



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA MANCHE

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

**Service aménagement durable
des territoires**

Unité urbanisme

Saint-Lô, le 11 JUIL. 2019

Monsieur le président,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées prévue à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villedieu-les-Poêles Rouffigny arrêté par le conseil communautaire de la communauté de communes Villedieu Intercom en date du 21 mars 2019.

Votre projet appelle une série d'observations de ma part qui s'attache aux points énumérés ci-après :

- la consommation d'espace
- le choix d'évolution de la démographie et du besoin en logements
- le système d'assainissement des eaux usées
- la problématique des risques naturels et technologiques

Des observations complémentaires sont par ailleurs développées en annexe.

➤ Concernant la consommation d'espace :

La loi portant sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) a renforcé les objectifs assignés aux collectivités publiques en matière de préservation des espaces naturel et agricole en introduisant un nouvel objectif : la lutte contre l'étalement urbain (article L101-2-b du code de l'urbanisme). L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que la consommation d'espaces *naturels, agricoles ou forestiers* doit faire l'objet dans le rapport de présentation d'une analyse sur les 10 années écoulées avant l'arrêt de projet et donner lieu à une limitation et à des dispositions pour y parvenir. Ainsi, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L151-5 du code de l'urbanisme).

Les chiffres de consommation d'espace mentionnés dans le PLU sont anciens (2005-2015). De plus, le rapport de présentation, contrairement aux dispositions de l'article L151-4 du code de l'urbanisme n'analyse pas la consommation d'espace, il est simplement fait état de 9,4 ha de consommés sur la période 2005-2015 (page 78 du rapport de présentation) à destination de l'habitat, aucune donnée n'est présentée pour la consommation d'espace en matière d'activité économique.

Monsieur Charly Varin
Président de la communauté de communes de Villedieu Intercom
B.P. 58
50800 Villedieu-les-Poêles

Leur comparaison avec des données plus récentes qui comprennent la consommation d'espaces globale (9,85 ha entre 2008 et 2017 selon l'Observatoire des Sols à l'échelle COMMunale - OSCOM) montre qu'il y aurait bien lieu de les actualiser pour justifier de la modération de la consommation. En effet, votre projet affiche une consommation globale de près de 16 ha (pour mémoire, des extensions de zones U ne sont pas ici comptabilisées).

Les disponibilités encore offertes dans zones UE à vocation économique ne sont pas indiquées dans le rapport de présentation, il conviendrait par ailleurs de s'assurer de leur bonne compatibilité avec le SCoT. De plus, la zone du Cacquevel disposant d'un foncier constructible de 52 800 m² (7 lots), un développement de celle-ci ne semble pas nécessaire. Toujours sur ce secteur, le rapport de présentation, en sa page 61, précise que cette zone est entièrement viabilisée, en incohérence avec l'information portée en page 81 (axe n° 5 du PADD), selon laquelle cette même zone ne serait ni commercialisée ni viabilisée. Enfin, le zonage de la partie Est de la zone des Monts-Havards, située en zone inondable, en zone à vocation économique n'est pas adapté.

En conclusion, le projet arrêté est incomplet en matière d'analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années, il ne permet pas de présenter une modération de la consommation d'espace conformément aux dispositions de l'article L151-5 relatif au contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et présente, en raison de défauts de justification dans le rapport de présentation, une fragilité juridique (il convient de se référer à la décision de la CAA de Nantes n°11NT01452 du 7 décembre 2012 et à la décision de la CAA de Bordeaux n°15BX02851 du 28 décembre 2017).

➤ Concernant le choix d'évolution de la démographie et du besoin en logements

Selon le rapport de présentation, le taux de croissance retenu en matière d'évolution démographique correspond au taux plafond défini par le Scot du Pays de la Baie du Mont-Saint-Michel, à savoir, pour le secteur de la commune de Villedieu-les-Poëles Rouffigny, 0,9 %. Sur cette base, le gain de population escompté au cours des dix années à venir est de 414 habitants, impliquant un besoin de 188 logements dont le taux moyen d'occupation serait de 2,2 habitants. Ce scénario, qualifié d'ambitieux (page 47 du rapport de présentation), n'est pas justifié conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme selon lequel le rapport de présentation « justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces et lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques ». Il conviendra par conséquent de développer la justification de ce choix car sur la période de 1982 à 2015 le déclin démographique est de près de 21 % (page 54 du rapport de présentation) ; baisse annuelle de 1,4 % sur la période 2010-2015.

De plus, 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 de 2009 à 2015 où une moyenne de 8 constructions par an a été établie (données Sitadel). 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.

Ces choix ambitieux ne sont pas sans impact sur la consommation d'espace.

La résorption de la vacance fait partie d'un des axes du PADD, elle se traduit par la reconquête de 37 logements vacants représentant 20 % des 188 logements à produire. Toutefois, les outils devant permettre la requalification et la réhabilitation des logements vacants ne font l'objet d'aucune précision. Pour mémoire le taux de vacance est élevé, 16,6 % en 2015 (408 logements),

comparativement au taux de vacance de 8,5 % au niveau départemental. Le nombre de logements vacants augmente fortement avec 125 logements vacants supplémentaires, soit une hausse de 44,2 % par rapport à 2010. La mention d'une future opération programmée d'amélioration de l'habitat, engagée à l'initiative de votre collectivité, pourrait utilement être portée dans le PADD bien que ses objectifs ne soient pas fixés par commune. La volonté de proposer des logements innovants et intergénérationnels ne fait, elle non plus, l'objet d'aucune précision quant à ses modalités de réalisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient deux secteurs d'extension de l'urbanisation destinés principalement au logement. Il est à noter que ces OAP ne traduisent pas les orientations présentées dans le PADD et notamment celle de proposer une offre diversifiée de logements. Concernant le logement, le PADD fait mention de 45 logements sociaux à produire sur des secteurs ciblés, sans que ces secteurs ne figurent dans le règlement graphique (pour rappel, l'article L. 151-15 du code de l'urbanisme précise que « le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale »).

➤ Concernant le système d'assainissement des eaux usées

La station d'épuration dépasse sa capacité hydraulique en matière de traitement des eaux usées. Le projet arrêté n'apportant pas d'information à ce sujet, le raccordement de nouveaux secteurs à urbaniser ne semble donc pas envisageable dans l'immédiat. Dans le respect de la nécessaire protection des milieux récepteurs et des enjeux de salubrité publique visés à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme et en application de l'article R.151-20 du même code, certains zonages et conditions d'ouverture à l'urbanisation méritent d'être revus (zones 1 Auh). Le phasage de ces zones est de nature à répondre à cette obligation réglementaire.

➤ Concernant la problématique des risques naturels et technologiques

La commune déléguée de Villedieu-les-Poëles est concernée par les dispositions du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la Sienne approuvé le 29/07/2004.

Si les risques liés à la présence de zones inondables, le risque d'inondation, le risque retrait-gonflement des argiles et le risque sismique ont été mentionnés dans le rapport de présentation, le PADD quant à lui ne prend pas en compte la problématique des risques. De plus, le rapport de présentation cite, en sa page 72, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques parmi les éléments de préservation auxquels contribue le projet, mais n'explique pas en quoi les orientations du PADD pourraient contribuer à cet objectif de développement durable.

Les éléments contenus dans les OAP ne faisant pas mention de la thématique des risques, il en résulte que leur prise en compte repose entièrement sur le règlement et les servitudes d'utilité publique.

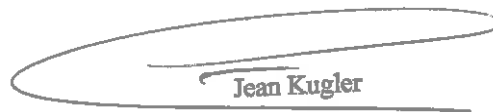
En conclusion, j'émet un **avis réservé** sur le projet de PLU de la commune de Villedieu-Rouffigny. Les services de l'État seront attentifs à la prise en compte des remarques formulées dans ce courrier lors de contrôle de légalité du PLU.

Il est également noté que le territoire de la commune Villedieu-Rouffigny sera intégré au projet de votre PLU intercommunal. Ce document d'urbanisme intercommunal pourra mettre en perspective à moyen terme et à cette nouvelle échelle les problématiques citées dans le présent avis et qui impactent le territoire de cette commune.

Les services de l'État, et en particulier la direction départementale des territoires et de la mer, sont à votre disposition pour toute précision ou complément d'information qui vous paraîtraient nécessaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le président, à l'assurance de ma considération très distinguée.

Pour le préfet et par délégation,
Le directeur départemental des territoires et de la mer

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Jean Kugler", is written over a horizontal line. The signature is enclosed within a large, hand-drawn oval shape.

PJ : annexes

Copie à : préfecture de la Manche
sous-préfecture d'Avranches
DDTM 50 – SADT/URBA
DDTM 50 – délégation territoriale sud

Plan local d'urbanisme

Avis de l'État sur le projet de PLU de Villedieu-les-Poëles Rouffigny arrêté le 21 mars 2019

ANNEXES

Table des matières

1 – Numérisation des PLU.....	2
2 – Rapport de présentation (RP).....	3
2-1 Etat initial de l'environnement :.....	3
2-2 Diagnostic socio-économique – les caractéristiques démographiques et le logement :.....	3
2-3 Les zones d'activités économiques.....	4
2-4 Le projet de STECAL « aire d'accueil des gens du voyage ».....	4
2-5 Le diagnostic agricole.....	5
2-6 Analyse de la consommation d'espace.....	5
2-7 Changements de destination en zones A et N.....	5
3 – Projet d'aménagement et de développements durables (PADD).....	5
4 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	6
5 – Règlement littéral.....	7
5-1 Prise en compte des risques.....	7
5-2 Zones A et N.....	7
5-3 Assainissement.....	10
6 – Règlement graphique.....	10
6-1 Compatibilité avec le SPR.....	10
6-2 Zonage d'assainissement	10
6-3 Prise en compte des risques.....	11
6-4 Emplacements réservés.....	12
6-5 Zones 1 Auh.....	12
6-6 Zones UE.....	12
7 – Servitudes d'utilité publique.....	12

Autres annexes :

- Plaquette numérisation des PLU,
- Une fiche technique du service départemental d'incendie et de secours concernant les accès des secours aux différents bâtiments, habitation et établissements recevant du public,
- Les caractéristiques et emplacements des hydrants de l'ensemble de la commune,
- Synthèse du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie,
- Avis et informations de RTE,
- Avis de l'état-major de la zone de défense de Rennes,
- Avis de la SNCF.

Annexe 1

Observations relatives au dossier de PLU

Ce document d'annexe comporte des observations complémentaires à celles notées dans le courrier et son contenu est constitutif de l'avis des services de l'État.

Le PLU de Villedieu-les-Poëles Rouffigny devra répondre aux obligations législatives et réglementaires en vigueur au moment de son approbation. Les dispositions du code de l'urbanisme (CU) en vigueur, ainsi que les anciennes versions, sont à tout moment consultables sur le site internet <http://www.legifrance.gouv.fr/>.

1 – Numérisation des PLU

En application de l'ordonnance n° 2013-1184 du 13 décembre 2013, de nouvelles obligations en matière de numérisation et de publication des documents d'urbanisme sont applicables depuis le 1^{er} janvier 2016. La procédure en cours est concernée par ces dispositions. Une plaquette présentant les grandes lignes de ces nouvelles mesures est jointe au présent avis. Les services de la direction départementale des territoires et de la mer sont disponibles pour toute précision complémentaire.

2 – Rapport de présentation (RP)

2-1 Etat initial de l'environnement :

2-1-1 : certains documents illustrant le rapport de présentation sont issus du site patrimonial remarquable (AVAP devenue SPR) réalisée par un chargé d'études : il serait opportun que les sources de ces documents soient mentionnées. La commune s'est dotée d'un outil de gestion patrimoniale, le SPR. Il conviendra donc de modifier le rapport de présentation en sa page 35, la servitude de protection des abords étant remplacée par le classement du SPR et par des périmètres délimités des abords (PDA). La date d'inscription au titre des monuments historiques des immeubles bordant la cour du Foyer, figurant en page 36, est erronée : il s'agit du 1^{er} août 1975 et non le 8 août 1975. Page 37 : supprimer « qui peut prendre ... servitude d'utilité publique ». En effet, le SPR de Villedieu-les-Poëles étant issu de la transformation des AVAP en SPR par la loi LCAP promulguée en 2016 (à ce sujet, une rectification est à faire au 3^{ème} alinéa de cette même page), les PSMV et le PVAP ne s'appliquent pas.

2-1-2 : les risques liés à la présence de zones inondables par une crue à débordement lent de cours d'eau, le risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, le risque retrait-gonflement des argiles et le risque sismique ont été mentionnés dans le rapport de présentation. En particulier concernant l'inondation par débordement de cours d'eau, il est fait référence au PPRi de la Seine et au PGRI Seine-Normandie. En matière de remontée de nappe phréatique, le rapport de présentation fait référence aux données du BRGM (zones « sensibles aux remontées de nappe ») et non aux données de la DREAL (profondeur de la nappe phréatique en période de très haute eaux), qui présentent une surface plus importante soumise à un risque d'inondation de réseaux et des sous-sols. En revanche, les risques de chute de blocs existant à plusieurs endroits de la commune ne sont pas mentionnés dans le rapport de présentation.

2-1-3 : concernant l'assainissement collectif, le rapport de présentation fait état de l'existence d'une station d'épuration d'une capacité nominale de 8 000 EH. Si en terme de charge organique, la station semble être stable, en terme de charge hydraulique, cet équipement est obsolète ; en effet, le débit de référence de la station est de 1 200 m³/j alors qu'elle a reçu en 2018 2 668 m³/j, soit plus du double. Une nouvelle station d'épuration est actuellement en projet, sans qu'il en soit fait mention dans le RP (page 12).

2-1-4 : l'étude portant sur le foncier disponible fait état de terrains identifiés en zone UD alors qu'ils figurent en zone UE sur le règlement graphique. Page 50, sur le secteur de Rouffigny, le tableau représentant les surfaces n'est pas présent. Enfin, face aux disponibilités encore offertes dans les zones UE, il sera nécessaire de s'assurer de la bonne compatibilité avec le ScoT et de les justifier dans le rapport.

2-2 Diagnostic socio-économique – les caractéristiques démographiques et le logement :

Le diagnostic socio-économique du futur PLU note que la population de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny augmente entre 1968 et 1982. À partir de 1982, la population ne cesse de diminuer. La commune compte 3 905 habitants en 2015 et perd 286 habitants entre 2010 et 2015, soit une baisse annuelle de 1,4 %. Cette décroissance démographique repose sur des soldes migratoires et naturels négatifs qui traduisent un vieillissement de la population et un manque d'attractivité du territoire communal. Selon l'Insee, la part des moins de 30 ans recule et passe de 30,1 % en 2010 à 28,7 % en 2015. Celle des plus de 60 ans augmente pendant la même période et passe de 33,6 % en 2010 à 37,1 % en 2015, soit plus du tiers de la population communale.

La commune enregistre une légère hausse du nombre de ménages (+ 40 unités) entre 2010 et 2015 et compte 1 943 ménages en 2015. La baisse du nombre d'habitants par résidence principale se poursuit. Il est de 1,94 en 2015 et 73,3 % des ménages de la commune sont composés d'une ou deux personnes.

Le revenu moyen net déclaré sur le territoire augmente de 1,3 % entre 2013 et 2015. Il est de 20 146€ en 2015 et est inférieur à celui de l'intercommunalité (20 807€) et à celui du département (23 457€).

Le diagnostic relatif au parc de logements de la commune est succinct et mériterait d'être complété.

Le parc de logements augmente entre 1968 et 2010. À partir de 2010, celui-ci reste quasiment stable puisqu'il n'augmente que de 17 logements en 5 ans. Il compte 2 449 logements en 2015 dont 79,5 % de résidences principales et 3,8 % de résidences secondaires. Les parcs de résidences principales et de résidences secondaires diminuent respectivement de 4,4 % et de 16,1 % entre 2010 et 2015.

Le taux de vacance est élevé avec 16,6 % en 2015. Le nombre de logements vacants augmente fortement avec 125 logements vacants supplémentaires, soit une hausse de 44,2 % par rapport à 2010.

Le parc de résidences principales construites avant 2013 est plus ancien que le parc départemental. En effet, le parc construit avant 1946 représente 30,3% des logements contre 29,1 % pour le département et celui réalisé après 1990 ne constitue que 14,5% du parc contre 23,4 % pour la Manche. En 2015, le parc de résidences principales de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny est majoritairement individuel (71,5%). Il est principalement composé de logements de taille moyenne (50,6 % de logements de 3 et 4 pièces) suivis par des logements de grande taille (35,3 % de logements de 5 pièces ou plus).

En 2015, 48,9% des résidences principales sont occupées par leur propriétaire et 50,2 % par un locataire. Selon l'Insee, la commune dispose de 446 logements sociaux en 2015, soit 22,9 % du parc. L'OPH Manche Habitat détient la quasi-totalité de ce parc.

50,3% des ménages ont emménagé depuis 10 ans ou plus dans leur logement d'où une rotation moyenne au sein du parc de logements liée notamment à un taux relativement élevé de locataires sur la commune.

Concernant la construction neuve, 58 logements dont seulement 11 collectifs ont été commencés sur la commune entre 2009 et 2015, soit une moyenne d'environ huit constructions par an selon les données Sitadel.

Concernant le marché immobilier, selon le diagnostic, celui-ci chute de 3 % entre 2018 et 2019 pour les maisons individuelles.

Le scénario retenu par la collectivité prévoit une hausse de la population de 414 habitants en 10 ans selon un rythme de 0,9 % par an en conformité avec le SCOT. **Ce projet est très ambitieux au regard des évolutions récentes observées sur la commune.**

2-3 Les zones d'activités économiques

Le projet de zone d'activité économique du Caquevel a une emprise de près de 7 hectares sur des terres en prairies actuellement consacrées à l'agriculture et déclarées à la PAC par deux exploitations. Or, aucun projet d'implantation d'entreprise n'est évoqué dans le rapport de présentation. Ce projet de zone d'activité et la nécessité de son emprise sur des terres agricoles devra par conséquent être suffisamment justifié, en étudiant notamment les possibilités d'évitement et/ou de réduction de cette emprise.

2-4 Le projet de STECAL « aire d'accueil des gens du voyage »

Ce projet de STECAL, situé en zone agricole, a une emprise de 1,34 hectares sur des terres actuellement en prairies exploitées par deux agriculteurs. Une des parcelles (0,72 hectare) était engagée en contrat aidé « agriculture biologique » jusqu'en 2018. Il est probable que l'exploitant concerné engage à nouveau cette parcelle en 2019 pour cinq nouvelles années. 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.

2-5 Le diagnostic agricole

La synthèse des enquêtes menées auprès des agriculteurs est trop succincte (pages 62 à 66 du RP). Il serait nécessaire de compléter les données (tableau page 66), notamment par l'énumération des ateliers des différentes exploitations présentes, les surfaces exploitées et les projets éventuels des agriculteurs (diversification, projets de nouveaux bâtiments, vente directe, accueil à la ferme...). La localisation des bâtiments agricoles et des parcelles entrant dans un plan d'épandage serait également à préciser.

2-6 Analyse de la consommation d'espace

Sur la période 2005-2015, 180 logements ont été produits sur la commune de Villedieu-les-Poëles Rouffigny, soit 9,4 hectares consommés, avec une densité élevée de 19 logements par hectare. Il est à noter l'absence d'analyse de la consommation d'espace dans le RP, la seule donnée présente concernant la consommation globale pour l'habitation. La période prise en compte (2005-2015) n'est également pas adéquate, il aurait dû être fait référence à la période couvrant les années 2009 à 2019.

L'analyse des dents creuses a été réalisée pour les zones d'habitat et d'activités économiques, mais n'a pas pris en compte l'ensemble des zones d'activité (les zones du Cacquevel et de la Sienne n'ont a priori pas été prises en compte).

Le tableau figurant à la page 78 du RP, qui répertorie l'ensemble du foncier disponible (habitat + activité) fait apparaître uniquement la création de logements.

2-7 Changements de destination en zones A et N

Le choix des 15 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zones A et N n'est pas justifié dans le RP.

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

3 – Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

3-1 : extrait de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme : « il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ». En croisant les données du PADD et de la page 70 du RP, l'objectif ne semble pas être respecté. Aucun secteur n'est identifié concernant la « production de 45 logements sociaux sur des secteurs ciblés », contrairement aux dispositions de l'article L.151-15 du CU (page 4). Page 6 : il est nécessaire de rappeler que la consommation d'espace ne se mesure pas par rapport à la quantité de zone à urbaniser existante dans le document actuellement opposable, mais par rapport à ce qui a été consommé depuis 10 ans.

3-2 : en dépit de l'existence sur la commune de risques majeurs ayant justifié notamment la mise en place d'un plan de prévention des risques d'inondation, la problématique des risques n'a pas été prise en compte dans le projet d'aménagement et de développement durables. De plus, si le rapport de présentation cite (p 72) la « prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques » parmi les éléments de préservation auxquels contribue le projet, il n'explique pas en quoi les orientations du PADD pourraient contribuer à cet objectif de développement durable.

3-3 : le PADD expose le souhait de maintenir la population en place et réamorcer une croissance démographique en attirant de jeunes ménages conformément au scénario évoqué ci-dessus. Il est prévu d'adapter l'offre de logements aux demandes en offrant un parcours résidentiel complet et en intégrant à sa réflexion les attentes des jeunes ménages, des personnes plus âgées souhaitant se rapprocher des services et commerces. Pour accueillir cette population, la construction de 188 logements serait nécessaire, soit une surface de 4 ha en densification (81 logements) et de 4 ha en extension (55 logements) avec une densité de construction de 15 logements à l'hectare. Cet objectif est ambitieux.

Le souhait de lutter contre la vacance en menant une étude sur les logements vacants et en permettant la reconquête de 37 logements vacants (soit 20 % des 188 logements à produire) est exprimé. Il est fait état d'une volonté de requalifier et réhabiliter les logements vacants du centre-ville en mobilisant les outils à disposition mais sans préciser lesquels pour attirer des ménages en centralité. Pour information, la CC Villedieu Intercom va prochainement engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat d'une durée de trois ans, 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. Cette opération pourrait être mentionnée dans le PADD bien que ses objectifs ne soient pas fixés par commune. En effet, Villedieu Les Poêles Rouffigny, ayant un taux de vacance élevé, pourra en bénéficier.

Il est prévu par ailleurs de proposer des logements innovants et intergénérationnels dans le respect de l'architecture locale mais sans autres précisions et de répondre à une demande diversifiée (via petit collectif, maisons en bande...).

Le souhait de poursuivre la production de logements sociaux est également évoqué, en conservant un taux de 25 % de logements sociaux sur le parc, soit 45 logements à produire. Attention, la réalisation de logements locatifs sociaux sur la commune sera conditionnée aux orientations nationales de programmation de logements sociaux.

3-4 : dans le but de favoriser la pérennité du commerce de proximité, il aurait été souhaitable de développer un vrai schéma de liaisons douces afin d'asseoir la vocation touristique et résidentielle de villedieu-les-Pôeles.

4 – Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Dans les OAP, il est prévu deux secteurs d'extension de l'urbanisation destinés à recevoir principalement des logements. Aucune indication ne figure quant à la forme des logements à construire (pavillon, logements individuels groupés, petit collectif...), ni sur leur mode d'occupation (location social ou privé/accession). Ces OAP ne traduisent pas les orientations de la collectivité présentées dans le PADD et notamment celle de proposer une offre diversifiée de logements. Par ailleurs, les éléments contenus dans les OAP ne faisant pas mention de la thématique des risques, il en résulte que leur prise en compte repose entièrement sur le règlement et les servitudes d'utilité publique.

Secteur des Hauts Bois : les liaisons douces sont aménagées pour se rendre en ville de façon sécurisée. Un aménagement de la rue de la Ligotière jusqu'au giratoire serait judicieux afin de sécuriser le cheminement des piétons et des cyclistes. Le nombre de logements projetés impliquerait la nécessité d'un phasage de l'opération.

Secteur de la Gaillardière : la présence de la voie SNCF constituant une véritable coupure entre le centre-ville et le futur quartier, les déplacements autres qu'en voiture ne sont pas encouragés, d'autant que la voie desservant la parcelle est étroite et profilée en « chemin creux ». Un aménagement permettant la circulation partagée des véhicules à moteur, des piétons et des cyclistes devrait être un préalable à l'ouverture de la zone à l'urbanisation.

5 – Règlement littéral

5-1 Prise en compte des risques

Dans le règlement du SPR (applicable sur le centre-ville) : la problématique des inondations a été prise en compte dans le règlement du SPR (page 42 – secteurs 1 et 2 : « la mise en valeur de la trame de l'eau sur la ville doit passer par : [...] la gestion des inondations avec une prise en compte des conditions d'expansion des crues et la protection des quartiers d'habitats »). Cette disposition, ainsi que celles relatives à l'entretien des berges et à la restauration des ouvrages hydrauliques, sont des points très intéressants. Cependant, leur incidence en matière d'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme est limitée. Il ne peut donc pas être considéré que le règlement du SPR se substitue à celui du PLU en matière de prise en compte des risques naturels prévisibles.

Le premier paragraphe de l'article 7 du règlement littéral rappelle les principes visant à limiter l'aggravation du risque d'inondation, mais ne définit pas de dispositions spécifiques. Les autres dispositions présentes dans le règlement littéral sont des renvois vers le règlement du PPRi de la Siennne. L'articulation entre les dispositions du règlement du PPRi et celles propres à chaque zone du PLU mériteraient d'être clarifiées (les restrictions prévues par le PPRi se cumulent à celles prévues par le règlement du PLU). Il conviendrait de compléter le règlement par des dispositions applicables aux autres zones inondables.

Concernant les secteurs soumis à un risque de remontée de nappe phréatique en période de très hautes eaux (entre 0 et 2,5 m de profondeur), il serait opportun, au minimum, que le règlement interdise les sous-sols.

5-2 Zones A et N

La loi ELAN offre de nouvelles possibilités de construire dans les zones naturelles et agricoles. Il conviendrait de reprendre les articles L. 151-11 à L. 151-13 et R. 151-22 à R. 151-25 du CU, sans être plus permissif :

Article L151-11 :

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II.- 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. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Article L151-12 :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L151-13 :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Article R151-22 :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Article R151-23 :

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R151-24 :

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Article R151-25 :

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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 de hauteur, d'emprise et de densité des annexes et des extensions (article L.151-12 du CU : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone »).

Par ailleurs, le règlement de la zone A autorise la création de gîte, camping à la ferme, pour la diversification de l'exploitation agricole. Or l'article L.151-11 du CU n'autorise pas ce type de construction. Enfin le règlement des changements de destination en zone A ne précise pas que ceux-ci doivent faire l'objet d'un avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

5-3 Assainissement

Les zones 1AUh de Villedieu Les Poêles devront être desservies par l'ensemble des réseaux. A ce propos, l'article 1 AUh 3.2.2 du règlement relatif à la desserte par les réseaux devra interdire tout recours à la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif pour le traitement des eaux usées. En effet outre l'aptitude des sols à l'épuration et à la dispersion des eaux usées qui resterait à vérifier, une densité de 15 logements par hectare offre difficilement la superficie nécessaire à l'implantation de dispositifs d'assainissement non collectif.

Le règlement des zones UB et 1AUh permet, aux articles UB 2.1.3 et 1AUh 2.1.3, des hauteurs importantes qui, si elles conviennent pour de l'habitat collectif, semblent excessives pour du logement individuel.

6 – Règlement graphique

6-1 Compatibilité avec le SPR

Les secteurs 4a et AB du SPR ont été déterminés comme non urbanisables par le rapport du SPR (2 – secteur 4 : les règles paysagères du SPR). Or de nombreuses parcelles ont été classifiées dans une autre catégorie. Les documents ne sont donc pas compatibles :

- Le secteur de la Fromagerie (parcelle ZC 96) prévu en zone UE devrait être classé en zone N,
- La parcelle AC 68 au sud de la zone agricole est classée en UB, et non en N ou An
- Les parcelles situées à l'arrière des habitations sises rue du Pavé (parcelles 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.

Le plan de zonage devra donc être revu en conséquence.

6-2 Zonage d'assainissement

Les projets de zones 1 Auh figurent en dehors de la zone d'assainissement collectif dans le document de zonage d'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 d'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 et 2018. Un arrêté de mise en demeure en date du 23/02/2018 a été dressé.

6-3 Prise en compte des risques

La problématique des risques est évoquée dans le règlement littéral à l'article 4 des dispositions générales (reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli), à l'article 7 « secteurs soumis au risque d'inondation », dans le chapeau du règlement des zones UA et UB, à l'article 1.1 des règlements des zones UE,UL, A et N.

Concernant le risque d'inondation par débordement de cours d'eau : les secteurs concernés par un risque d'inondation par débordement de cours d'eau sont classés en majorité en zone naturelle ou en zone urbaine. Dans le secteur du lieu-dit Les Terriers, certaines sont également situées en zone agricole.

Les zones à urbaniser 1AUh définies par le projet de PLU sont situées en dehors des zones de risques. En revanche, l'inclusion dans la zone UE de certaines parcelles non bâties soumises à des risques de remontée de nappe voire à des risques d'inondation par débordement de cours d'eau pourrait être reconsidérée.

De plus, le PLU définit une zone Nc destinée au fonctionnement du camping. 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 de personnes.**

Les secteurs concernés par les risques naturels prévisibles d'inondation ne sont pas reportés au règlement graphique du projet de PLU.

Le seul document graphique opposable aux autorisations d'urbanisme présent dans le projet de PLU localisant des risques naturels prévisibles est la cartographie du PPRi de la Sienne relative à la commune déléguée de Villedieu-les-Poêles, qui figure dans les annexes du PLU.

Pour mémoire, le PPRi étudie les risques naturels prévisibles d'inondation par débordement de cours d'eau uniquement pour le fleuve la Sienne et pour certains tronçons de ses affluents très proches de la confluence (cf. limites de zone d'étude figurant sur les documents graphiques du PPRi). Pour ces tronçons de cours d'eau, la délimitation de la zone inondable définie dans le cadre de l'élaboration du PPRi est la référence. L'atlas régional des zones inondables (AZI) est en revanche la référence pour les autres tronçons de cours d'eau présents sur le territoire 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 (soumises au règlement du PPRi) et de définir des règles les concernant dans le règlement littéral du PLU.

Pour mémoire, les articles R.151-31 et R.151-34 du code de l'urbanisme stipulent respectivement :

« Dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu : [...]

2° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols. »

« Dans les zones U, AU, A et N les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu :

1° Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols »

Afin d'assurer la bonne information des usagers et des services instructeurs, il pourrait également être envisagé de reporter sur le même document l'emprise globale du secteur concerné par les dispositions du PPRi.

6-4 Emplacements réservés

L'article R. 151-50 du CU dispose notamment que « dans les zones U, AU, A et N, le ou les documents graphiques font apparaître s'il y a lieu les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ». Il apparaît que ces dispositions ne sont pas respectées, dans la mesure où ni les bénéficiaires, ni l'usage prévu de ces emplacements ne figurent au règlement graphique du PLU.

Par ailleurs, la localisation de l'emplacement réservé n° 8 (aire d'accueil de camping cars) apparaît peu judicieuse car éloignée du centre-ville, donc peu attractive pour ses éventuels utilisateurs.

L'emplacement réservé n° 9 est inscrit sur la parcelle ferroviaire AM 1. Il est question ici de la mise en application de l'expropriation du propriétaire foncier des terrains sur lesquels s'applique l'emplacement réservé par un bénéficiaire non identifié au PLU. Le domaine public ferroviaire est par définition imprescriptible, inaliénable et insaisissable. 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. Il sera donc nécessaire de supprimer cet emplacement réservé.

6-5 Zones 1 Auh

Les zones 1 AUh 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 (pratique d'activités physiques, réduction de la pollution carbonée).

6-6 Zones UE

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.

Zone de Cacquevel : le classement de la partie nord-est ne semble pas opportun en raison de la présence d'une haie à conserver.

7 – Servitudes d'utilité publique

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 6 octobre 2000, ne figure pas dans le tableau ni sur les plans de servitudes. Elle doit être annexée au PLU.

La commune est traversée par la ligne n° 405 000 d'Argentan à Granville, qui appartient 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. 2231-1 à L. 2231-9. La fiche de la servitude T1 ainsi que sa notice explicative, qui identifient les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer, ne figurent pas dans les annexes du PLU. Il conviendra donc, conformément aux dispositions de l'article R. 1256-1 du CU, que ces deux documents soient annexés dans leur intégralité au PLU dans la liste des servitudes d'utilité publique. De plus, les documents graphiques des SUP du PLU doivent faire apparaître en aplats les emprises où s'applique la servitude T1 sous une trame spécifique. Pour plus d'informations à ce sujet, se référer à l'avis émis par la direction immobilière de la SNCF, joint en annexe.

Trois ouvrages de Réseau de Transport d'Electricité sont implantés sur le territoire de la commune. Il s'agit de la ligne 90 kV N° 1 Avranches-Villedieu, de la ligne 400 kV N° 1 Launay-Taute et de la ligne 400 kV N° 2 Launay-Taute. Ces ouvrages électriques devront apparaître sur le plan des servitudes.

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans ou à proximité d'un espace boisé classé. Les servitudes relatives au passage de lignes de transport d'énergie électrique à haute ou très haute tension peuvent être incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.