





REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Extrait du Registre des Décision et Délibérations

Conseil Communautaire



Séance du **Jeu**di 14 Novembre 2019 à 20h30

L'an deux mille dix-neuf, le quatorze novembre à vingt heures trente, le Conseil de la Communauté de Communes « Intercom de la Vire au Noireau », dûment convoqué par courrier en date du sept novembre deux mille dix-neuf par M. Marc ANDREU SABATER, Président, s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Vire Normandie, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER.

Mme Roselyne DUBOURGUAIS a été nommée secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.



Nombre de membres en exercice : **85**
 Nombre de membres présents : **51**
 Nombre de membres ayant
 donné pouvoir : **9**
 Nombre de membres excusés : **5**
 Nombre de membres absents : **20**

Date de convocation :
07 Novembre 2019

Visa du contrôle de légalité du :
2-2 NOV. 2019

Affichée le :
2-2 NOV. 2019

2 - Urbanisme
2.1 - Documents d'urbanisme

Objet : Saint-Germain-du-Crioult, commune déléguée de Condé-en-Normandie : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	

CONDE-EN-NORMANDIE

M. Xavier ANCKAERT	x				
Mme Nathalie BOUILLARD			X : Mme Valérie DESQUESNE		
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				
M. Pascal VASTHIER					x

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	x				
PERIGNY					
Mme Christiane PORTIER					x
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE				x	
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Jean-Pierre BINET					x
TERRES-DE-DRUANCE					
M. David MADELAINE					x
M. Yves LECHAPTOIS	x				
M. Jean TURMEL	x				
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	x				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	x				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Blaise MICARD	x				
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Paul MASSUS	x				
NOUES-DE-SIENNE					
M. Hervé BAZIN	x				
M. Hervé DUPARD					x
Mme Reine EUDE	x				
M. Joseph FAINS	x				
M. Roger LANGLOIS	x				
M. Patrick MADELEINE					x
M. Serge MAUDUIT	x				
M. Jean-Pierre NOURRY	x				
M. Georges RAVENEL	x				
Mme Marie-Josèphe VIARD	x				
PONT-BELLANGER					
Monsieur Christian MARIETTE	x				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	

SAINT-AUBIN-DES-BOIS

M. Jean-Claude TROCHON

x

SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU

Mme Catherine GARNIER

x

SOULEUVRE-EN-BOCAGE

Mme Nicole BEHUE

x

M. Alain DECLOMESNIL

x

M. Régis DELIQUAIRE

x

Mme Nathalie DESMAISONS

x

Mme Julie DUBOURGET

x

M. Didier DUCHEMIN

x

M. Gérard FEUILLET

x

M. Marc GUILLAUMIN

x

M. Francis HERMON

x

Mme Sonja JAMBIN

x

M. Jean-Marc LAFOSSE

x

M. Edward LAIGNEL

x

M. André LEBIS

x

Mme Bérengère LEBOUCHER

x

Mme Colette LESOUF

x

M. Claude MAIZERAY

x

Mme Natacha MASSIEU

x

M. Michel MOISSERON

X : M. Régis DELIQUAIRE

Mme Monique PIGNE

x

VALDALLIERE

Mme Sarah ANNE

x

Mme Rolande BLIN

X : Mme Caroline CHANU

M. Frédéric BROGNIART

x

Mme Caroline CHANU

x

M. Herve CHANU

X : M. Rémi LABROUSSE

M. Gilles FAUCON

x

Mme Josette GAUTREAU

x

M. Rémi LABROUSSE

x

Mme Anita LAIR

x

M. Gilbert LOUIS

x

M. Patrick POUPION

x

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
Mme Cécile QUESNEE-COUPPEY					x
M. Michel ROCA				x	
Mme Anne ROHEE					x

VIRE NORMANDIE

M. MARC ANDREU SABATER	x				
Mme Claudine ARRIVE					x
M. Roland BERAS					x
Mme Annie BIHEL	x				
M. Fernand CHENEL	x				
Mme Marie-Ange CORDIER	x				
M. Serge COUASNON	x				
Mme Nicole DESMOTTES	x				
Mme Roselyne DUBOURGUAIS	x				
M. Pierre-Henri GALLIER			X : M. Guy VELANY		
Mme Nadine LETELLIER			X : Mme Nicole DESMOTTES		
Mme Catherine MADELAINE			X : M. Gilles MALOISEL		
M. Gilles MALOISEL	x				
M. Gérard MARY			X : Mme Annie BIHEL		
M. Rémy MAUBANT	x				
Mme Marie-Odile MOREL			X : M. Marc ANDREU SABATER		
M. Régis PICOT					x
M. Gaëtan PREVERT					x
Mme Isabelle SEGUIN					x
M. Guy VELANY	x				

TOTAL	51	0	9	5	20
Nombre de Membres en exercice	85				
Nombre de conseillers présents	51				
Quorum	43				
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)	60				

M. Marc GUILLAUMIN donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Il est rappelé que la commune de Saint-Germain-du-Crioult était couverte par un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) qui était en vigueur jusqu'au 27 mars 2017.

Compte-tenu des évolutions réglementaires, la commune a souhaité anticiper la caducité des P.O.S. et a lancé une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) par délibération du 23 février 2015.

Les premières réunions du groupe de travail ont débuté en novembre 2015.

Depuis le 1er janvier 2016, Saint-Germain-du-Crioult constitue une commune déléguée au sein de la commune nouvelle de Condé-en-Normandie.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a donc eu lieu au sein du conseil municipal de Condé-en-Normandie le 19 septembre 2016. Au 1er janvier 2017 la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau (I.V.N.) est créée et intègre Condé-en-Normandie. Le projet de P.L.U. a donc été arrêté une première fois en conseil communautaire de l'I.V.N. le 30 novembre 2017.

Le premier projet de P.L.U., ayant eu un avis défavorable principalement sur la nécessité de justifier l'adéquation du projet avec les ressources en eau potable, il a été décidé d'arrêter le P.L.U. une deuxième fois le 13 décembre 2018.

Ainsi, il est rappelé que le P.A.D.D. de Saint-Germain-du-Crioult fixe les objectifs suivants :

1. Répondre à la demande en maîtrisant l'urbanisation

- Objectif n°1 : Produire du logement pour satisfaire la demande
- Objectif n°2 : Centraliser l'urbanisation future
- Objectif n°3 : Prévoir la mixité urbaine et sociale
- Objectif n°4 : Préserver le caractère des hameaux

2. Développer et soutenir l'activité économique

- Objectif n°1 : Développer l'activité industrielle et artisanale
- Objectif n°2 : Conforter l'agriculture

3. Conserver un cadre de vie agréable

- Objectif n°1 : Anticiper les besoins en équipements et service
- Objectif n°2 : Faciliter les déplacements doux sur la commune
- Objectif n°3 : Prévenir le risque d'inondation
- Objectif n°4 : Améliorer les performances énergétiques des constructions
- Objectif n°5 : Développer les communications électroniques

4. Préserver l'environnement et les paysages

- Objectif n°1 : Protéger, mettre en valeur et assurer la continuité des milieux naturels
- Objectif n°2 : Définir les boisements remarquables et les préserver
- Objectif n°3 : Sauvegarder le paysage Germinois
- Objectif n°4 : Protéger les éléments du patrimoine identitaire au titre de la loi paysage

L'élaboration de ce P.L.U. se traduit donc dans les fait par :

1/Habitat

L'objectif principal des élus, pour les dix années à venir, est de pouvoir atteindre la population d'environ 1110 habitants afin de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Les zones constructibles doivent ainsi permettre la construction d'environ 33 logements nouveaux.

Les différents secteurs de densification du bourg pourraient offrir un potentiel de l'ordre de 16 logements. Au sein du bourg, 3 parcelles individuelles ont été comptabilisées comme étant des opérations en cours.

La commune a souhaité définir deux petits secteurs d'extension pouvant accueillir minimum 45 logements. Sur les 4 hectares (ha) d'extension, la consommation d'espace agricole n'est que de 1,1 hectare (ha) de terres cultivées, le reste étant des prairies non destinées à l'activité agricole.

2/Zone d'activités

Saint-Germain-du-Crioult se doit de permettre l'extension des entreprises déjà implantées, mais aussi d'être en mesure d'accueillir de nouvelles entreprises au sein de la zone d'activités du Mont-Martin, et

ce afin d'assurer le développement économique d'emplois et de services à l'échelle intercommunale. En effet, cette zone d'activités de "Mont-Martin" s'inscrit dans la stratégie intercommunale de développement économique de l'Intercom de la Vire au Noireau. Elle constitue l'unique réserve foncière "publique" mobilisable à court terme sur le pôle de proximité de Condé-en-Normandie.

Une zone d'extension est inscrite depuis 2005, cette zone couvrait initialement 24,5 ha. Une petite partie a été urbanisée avec l'implantation de 3 entreprises. Le projet de P.L.U. ne retient plus que 17,5 ha urbanisables en 2 phases (1AUx de 12,3 ha immédiatement urbanisable et 2AUx de 5,2 ha nécessitant une modification du P.L.U.).

La réduction du périmètre et le redécoupage par phases favorisent la maîtrise de la consommation d'espace agricole, à cela s'ajoute la maîtrise foncière déjà réelle, puisque l'intercommunalité est propriétaire du foncier.

3/ Les activités hors du bourg

Conformément à l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut définir, de manière exceptionnelle, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (S.T.E.C.A.L.) qui autorisent des constructions nouvelles.

Quatre S.T.E.C.A.L. ont été identifiés sur la commune de Saint-Germain-du-Crioult à vocation économiques.

Il s'agit d'activités existantes, d'un paysagiste, d'une entreprise de travaux publics, d'une entreprise de Service de Vidange et Curage et d'un menuisier. Dépourvu de tout bâtiment agricole à moins de 100 mètres, ces secteurs ne représentent au total que 2,1 ha.

Les élus souhaitent les conforter en permettant d'éventuelles extensions. Aucune extension sur des terres exploitées n'est envisagée.

4/La délimitation et le contenu des zones

Le règlement du P.L.U. s'organise en 12 zones différentes :

- 3 zones urbaines : Ua, Ui et Ux
- 3 zones à urbaniser: 1AUa, 1AUx, 2AUx
- 3 zones agricoles : Aa, Aia, Ai b, Ap
- 2 zones naturelles : N, Np.

Les zones urbaines représentent 2,8% du territoire communal, les zones à urbaniser 1,5%, les zones naturelles 13,6% et les zones agricoles 82,2%.

5/ Les principales évolutions par rapport au P.O.S. en vigueur :

Le présent P.L.U. possède près de 28 ha de zones constructibles en moins que le précédent document d'urbanisme, tout en accueillant 67 logements et des entreprises en plus. Le P.L.U. permet de définir des zones naturelles à préserver qui n'existaient pas au P.O.S.

6/ Les incidences sur la consommation de l'espace :

	2005-2015	Projection 2018-2028
Surface artificialisée à vocation d'habitat	4,8 ha	4 ha
Nombre de logements réalisés	51 logements (lgts)	45 logements
Densité nette	10,6 lgts/ha	/
Densité brute	8,9 lgts/ha	11 lgts/ha
Surface moyenne des parcelles	944 m ² /lgt*	699 m ² /lgt *

VU l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme fixant les objectifs généraux de l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme et de développement durable ;

VU les articles L. 151-1 à L. 151-43 et R. 151-1 à R. 151-53 du code de l'urbanisme relatifs au contenu du P.L.U. ;

VU l'article L. 153-19 du code de l'urbanisme soumettant le projet de P.L.U. arrêté à enquête publique ;

VU l'article L. 153-21 du code de l'urbanisme relatif à l'approbation du PLU ;

VU la délibération du 23 février 2015 prescrivant la Révision du P.O.S. en PL.U. ;

VU la délibération du 13 décembre 2018 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme et tirant simultanément le bilan de la concertation ;

VU l'arrêté communautaire du 18 avril 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative au projet de P.L.U. ;

VU le rapport qui relate le déroulement de l'enquête publique et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur, et l'avis favorable avec réserves émis par celui-ci ;

VU l'ensemble des avis des personnes associées et consultées au cours de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ;

Il est indiqué à l'assemblée que les observations/avis suivants ont été formulés de la part des personnes publiques :

- Avis favorable de la D.D.T.M. du Calvados sous réserve de la levée des observations suivantes :
 - o Compléter les garanties d'alimentation en eau potable et plus particulièrement la sécurisation de cette alimentation,
 - o Les dispositions générales du règlement doivent être intégrées directement au règlement écrit de chaque zone,
 - o Il doit être précisé que le « chapeau de zone » est indiqué à titre informatif,
 - o Il faut faire état du P.P.R. Inondation du Noireau et de la Vère plutôt qu'à l'atlas des zones inondables établis par le D.R.E.A.L., le premier étant plus précis,
 - o Il faut mettre à jour les éléments liés à la servitude de Gaz établie par arrêté préfectoral du 23 janvier 2018,
 - o Il faut reprendre les conditions relatives au code de la construction et de l'habitation, en rapport avec le classement sonore de la R.D. 512 (arrêté préfectoral du 17 mai 2015) ;
- Avis de la M.R.A.E. notamment précisant les observations suivantes :
 - o A titre principal, et au vu de la consommation d'espace induite par le projet de P.L.U., l'autorité environnementale :
 - Maintient sa recommandation de compléter l'analyse environnementale des parcelles concernées par l'urbanisation future (compléments à apporter à l'état initial, puis à l'analyse des incidences et des mesures éviter-réduire-compenser (E.R.C.) qui en découlent),
 - Recommande de justifier l'instauration du nouvel emplacement réservé au regard de son précédent classement en zone naturelle N,
 - Demande de conforter le projet concernant les économies d'énergie.
 - o Avis favorable de la Chambre d'Agriculture, sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante :
 - L'absence de phases pour les zones en extensions notamment la zone 1AUa au nord du bourg n'est pas pertinente ;
- Avis favorable de l'I.N.A.O. ;
- Avis favorable du Conseil Départemental du Calvados, avec une remarque sur la desserte d'une zone de développement, notamment concernant la visibilité au carrefour ;
- Avis favorable de la Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Avis favorable de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- Avis favorable de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Ces observations/avis ont été pris en compte de la façon suivante :

Remarques de la D.D.T.M. :

- Concernant les garanties sur la sécurisation de l'alimentation en eau potable, un courrier du syndicat d'eau s'engageant sur des travaux liés à la qualité de l'eau a été annexé,
- Concernant les observations sur les dispositions générales, ces dernières ont été réintégrées dans chaque zone, et les éléments informatifs liés aux « chapeaux de zones » ont été précisé,
- Le P.P.R.I. a été pris en compte dans le document,
- La servitude d'utilité publique de gaz a été modifiée selon la demande ;

Remarques de la M.R.A.E. :

- Les justifications concernant la consommation de l'espace ont été complétées, notamment aux regards des zones Aux,
- Concernant l'emplacement réservé, il est maintenu pour créer un parking pour desservir l'école. Ce parking est jugé indispensable pour la sécurité des usagers,
- Une O.A.P. « Energie Climat » a été ajoutée ;

Remarques du Département :

- Le texte de l'O.A.P. a été modifié afin d'intégrer la notion de visibilité au carrefour avec la R.D. 184 ;

8 avis du public ont par ailleurs été formulés lors des permanences de l'enquête publique :

- Concernant l'avis de M. RANSMO, il a été prévu de mettre en place un Espace Boisé classé « à créer » afin que l'emprise des futures plantations soient bien inscrites dans le document,
- Concernant l'avis de M. PRESTAVOINE précisant que l'emplacement réservé à destination du parking de l'école n'est pas nécessaire, il a été précisé dans le document en quoi cet emplacement réservé est nécessaire pour la sécurité des usagers,
- Concernant l'avis de M et Mme CAILLY, il a été décidé de conserver le double sens de circulation dans l'O.A.P., mais une réflexion globale sur la circulation dans le bourg sera engagée par les élus,
- Concernant l'avis de M. et Mme ROLLAND, le plan de l'O.A.P. a intégré un accès pour désenclaver les parcelles 257, 101, 105 et 185,
- Concernant l'avis de M. BILLARD, les élus ont précisé que l'harmonie des paysages était conservée au travers du P.L.U., les chemins et les haies demandés seront ajoutés « à préserver »,
- Concernant l'avis de M. DESVOIS, il a été prévu d'adapter le périmètre Np et Aa autour de l'habitation pour permettre extension et annexe dans le périmètre prévu,
- Concernant l'avis de M. MEROUZE, l'information sera prise en compte lors de l'aménagement du lotissement,
- Concernant le demande de M. LEPESTEUR, de prendre en compte l'existence de son activité, présente sur le territoire de plus de 10 ans, le document sera modifié avec la création d'un nouveau S.T.E.C.A.L., et l'avis de la C.D.P.E.N.A.F. a été sollicité sur cette modification avant approbation, l'avis de cette dernière a été favorable.

1 avis du public a par ailleurs été formulé via le registre dématérialisé de l'enquête publique :

Concernant l'avis de Mme VERMEULEN, l'ancien presbytère n'existe pas sur l'emplacement réservé n°1. Le périmètre de l'emplacement réservé n°1 a cependant été revu afin d'être cohérent avec le zonage UI (en lien avec sa vocation d'équipement).

Dans ses conclusions et suite aux différents échanges avec les élus et le bureau d'étude, le commissaire-enquêteur a précisé que son avis est favorable sous réserve que l'urbanisation des zones d'activités et d'habitations soit conditionnée à la mise en place d'un réseau d'alimentation en eau potable et à sa sécurisation et recommande de présenter aux propriétaires actuels du terrain de l'emplacement réservé n°1 les principes d'aménagement de ce parking en amont.

CONSIDÉRANT ce qui suit :

- À l'issue de l'enquête publique, le projet a été modifié pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur ;
- Le commissaire-enquêteur a, dans son rapport, émis un avis favorable avec réserves ;
- Les modifications des P.L.U. telles qu'elles sont présentées au Conseil Communautaire sont prêtes à être approuvées ;

Sur proposition de la commission « Urbanisme/Environnement » réunie le 23 octobre 2019 et du Bureau Communautaire réuni le 04 novembre 2019, il est demandé au Conseil Communautaire :

- **D'ADOPTER** les adaptations précitées,
- **D'APPROUVER** le projet de de Révision du P.O.S. en P.L.U., tel qu'il est annexé à la présente délibération.

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'E.P.C.I. et dans les mairies des communes concernées durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- *Dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du P.L.U., ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.*
- *Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus.*

Conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le P.L.U. (ou P.L.U.I.) approuvé et modifié est tenu à la disposition du public en mairie (ou au siège de l'E.P.C.I. et dans l'ensemble des mairies des communes membres).

VOTE

Vote au scrutin ordinaire :

Pour : 60

Contre : 0

Abstentions : 0

☐ Adopté à la majorité☒ Adopté à l'unanimité☐ Non adopté

Arrêté en séance les jour, mois et an ci-dessus et ont signé au registre les membres présents.

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER



