

CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE

pôle métropolitain

Extrait du Registre des Délibérations

du Comité Syndical

Séance du vendredi 20 septembre 2024

DCS21-2024

Le 20 septembre 2024, à 12h, le Comité Syndical SOCLE, régulièrement convoqué le 5 septembre 2024, s'est réuni, dans sa composition prévue à l'article 4-1.3 des statuts du pôle métropolitain, à l'Hémicycle de la CU Caen la mer, à Caen, sur convocation adressée à ses membres par Monsieur Thierry LEFORT, 1^{ER} Vice-Président.

Nombre de délégués en exercice

: 72

Quorum requis : 36

Présents : 44

Pouvoirs : 10

Votants : 54

Excusés : 14

Étaient présents :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Romain BAIL, Mme Florence BOULAY, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Christian DELBRUEL, M. Sébastien FRANCOIS, M. Yannick GERNY, M. Dominique GOUTTE, M. Nicolas JOYAU, M. Michel LAFONT, M. Marc LECERF, M. Mickaël MARIE, M. Aristide OLIVIER, Mme Dorothée PITOIS, M. Emmanuel RENARD, M. Thierry RENOUF, Mme Ghislaine RIBALTA, M. Pierre SCHMIT, M. Pascal SERARD, Mme Laurence TROLET, Mme Béatrice TURBATTE, M. Joël BRUNEAU (délégué suppléant), M. Bruno GODEFROY (délégué suppléant), M. Marc POTTIER (délégué suppléant)

Communauté de communes Cingal – Suisse Normande : M. Pierre BRISSET, M. Eric DELACRE, M. Olivier GUILLEMETTE, M. Jacky LEHUGEUR, Mme Elisabeth MAILLOUX, M. Didier MAZINGUE, M. Patrick MOREL

Communauté de Communes Cœur de Nacre : M. Philippe CHANU, M. Patrick DUBOIS, M. Jean-Luc GUINGOUAIN, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

Communauté de Communes Pays de Falaise : M. Norbert BLAIS, Mme Clara DEWAELE, M. Gérard KEPKA, M. Hervé MAUNOURY, M. Jean-Philippe MESNIL, M. Eric DELILE (délégué suppléant – ne prend pas part aux votes)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Gilbert DUVAL, M. Alain GOBE, M. Rémy GUILLEUX, M. Hubert PICARD

Communauté de communes Val es Dunes : M. Dominique DELIVET, Mme Marie-Françoise ISABEL, M. Patrice MARTIN, Mme Nathaly MONROCQ, M. Philippe PESQUEREL

Étaient excusés et avaient donné pouvoir :

Communauté Urbaine Caen la mer : Mme Hélène BURGAT (pouvoir à M. Mickaël MARIE), M. Christian LE BAS (pouvoir à Mme Ghislaine RIBALTA), M. Stéphane LE HELLEY (pouvoir à M. Pascal SERARD), M. Michel PATARD-LEGENDRE (pouvoir à M. Thierry RENOUF)

Communauté de communes Cingal Suisse Normande : M. Jean-Claude BRETEAU (pouvoir à M. Patrick MOREL)

Communauté de communes Cœur de Nacre : Mme Anne-Marie PHILIPPEAUX (pouvoir à M. Jean-Luc GUINGOUAIN)

DCS21-2024 : Avis sur la modification n° 1 du PLU de Feugerolles-Bully

**AVIS SUR LA MODIFICATION
N°1 DU PLU DE
FEUGEROLLES-BULLY**



Communauté de communes du Pays de Falaise : M. Jacques LE BRET (pouvoir à M. Hervé MAUNOURY)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Michel BANNIER (pouvoir à M. Gilbert DUVAL), M. Jean-Luc MOTTAIS (pouvoir à M. Hubert PICARD), Mme Martine PIERSIELA (pouvoir à M. Rémy GUILLEUX)

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Régine ENEE (pouvoir à Mme Marie-Françoise ISABEL)

Etaient excusés :

Communauté Urbaine Caen la mer : M. Christian CHAUVOIS, M. Fabrice DEROO, M. Xavier DUHAMEL, M. Pascal JOUIN, M. Xavier LE COUTOUR, M. Jean-Marc PHILIPPE, M. Gilles DETERVILLE (délégué suppléant), M. Jean-Paul POULAIN

Communauté de communes Cœur de Nacre : M. Alexandre BERTY, M. Nicolas DELAHAYE, M. Daniel GUERIN, M. Thomas DUPONT-FEDERICI (délégué suppléant)

Communauté de communes Vallées de l'Orne et de l'Odon : M. Henri GIRARD

Communauté de communes Val es Dunes : Mme Sophie DE GIBON



AVIS SUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU DE FEUGUEROLLES-BULLY

A/ Exposé

Le Pôle métropolitain a reçu le 21 juin 2024, la consultation sur le projet de Modification n°1 du PLU de Feuguerolles-Bully.

Feuguerolles-Bully fait partie de la typologie des communes de l'espace rural ou périurbain.

B/ Projet

Objets de la modification n°1 :

- Permettre l'ouverture à l'urbanisation de zones 2AU ;
- Créer et/ou ajuster les emplacements réservés ;
- Compléter l'identification des éléments remarquables du paysage et des espaces boisés classés ;
- Corriger une erreur matérielle ;
- Ajuster à la marge les limites de certains secteurs au bénéfice de la zone N et/ou A ;
- Modification de quelques points du règlement écrit.

Synthèse des modifications

1. Permettre l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU situées en cœur de bourg

Information de la notice du projet :

Le PADD de la commune prévoit de limiter l'extension à l'urbanisation de la commune à 6,6 hectares maximum.

3 secteurs ont été définis :

- *le secteur « Les Biches » sur 3.4 ha ;*
- *le secteur en centre bourg « La ferme » sur 0.6 ha ;*
- *le secteur Sud « Les Plates Mares » sur 2.2 ha.*

Entre 2011 et 2021, les superficies consommées ont été de 7.3 ha. **Depuis 2021, la poursuite de l'urbanisation communale a engendré la consommation de 1.3 ha.**

« Pour respecter la trajectoire ZAN à l'horizon 2050, le PLU doit programmer une consommation d'espaces de moins de 3.65 ha entre 2021 et 2031 ».

Depuis 2018, 65 logements ont déjà été programmés sur la commune. Le projet souhaite ouvrir à l'urbanisation 2 zones 2AU en cœur de bourg, pour l'accueil de 12 à 18 logements supplémentaires. L'autre partie du site plus à l'Ouest est dédiée à l'aménagement d'un espace de centralité.

Les secteurs 2AU représentent 0,7 ha et font partie de l'OAP du secteur « La Ferme ».

Programmation :

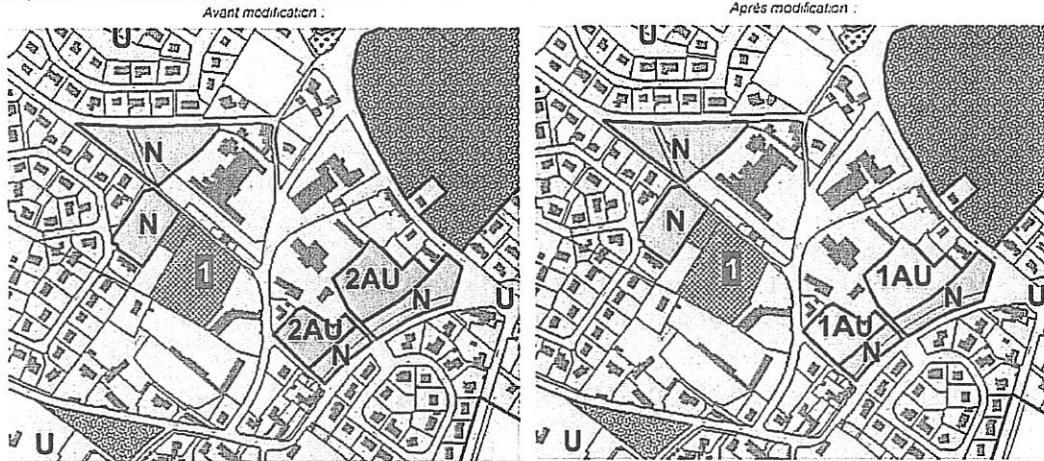
DCS21-2024 : Avis sur la modification n° 1 du PLU de Feuguerolles-Bully

Densité minimum imposée pour les constructions : « 12 logements/hectare 15 logements/hectare »
 Densité nette moyenne pour le secteur Ouest : « 10 à 20 lgts 20 à 30 lgts »

- Emprise 2685 m² : 5 à 7 logements potentiels
- Densité nette moyenne pour le secteur Est : « 20 à 30 lgts »
- Emprise 4372 m² : 7 à 11 logements potentiels

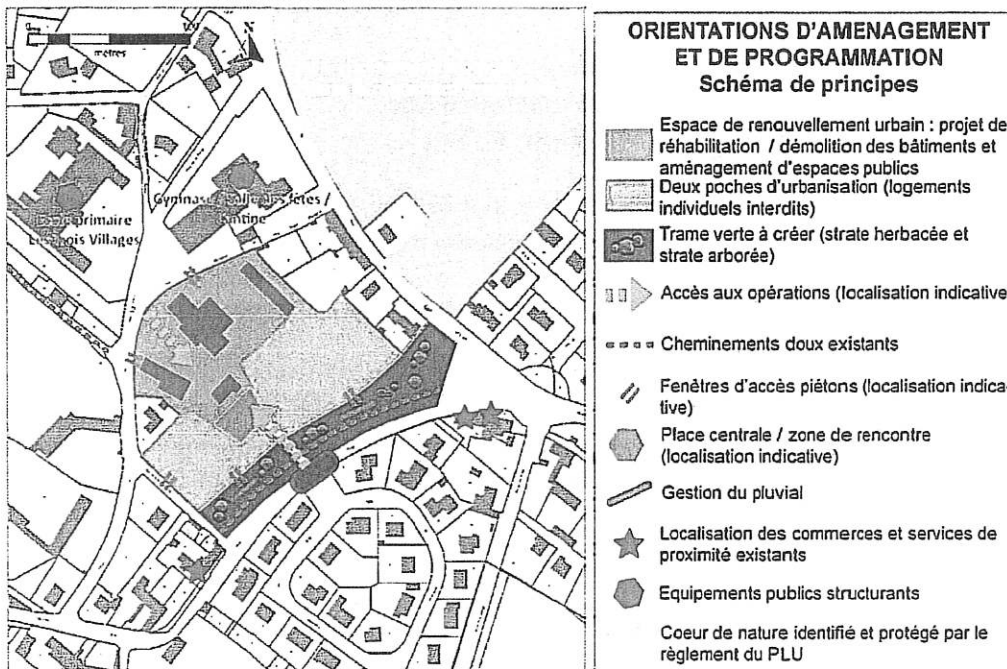
Les poches d'urbanisation sont susceptibles d'accueillir un éventuel commerce : dans ce cas, la densité nette moyenne ne sera à appliquer que sur l'emprise destinée à l'habitat.

Phase d'urbanisation : 2024-2031 Préconisation pour 2 tranches pour l'urbanisation des 2 poches et 1 tranche pour la centralité pour l'opération « La Ferme ».



Equipement public :

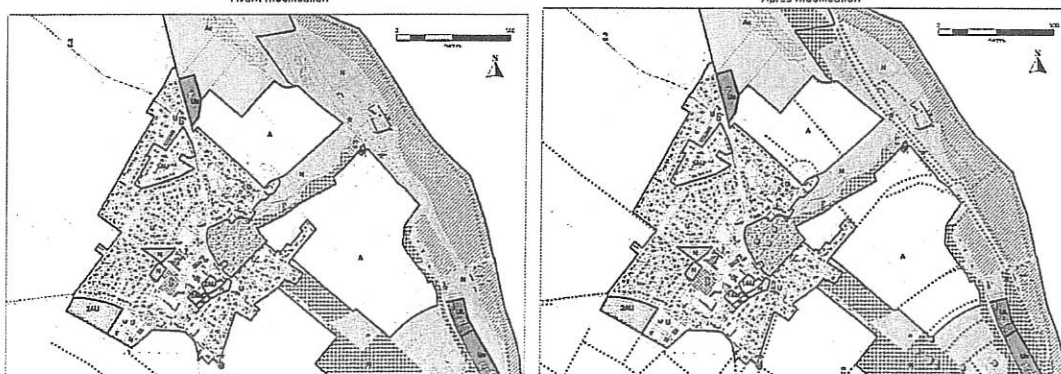
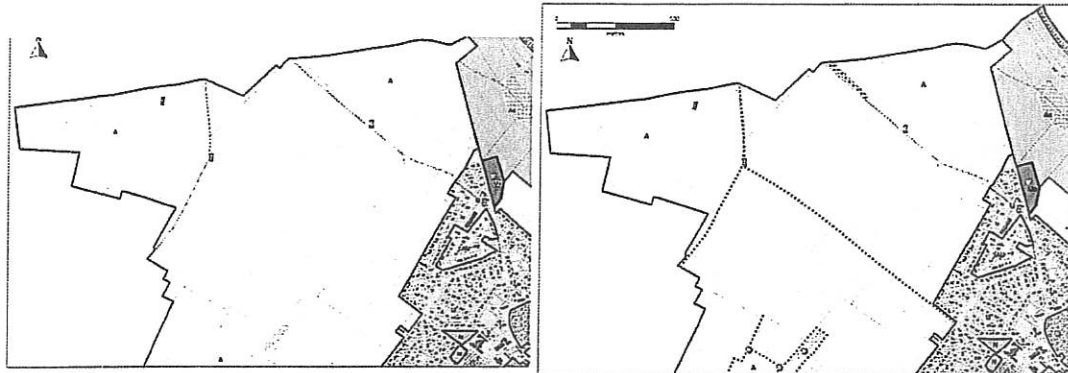
- Espace de centralité prévu sur le site du corps de ferme et ses constructions
- Création d'espaces publics généreux espaces publics
- Une liaison douce desservira la centralité



DCS21-2024 : Avis sur la modification n° 1 du PLU de Feuguerolles-Bully

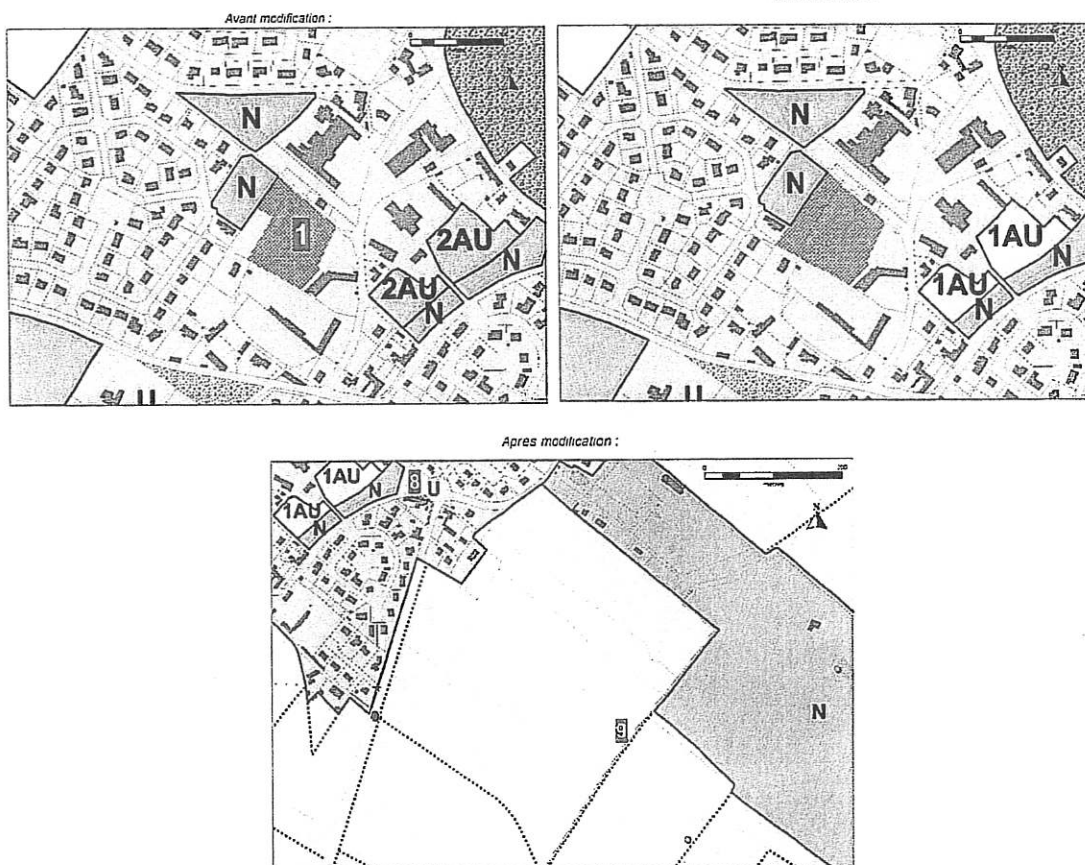
2. Compléter l'indentification des éléments remarquables du paysage (haies, chemins, mares, etc...) et des espaces boisés classés

- Identification du patrimoine paysager au titre de l'article L.151.23 du Code de l'Urbanisme pour le réseau de haies, le réseau de mares et quelques chemins.
- Identification des Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113.1 du Code de l'Urbanisme.



3. Modification des emplacements réservés

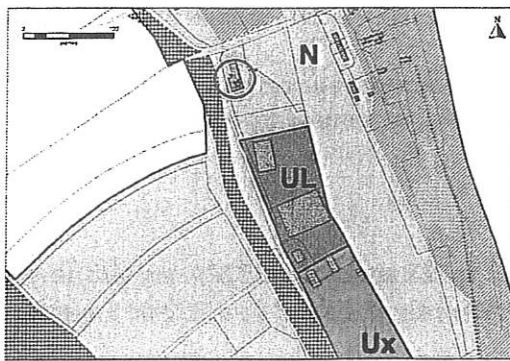
- Création de l'emplacement n°8 (214 m²) : aménagement des abords des voies (rue Henri Rosel et Route de Bully) afin de sécuriser le passage des piétons sur le tronçon situé à proximité d'un commerce de proximité.
- Création de l'emplacement n°9 (2 646 m²) : aménagement d'une voie douce dans le prolongement du chemin des Carrières.
- Extension de l'emplacement réservé n°1 (7 285 m²) : cet emplacement a pour objectif la réalisation d'équipements publics.



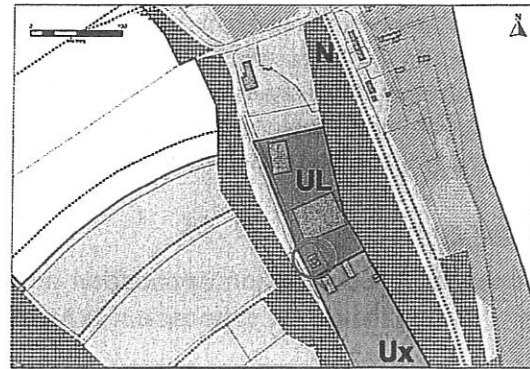
4. Correction d'une erreur matérielle

Modification de l'identification des éléments du patrimoine identifié au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Avant modification.



Après modification



5. Modification du règlement écrit

Cadrer les destinations et sous destinations autorisées au sein des zones Ux

Le quartier de la gare accueillait historiquement deux entreprises importantes pour le territoire communal. Une partie du quartier de la gare a été définie au sein d'une zone Ul pour favoriser un projet à vocation touristique (habitat de loisirs), l'autre partie a été maintenue en zone Ux à vocation économique.

Suite à un accident mortel en juin 2018, l'entreprise industrielle située au sein de la zone Ux a cessé toute activité. La commune souhaite encadrer l'urbanisation du secteur par la modification du règlement écrit du secteur.

En secteur Ux sont uniquement autorisés :

- Les constructions et installations à destination de commerce et activités de service ;
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants sous réserve d'être à destination de commerce et activités de service ;
- La reconstruction après sinistre sous réserve d'être à destination de commerce et activités de service ;
- Les aires de stationnement.

Favoriser la mise en œuvre des zones d'accélération des énergies renouvelables au sein de la zone Ac

Dans le cadre de la loi APER, la commune a choisi de définir une zone d'accélération des énergies renouvelables pour le photovoltaïque au sol au sein de la zone Ac de son PLU (carrière). L'article 2 est complété. :

- Sont autorisés les constructions et installations nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à la sécurité des systèmes de production d'énergie photovoltaïques, ainsi que les clôtures et les pistes de circulation qui leur sont liées.



Autres modifications du règlement écrit :

- Evolution de l'article 7 des zones U et 1AU pour favoriser une densification douce des espaces déjà bâtis et pour apporter des dispositions spécifiques aux constructions existantes et aux annexes ;
- Ajustement des règles afin que les espaces de stationnement des parcelles privées demeurent ouverts sur l'espace public (non clôturés) ;
- Ajustement des règles relatives aux clôtures pour permettre le passage de la petite faune ;
- Rendre plus souple le paragraphe sur les éléments techniques (article 11) afin de favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Proposition :

À la suite de la Commission Application du SCoT du 12 septembre 2024, un avis favorable, assorti d'une réserve est proposé sur la Modification simplifiée n°1 du PLU de Feuguerolles-Bully :

- o Au titre du chapitre 2.5.1 du DOO « Assurer la production de logements renforçant la polarisation et la sobriété énergétique » : Les objectifs de constructions et de densités prévus pour l'OAP du secteur de « La ferme » nécessitent des clarifications :
 - La commune souhaite accueillir de 12 à 18 logements. Le projet mentionne ensuite une densité minimum imposée pour les constructions de 12 logements par hectare et 15 logements par hectare. Afin de faciliter l'interprétation le projet devrait préciser que la densité nette minimale de 15 logements par hectare devra être respectée pour les sous-secteurs habitat du site de la ferme. Puis préciser que le nombre de logements attendus devra être compris entre 12 logements minimum et 18 logements.
 - Les mentions des densités nettes moyennes pour le secteur Ouest « 10 à 20 lgts 20 à 30 lgts » et le secteur Est « 20 à 30 lgts » devraient être supprimées pour favoriser la compréhension.

Enfin, l'échéancier d'urbanisation prévue nécessite des précisions. Le projet indique une temporalité globale entre 2024-2031 pour les tranches d'urbanisation de la commune. Toutefois, le projet ne précise pas l'ordre de priorité de l'urbanisation des sous-secteurs des OAP.

Vote :

Le Comité Syndical, après en avoir délibéré, à l'unanimité des membres présents ou représentés,

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE**, sur le projet de Modification n°1 du PLU de Feuguerolles-Bully, assorti de la réserve sus-citée
- **DIT** que la présente délibération sera transmise en Préfecture.

La présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de la publication, d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif compétent ou d'un recours gracieux auprès du président du syndicat mixte, étant précisé que celui ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un délai de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite pourra elle même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois.

Pour extrait conforme,

Le Secrétaire de séance,



Le Président,

Emmanuel RENARD

Envoyé en préfecture le 23/09/2024

Reçu en préfecture le 23/09/2024

Publié le



ID : 014-251403184-20240920-DCS21_2024-DE