

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 21 juin 2019**

DBS07-2019

Le 21 juin 2019, à 12 h 30, le Bureau Syndical "Socle" régulièrement convoqué le 12 juin 2019, s'est réuni aux Rives de l'Orne à Caen, Hémicycle de Caen la mer, sous la présidence de Xavier PICHON, Vice-Président.

En exercice

- au titre du SCoT 34
- au titre du Socle 39

Présents

- au titre du SCoT 20
- au titre du Socle 23

Votants :

- au titre du SCoT 24
(4 pouvoirs)
- au titre du Socle 27
(4 pouvoirs)

*Date d'envoi de la
convocation : 12/06/2019*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Romain BAIL, M. Christian DELBRUEL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, M. Michel PATARD-LEGENDRE, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Bernard ENAULT, M. Laurent PAGNY

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

Mme Monique GARNIER, Mme Marie- Françoise ISABEL, M. Xavier PICHON

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

M. Michel BAR, M. Jean-Claude BRETEAU, M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

Mme Clara DEWAELE-CANOUEL, M. Jean-Philippe MESNIL, M. Pascal POURNY

Etaient excusés et avaient donné pouvoir :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Joël BRUNEAU (pouvoir à M. Dominique VINOT-BATTISTONI), M. Jean-Marc PHILIPPE (pouvoir à M. Patrick LECAPLAIN), M. Marc POTTIER (pouvoir à M. Marc LECERF)

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

Mme Nicole GOUBERT (pouvoir à M. Michel BAR)

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Grégory BERKOVICZ,

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Patrick LERMINE

COMMUNAUTE DE COMMUNES VALLEES DE L'ORNE ET DE L'ODON

M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSIELA

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

M. Claude LETEURTRE

**AVIS SUR LE PROJET DE
REVISION DU PLU DE SAINT-
PAIR**

AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE SAINT-PAIR

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

Saint-Pair est une commune de Val ès dunes, elle est classée « commune de l'espace rural ou périurbain » dans le SCoT Caen-Métropole. Elle est actuellement couverte par un PLU ayant été approuvé en mars 2014. La procédure de Révision a été prescrite le 31 Janvier 2017 et arrêtée le 26 Mars 2019. Le présent projet a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 29 Avril 2019.

- La commune comptait 230 habitants en 2017, en diminution, avec -0,7 % par an entre 2008 et 2017.
- Elle abritait 95 logements en 2013, avec en moyenne 2,5 habitants par ménage. Depuis 2013, 4 logements ont été construits.

B/ Projet de la Commune

PADD :

- **Axe A : promouvoir un développement villageois raisonné et fonctionnel en garantissant l'accueil de populations nouvelles**

Objectifs communaux	Orientations d'urbanisme et d'aménagement
Accueillir de nouvelles populations pour le dynamisme villageois (renouvellement des classes d'âge – freiner le vieillissement de la population)	Permettre la mise en œuvre des orientations du Programme Local de l'Habitat jusqu'en 2030, en assurant la production d'environ 2 logements par an. Maîtriser la consommation de l'espace en limitant les surfaces dévolues à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat : elles porteront à l'horizon 2030 sur une superficie d'environ 3ha environ – les densités y seront plus compactes que celles opérées ces dernières années.
Mettre en œuvre le renouvellement urbain au sein des tissus urbains existants	Favoriser la restauration et la rénovation du bâti ancien, et la mutation d'anciens bâtiments agricoles Permettre l'urbanisation des dents creuses
Maîtriser le développement communal en respectant l'esprit village de SAINT-PAIR et en garantissant son fonctionnement Eviter la réalisation d'opérations urbaines massives et de grandes ampleurs	Prévoir la finalisation de l'urbanisation de l'enveloppe urbaine au Nord et au Sud de la zone agglomérée du bourg, sans impacter la morphologie et le fonctionnement du village Consolider le noyau villageois autour de l'église en permettant la réalisation d'opérations urbaines ponctuelles et de tailles modestes Développer l'offre de stationnement
Favoriser une mixité de l'offre en logements	Diversifier la taille des parcelles au sein des futures opérations urbaines, tout en assurant une bonne insertion dans le paysage du bourg et le tissu bâti
Rechercher les lieux les plus pertinents pour accueillir les développements ponctuels	Prendre en compte les différents enjeux du territoire : <ul style="list-style-type: none"> • Protection des espaces et de l'activité agricoles; • Maintien de la fonctionnalité de la trame verte et bleue du territoire; • Respect du paysage et du patrimoine; • Considération de la capacité des réseaux et de la voirie
Développer les cheminements doux	Poursuivre l'aménagement du cheminement doux le long de la route départementale 37 : assurer une mobilité douce le long de cet axe structurant, reliant les différents points d'attractivité du bourg (église – restaurant – mairie), mais aussi les territoires voisins (Saline / Janville) Envisager la connexion des cheminements doux du territoire avec la route départementale 78, au Nord, voie support de la véloroute du département Créer un maillage de cheminements, et plus particulièrement entre les futures zones à urbaniser et les lieux de vie du village.

- **Axe B : Conforter la dynamique économique actuelle et protéger l'agriculture**

Objectifs communaux	Orientations d'urbanisme et d'aménagement
Ne pas nuire à la fonctionnalité de l'activité et des espaces agricoles	<p>Veiller à limiter la consommation des terres agricoles à travers un développement urbain raisonné : Globalement, il s'agira d'assurer une densité plus importante que celle réalisée jusqu'à maintenant sur la commune. Les surfaces dévolues à l'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat porteront à l'horizon 2033 sur une superficie d'environ 3 ha environ et la densité nette moyenne sera de 10 logements par hectare (contre 6,9 log./ha entre 2006 et 2017).</p> <p>Préserver les terres dites « stratégiques » pour le fonctionnement des exploitations</p>
Protéger les sièges d'exploitation et leur potentiel de développement	Protéger les sièges d'exploitation en respectant une distance minimale pour les futures implantations non agricoles et en protégeant un espace potentiel de développement
Considérer les déplacements agricoles dans le développement communal	Veiller dans les choix d'aménagement à ne pas créer d'obstacles pour les engins agricoles sur les itinéraires liés et nécessaires à l'activité agricole
Permettre la mise en valeur du bâti agricole patrimonial	Autoriser la reconversion du bâti agricole ancien après s'être assuré de sa compatibilité avec l'activité agricole environnante potentielle
Soutenir et développer l'activité artisanale	<p>Permettre au sein des tissus bâtis les activités artisanales de petite taille, compatibles avec la proximité des habitations</p> <p>Conforter le site économique existant (garage automobile) en lui offrant une emprise plus importante, lui permettant d'augmenter ses capacités de stationnement et les aires de manœuvres autour du bâtiment d'activité, et consécutivement désengorger l'espace public.</p>
Protéger le commerce de proximité, lieu de vie et de rencontre essentiel pour la vie locale	<p>Rechercher le maintien voire le développement de ce commerce à travers le renforcement du noyau villageois (habitat – cheminements doux – signalétique adaptée – espaces publics)</p> <p>Soutenir le déploiement de la fibre sur le territoire.</p>

- **Axe C : Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine communal, et gérer durablement le territoire**

Objectifs communaux	Orientations d'urbanisme et d'aménagement
Préserver et gérer les milieux naturels remarquables	<p>Protéger globalement le marais des Terriers (marais de SAINT-PAIR et de VIMONT), Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type 1 et 2</p> <p>Ne pas classer les peupleraies des marais au titre des Espaces Boisés Classés : les fonds de vallées et les prairies humides n'ont pas vocation à accueillir le développement des boisements de production comme les peupleraies</p> <p>Développer la mise en valeur de ces espaces (panneaux d'informations – table d'observations...)</p>
Conforter et mettre en valeur la trame verte et bleue	<p>Préserver les zones humides avérées de toute urbanisation</p> <p>Protéger et mettre en valeur les mares</p> <p>Veiller au maintien d'un réseau de haies, sans pour autant figer chaque haie</p> <p>Protéger les haies et alignements d'arbres les plus remarquables et les plus intéressants du point de vue paysager, écologique, et/ou physique (gestion de l'eau et agriculture)</p>
Maintenir la qualité et la diversité des paysages	<p>Veiller à la qualité et à l'insertion paysagère des éventuelles constructions sur les coteaux, en direction des marais</p> <p>Veiller globalement à la qualité des constructions et des aménagements et plus particulièrement, à la qualité des lisières urbaines (notamment celles fortement perceptibles dans le grand paysage) et des entrées de village</p>
Identifier, protéger et valoriser le patrimoine bâti	<p>Mettre en valeur les deux entités patrimoniales du bourg : le manoir de la Madeleine et le château du Plain</p> <p>Protéger le patrimoine bâti sans figer leur évolution</p>
Prendre en compte les risques naturels	Intégrer l'ensemble des risques naturels dans la réflexion urbanistique
Promouvoir un urbanisme durable	<p>Autoriser un urbanisme novateur en termes de performances énergétiques et de constructions durables, intégrant la sensibilité paysagère, environnementale et patrimoniale</p> <p>Faciliter la rénovation du parc pour permettre notamment la réhabilitation thermique des logements anciens.</p>
Assurer la performance et la qualité des réseaux	<p>Protéger la ressource en eau, en prenant en compte les périmètres de protection des captages d'eau potables</p> <p>Gérer les eaux pluviales</p> <p>Considérer le futur schéma directeur d'assainissement dans les choix relatifs aux futures filières d'assainissement à mettre en œuvre sur le territoire communal.</p>

PADD - CARTE DE SYNTHESE



AXE A - PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT VILLAGEOIS RAISONNE ET FONCTIONNEL ET GARANTISSANT L'ACCUEIL DE POPULATIONS NOUVELLES

Mettre en oeuvre le renouvellement urbain au sein de l'enveloppement urbaine existante (restauration - mutations - urbanisation des dents creuses)
Prévoir la finalisation de l'urbanisation au Nord et au Sud du bourg, sans impacter la morphologie et le fonctionnement du village

- Consolider le noyau villageois (habitat - commerces - espaces publics - mobilités)
- Privilégier un développement sous des formes ponctuelles
Mettre en oeuvre de petites opérations d'ensemble, avec une diversité dans la taille des parcelles et de nouvelles connexions
- Cheminement doux le long de l'axe structurant (colonne vertébrale) à développer vers la mairie et vers Jarville, et à développer vers la RD78

AXE B - CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE ACTUELLE ET PROTEGER L'AGRICULTURE

Veiller à limiter la consommation des terres agricoles à travers un développement urbain raisonné - Préserver les terres stratégiques - Protéger les sièges d'exploitation et leur potentiel de développement
Autoriser la reconversion du bâti agricole ancien

- Autoriser les activités économiques compatibles avec la proximité des habitations
- Conforter la zone économique existante en lui ménageant des marges de développement
Protéger le commerce de proximité et renforcer son attractivité à travers la consolidation du cœur de bourg (habitat - circulations douces - signalétiques de qualité).

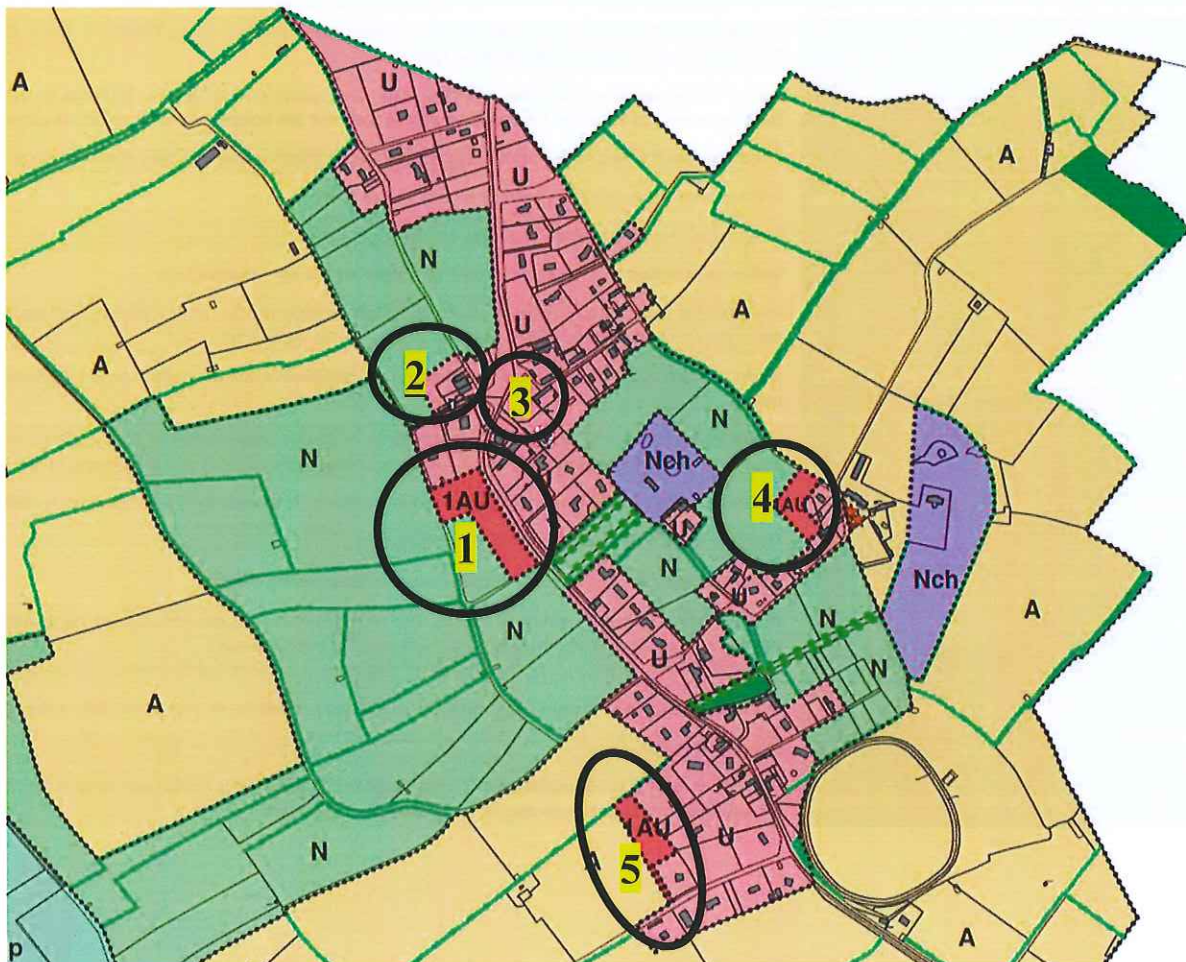
AXE C - VALORISER LA QUALITE PAYSAGERE ET LE PATRIMOINE COMMUNAL, ET GERER DURABLEMENT LE TERRITOIRE

Protéger globalement les marais de Saint-Pair et de Vimont, en tant que milieux naturels remarquables - Permettre une gestion et une mise en valeur adaptées.

- Protéger les liaisons biologiques
- Préservation de la trame bocagère (haies - boisements - vergers)
- Veiller à la qualité et à l'insertion paysagère des futures constructions en bordure de coteaux
- Mettre en valeur et préserver les deux entités patrimoniales du village
- Protéger la ressource en eau, et notamment le point de captage d'eau potable et ses périmètres de protection

OAP :

Localisation des 5 OAP



Echéancier :

- Les zones U sont directement urbanisables.
- Les secteurs de projets (zones AU) sont de petites dimensions et ont vocation à être urbanisés au fil de la vie du PLU, en fonction des disponibilités foncières. A ce titre, **ils ne font pas l'objet d'une échéance prévisionnelle d'ouverture à l'urbanisation.**

→ Secteur 1 : La zone 1AU à l'Ouest de l'Eglise

Surface de l'OAP : 0,9 ha en 1AU

Surface effective pour l'habitat : 0,75 ha, en considérant 15% d'emprise publique

Nombre de lots maximal souhaité : 8 logements

« La zone à urbaniser ne concerne pas la totalité de la parcelle A261. Sur 1,5 ha, seule une partie (9000 m²) a été classée en zone à urbaniser. Il s'agira donc d'envisager l'urbanisation ultérieure du reste de la parcelle dans les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. »

« S'agissant d'une opération de moins d'un hectare, la densité nette moyenne de 12 logements par hectare, imposée par le Programme Local de l'Habitat, ne s'applique pas. »

« Pour cet espace, aucun principe de diversification de l'offre en logements n'est imposé. La diversité dans la taille des parcelles est souhaitée, sans pouvoir être inférieure à 700 m². »

Principaux enjeux et objectifs du secteur :

- Aménager les voies d'accroche pour les riverains actuels et futurs, mais aussi pour faciliter l'exercice de l'activité agricole : le chemin du Long Pré et une partie du chemin des Buttes de l'Abbaye sont concernés ;
- Encourager les déplacements doux vers le noyau villageois via un cheminement adapté ;
- Maintenir voire développer la couronne bocagère autour du futur quartier.
- Envisager l'urbanisation ultérieure à la parcelle.
- Rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales.

→ Secteur 2 : Les abords du site économique

Au cœur du bourg, de petites activités économiques sont présentes (garage et carrosserie). Leurs besoins en matière de stationnement de véhicules sont importants, et leur unité foncière n'est pas assez étendue pour y répondre. Dans ce contexte, les acteurs économiques sont contraints d'utiliser les espaces de stationnement publics situés à proximité (de l'autre côté de la RD37, notamment). La commune a donc souhaité réserver des espaces de dégagement pour ce site économique.

L'insertion paysagère du site économique conforté est exigée.

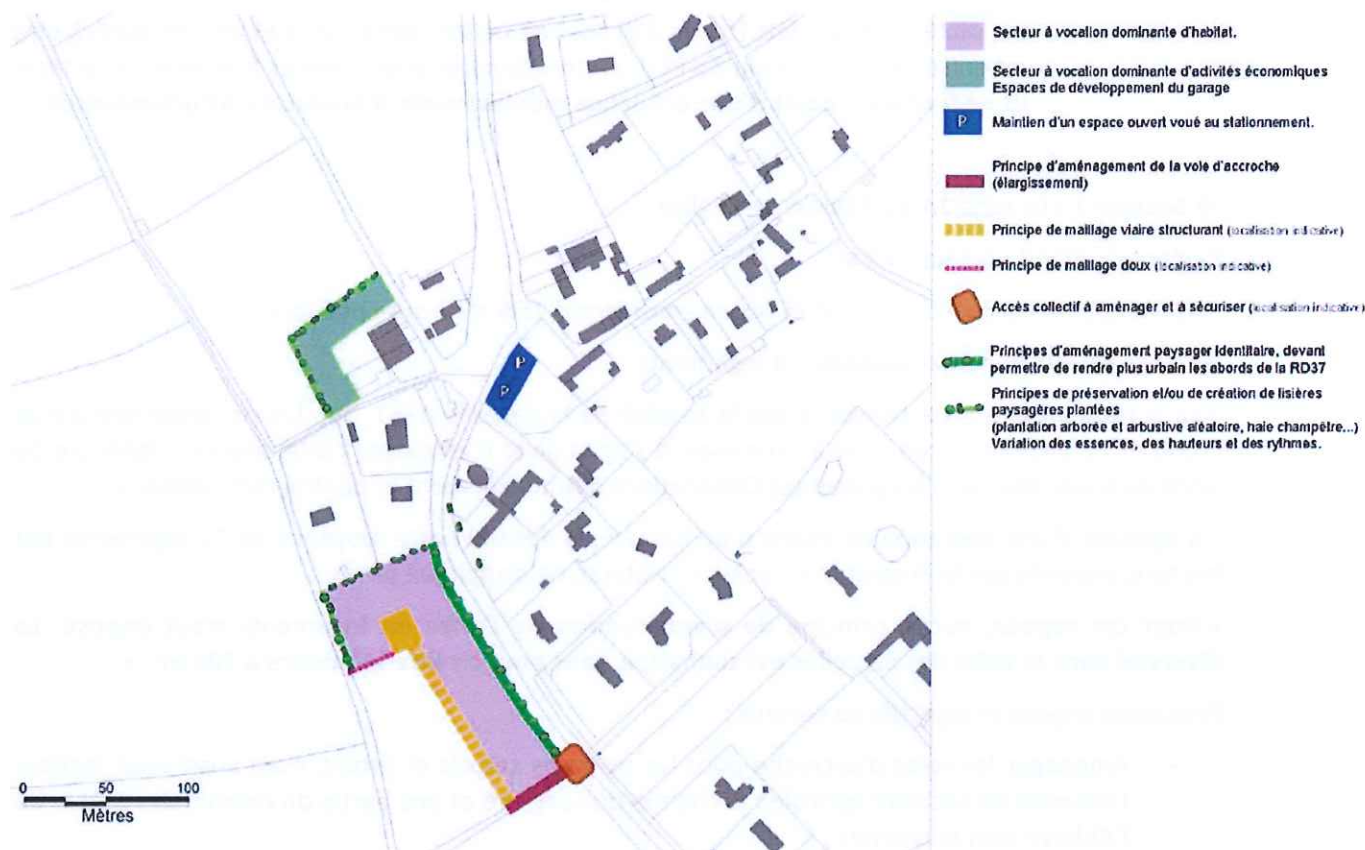
→ Secteur 3 : L'espace libre central en cœur de bourg

Unité foncière du restaurant Le Castel, se caractérisant par un important espace libre (aujourd'hui dédié au stationnement et à des espaces végétalisés), et pouvant être potentiellement urbanisable.

La collectivité souhaite afficher son souhait de maintenir un espace ouvert en cœur de bourg, dans le prolongement des parkings existants.

Principe d'aménagement : Sur une profondeur d'environ 15 mètres par rapport à l'emprise publique, un espace ouvert voué au stationnement devra être maintenu.

Schéma de principe des 3 secteurs :



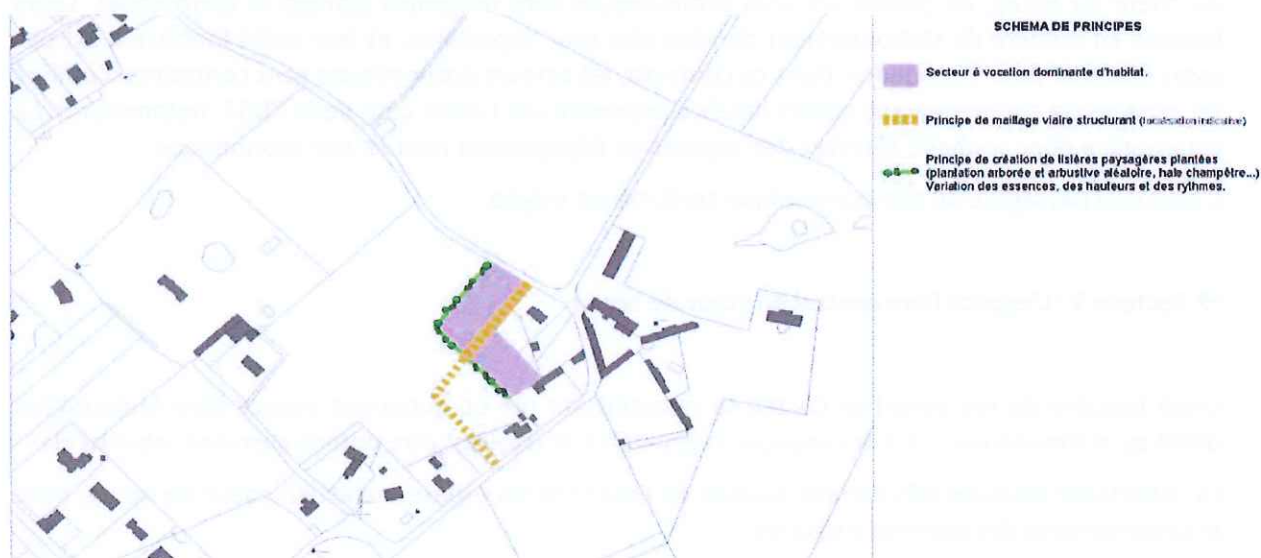
→ Secteur 4 : Zone 1AU à l'Est du bourg

Surface de l'OAP : 0,35 ha en 1AU

Surface effective pour l'habitat : 0,3 ha, en considérant 15% d'emprise publique

Nombre de lots maximal souhaité : 3 logements

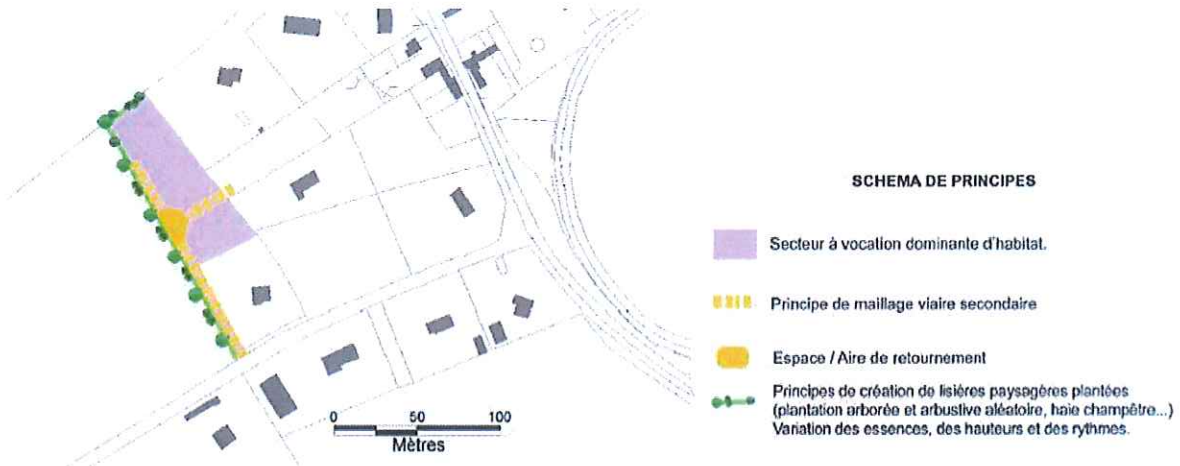
Conditions d'urbanisation et de densité similaires à l'OAP n°1.



→ Secteur 5 : La zone 1AU au Sud du Bourg

Surface de l'OAP : 0,4 ha en 1AU

Réceptivité théorique : 3 à 4 logements



Zonage et Règlement graphique

Tableau d'évolution des superficies des zones

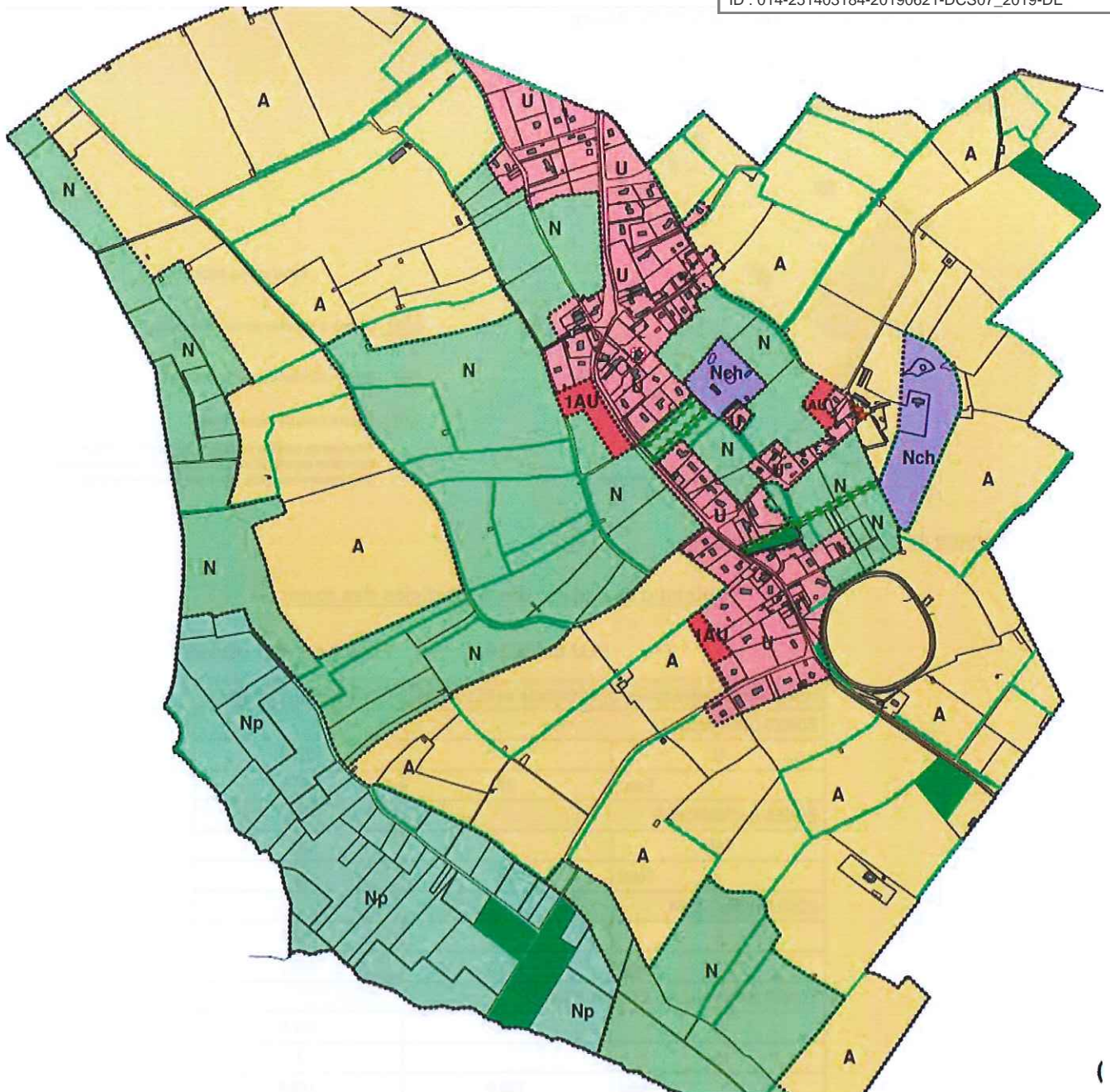
	PLU de 2014	Projet de PLU révisé
Dénomination des zones	Superficie au PLU en ha	Superficie au PLU en ha
ZONES URBAINES		
U		27.5
Total	23	27.5
ZONES A URBANISER		
1AU		1.7
Total	1.6	1.7
ZONES AGRICOLES		
A		182.1
Total	116.5	182.1
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES		
N		114.9
Nh		5
Total	190.9	119.9
TOTAL GENERAL	332	331.2

La zone 1AU du PLU de 2014 n'a pas été urbanisée.








La zone urbaine a vu son emprise augmenter en raison :

- De l'objectif de finaliser la densification de la partie Nord du bourg de SAINT-PAIR ;
- De l'intégration des anciennes zones Nh au sein de la zone U (pour deux constructions situées au Nord de la voie communale des Petites Dévallées.






La zone A a fortement augmenté, la zone N a diminué.



LEGENDE

- Limites de zones
-  Emplacements réservés
-  Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Bâtiments pouvant changer de destination au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme
-  Secteur identifié au titre de l'article R151-37 du Code de l'Urbanisme, où il est imposé de préserver la mixité des destinations ou sous-destinations au sein de la construction
-  Alignements d'arbres : Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
-  Boissements : Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme
-  Eléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Dénominations et vocations des zones

-  Zone U : Sont classés en zone U, les secteurs correspondant aux tissus agglomérés du village de SAINT-PAIR.
-  Zone 1AU : Sont classés en zones 1AU, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.
-  Zone A : Sont 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.
-  Zone N : Sont classés en zone N les secteurs du territoire, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages
-  Zone Nch : Sont classées en zone Nch, les deux entités patrimoniales du village de SAINT-PAIR. Les parcs arborés, le manoir de la Madeleine et le château du Plain sont concernés.

Proposition :

La Commission Urbanisme Règlementaire du 12 Juin 2019 propose un avis favorable, assorti de la réserve et des remarques suivantes, au titre du SCoT Caen-Métropole :

Réserve :

- Le dossier détaille le contexte communal et intercommunal autour de la problématique de l'assainissement collectif. La connexion à la STEP de SALINE n'est aujourd'hui plus envisagée suite à la refonte de la carte des intercommunalités. Val ès dunes a lancé des études pour la définition d'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle des territoires nouvellement intégrés dans l'EPCI (SAINT-PAIR - JANVILLE - SAINTPIERRE-DU-JONQUET). Dans l'attente des conclusions de ce schéma directeur, le PLU a intégré dans son Règlement écrit la règle suivante : « Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe. Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie de manière autonome suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public. Dès que l'assainissement collectif sera réalisé, le raccordement de toutes les constructions à ce réseau sera obligatoire. » Cette règle est intéressante, cependant, dans l'objectif de « veiller à l'adéquation entre les capacités épuratoires du système local et celle de son milieu naturel récepteur », la commune pourrait phaser les OAP et conditionner l'ouverture à l'urbanisation de toute ou partie des zones 1AU à la réalisation du schéma directeur d'assainissement (voir Orientation 2.1 du DOG).

Remarques :

- Il n'existe pas de réelle coupure d'urbanisation entre le Nord de Saint-Pair et le Sud de Troarn. Cette coupure ayant déjà été antérieurement comblée. Cependant, le triangle Nord du secteur U de la commune, qui correspond à de larges fonds de jardins enherbés, pourrait être en partie reclassé en N, dans l'objectif d'atténuer l'urbanisation de cette ancienne coupure d'urbanisation (voir Orientation 7.1).

- La zone 1AU à l'Ouest de l'Eglise (OAP secteur 1) mentionne que « La zone à urbaniser ne concerne pas la totalité de la parcelle A261. Sur 1,5 ha, seule une partie (9000 m²) a été classée en zone à urbaniser. Il s'agira donc d'envisager l'urbanisation ultérieure du reste de la parcelle dans les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation. », que « S'agissant d'une opération de moins d'un hectare, la densité nette moyenne de 12 logements par hectare, imposée par le Programme Local de l'Habitat, ne s'applique pas. » et que « Pour cet espace, aucun principe de diversification de l'offre en logements n'est imposé. La diversité dans la taille des parcelles est souhaitée, sans pouvoir être inférieure à 700 m². ». Or, le SCoT approuvé en 2011 prévoit des objectifs de mixité sociale (voir Orientation 3.1 du DOG). Pour traduire cette recherche de mixité sociale, la commune pourrait prévoir des objectifs de diversification de l'offre en logements et de taille des parcelles. De plus, l'esprit du SCoT est d'amener une meilleure densification des opérations. C'est pourquoi, le SCoT révisé, arrêté le 6 Mars 2019, porte la densité nette minimale à 15 logements à l'hectare pour toute opération portant sur un foncier de plus de 0,5 hectare. Le PLU aurait pu anticiper sa mise en compatibilité avec le SCoT révisé (voir Objectif 2.5.1 du DOO).

Vote :

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

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet de Révision du PLU de Saint-Pair, assorti de la réserve et des remarques inscrites ci-dessus.
- **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 une délibération relevant du contentieux électoral, l'article R 119 s'applique ; recours dans un délai de cinq jours.

Pour extrait conforme

Le Président,

Joël BRUNEAU

