU sont anciens (2005-2015). De plus, le rapport de présentation n'analyse pas la consommation d'espace, il est simplement fait état de 9,4ha de consommés sur la période 2005-2015 à destination de l'habitat, aucune donnée n'est présentée pour la consommation d'espace en matière d'activité économique. Les disponibilités encore offertes dans les zones UE à vocation économique ne sont pas indiquées dans le rapport de présentation.

#### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : L'analyse de la consommation d'espace a été réalisée en 2016, par comparaison de deux photographies aériennes, au début de la procédure qui devait être conclue en deux ans et demi. Le transfert de la compétence urbanisme a décalé les échéances, d'où cet écart entre la date de réalisation et la date d'arrêt du PLU. Le tableau ci-dessous détaille le type de zones mobilisées pendant la période analysée :

PLU de 2007	Surface en hectare	Surface consommée depuis l'approbation
Ua	33,1	
Ud	86	6,7
UI	57,3	0,47
Ue	48,8	0,5
1AU	60,7	3,2 (1,6 hectares en habitat, 1,6 en économie)
2AU	17,6	
Ne	41,9	
Nh	43,9	
Nr	89,5	
Na	315	

Soit 9 hectares environ consommés à vocation habitat (Ud, UI, 1AU habitat).



Concernant les zones d'activités économiques, les incohérences relevées entre le rapport de présentation et le PADD seront solutionnées.

Les disponibilités encore offertes dans les zones Ue à vocation économique sont indiquées dans le rapport de présentation p.61 :

- Cacquevel : encore 52 800m<sup>2</sup> disponibles, soient environ 7 lots
- ZA de la Sienne : encore 2 000m<sup>2</sup> disponibles
- ZA des Monts-Havards : complète
- ZA de la Foulerie et ZI des Vallées : complète

Les justifications seront étoffées au sein du rapport de présentation concernant la consommation d'espace.

Commune :

## 2/ - Concernant le choix d'évolution démographique et du besoin en logements

- a. Développer la justification du scénario démographique
- b. Sur les 188 logements prévus, 136 seront issus de la construction neuve, soit 13,6 logements par an. Ce besoin est éloigné de la période 2009-2015 où une moyenne de 8 constructions par an a été établie. La remise sur le marché d'un certain nombre de logements vacants et le potentiel constructible des dents creuses pourraient permettre de répondre aux besoins en logements (pourtant ambitieux) affichés.
- c. Résorption de la vacance. Les outils. Future OPAH à mentionner dans le PADD ?
- d. Les OAP ne traduisent pas les objectifs du PADD à savoir proposer une offre diversifiée de logements
- e. Les logements sociaux programmés devraient apparaître sur le règlement graphique (voir article L. 151-15 du CU)

### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : Les justifications seront étoffées en ce sens.

### **a. Justifications du scénario démographique**

#### **Pourquoi avoir conservé cette hypothèse haute de + 0,9% ?**

La commune a connu une baisse de croissance démographique ces dernières années, notamment en lien avec un taux de natalité assez faible et un solde naturel négatif. Villedieu-les-Poêles « pâtis » d'une certaine manière de son patrimoine. La complexité des formes urbaines de la ville médiévale (39 cour/atelier très compliquées à rénover et peu adaptées à la demande en logements), les nombreuses servitudes liées aux protections patrimoniales (PPMH, SPR) contribuent à décourager certains projets des particuliers pour s'installer sur la ville centre.

Néanmoins, le souhait des élus est aujourd'hui de lancer une nouvelle dynamique sur le territoire communal, dynamique soutenue par l'ensemble des atouts dont bénéficie la commune :

- La proximité de l'A84 et des différents bassins d'emplois
- Les entreprises qui cherchent activement de la main d'œuvre
- Le cadre de vie de qualité au cœur de la Vallée de la Siègne
- La qualité des équipements et de services à la population

Cette dynamique est portée par le souhait des élus d'accueillir des jeunes actifs sur le territoire, des jeunes familles. Ceci afin d'atténuer la tendance générale à la diminution du nombre de personnes par ménage, pouvoir maintenir le niveau d'équipements et de services sur la commune et permettre aux nouveaux arrivants de réaliser un parcours résidentiel complet sur le territoire communal.

Pour ce faire, il a été choisi de sélectionner un nombre de personnes par ménage de l'ordre de 2,2, soulignant ainsi la volonté des élus que la commune soit attractive pour les familles avec enfants.

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny souhaite également s'affirmer comme ville centre de l'intercommunalité de Villedieu-Intercom.

L'objectif du taux de croissance sélectionné est de pouvoir créer les conditions de l'accueil de nouvelle population sur des biens qui correspondent à la demande, notamment en accession libre, sur des logements de taille moyenne (T2, T3) voir grande (T4, T5). Le dernier lotissement encore ouvert à l'urbanisation vient de vendre la dernière parcelle. Pour des habitants souhaitant construire, il n'y a aujourd'hui plus de possibilités attractives sur le territoire communal.

- b. Le scénario démographique prévoit la création de 81 logements en densification et de 37 logements vacants. A cela s'ajoute la réhabilitation de 15 constructions agricoles. Autrement dit, sur les 188 logements prévus, 70% sont créés sans engendrer de consommation d'espace.
- c. Taxe sur les logements vacants ? OPAH déjà réalisée sur le territoire mais n'intervient que sur l'aspect extérieur des constructions. Or, les caractéristiques du bâti qui n'ont pas la faveur des potentiels acquéreurs ou occupants sont : l'accès à la lumière, l'accessibilité des logements, le stationnement et l'absence de jardins dans les rues historiques de la ville. A noter cependant que la CC de Villedieu Intercom va prochainement engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat d'une durée de 3ans, qui prévoit de rénover environ 250 logements et une prime « sortie de vacance » de 5 000 € pour un logement locatif situé en centre-bourg avec un maximum de 18 logements. La mise en place de cette OPAH intercommunale est postérieure au débat sur le PADD.
- d. Les OAP seront modifiées en ce sens en précisant des modes (accession aidée, PSLA, logements intermédiaires etc).
- e. Afin de favoriser un urbanisme de projet, il a été choisi de ne pas faire apparaître de secteurs précisant explicitement les zones d'implantation des logements sociaux.





**5/ - EIE**

Remplacer AVAP par SPR et indiquer la source des images, p.35 + correction des dates d'inscription au titre des monuments historiques.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

Commune :

**6/ - Zones inondables**

Compléter le RP avec les données DREAL (profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux).

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

Commune :

**7/ - Capacité station**

Si en termes de charge organique, la station semble être stable, en termes de charge hydraulique, cet équipement est obsolète : en effet, le débit de référence de la station est de 1200mcube par jour alors qu'elle a reçu en 2018 2668mcube par jour, soit plus du double. Une nouvelle station d'épuration est en projet, sans qu'il en soit fait mention dans le RP.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le rapport de présentation sera modifié en ce sens.

Une étude relative à la création d'une nouvelle station d'épuration sur la commune a été menée par le bureau d'études EGIS. Un diagnostic du fonctionnement de la station d'épuration existante a été menée et les conclusions sont les suivantes : « *La station d'épuration existante fonctionne globalement bien et la charge de pollution est bien traitée en moyenne excepté pour le paramètre Pt pour lequel le nombre de non-conformité dépasse régulièrement les valeurs indiquées dans l'arrêté d'autorisation.*

*Par contre, la station est environ 30% en surcharge hydraulique par rapport au débit de référence indiqué sur l'arrêté d'autorisation. Le débit de référence sera donc à redéfinir dans le cadre de la construction de la nouvelle station d'épuration, en prenant en compte les programmes d'urbanisation, de réduction d'entrée d'eaux claires parasites dans le réseau de collecte et de gestion des déversements sur le système d'assainissement global ».*

+ voir réponse similaire au point 3/

Commune :

**8/ - Zones d'activité économique du Cacquevel**

Terres en prairies actuellement déclarées à la PAC. Mise en place d'une séquence ERC pour leur développement à vocation économique ?

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : il appartient à la Communauté de Communes, qui dispose de la compétence économique, de vérifier l'impact de la zone sur l'activité des exploitants.

Commune :

### 9/ - STECAL Gens du Voyage

Deux exploitants exploitent la parcelle concernée. L'une d'entre elle est en contrat aidé « agriculture biologique », contrat qui sera probablement renouvelé pour 5 ans. Le Projet de STECAL aurait alors des conséquences financières pour cet exploitant qui se verrait contraint de reverser une partie de l'aide perçue. Il conviendrait donc de s'informer auprès des agriculteurs concernés par l'implantation de ce STECAL de leurs projets, en particulier déterminer si la poursuite de l'activité agricole et des engagements en agriculture biologique sont envisagés. Le choix de localisation de ce STECAL devra être justifié en prenant en compte ces éléments et en évaluant des possibilités d'évitement et de réduction d'emprise sur les terres agricoles.

#### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : Une partie des parcelles appartient à Villedieu Intercom pour environ 2 000m<sup>2</sup>. Les contrats aidés en agriculture biologique ont été portés à la connaissance des élus lors des avis PPA. Il est envisagé de réduire l'emprise du STECAL à la seule parcelle appartenant à Villedieu Intercom pour l'installation de 10 caravanes en vue de la réalisation d'une aire de petit passage, conformément au Schéma Départemental des Gens du Voyage.

Commune :

### 10/ - Diagnostic agricole

La synthèse des enquêtes menées auprès des agriculteurs est trop succincte. Il serait nécessaire de compléter les données, notamment par l'énumération des ateliers des différentes exploitations présentes, les surfaces exploitées et les projets éventuels des agriculteurs. La localisation des bâtiments agricoles et des parcelles entrant dans un plan d'épandage serait également à préciser.

#### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : A partir des chiffres fournis par la MSA nous avons obtenu les informations suivantes :

- Nombre d'exploitants inscrits à la MSA : 18 dont 7 femmes
- Secteur d'activité : 11 en élevage bovins lait, 3 en élevage bovins viande, les autres sont soit en domaine équin soit en entreprise de travaux agricoles
- L'âge des exploitants : 48,33 ans, 6 ont moins de 35 ans et 6 ont 55 ans et plus
- La typologie des entreprises : 13 exploitations dont 9 à titre individuel et 4 en société
- Nb de salarié : 39 salariés au 31.12.2017
- SAU : 654ha
- 3 GAEC et 3 EARL
- Nombre d'installations nouvelles en 2017 : aucune
- Nombre de cessations d'activités agricoles en 2017 : 3

Les exploitants agricoles étaient conviés à une réunion de travail le 14.06.2019. Parmi les personnes présentes, seule l'EARL Marie-Rocher a fait part de souhait de diversification de son activité.

La Chambre d'agriculture, qui réalise actuellement le diagnostic agricole du PLU intercommunal, a fourni des informations complémentaires :

- Les sites de production actualisé ainsi que les périmètres de vigilance et les terres fondamentales à la production
- La liste des agriculteurs ayant un site de production sur le territoire et leurs caractéristiques

Le rapport de présentation évoluera en ce sens.

Commune :

Nom	Age	Date d'installation	Orientation	Lieu	Souhait de diversification	SAU commune	Succession assurée	Règlement
-----	-----	---------------------	-------------	------	----------------------------	-------------	--------------------	-----------

Massue Denis	59 ans	01.04.2019	Elevage de vaches laitières	La Trinité		30ha	Oui	RSD
GAEC de la petite Jaunaie	Pas précisé	01.04.2016	Elevage de vaches laitières	Rouffigny		70 ha	Oui	ICSA
GAEC Goron	39 ans 36 ans	01.12.2008	Elevage de vaches laitières	La Trinité		20 ha		
Michel Lepesant	55 ans	1984	Elevage de vaches laitières	La Hardonnière		32 ha	Non	
Moulin Janine		1988		La Froide Vallée		17 ha		
EARL Marie-Rocher	34 ans 35 ans	01.04.2012	Elevage de vaches laitières	Rouffigny La Haute Badrie	Transformation fromagère, fabrication de tomme			

### 10/ - Changement de destination

15 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N ont été identifiées. Nécessité de justifier cette identification.

Le changement de destination d'un des bâtiments localisés à la Prévôtère, situé à proximité d'un élevage relevant de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, nécessite une justification de sa faisabilité.

#### **Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Les justifications seront affinées sur ce point, avec le détail de la grille de critères. Concernant le changement de destination de La Prévôtère, le bureau d'études propose à la collectivité de le supprimer de l'inventaire.

Commune :

### 11/ - Règlement littéral

- Il serait judicieux de modifier les règles relatives aux zones A et N, en définissant les conditions de hauteur des annexes et des extensions, et de motiver la zone d'implantation, les conditions d'hauteur, d'emprise et de densité des annexes et des extensions.
- Le règlement de la zone A autorise la création de gîte, camping à la ferme, pour la diversification de l'exploitation agricole alors que l'article L. 151-11 du CU n'autorise pas ce type de constructions.

#### **Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* :

- Dans le règlement littéral tel qu'il a été arrêté :
  - les annexes aux bâtiments d'habitation doivent s'implanter dans un périmètre de 15 mètres, mesuré à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale → zone d'implantation
  - L'emprise au sol cumulée des extensions et constructions d'annexes est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, hors surface de piscine, à partir de la date d'application du présent règlement → emprise au sol
  - La piscine doit être située à moins de 30 mètres de la construction principale à usage d'habitation existante ; la surface de bassin de piscine est limitée à 50 m<sup>2</sup>

En revanche, en effet, la hauteur des annexes et extensions n'étaient pas réglementées. Nous proposons de fixer une hauteur de 3m maximum à l'égout du toit et 3m50 au point le plus haut de la construction afin d'éviter que le volume de la construction annexe soit d'un volume similaire à la construction principale et ne puisse générer la construction de logements supplémentaires.

- L'article L. 151-11 précise les choses suivantes : « le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et

des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. » En effet, le gîte et le camping à la ferme ne sont pas autorisés en l'état.

Commune :

### 12/ - Assainissement

Le règlement littéral devra interdire tout recourt à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées.

#### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : le règlement littéral évoluera en ce sens

Commune :

### 13/ - Compatibilité avec le SPR

Mettre en compatibilité les parcelles suivantes :

- Secteur de la Fromagerie (parcelle ZC 96) prévu en zone Ue devrait être classée en zone N
- Parcelle AC 68 au sud de la zone agricole est classée en zone Ub et non en N ou An
- Les parcelles situées à l'arrière des habitations sises rue du Pavé (AK 142, 141, 140, 134, 133 et 130) doivent être classées en zone N
- A la marge, les parcelles au sud de la Sienne sont mal répertoriées (AL 106 à 118 et 198)
- Le cimetière de Saint-Etienne est classé en zone Ub et non en zone N

#### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

Commune :

- Secteur de la Fromagerie
- Parcelle AC 68
- Rue du Pavé
- Parcelles sud de la Sienne
- Cimetière de Saint-Etienne

### 13/ - Assainissement

Les projets de zones 1AUh figurent en dehors de la zone d'assainissement collectif dans le document de zonage assainissement joint au dossier. La densité de 15 logements par hectare prévue dans ces zones offre difficilement la superficie nécessaire à l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectif. Le zonage assainissement devra donc être révisé en conséquence et être annexé au futur PLU. Pour mémoire, le réseau a été qualifié de non conforme en 2015, 2016, 2017, 2018. Un arrêté de mise en demeure en date du 23.02.2018 a été dressé.

#### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés* : Voir explications précédentes sur le conditionnement des zones à urbaniser à l'ouverture de la future station actuellement en cours de réflexion.

Commune :

### 14/ - Risques

L'inclusion dans la zone UE de certaines parcelles non bâties soumises à des risques de remontée de nappe voire à des risques inondation par débordement de cours d'eau pourrait être reconsidérée.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : A voir avec la commune  
Commune :

**15/ - Camping des Chevaliers de Malte**

Cette zone est située en zone inondable (zones bleues et rouge du PPRI de la Sienne). En application de l'article R. 111-2 du Code de l'urbanisme, il conviendra de s'assurer que ce camping ne fasse l'objet d'aucune extension ni d'aucune augmentation de la vulnérabilité des personnes.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le plan de zonage ainsi que le règlement du PLU seront modifiés afin d'intégrer le plan du PPRI et les règles qu'il édicte.  
Commune :

**16/ - Risques naturels prévisibles d'inondation**

Ne sont pas reportés au règlement graphique du projet de PLU. Il serait opportun de reporter sur un document graphique du règlement du PLU, à une échelle exploitable pour l'instruction, les zones inondables autres que celles définies par le PPRI et de définir des règles les concernant dans le règlement littéral du PLU.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le plan de zonage sera adapté pour intégrer les zones inondables définies par le PPRI ainsi que les autres zones inondables.

Commune :

**17/ - Emplacements réservés**

- a. Faire apparaître les bénéficiaires des emplacements réservés, et l'usage prévu.
- b. L'ER n°8 (aire d'accueil de camping-cars) apparaît peut judicieuse car éloignée du centre-ville, donc peu attractive pour ses éventuels utilisateurs.
- c. L'ER n°9 inscrit sur la parcelle ferroviaire AM1

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* :

- a. Les tableaux des emplacements réservés seront complétés en ce sens
- b. L'ER n°8 se situe en continuité d'une zone de loisirs de Villedieu-les-Poêles
- c. Cet ER sera retiré (voir avis SNCF plus bas)

Commune :

**18/ - Zones 1AUh**

Les zones 1AUh sont éloignées de plus de 1 200 mètres du centre-ville et des commerces, ce qui limitera fortement, pour les futurs résidents compte tenu du relief du territoire, la faisabilité de déplacements autres que motorisés vers ces derniers ou les services qui s'y trouvent également. En ce sens le projet de PLU ne s'inscrit pas dans une démarche d'un urbanisme favorable à la santé.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Suite aux Comités de pilotage des 04 et 11 septembre 2019, les élus ont décidé de maintenir la zone des Hauts Bois au projet de PLU. Situées non loin de l'A84, ce secteur répond à la demande des actifs d'habiter proche de l'accès à l'autoroute en leur permettant de rejoindre Caen ou Rennes rapidement. Par ailleurs, ce secteur bénéficie de deux liaisons douces déjà aménagées non négligeables. La première permet aux futurs habitants de se rendre en centre-ville par un parcours sécurisé. La seconde leur permet de rejoindre à pied l'aire de covoiturage de Villedieu-les-Poêles. Enfin,

cette zone est envisagée par la commune pour développer à court terme de l'accèsion à la propriété afin d'accueillir des jeunes ménages et atténuer le vieillissement de la population et le desserrement des ménages. Au cours du COPIL du 11 septembre 2019, les élus ont démontré aux PPA, sites par sites, qu'il n'existait pas d'autres alternatives sur le secteur de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny pour développer de l'habitat à court terme (absence d'accès, enclavement, cadre de vie dégradé auprès des zones d'activités, relief, contraintes multiples liées aux servitudes patrimoniales qui grèvent l'agglomération sourdine...).

Néanmoins, il a été convenu de scinder le projet des Hauts Bois en 2. La partie Nord, ferait l'objet d'un classement en 1AUh, à urbaniser à court terme, tandis que la partie Sud serait classer en 2AUh.

La mobilisation des zones à urbaniser se ferait donc de la manière suivante :

- Tranche n°1 des Hauts Bois : à court terme, classement en 1AUh
- La Gaillardière : à moyen terme, classement en 1AUh
- Tranche n°2 des Hauts Bois : à long terme, classement en 2AUh

Les élus souhaitent conserver des zones 1AUh afin de permettre l'accueil de nouveaux habitants avec un foncier attractif et s'éviter de devoir procéder à court terme à une modification du PLU, procédure coûteuse dans un contexte de réalisation du PLU intercommunal.

Commune :

## 19/ - Zones Ue

- A. Zone du Mont Havard : la partie située à l'extrême sud est de cette zone mériterait de sortir de la zone constructible en raison de la présence d'une haie et d'une zone humide
- B. Zone de Cacquevel : le classement de la partie nord-est ne semble pas opportun en raison de la présence d'une haie à conserver.

### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés :*

- A. Le règlement graphique pourrait évoluer en ce sens sous réserve de l'avis de la commune.
- B. Le règlement graphique pourrait évoluer en ce sens sous réserve de l'avis de la commune.

Commune :

- A. Zone du Mont Havard ?
- B. Zone de Cacquevel ?

## ■ La Chambre d'Agriculture de la Manche

**Avis favorable avec 4 réserves**

### 1/ - OAP Les Hauts Bois

La localisation de la nouvelle zone d'habitat du Haut Bois ne favorise pas une forme concentrique de l'agglomération de Villedieu-les-Poêles. La chambre d'agriculture demande que vous analysiez la possibilité de réaliser cette zone d'extension dans les lieux davantage situés entre du bâti préexistant.

### Réponse du responsable du projet

*Prigent & Associés :* Voir réponse au point 18/

Commune :

### 2/ - Phasage de l'ouverture à l'urbanisation

L'absence de phasage des ouvertures de nouvelles zones d'habitat ne permet pas de maîtriser le rythme d'urbanisation et l'étalement urbain. Un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation permettrait de prioriser une zone par rapport à l'autre et d'apporter des garanties sur leur remplissage.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : pour rappel, l'urbanisation des zones à urbaniser sera conditionnée à l'achèvement des travaux et à la mise en œuvre de la station d'épuration en projet.

Commune :

### **3/ - Règlement de la zone A**

Le règlement de la zone agricole ne permet pas suffisamment des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. La Chambre d'agriculture suggère de se référer au nouvel article de la loi ELAN (L. 151-11 du 23 novembre 2018 qui précise que « Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : le règlement littéral pourra évoluer en ce sens.

Commune :

### **4/ - Haies identifiées au titre de la loi Paysage**

Le linéaire important de haies retenu comme élément à protéger au titre de la loi Paysage. Des secteurs font apparaître des mailles bocagères parfois resserrées. Le mode de concertation avec les agriculteurs et les critères de détermination des types de haies inventoriées à préserver (rôle anti-érosif par exemple) ne sont pas explicités dans le rapport de présentation. Nous tenons à vous alerter que la préservation systématique de toutes les haies au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme représente un risque potentiel important de difficultés d'aménagement parcellaire. La Chambre d'agriculture demande également que :

- Lors des demandes de modification du maillage bocager, la commune s'assure que les agriculteurs concernés pourront continuer à améliorer les conditions d'exploitation de leur parcellaire
- La mise en place d'une « commission bocage » pour gérer les dispositions du règlement écrit. Celle-ci peut intégrer à la fois des élus locaux, des agriculteurs « référents » et des propriétaires

**Réponse du responsable du projet**



*Prigent & Associés* : une accélération des dommages apportés au linéaire bocager de Villedieu-les-Poêles a été observé sur la période récente, d'où le classement en loi Paysage. Le bureau d'études a produit un Guide du Bocage à destination de la commune et qui peut être diffusé aux usagers du monde agricole. Pour le reste, l'organisation proposée est du ressort de la collectivité et non du bureau d'études. La commune et la Communauté de communes confirment leur souhait d'inscrire les haies en loi Paysage dans leur intégralité.

Commune :

### **5/ - Groupe de constructions en zone A**

L'intégration d'un ensemble groupé d'habitations en zone A. La Chambre d'agriculture demande à ce que toutes les parcelles présentant des qualités agronomiques, biologiques ou économiques au sens de l'article R. 151-22 du CU soient incluses dans le zonage A. A l'inverse, la localisation en zone agricole d'un espace bâti comprenant une vingtaine d'habitations groupées au lieu-dit le Cacquevel ne nous paraît pas appropriée.

#### **Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Suite aux COPILs des 04 et 11 septembre, les élus, en accord avec les PPA, s'accordent pour reclasser en Cacquevel en zone U. En effet, ce secteur comporte 49 constructions et on peut estimer que ce site est déjà urbanisé. Ce nouveau secteur sera indicé « UB1 » au futur PLU et son périmètre sera ajusté aux constructions existantes afin de limiter son potentiel constructible, ce qui ne correspondrait pas au projet des élus. A noter que les extension et annexes y seront autorisées ainsi que la densification (dans la limite du périmètre).

Commune :

## **Les Personnes Publiques Consultées**

### **■ Ministère des Armées.**

**1/** - Aucune emprise militaire ne se situe sur le périmètre du territoire concerné. En revanche, la servitude d'utilité publique gérée par les Armées existante PT2 500 554 01 – faisceau hertzien reliant Saint-Senier-Sous-Avranches à l'antenne de Percy (interdiction de créer des obstacles), instaurée par décret du 06 octobre 2000, ne figure pas dans le tableau ni sur les plans de servitudes. Elle avait pourtant été mentionnée sur le courrier qui vous avait été adressé dans le cadre du porter à connaissance. En conséquence, l'EMZD de Rennes émet un avis défavorable à ce projet arrêté de plan local d'urbanisme et demande la prise en compte de la servitude mentionnée.

#### **Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : La servitude en question sera annexée au dossier SUP. Pas de signe à proprement parler dans le Porter à Connaissance de l'Etat de 2016.

Commune :

### **■ SNCF**

**1/** - Remarque : ajouter la servitude T1, ainsi que sa notice explicative. La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est traversée par la ligne n°405 000 d'Argentan à Granville, qui appartient toujours au domaine public ferroviaire.

Le domaine public ferroviaire est protégé par le CG3P, le code civil ainsi que par la servitude dite « T1 », codifiée par une ordonnance du 28 octobre 2010 dans le code des transports aux articles L. 2223-1 à L. 2231-9. (...) De plus, les documents graphiques des SUP du PLU doivent faire apparaître en aplat les emprises où s'applique la servitude T1 sous une trame spécifique.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Cette servitude sera annexée au dossier de SUP. En revanche, le bureau d'études n'intervient pas sur la mise en forme des Servitudes d'Utilité Publiques.

**1/** - Remarque : inscription d'emplacements réservés sur le domaine ferroviaire. Concernant l'emplacement réservé n°9, celui-ci est situé sur l'emprise du domaine ferroviaire. Aucune servitude ne peut être consentie à un tiers et aucun emplacement réservé ne peut y être inscrit. En outre, il ne peut être soumis à déclaration d'utilité publique autre que pour des projets ferroviaires.

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Cet emplacement réservé sera retiré de la liste.

Commune :

■ **RTE**

**1/** - Remarque : Plan des Servitudes

Les ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité qui suivent sont implantés sur le territoire de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny :

- 90 Kv NO 1 Avranches-Villedieu
- LA 400kV NO 1 Launay-Taute
- LA 400kV NO 2 Launay-Taute

Il faut absolument faire apparaître les ouvrages électriques cités ci-dessus sur le plan des Servitudes. Cependant, compte-tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de ces ouvrages (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur le territoire de :

**RTE – GMR Normandie**

**15 rue des Carriers**

**14 123 IFS**

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le bureau d'études n'intervient pas sur la modification des Plans de Servitudes.

Commune :

**2/** - Remarque : Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans ou à proximité d'un espace boisé classé. Or, nous attirons votre attention sur le fait que les servitudes relatives au passage de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement, tout au moins partiel, de l'espace boisé traversé par nos ouvrages et de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes.

Sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages existants doit être réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages, et que soit retranchés des espaces boisés classés, des bandes :

- De 30 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 63kV et 90 kV
- De 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 150 kV et 225 kV
- De 50 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 400 kV
- De 40 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV
- De 80 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 225 kV
- De 100 mètres de large de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 400 kV
- Ou autres dimensions dans les cas particuliers

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Il sera procédé au déclassement des bandes concernées.

Commune :

**3/ - Remarque : règlement littéral en zone A et N**

« Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ».

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le règlement littéral évoluera en ce sens.

Commune :

**4/ - Remarque : introduction d'une dérogation au règlement littéral en zone A et N.**

« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. »

**Réponse du responsable du projet**

*Prigent & Associés* : Le règlement littéral évoluera en ce sens.

Commune :

Procès-verbal de synthèse « *Les réponses et avis de la MRAe, des Personnes Publiques Associées et des Personnes Publiques Consultées* » remis au responsable du projet, le **XX XX XX** 2019.

Pour accusé de réception,