

**Extrait du Registre des Délibérations du Comité Syndical
Séance du 21 juin 2019**

Objet : Avis du PETR à
formuler sur le projet de PLU de
Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

L'an deux mille dix-neuf, le 21 juin, à 14 heures 30, le Comité Syndical du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Sud Manche - Baie du Mont-Saint-Michel, régulièrement convoqué le 13 juin 2019 par Monsieur Charly VARIN, Président, s'est réuni, au siège du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Sud Manche - Baie du Mont-Saint-Michel, à Avranches, sous la présidence de Monsieur Charly VARIN, Président.

Présents titulaires : Monsieur Jean-Claude ARONDEL, Monsieur Vincent BICHON, Monsieur Michel GERARD, Monsieur Erick GOUPIL, Madame Sophie LAURENT, Monsieur Pierre-Jean BLANCHET, Monsieur Michel CAENS, Monsieur Philippe DESQUESNES, Monsieur Jean-Marie SEVIN, Monsieur Daniel MACE, Monsieur Charly VARIN.

Présents suppléants : Madame Paulette MATEO, Monsieur Alexis SANSON, Monsieur Bernard DEFORTESCU, Monsieur Jean-Pierre VAVASSEUR.

Absents : Monsieur Hervé DESSEROUER, Monsieur Franck ESNOUF, Monsieur David NICOLAS, Madame Dominique BAUDRY, Monsieur Michel MESNAGE, Monsieur Michel ALIX.

Secrétaire de séance : Monsieur Bernard DEFORTESCU.

Le nombre de membre en exercice étant de 21, les membres présents au nombre de 15 forment la majorité.



Délibération n° 2019 - 020207

Avis du PETR à formuler sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

Rapporteur : Monsieur Pierre-Jean BLANCHET

CONTEXTE :

Présentation du contexte du territoire et de l'élaboration du PLU

Comme rappelé en préambule du rapport de présentation, la rédaction du PLU de la commune Villedieu-les-Poêles-Rouffigny avait été commencée avant le transfert de la compétence urbanisme à Villedieu Intercom.

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est une commune nouvelle ayant fait l'objet d'une fusion au 1er janvier 2016.

- Le périmètre historique de Villedieu-les-Poêles est régi par un Plan Local d'Urbanisme, approuvé le 30 avril 2007 et qui a fait l'objet d'une modification au cours de l'année 2016, portant sur l'adaptation du règlement pour le stationnement en zone Uc.
- Le périmètre de la commune historique de Rouffigny n'est doté ni d'un Plan Local d'Urbanisme ni d'un Plan d'Occupation du SOL, c'est donc le Règlement National d'Urbanisme qui s'y applique.

Afin d'intégrer le nouveau périmètre communal, la commune nouvelle a décidé, par délibération en date du 04 avril 2016 de réviser son Plan Local d'Urbanisme, en y intégrant le périmètre de Rouffigny. Cette révision a eu également pour objectif de rendre le document d'urbanisme compatible avec les orientations du SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, approuvé en juin 2013.

C'est donc un territoire de 3 905 habitants (INSEE 2015) qui est présenté. Un territoire pour lequel 9,4 hectares ont été urbanisés entre 2005 et 2015 pour la production de 180 logements, soit 0,94 hectares par an.

Sur la période de 2005 à 2015, la moyenne annuelle des constructions est de 18 logements.

Un territoire au tissu économique diversifié marqué par **une économie à tendance présentielle dont le nombre d'emplois est en baisse** (-3% d'emplois entre 2010 et 2015) ; une activité agricole, elle, très dynamique, d'importance supra-territoriale. La qualité des paysages et du patrimoine naturel est présentée comme étant à l'origine de la force du développement de l'économie touristique.

Emplois locaux						TOTAL DES Emplois
	Agriculture	Industrie	Construction	Commerce, Transports, Services divers	Adm publique, Enseign ^t , Santé, Act sociale	
2010	16	548	174	957	592	2 287
2015	35	450	116	982	642	2 225
	115%	-18%	-33%	3%	8%	-3%

Les enjeux liés au développement durable et à la prise en compte du réchauffement climatique semblent importants à la lecture des données du diagnostic, du fait notamment des contraintes pesant sur les mobilités mais aussi en lien avec les nombreux déplacements domicile-travail, de la multipolarité du développement, de l'importance de la part de l'élevage dans l'activité agricole, de la diminution des surfaces en herbe, de l'importance du parc de logements anciens et de **la vacance très importante observée.**

L'apport de nouvelles populations et l'attractivité de manière générale sont des enjeux qui apparaissent prégnants avec un seuil qui semble critique pour le maintien des services à un coût supportable pour le bien commun ; ceci malgré une bonne dynamique associative comme une large gratuité ou politique tarifaire très attractive pour l'utilisation des services et équipements.

Analyse du projet de PLU / attendus du SCoT

Les orientations et objectifs du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel

Le SCoT du Pays de la Baie du Mont Saint-Michel, tel que présenté en page 115, poursuit les objectifs suivants :

- La **maîtrise foncière et la solidarité** : mise en œuvre d'une politique volontariste de maîtrise foncière et de gestion économe des sols
- L'**application de la loi littoral** : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du SCoT
- L'**excellence environnementale** : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire
- Les **pratiques vertueuses en urbanisme (habitat et activités)** : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité
- La **performance économique** : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité

Pour chacun de ces objectifs, le SCoT prévoit des prescriptions et recommandations donc certaines s'adressent directement aux documents d'urbanisme locaux tels les PLU.

L'analyse du Projet de PLU

Les documents de références du PLU :

L'ambition politique et les orientations du projet de PLU qui la mette en œuvre sont inscrites au sein du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**.

Le chapitre relatif à la justification du choix de projet de PLU est organisé en référence au code de l'urbanisme (L151-4 et L151-6).

L'analyse qui suit s'exprimera en référence principale à l'écriture du PADD, à son ambition affichée et justifiée ainsi que sa traduction réglementaire pour assurer l'atteinte des objectifs fixés.

L'analyse de la bonne déclinaison des objectifs et orientations du SCoT, dans une logique de compatibilité, s'appuie ainsi sur la justification des choix du PLU est organisée en 3 chapitres principaux :

- I. Choix retenus pour établir le PADD
- II. Justifications des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables
- III. Justifications concernant les OAP

L'analyse de la bonne déclinaison des objectifs et orientations du SCoT

L'analyse proprement dite s'organise selon la succession des 5 grands objectifs du SCOT.

B1. La maîtrise foncière et la solidarité : mise en œuvre d'une politique volontariste de maîtrise foncière et de gestion économe des sols

Ce chapitre du SCoT s'intéresse aux thèmes de la perspective démographique, à la répartition des logements par secteurs, la surface maximale à urbaniser, aux principes et règles de gestion, économe des surfaces, au diagnostic agricole et aux phasages des extensions urbaines.

Par ailleurs, le SCoT comporte un schéma de secteur, qui définit pour le secteur 1 le nombre de logements et la surface maximale :

Commune	1 Pop 2006 (INSEE)	2 A - Nbre de logts neufs 2003-2009 (étude)	3 B- Nbre total de logements 2006 (INSEE)	4 A/B	5 coef solidarité SCoT	6 Nbre de logts neufs 10 ans (extrapol.)	7 Surface foncier à prévoir/ 10 ans (ha)	8 Coef de rétention	9 Surface plafond 10 ans (ha)
ROUFFIGNY	309	18	142	12,70%	12	26	2,14	0,0	2,14
VILLEDIEU LES POELES	3 920	141	2157	6,50%	8	201	25,18	1,3	32,73

Soit pour Villedieu-Rouffigny 4229 149 2299 20 227 27,32 34,97

Perspectives démographiques

Le SCoT définit le taux de croissance annuel moyen pour le secteur 1 auquel Villedieu-les-Poêles appartenait à la date d'approbation du SCoT : 0,9%/an

Pour Villedieu-Rouffigny, extrapolé à partir de la population de 2015, serait ainsi de 4 271 habitants en 2025 soit **+366 habitants sur 10 années**.

Analyse :

PADD / scénario de développement : Accueil de 414 habitants à horizon 10 ans

Le chiffre de population projeté par le PLU est un peu supérieur à celui mis en perspective par le SCoT, à 11% d'écart. En cela le projet est ambitieux au regard de la période récente mais néanmoins justifié ne serait que par rapport au constat fait des enjeux forts sur le maintien de l'apport de service à un coût supportable pour le bien commun.

Perspectives de besoin de logements

Analyse :

PADD / scénario de développement : Création de 188 logements à horizon 10 ans

Le calcul des logements (188 unités) à partir de la perspective de population (414 nouveaux habitants) n'intègre semble-il pas le phénomène de desserrement.

Le calcul, même s'il semble minimaliste, est compatible avec le SCoT. En effet, le SCoT a défini la perspective 227 logements à prévoir à 10 ans.

Par ailleurs, il est en cohérent avec l'observation des 18 nouveaux logements entre 2005 et 2015.

Si le phénomène de desserrement n'est pas traduit dans la projection du besoin en logements, si le scénario retenu est proche de la construction observée sur les années 2005 à 2015, c'est l'ambition affichée du développement de la population qui risque de ne pas être atteinte et donc par conséquent le maintien des services à un coût supportable.

Surface maximale à urbaniser, dont bonus...

Le schéma de secteur n° 1 a prévu pour Villedieu et Rouffigny une consommation maximale de 27,32 ha à urbaniser sur 10 années, soit tenant compte d'un coefficient de rétention de 30% définit un plafond maximal de surface défini à **34,87 ha pour 10 ans d'urbanisation**.

Analyse :

PADD / scénario de développement : Besoin en surfaces en zones à urbaniser de 3,6 ha (il s'agit donc des zones en extension)

La justification des choix précise : « La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny ne doit pas consommer plus de 32 hectares sur l'ensemble de la période du SCoT (2013-2023) ». Le PLU de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny définit pour la période de 10 ans une limitation de la consommation d'espace à 12 hectares (extension du développement urbain + densification).

Le PLU est ainsi très compatible avec le SCoT, puisque comparée au plafond maximal défini par le SCoT de 34.87 ha, la surface à urbaniser pour les logements sur 10 ans a été ramenée à 12 ha.

Pour autant, vis-à-vis de la consommation des 10 années (2005 – 2015) pendant lesquelles 9,4 ha ont été consommés pour la production de 180 logements, les 12 ha définis font apparaître une croissance d'environ +30% ce qui n'est pas cohérent avec le principe de la loi de modérer la consommation de l'espace. Or même si le SCoT est « intégrateur », le code de l'urbanisme s'applique et le PLU ne peut pas argumenter. Par ailleurs, le SRADDET va appliquer un objectif de 50%% de la consommation antérieure.

Encore une fois ici, la traduction du projet politique de croissance de population en besoin en logements semble à revoir pour intégrer à minima les objectifs de desserrement pour qu'un projet qui apparaît très vertueux au regard de l'objectif seuil de consommation foncière du SCoT ne le devienne plus au regard de la consommation foncière observée en comparaison avec la période de référence, qui elle observait une décroissance de la population.

	Logements produits ou à produire	Surface consommées ou à consommer	
	(lgts)	(ha)	(lgts/ha)
2005-2015	180	9,4	19,15
PLU	188	12	15,67
	4%	28%	-18%

Ainsi, la productivité foncière diminue. La productivité élevée 2005-2015 est explicitée dans le rapport de présentation par le recensement de 2 importantes opérations de logements collectifs. Est-ce bien suffisant comme justification ?

En fait, le projet semble proposer :

- 15 logements en A et N à réhabiliter : Sans consommation foncière
- 81 logements en densification = 8.4 hectares soit 10 logts/ha
- 37 logements vacants à remobiliser
- 55 logements en zones à urbaniser = 3,6 ha (ou 4 selon les pages) ce qui fait > 15 logts/ha

Si l'on prend 4 ha (PADD) d'extension, on a bien 15 logts / ha

Si on prend 12-3,6 = 8,4, on obtient une densité seulement 9.64 Logts/ha

Toutefois, il s'agit là d'une extrapolation car l'ensemble manque de cohérence et de clarté voire est contradictoire entre les différentes pages.

Principes et règles de gestion économe des surfaces

Le SCoT précise dans sa prescription en page 72 du DOG :

« Dans les PLU et cartes communales, un tableau de surfaces doit faire apparaître clairement pour toutes zones constructibles (U, AU et N constructible pour les PLU) non seulement les surfaces totales de zones ou secteurs, mais également les surfaces « utiles » réellement offertes à la construction neuve, c'est-à-dire déduction faite des terrains déjà bâtis et des espaces identifiés comme non constructibles (par exemple zones humides) ».

Analyse :

Ce tableau n'apparaît pas dans la justification des Choix.

Par ailleurs, le diagnostic du PLU fait état de **6,9 ha mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine, soit 103 logements productibles en densification, soit près de 55% de l'effort total de production des logements :**

En prévoyant une majorité de nouveaux logements en densification (55%), le PLU est vertueux, une nouvelle fois en consommation foncière de terres agricoles, après la définition d'un besoin en surface totale inférieure de près de trois fois à la surface plafond.

4.3.3 Le nombre de logements potentiellement à produire en densification

L'agglomération de Villedeieu-les-Poêles dispose d'un foncier disponible et mobilisable à hauteur de 5,5 hectares. L'agglomération de Rouffigny quant à elle jouit d'un foncier disponible non bâti à hauteur de 1,4 hectare.

Agglomérations	Surface	Densité différenciée	Nb de logements
Villedieu-les-Poêles	5,5 ha	15 logements/ha	82 logements
Rouffigny	1,4ha	15 logements/ha	21 logements
Total : environ 100 logements en densification et en extension			

*Extrait du rapport de présentation
-Chapitre Diagnostic / page 52*

PADD / scénario de développement : création d'environ 188 logements dont la réhabilitation de 15 logements en zone A et N, dont la création de 81 logements en densification, dont la reconquête de 37 logements vacants, dont la création de 55 logements en extension

Parmi les 188 logements « planifiés », on distingue 52 logements à reconquérir ou à réhabiliter (37 logements vacants + 15 logements en A et N) et 81 logements en densification, soit 135 logements sans consommation nouvelle d'espaces agricoles ou naturels.

Les logements à produire en extension sont ainsi au nombre de 55, soit, avec une densité de 15 logts / ha, une surface de 3,6 hectares, ce qui est confirmé par le rapport de présentation (page 74).

Mais l'absence d'un bilan des surfaces est préjudiciable à l'analyse détaillée de ces 3,6 ha. D'autant que la rédaction du PADD et celle du rapport de présentation semblent ne pas s'accorder.

Ainsi, dans la même partie « justification des choix » (RP), il est précisé que 81 sont à prévoir en densification, et par ailleurs il est précisé qu'1/3 des logements à créer le seraient en densification soit 62 logements.

Extrait de la page 4 du PADD :

- Permettre la réalisation d'1/3 du parc à créer en densification du tissu bâti existant, soit :
 - 4 ha en densification si un objectif de 15 log/ha**
- Créer :
 - 4 ha à ouvrir à l'urbanisation si un objectif de densité de 15 log/ha**

La justification des choix précise, elle, à la page 74, que 81 logements sont prévus en densification et 3.6 hectares doivent être prévus en extension pour 55 logements et 15 logements en A et N soit prévus au titre de la réhabilitation.

Synthèse du scénario de développement :

- L'accueil de 414 habitants à horizon 10 ans
- la création d'environ 188 logements dont :
 - la réhabilitation de 15 logements en zone A et N
 - la création de 81 logements en densification
 - la reconquête de 37 logements vacants
 - la création de 55 logements en extension
 - un besoin en surface en zone à urbaniser de 3,6 ha

2 OAP sont formalisées :

- L'OAP des Hauts Bois : 30 logements sur 20.000 m²
- L'OAP de la Gaillardière pour 17 logements sur 1,13 ha

Ces 2 secteurs correspondent à 85% des surfaces en extension présentées en synthèse.

Par ailleurs, dans le rapport de présentation, la justification des choix fait état (page 86) de 5 zones à urbaniser :

L'analyse du règlement graphique fait bien apparaître un 3^{ème} secteur, démunie d'une OAP ; ce qui est légitime puisqu'il s'agit d'une zone 2AUh, mais ne fait pas apparaître les 2 autres. Peut-être s'agit-il

Objectifs affichés dans le PADD	Production dans le zonage
<p>Recomposer le Bourg</p> <p>Intégrer les zones à urbaniser aux quartiers existants</p> <p>• Moyenne de 15 logements par hectare et en adaptant cette densité à chacune des opérations.</p>	<p>Les zones AU</p> <p>Seules ont été repérées en orange sur le plan des zones AU. L'ensemble de ces zones est bordé et desservi par les réseaux (adduction en eau potable, égouts, voies, électricité et sécurité incendie).</p> <p>5 zones à urbaniser ont été délimitées au total. Elles permettront d'assurer la mise en œuvre des objectifs énoncés au PADD. Le choix d'un repérage de ces zones AU permet de distinguer ces secteurs et d'orienter les futurs aménageurs à se reporter aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).</p>

simplement d'une incohérence de chiffre à corriger à la page 86 du RP.

En comptabilisant ce 3^{ème} secteur, on retrouve à peu près les 3,6 ha planifiés. Il convient donc de corriger dans le rapport de présentation les cinq secteurs pour les ramener à trois.

Nécessité d'un diagnostic agricole

Le SCoT Prescrit : « **Avant toute inscription de nouvelles zones constructibles dans les documents d'urbanisme, les communes veillent à établir un diagnostic agricole, en concertation avec la profession agricole.** Le diagnostic doit notamment identifier l'impact du projet d'urbanisation sur la viabilité des exploitations agricoles concernées et les déplacements des engins agricoles et, le cas échéant, proposer des mesures compensatoires (échange de terrains par exemple, itinéraires alternatifs). Ces diagnostics seront réalisés en conformité avec les principes du DGEAF, puis de la « charte pour une gestion économe et partagée de l'espace rural (GEPER) lorsque ce document sera paru ».

Analyse :

Le rapport de présentation du PLU comprend un diagnostic économique dont 5 pages sont consacrées à l'agriculture.

Il n'est pas précisé si un diagnostic agricole « individualisé » a été réalisé dans les conditions définies par le SCoT, qui aurait par exemple identifié les enjeux par entités territoriales pertinentes. Si tel est le cas, ce diagnostic devrait être annexé au Rapport de présentation et être synthétisé dans celui-ci

Phasage des extensions urbaines.

Analyse :

Les extensions urbaines sont phasées par l'outil « règlement graphique » qui positionne la très grande majorité des extensions en 1AUh (2 Secteurs dotés d'OAP ouverts à l'urbanisation) et qui réserve un 3^{ème} secteur en 2AUh, à ouvrir avec modification ou révision sur le bourg de Rouffigny.

Après une surface consacrée à l'habitat inférieure de près de trois fois au plafond de consommation foncière accordée par le SCoT, une majorité de construction en densification, le projet de PLU propose un phasage dans la constructibilité en réservant une partie des surfaces en extension à un projet ultérieur soumis à modification ou révision du PLU.

B2. L'application de la loi littoral : vers une meilleure cohérence dans l'application de la loi littoral à l'échelle du SCoT

La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny n'est pas concernée par la loi littoral.

B3.L'excellence environnementale : une appropriation de l'excellence environnementale à travers l'aménagement et la gestion du territoire

La préservation des continuités écologiques

Le DOG du SCoT prescrit

- « - Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adapter la rédaction du règlement pour maintenir et valoriser le corridor et zone nodale pour que tout aménagement puisse accueillir une 'trame verte' – Végétalisation des murs, des toitures, le maintien du bocage dans les opérations de lotissement, les espaces de stationnement et de délaissement, de gestion des eaux, etc.,
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, préserver par un zonage, par un repérage les arbres et les espaces remarquables (bois, prairies, etc.),
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adosser aux documents une charte de bonne pratique paysagère,

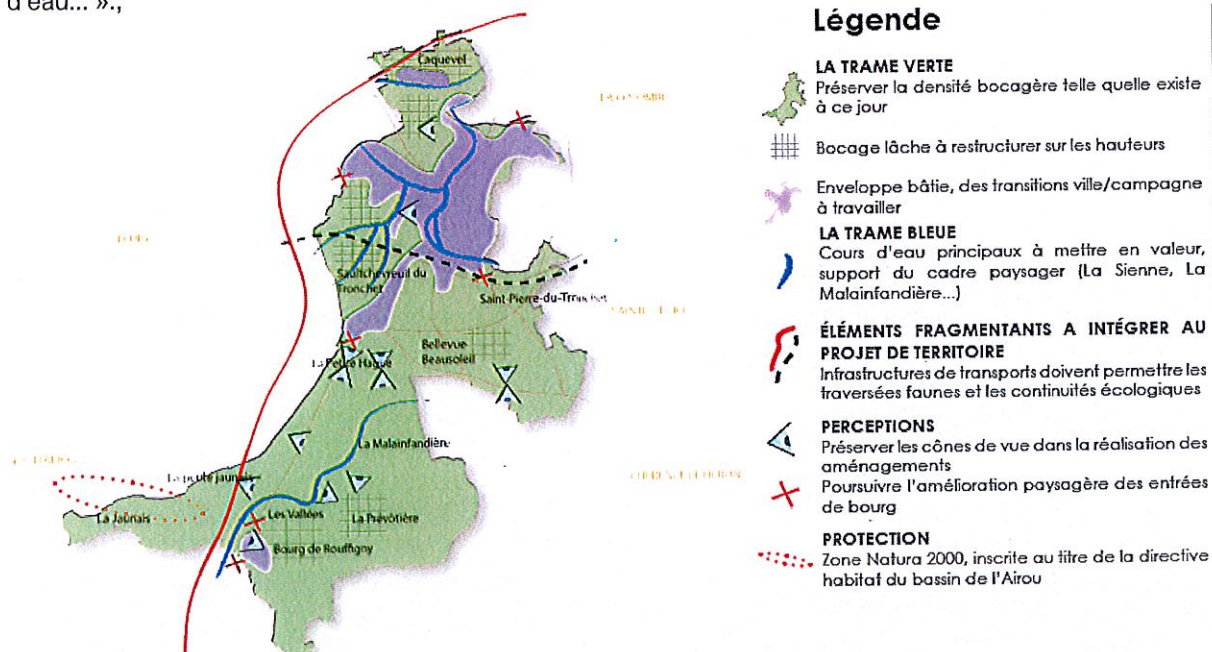
- Mettre en place des mesures compensatoires permettant d'atteindre et de garantir le même niveau écologique, les mêmes fonctions, les mêmes surfaces à terme, des zones préexistantes impactées par les aménagements : réhabilitation ou création si la sauvegarde n'est pas possible.,
- Dans toutes les communes, le maillage bocager est identifié et préservé après étude et concertation »

Analyse :

Le PADD du PLU définit son ambition vis-à-vis de la TVB :

« Compléter le schéma des trames vertes et bleues

- prescrire des règles ou recommandations visant à limiter l'impact des activités humaines sur les cours d'eau (taux d'imperméabilisation, limitation de l'emprise des voiries),
- proposer un tramé Trame Verte et Bleue, y compris en zone rurale,
- intégrer le patrimoine naturel tel que la zone Natura 2000 de la Lande d'Airou, les zones humides, les cours d'eau... »,.



Légende

- LA TRAME VERTE**
Préserver la densité bocagère telle quelle existe à ce jour
- Bocage lâche à restructurer sur les hauteurs
- Enveloppe bâtie, des transitions ville/campagne à travailler
- LA TRAME BLEUE**
Cours d'eau principaux à mettre en valeur, support du cadre paysager (La Siègne, La Malainfandière...)
- ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS A INTÉGRER AU PROJET DE TERRITOIRE**
Infrastructures de transports doivent permettre les traversées faunes et les continuités écologiques
- PERCEPTIONS**
Préserver les cônes de vue dans la réalisation des aménagements
- Poursuivre l'amélioration paysagère des entrées de bourg
- PROTECTION**
Zone Natura 2000, inscrite au titre de la directive habitat du bassin de l'Airou

Le règlement de la zone A précise bien :

« D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives, devront être préservés.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

Le règlement graphique positionne **7 Espaces réservés pour la protection de haies bocagères.**

De nombreuses haies sont identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 d code de l'urbanisme, ce qui permet de préserver la densité des haies tel que prescrit au DOG du SCoT. La surface des EBC dans le projet de PLU est d'environ 20 hectares.

Au final, le maillage bocager a été bien identifié et préservé. Le linéaire protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage) représente 106 553 mètres linéaires.

La charte de bonne pratique paysagère évoquée dans le DOG apparaît sous la forme d'un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales évoquées par le rapport de présentation (page 87), qui analyse et répertorie les différentes typologies de bâtiments en fonction du contexte dans lequel elles s'inscrivent.

La gestion des paysages

Le DOG du SCoT prescrit « Appliquer les chartes paysagères existantes pour la gestion de l'occupation de l'espace et de l'occupation du sol (cônes de vue sur le Mont-Saint-Michel) ».

Le PADD du PLU retient 2 objectifs principaux en matière de paysages :

- Préserver les entités paysagères structurantes
 - o améliorer la protection de la trame bocagère existante en identifiant des linéaires bocagers dans le règlement graphique
- Compléter le schéma des trames vertes et bleues
 - o prescrire des règles ou recommandations visant à limiter l'impact des activités humaines sur les cours d'eau (taux d'imperméabilisation, limitation de l'emprise des voiries)
 - o proposer un tramé Trame Verte et Bleue, y compris en zone rurale
 - o intégrer le patrimoine naturel tel que la zone Natura 2000 de la Lande d'Airou, les zones humides, les cours d'eau...
- Améliorer les perceptions de la commune
 - o préserver les lignes de covisibilités paysagères améliorer la qualité des traversées d'agglomérations
 - o accorder une attention particulière à la qualité paysagère des entrées de ville (rompre les perspectives visuelles, sécuriser les entrées).

Analyse :

La référence au Mont-Saint-Michel n'a pas lieu d'être appliquée puisque la situation de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny la positionne en dehors des périmètres ad hoc. Villedieu-les-Poêles est tout de même ville relais, support des services proposés dans le cadre du périmètre de la zone tampon UNESCO.

Pour autant, la préservation du paysage est bien présente dans le PADD, les règles du SPR de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny sont bien transcrites dans le règlement avec différents types de zones (U1, U2, U3, U4a, U4b et U5).

Le patrimoine bâti d'intérêt paysager a bien été identifié.

Un Cahier de Recommandations Architecturales, Paysagères et Environnementales analyse et répertorie les différentes typologies de bâtiments en fonction du contexte dans lequel elles s'inscrivent constitue bien un outil complémentaire aux dispositions réglementaires du PLU.

Le règlement des zones A et des zones U fait une place à la préservation du paysage (abord et intégration des bâtiments ...).

Seul bémol, pas de référence explicite au traitement des entrées de ville.

La gestion des risques

Le risque inondation sur la commune est caractérisé par les crues à débordement lent de cours d'eau. La commune de Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny bénéficie d'un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) approuvé valant servitude d'utilité publique.

Analyse :

Le projet participe bien à la prévention des risques naturels prévisibles.

Le PPRI test traduit sur le plan de zonage, par :

- une zone réglementaire forte : nouvelles constructions interdites,
- une zone réglementaire modérée : prescriptions particulières.

Le SDAGE

Le territoire de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est couvert par le SDAGE Seine Normandie. Il sera également couvert par le SAGE SIENNE, SOULLES, COTIERS OUEST du Cotentin, actuellement en cours d'élaboration.

Le DOG du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel précise :

- Dans toutes les communes, les zones humides sont identifiées et préservées après étude et concertation
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adopter dans la rédaction du règlement une approche intégrant la préservation des corridors et zones nodales pour que tout aménagement puisse contribuer à la gestion de l'eau raisonnée – assainissement alternatif de l'eau potable, usée et pluviale, etc. – bâtiments HQE, etc.
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, préserver par un zonage, par un repérage les autres secteurs 'en eau' en plus des zones humides
- Pour les communes couvertes par un P.L.U. ou par une carte communale, adosser aux documents une charte de bonne pratique de l'usage de l'eau
- Mettre en place des mesures compensatoires permettant d'atteindre et de garantir le même niveau écologique, les mêmes fonctions, les mêmes surfaces à terme, des zones préexistantes impactées par les aménagements : réhabilitation ou création si la sauvegarde d'une zone humide par exemple (dans sa totalité ou en partie) n'est pas possible.
- Intégrer la disposition 78 du SDAGE

Analyse :

Le Rapport de présentation justifie sa comptabilité avec les 8 orientations du SDAGE Seine Normandie. A titre d'illustration : les zones humides sont repérées d'une façon générale et les secteurs faisant l'objet d'extensions à court terme (1AUh) ont fait l'objet d'expertises. La préservation des zones humides constitue l'un des objectifs environnementaux du PADD et les zones humides DREAL sont identifiées sur Villedieu-les Poêles-Rouffigny.

Le règlement indique que sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques (articles L.151-41-1° à 3° et L.151-23 du Code de l'Urbanisme),

Le règlement graphique a effectivement positionné 7 Emplacements réservés pour la protection de haies bocagères parmi les plus structurantes.

En plus, de nombreuses haies sont identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce qui permet de préserver la densité des haies tel que prescrit au DOG du SCoT pour les secteurs à enjeux.

L'éolien

Le règlement précise que sauf dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, il n'est pas fixé de règles spécifiques en matière d'implantation, de coefficient d'emprise au sol, de hauteur, d'aspect extérieur, de stationnement et de coefficient d'occupation des sols pour la réalisation :

- d'ouvrages techniques (transformateurs, supports de transport d'énergie ou de télécommunications, châteaux d'eau, écostations, abri pour arrêt de transports collectifs...), nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.
- et de certains ouvrages exceptionnels tels que : clocher, mât, pylône, antenne, silo, éolienne... dans la mesure où ils ne sont pas interdits dans les articles 1er des différents règlements de zones.

Analyse :

Pour autant, le sujet est difficile et les outils de l'urbanisme pas toujours très efficaces !

Au niveau du règlement, en zone A, « La construction d'éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et à condition que les aérogénérateurs soient implantés à plus de 300 mètres des habitations ».

B4. Les pratiques vertueuses en urbanisme (habitat et activités) : une politique volontariste et solidaire pour un urbanisme de qualité

Mise en valeur de l'identité du Pays à travers les liens visuels avec le Mont-Saint-Michel

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny n'est pas concernée par cette prescription.

Promouvoir la qualité des équipements : Aménagements liés à la valorisation du Mont-Saint-Michel

Villedieu-les-Poêles-Rouffigny n'est pas concernée par cette prescription.

Pour une meilleure mixité sociale et urbaine

Le SCoT prescrit : « Dans les pôles majeurs et les pôles principaux de services prévus au PADD, les règles d'urbanisme et les orientations d'aménagement favoriseront la création de logements locatifs sociaux et de logements à loyer ou prix abordables par les jeunes ménages, y compris sous forme d'habitat collectif, avec des formes urbaines adaptées au contexte, dans des secteurs le plus possible intégrés au tissu urbain existant, ou au sein des projets futurs, en tenant compte de l'objectif de mixité sociale ».

Analyse :

Le PADD retient l'objectif de « poursuivre la production de logements sociaux (axe 1 – la démographie et le logement. Le parc social représentait en 2013 23,5% du parc résidentiel total. La commune souhaite conserver son taux de 25% de logement social, soit 45 logements à produire sur des secteurs ciblés.

Redynamiser les quartiers anciens et économiser l'espace

Le SCoT prescrit : « une analyse des causes de la vacance et des mesures pour favoriser sa résorption doit être menée au niveau des communautés de communes, au moins pour les pôles ».

Analyse :

L'analyse de la vacance est synthétisée de la façon suivante :

Plusieurs facteurs entrent en compte pour justifier de l'augmentation du logement vacant sur la commune et la tournure des courbes démographiques du territoire sur la période récente :

- le non-renouvellement de la pyramide des âges, entraînant un vieillissement de la population;
- la dégradation du parc ancien et l'inadéquation de ce parc avec la demande en logements;
- la vacance du parc HLM.

Le PADD retient l'objectif suivant : « la commune souhaite intégrer le logement vacant dans le calcul des besoins en logement nécessaires pour les 10 ans à venir.

En application de ce principe, le PADD décide de permettre la création de 188 logements, dont 20% en réinvestissement de logements vacants. **Ce pourcentage correspond bien aux 37 logements sur les 188 planifiés au total du projet. Toutefois une analyse fine des raisons pour lesquelles ces seuls 37 logements sont retenus parmi les 408 logements vacants recensés par l'INSEE en 2015 aurait été attendue, car cela ne représente que 9% du parc de logements vacants.**

Si l'on admet un besoin de rotation de l'ordre de 7% maximum du parc total des logements, soit 171 logements vacants servant à la rotation du PARC, le potentiel réel de remobilisation est de $408-171 = 237$ logements.

Les 37 logements à remobiliser, mis en perspective par le PLU, ne représente qu'une part assez faible de 16% de ce potentiel.

Promouvoir la qualité des grands équipements

Le SCoT prescrit : « projets s'inscrivant en dehors d'une continuité urbaine : justifier l'intérêt économique et urbanistique, voire écologique, du projet à l'échelle d'un territoire d'intercommunalité et démontrer le caractère " exceptionnel ", voire " unique ", du projet, qui permet d'éviter le risque de multiplication de demandes similaires.

Tous projets : Sur la base d'études préalables » : évaluation des effets et présentation d'un projet de haute qualité ».

Analyse :

Le PADD retient l'objectif « Calibrer l'offre en équipements » dans son Axe 4 « L'environnement & le cadre de vie », avec une offre en équipements de santé et/ou à destination d'un public âgé à étoffer, et une offre en équipements en faveur d'un public adolescent à étoffer.

Dans le règlement, en zone UI (urbaine équipements et de loisirs), les règles énoncées ont pour but de faciliter la mise en œuvre des projets d'équipements.

Conserver la mémoire du bâti traditionnel de valeur dans l'espace rural

Le SCoT prescrit : « Le changement de destination, même au cœur d'une zone réservée à l'agriculture, peut être admis pour un bâtiment qui doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial, et si ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ».

Analyse :

Le règlement graphique identifie le patrimoine bâti susceptible d'un changement de destination. L'annexe 1 du PLU inventorie bien le patrimoine bâti (21 sites) susceptible de faire l'objet d'un changement de destination en zone A et N.

Il n'est pas précisé si ces 21 logements potentiels sont intégrés dans le cadre du calcul du nombre de logements à destination de l'habitat. Par contre, le scénario fait état de 15 logements à réhabiliter en zone A et en zone N. On peut donc que supposer que 15 parmi ces 21 potentiels, sont retenus pour faire partie de l'effort total.

Promouvoir une réflexion suffisamment approfondie en amont des projets d'urbanisation nouvelle

Le SCoT prescrit : « pour les secteurs à urbaniser « à court terme » des PLU et des cartes communales, le SCoT demande que leur détermination s'appuie sur des réflexions permettant de bien cerner l'ensemble des enjeux liés à l'urbanisation :

- La validation (ou l'adaptation) des limites de zones et la définition des éventuelles protections réglementaires (respect des haies bocagères et maintien de leur fonctionnalité, maintien de « micro-espaces humides », maintien de bandes enherbées,...) et (ou) des orientations d'aménagement et de programmation, s'appuient sur une analyse environnementale (hydraulique / zones humides, faune / flore, exploitation agricole, environnement urbain et naturel proche (sensibilités diverses, nuisances), ...)
- Promouvoir la création d'un véritable « morceau de ville » et non celle d'un simple découpage foncier passe par une série de questionnements qui, au-delà d'une analyse de structure urbaine plus globale, s'attachent à préciser les enjeux et stratégies liés au développement du secteur par rapport à l'agglomération, les enjeux paysagers du site, qui peuvent receler une co-visibilité avec la mer et la Baie du Mont-Saint-Michel bien au-delà des communes littorales elles-mêmes., les continuités urbaines (viaires, douces) à préserver et/ou à promouvoir, en privilégiant les itinéraires doux « fonctionnels » en site propre entre secteurs d'habitat, équipements collectifs, zones d'activités, les formes urbaines souhaitables, le traitement des eaux usées et des eaux pluviales, l'introduction de formes et couleurs du 21e siècle (notamment dans le cadre des constructions « économes ») respectant les aspects identitaires du secteur (couleurs d'enduits, pierre locale, modénatures...).

Une attention particulière doit être portée au traitement des limites urbaines avec les espaces agricoles et naturels.

Une réflexion préalable est importante aussi au niveau des « cœurs anciens », qui méritent mieux qu'un tissu pavillonnaire classique... Un peu de réflexion (et souvent de négociation) peut faire évoluer les choses... ».

Analyse :

Les orientations d'aménagement et de programmation définies précisent, pour les secteurs à vocation d'accueil de logements :

- **Les densités moyennes à respecter : 15 logements à l'hectare ;**
- L'implantation des constructions, afin qu'elles bénéficient d'un **ensoleillement maximal** et permettent une optimisation de l'aménagement de la parcelle ;
- Le tracé indicatif des futures voies, visant à assurer l'accès aux futures constructions ;
- **L'intégration paysagère des opérations futures.**

Le PADD retient également un objectif de développement des liaisons douces entre les différents quartiers et connectées aux secteurs de commerces et aux services. Cet objectif se traduit notamment par la création de nouveaux cheminements, imposée dans les OAP.

Maîtriser l'urbanisation liée aux habitations légères de loisirs

Le SCoT prescrit : « Dans les PLU, le Scot demande que soient identifiés : Les secteurs dans lesquels les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs sont autorisés en dehors des terrains de camping, les règles qui leurs sont applicables le cas échéant, par des orientations d'aménagement graphiques et écrites, les aménagements souhaités ».

Analyse :

Le règlement de la zone UL, dédié « Loisirs et équipements » interdit l'implantation de maisons mobiles et les terrains pour campeurs.

La zone NC, dédié au camping « Les Chevaliers de Malte », et faisant l'objet d'un STECAL, seule la destination « hébergement touristique » ainsi que les constructions et installations nécessaires à son exploitation (salles d'accueil, sanitaires, loge de gardien...).

Aucun autre secteur n'est identifié pour l'accueil de parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères, hormis l'espace réservé n° 8, à vocation d'aire de Campings Cars.

Maîtrise la présence d'éolienne dans le paysage

Le SCoT prescrit : « Les « zones de Développement de l'Éolien » devront être identifiées dans les cartes communales et les PLU ».

Analyse :

Voir analyse en page 10 du présent document

Pour mémoire, rappelons que la zone A autorise « La construction d'éoliennes, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et à condition que les aérogénérateurs soient implantés à plus de 300 mètres des habitations ».

Le PLU n'identifie pas les zones de développement de l'éolien mais autorise ce type d'équipement en le conditionnant.

Qualité des entrées de ville

Le SCoT prescrit : « Les PLU et cartes communales assureront la maîtrise qualitative des entrées de villes et de bourgs situés sur les axes routiers structurants du territoire, tant pour les opérations futures que pour la requalification des espaces existants, sur la base d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Pour les secteurs à urbaniser « à court terme » des PLU et des cartes communales, le SCoT demande que leur détermination s'appuie sur des réflexions permettant de bien cerner l'ensemble des enjeux liés à l'urbanisation ».

Analyse :

Le PADD et le règlement n'évoquent pas ou très peu cette problématique.

Pourtant le diagnostic identifie en page 28 du Rapport de présentation :

- **la zone commerciale du Mont Havard comme un espace d'entrée de ville à requalifier**
- **la RD 975 : un axe viaire ancien structurant à retravailler : Une nouvelle entrée de ville à développer en lien avec la gare ?**
- **l'A84 : un élément marquant du paysage à intégrer, des portes d'entrée sur le territoire à valoriser et structurer**

Il développe le diagnostic des entrées de villes (sous-chapitre 6.3 en page 31 du Rapport de présentation).

En qualité de ville relais de la zone tampon du bien UNESCO « Mont-Saint-Michel et sa Baie », cette question des entrées de ville et leurs qualifications est un élément essentiel pour l'image donnée à l'arrivée des touristes sur le territoire.

Publicité aérienne

Le SCoT prescrit : « Les PLU et cartes communales veilleront à assurer la maîtrise qualitative de la publicité extérieure ».

Analyse :

Le PLU ne comprend pas de règlement de publicité. D'une façon générale, le PLU ne fait aucune mention à la maîtrise de la publicité aérienne.

Préserver les continuités écologiques

Le SCoT prescrit : « Dans toutes les communes, une attention particulière sera portée à la mise en place de la « trame verte et bleue » dont les principes majeurs sont donnés dans le chapitre 3. Notamment, le principe de continuité pour les « réseaux verts et bleus » (corridors écologiques et biologiques) doit être pris bien en compte, cette continuité se prolongeant à travers le Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel depuis les territoires voisins jusqu'au littoral. Notamment, l'analyse de l'état initial de l'environnement doit toujours être menée au-delà des limites communales pour intégrer les données des communes voisines, y compris aux limites du territoire du SCOT.

Les communes doivent préciser les modalités de détermination des espaces concernés et justifier les dispositions prévues pour préserver ces espaces. : zonages particuliers, éloignement des constructions et types de clôtures permettant de préserver les arbres de haies bocagères existantes et de planter de nouvelles haies sans difficulté, distances des constructions par rapport aux berges de cours d'eau, limitation des effets de fragmentation de l'espace par l'interdiction de traversées automobiles importantes et les aménagements lourds d'espaces collectifs, etc. ».

Analyse :

L'objectif affiché dans le PADD est de « Compléter le schéma des trames vertes et bleues" en proposant un Tramé Trame Verte et Bleue, y compris en zone rurale.

La zone naturelle N majeure, figurant au plan de zonage est marquée par la vallée de la Sienne et la Znieff de type 1 (La Sienne et ses principaux affluents-Frayères), composante de la TVB
Idem pour la zone naturelle englobe également les éléments du patrimoine naturel semblant être les plus sensibles : la Znieff de type 2 Bassin de la Sienne ainsi que le site Natura 2000 inscrit au titre de la Directive.

D'une façon générale, le PLU de Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny assure la protection de la trame verte et bleue du territoire notamment par un classement en zone naturelle N ou par un repérage spécifique au sein du plan de zonage.

La trame verte de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est complétée par le maillage bocager. La commune dispose d'un bocage dense sur la partie sud du territoire. Il constitue un support de déplacement pour la faune et participe aussi à la préservation des milieux aquatiques en formant une barrière au ruissellement.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation identifient, dans les futurs secteurs d'urbanisation, les haies bocagères et bois existants ou à créer. (voir Réponse au début du B3 du présent document).

Prise en compte des risques

Le SCoT prescrit : « Intégrer les risques naturels de la réflexion trame verte et bleue ».

Analyse :

Pour rapport de présentation, voir analyse page 10 du présent rapport.

Les OAP prévoir que « les haies et plantations existantes seront maintenues, dans la mesure du possible ».

B5. La performance économique : se doter d'une économie performante par des espaces d'activités de qualité

Définir des objectifs quantitatifs afin de soutenir le développement économique

Le DOG définit 3 principes / orientations pour le développement économique

- « - Soutenir la mixité fonctionnelle du tissu urbain
- Raisonner et qualifier l'aménagement des zones d'activités du Pays
- Requalifier les zones d'activité et les friches existantes ».

Le Schéma de secteur identifie la zone ZA Cacquevel, d'une surface de 10 ha et qui comprenait de 7 ha viabilisés disponibles à la date d'arrêt du SCoT.

Analyse :

Dans son axe 5 (Activités économiques), le PADD du PLU retient l'objectif de maintenir les activités en place, décliné comme suit :

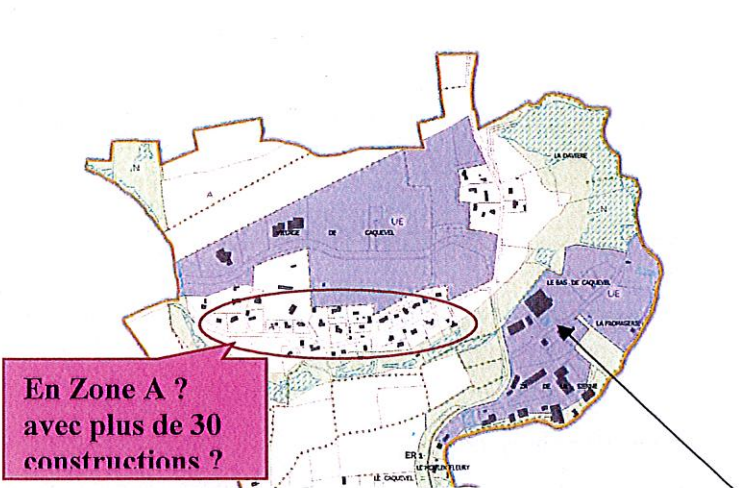
- Établir des règles facilitant le maintien des commerces et de l'artisanat,
- Sur le cœur de bourg de Rouffigny, maintenir les enseignes commerciales (bars/tabacs/restaurant),
- Sur le centre-ville de Villedieu-les-Poêles, définir des linéaires de secteurs protégés de commerce et d'artisanat au plan de zonage,
- Proscrire les changements de destination des locaux commerciaux sur ces secteurs lorsqu'il y a un commerce préexistant (art. L.151-16 du code de l'urbanisme),
- Permettre la mise en œuvre d'une mixité d'usage sur certains secteurs agglomérés (habitat dans les étages et activités économiques en rez-de-chaussée),

Le maintien des enseignes commerciales à Rouffigny est également ciblé.

Par ailleurs, dans le PADD, la commune souhaite définir de secteurs protégés des commerces et proscrire les changements de destination des locaux commerciaux sur ces secteurs lorsqu'il y a un commerce préexistant.

Les linéaires sont identifiés précisément par le règlement graphique et la commune pourra donc interdire ou maîtriser le changement de destination.

Le règlement a délimité les zones UE :

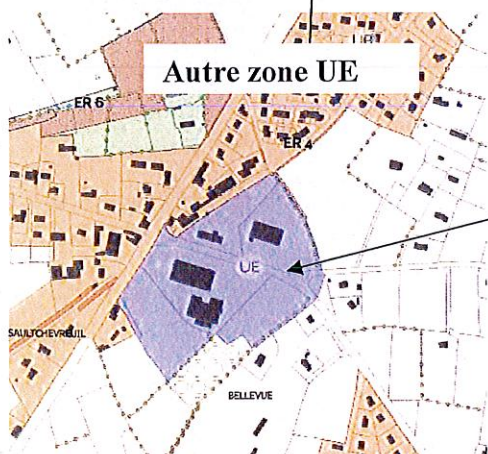


Le Parc du Cacquevel, situé à proximité immédiate de l'échangeur A84 et comprenant 52 800 m² de disponibles pour 7 lots (arrondi à 54 000 m² selon l'observatoire foncier du SCoT).

La Zone d'Activités du Mont Havard, au nord-est de la ville historique de Villedieu-les-Poêles, avec assez peu de parcelles disponibles (Cette zone est totalement remplie selon l'observatoire foncier du SCoT).



La Zone d'Activités de la Sienne qui ne possède plus que 2 000 m² disponibles (2 000 m² également selon l'observatoire foncier des ZA du SCoT).
L'extension envisagée dans le Diagnostic n'a semble-t-il pas été retenue.



La Zone d'Activités de la Foulerie (commercialisée à

Autre zone UE avec peu de disponibilités

Les 2 OAP prévoient que des activités compatibles avec la proximité d'habitations pourront être associées aux logements (vocation principale du secteur).

Le règlement graphique positionne des linéaires commerciaux protégés au titre de l'article L151-16 du CU.

L'aménagement des zones d'activités du Pays est traité au travers de l'objectif d'optimisation du foncier existant, par la densification des ZAE existantes, l'optimisation du foncier avec la mutualisation de certaines fonctions (stockage, stationnement) et intégration paysagère par des prescriptions architecturales. Pour autant, le règlement associé à la zone UE n'est qu'un règlement technique (règles de constructibilité, réseaux ...)

Le PLU ne comprend pas de nouvelles zones à urbaniser pour l'accueil d'activités économiques, en cohérence avec le SCoT.

Concernant la requalification des zones d'activités, et malgré l'identification d'une identification d'espaces commerciaux à requalifier en entrée de ville nord, le PADD et la justification des choix ne mentionne plus ce thème.

La thématique des friches n'est pas abordée et le diagnostic urbain n'identifie pas de friche d'activités.

Au sud de la zone UE, le parc d'activité du Cacquevel, une zone construite de plus de 30 constructions est zonée A. Sa destination ne semble absolument pas agricole. Il convient donc de s'interroger sur ce zonage. Il lui serait préféré un zonage correspondant à sa destination, à savoir un zonage U.

Valoriser les zones conchylicoles

La Commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny n'est pas concernée

Réguler et organiser les implantations commerciales

Le DOG prescrit « Réguler et organiser les implantations commerciales : Les projets de déplacement ou d'implantation de surfaces commerciales en périphérie seront réalisés en lien étroit avec les projets d'aménagement des cœurs de villes ou de bourgs ».

Adjoindre à tout projet économique, une étude en termes de trafic et d'anticipation des diverses mobilités ».

Analyse :

Prescription « hors de la légitimité des PLU ». Donc sans effet en urbanisme opérationnel.

Affirmer l'armature commerciale en valorisant le commerce de centralités et de proximité

Le DOG prescrit que « Tout nouveau projet d'extension urbaine des pôles urbains suffisamment structurés sur un plan démographique intégrera une réflexion sur la place laissée au commerce et aux services à la personne dans les nouveaux quartiers de ville. Cette démarche se réalisera en étroite cohérence avec les projets d'aménagement urbain des cœurs de villes ou des principaux centres-bourgs.

Le SCOT demande la recherche de toutes les conditions favorables à la (re)constitution des linéarités commerciales dynamisant les polarités existantes en permettant en outre de nouvelles liaisons fortes entre les pôles commerciaux des centres-villes et bourgs. Cet objectif s'appuiera sur la qualité des aménagements publics de la centralité visant à y faciliter la circulation, le stationnement, les déambulations piétonnes et la qualité des ambiances urbaines. Elle induit, notamment dans les polarités les plus importantes présentant une certaine densité, l'implantation de commerces ou de services en rez-de-chaussée des artères commerciales ».

Analyse :

Dans son axe 5 (Activités économiques), le PADD du PLU retient l'objectif de maintenir les activités en place,⁹ décliné comme suit :

- Établir des règles facilitant le maintien des commerces et de l'artisanat
- Sur le cœur de bourg de Rouffigny, maintenir les enseignes commerciales (bars/tabacs/restaurant)
- Sur le centre-ville de Villedieu-les-Poêles, définir des linéaires de secteurs protégés de commerce et d'artisanat au plan de zonage,
- Proscrire les changements de destination des locaux commerciaux sur ces secteurs lorsqu'il y a un commerce préexistant (art. L.151-16 du code de l'urbanisme)

Ces linéaires sont identifiés dans le règlement graphique pour le centre-ville de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

Le règlement de la zone A précise qu'en application L.151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination des locaux commerciaux est interdit pour les rues Carnot, des Cohues, du Docteur Havard, Gambetta, du Général de Gaulle, du Général Huard, Jules Ferry, Jules Tétré, du Pont Chignon, Taillemache et les places des Chevaliers de Malte, de la République, des Halles.

Maîtriser le développement des espaces commerciaux périphériques

Le DOG prescrit au sujet de la qualité des aménagements commerciaux périphériques :

« le développement de l'offre commerciale périphérique devra :

- optimiser l'accessibilité en développant les possibilités de transport collectif et en modes alternatifs au 'tout voiture',
- valoriser les cheminements doux et la place laissée aux piétons,
- favoriser l'insertion architecturale, paysagère et environnementale des bâtiments commerciaux dans le site en limitant la consommation des terres agricoles
- Mutualiser les espaces de stationnement et limiter la consommation spatiale.

Ces mêmes principes guideront les opérations de requalification – rénovation des espaces commerciaux périphériques existants – dont en entrées de ville / d'agglomération.

Les PLU devront assurer une requalification qualitative des polarités commerciales d'entrée de ville.

L'analyse :

Les espaces commerciaux sont composés de parties de la zone d'activités économiques des Monts Havards (Casino ...) et d'autres implantations dans le sud du Bourg (Carrefour Express, Leader Price, ...).

Seule la zone des Monts Havard peut être considérée comme un site périphérique, situé à proximité immédiate du bourg :



Le PADD ne définit pas d'orientations pour le développement des TC et des modes alternatifs au « tout voiture » pour accéder à cette zone.

Par contre, le PADD définit l'objectif général de favoriser les liaisons douces connectées aux secteurs de commerces et de services.

Le règlement de la zone UE concernée ne comprend ni prescription, ni outil pour le renforcement ou l'accompagnement de la mise en œuvre de transports collectifs.

Enfin la requalification qualitative des polarités commerciales d'entrée de ville n'est pas envisagée et aucun outil spécifique n'est développé par le PLU.

Création d'une filière de production et de consommation à base de bois énergie

Le DOG prescrit de s'appuyer sur le règlement des PLU pour maintenir, créer voire sauvegarder le patrimoine existant, de s'appuyer sur le règlement des PLU pour augmenter les surfaces boisées.

Les communes doivent préciser les modalités de détermination des espaces concernés et justifier les dispositions prévues pour préserver ces espaces. : zonages particuliers, éloignement des constructions et types de clôtures permettant de préserver les arbres de haies bocagères existantes et de planter de nouvelles haies sans difficulté, distances des constructions par rapport aux berges de cours d'eau, limitation des effets de fragmentation de l'espace par l'interdiction de traversées automobiles importantes ».

Analyse :

Le règlement de la zone A précise :

« D'une manière générale, le caractère bocager devra être sauvegardé. Les talus avec leur végétation bordant les voies ainsi que ceux existant sur les limites séparatives devront être préservés.

Des haies bocagères, des chemins, des talus et parcelles boisées existants sont identifiés selon les indications portées au plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les travaux correspondant à un entretien durable et normal et de l'exploitation d'une haie ne sont pas concernés. Les talus et haies ayant un rôle anti-érosif, situés en rupture de pente, devront être conservés.

Au final, le maillage bocager a été bien identifié et préservé. Le linéaire protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (loi Paysage) représente 106 553 mètres linéaires.

Des espaces boisés ont été classés à conserver, en application du L.113-1 du code de l'urbanisme. Tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

Le règlement graphique positionne 7 Espaces réservés pour la protection de haies bocagères.

De nombreuses haies sont identifiées et protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce qui permet de préserver la densité des haies tel que prescrit au DOG du SCoT. La surface des EBC dans le projet de PLU est d'environ 20 hectares.

Création d'une filière de production et de consommation à base d'effluents méthanisés

Le DOG prescrit : « Prévoir au règlement des PLU des réserves foncières d'équipements collectifs. Prévoir au règlement des lotissements et des ZA pour prévoir le raccordement à des potentialités d'énergie renouvelable ».

Analyse :

Ni le PADD, ni les 2 OAP prévues au PLU n'envisagent le recours à un potentiel d'énergie renouvelable.

Maintien et optimisation de la filière bovine laitière

Le DOG prescrit : « Les exploitants agricoles et les communes devront être attentifs aux conséquences de l'élevage bovin sur la qualité de l'eau, la préservation du bocage et la qualité et l'orientation des terres ».

Analyse :

Cette prescription « hors de la légitimité des PLU ». L'analyse ne peut être conduite sur ce point.

Maintien et optimisation de la filière ovine

Le DOG prescrit : « Les exploitants agricoles et les communes devront être attentifs aux conséquences de l'élevage ovin sur la qualité de l'eau, liées à la submersion des terres pâturées ».

Analyse :

Cette prescription « hors de la légitimité des PLU ». L'analyse ne peut être conduite sur ce point. Par ailleurs, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny n'est pas concernée par le risque de submersion.

Corréler développement du parc de résidences secondaires et capacité d'accueil touristique

Le DOG prescrit que « Deux mesures devront conduire à raisonner la capacité d'accueil touristique :

- Tout projet de développement touristique groupé (de + de 5 lits) pourra être autorisé sous réserve de démonstration de la capacité communale à répondre aux besoins en eau potable, défense incendie et assainissement générés par les nouveaux projets touristiques. La définition de cette capacité d'accueil tiendra également compte de la charge de fréquentation des espaces naturels fragiles localisés à proximité, de la gestion des déplacements, de la capacité financière de la commune à financer les nouveaux équipements liés à l'accroissement des capacités d'accueil du tourisme.
- Le potentiel d'accueil touristique de chaque commune sera défini dans les PLU en étroite concertation avec les intercommunalités concernées ».

Analyse :

Le PADD ne traite pas de la problématique des résidences secondaires ou des hébergements touristiques. Au titre du développement économique, dans le cadre de son 5^{ème} axe « faire valoir le potentiel économique communal », deux objectifs sont identifiés :

- poursuivre les démarches engagées en faveur du développement de l'activité touristique : animations, développement de l'artisanat d'art...
- promouvoir l'économie touristique liée au patrimoine.

Le règlement autorise les hébergements touristiques dans les zones UA et UB, mais la justification des choix (du Rapport de présentation) démontre l'absence de la définition d'un potentiel d'accueil touristique pour la commune et celle d'une stratégie de développement autre que la préservation et la valorisation du patrimoine ?

Soutenir le développement de l'offre en hébergements, équipements et produits touristiques en milieu rural, en milieu urbain et sur le littoral

Le DOG prescrit : « Les PLU et autres documents d'urbanisme de rang inférieur permettront les transformations de fermes ou de bâtiments agricoles, au caractère patrimonial reconnu, destinées à l'accueil de clientèles touristiques.

De même, les documents d'urbanisme permettront l'implantation d'équipement touristique en milieu rural sous réserve de la qualité environnementale, paysagère et architecturale du projet et de son insertion dans son environnement ».

Analyse :

Le règlement graphique identifie le patrimoine bâti susceptible d'un changement de destination.

Mettre en place des politiques de développement touristique sectorielles

Le DOG prescrit : « Tourisme et randonnée pédestre, cyclo et équestre :

- Le SCoT favorise l'offre et le maillage du territoire en voies vertes et itinéraires pédestres, cyclo et équestres
- Le maillage territorial sera pensé en boucles de proximités et en continuité d'itinéraires structurants connectant l'offre du Pays à celle de l'extérieur,
- Accompagnant ce maillage territorial, le SCoT demande à coupler les vélos routes, les voies vertes, les itinéraires équestres et pédestres avec une offre d'hébergements et de services spécifiques : gîtes ruraux, gîtes équestres ou gîtes d'étape, restauration, stationnement vélos, prairie chevaux ... ».

Analyse :

Le PADD précise dans son axe 6 « déplacements, transports et communication numérique », l'objectif d'améliorer la cohabitation véhicules/déplacements doux :

- ...
- promouvoir et mettre en valeur les circuits de randonnée de la commune

Cet objectif du PADD ne justifie pas d'outils particuliers dans les règlements graphique et écrit.

Transports et déplacements

Le DOG prescrit : « Le règlement du PLU (graphique et écrit) devra préciser :

- les secteurs dans lesquels il y aura des espaces réservés pour les projets d'infrastructures de déplacement et de transport en commun
- le cas échéant, par des orientations d'aménagement, les aménagements souhaités seront précisés.

Analyse :

Le règlement graphique fait apparaître un Espace réservé n° 9 à vocation d'aire de desserte des bâtiments et voies ferrés.

Pas d'OAP thématique « transports »

DELIBERATION

Le Comité Syndical,

Après en avoir débattu,

Ayant entendu son Vice-Président en charge du SCoT,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, approuvé en 2013 et exécutoire,

A l'unanimité,

DONNE

- un avis favorable au projet de PLU

OBSERVE QUE :

- que le projet a le mérite de proposer un cadre d'intervention global au secteur concerné,
- que l'objectif principal attendu tel qu'il est traduit dans le PADD est la volonté d'un confortement de la dynamique du cœur de ville de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny,

- que 43% des logements à produire le seront par réhabilitation de bâtis vacants (en zone urbaine ou en zone agricole ou naturelle),
- que 29 % des logements à produire le seront en extension (55 logements),
- que 28% des logements à produire seront construits en densification de l'enveloppe urbaine existante,
- que la proportion de logements à construire en extension est ainsi ramenée à 29 %,
- qu'en respectant la densité moyenne de 15 logements par hectare, la surface à aménager est limitée à 12 ha sur la durée du PLU, dont 3,6 hectares en extension. *Pour mémoire, les objectifs du futur SRADDET seront de 50% de la surface consommée les 10 dernières années connues, soit en prenant 2005-2015, 50% de 9,4 ha, soit 4,7 ha.*
- que 80 % des surfaces à urbaniser en extension font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation,
- que la commune veut pérenniser ses 25% de logements sociaux,
- que le bocage est préservé dans sa grande majorité,
- que le projet PADD est rédigé dans une forme un peu sommaire, qui ne permet que succinctement de comprendre les ambitions de la commune ; cette forme dessert le projet global du PLU alors que le scénario de développement et les mesures des règlements graphique et écrit comme celles des OAP vont dans le bon sens.

DEMANDE QUE :

- 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,
- Les entrées de ville fassent l'objet d'une stratégie de requalification et de maîtrise du développement commercial, artisanal et mixte,
- les impacts des activités humaines sur les cours d'eau et la ressource en eau soient identifiées et fassent l'objet de mesures préventives,
- 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,
- Des objectifs de requalification des zones d'activités ou autres zone UE, le plus souvent inscrites au sein de l'enveloppe urbaine, soient définis,
- que le zonage prévu au Sud du Parc d'Activité du Cacquevel puisse être revu et passer de A en U pour correspondre à sa destination, à savoir l'habitat et non l'agriculture,
- La capacité d'accueil touristique soit étudiée et qu'une stratégie de développement de l'hébergement touristique soit définie,

ET CONSIDERE QUE :

- sa vocation de structure porteuse de SCoT est d'accompagner les communes et les communautés de communes pour trouver le meilleur équilibre entre développement et préservation des ressources,
- sa responsabilité de structure porteuse de SCoT est d'analyser la qualité de la déclinaison par les PLU ou PLUI des objectifs et orientations du SCoT du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, ainsi que leur compatibilité globale avec ce dernier,
- son ambition de structure porteuse de SCoT est d'accompagner les communautés de communes et les communes avec pédagogie, en tenant compte de chacune des propositions des documents de « rangs inférieurs » sur le projet global, exprimé de concert par les trois EPCI membres, comme sur le projet de chacun d'entre eux.

Publié le 27 juin 2019
Transmis au contrôle de légalité le 27
juin 2019

POUR EXTRAIT CERTIFIÉ CONFORME,
LE PRÉSIDENT,
Charly VARIN

REÇU le
27 JUIN 2019
SOUS-PREFECTURE D'AVRANCHES

