

**PÔLE METROPOLITAIN
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

**Extrait du Registre des délibérations du
Bureau Syndical
Séance du 13 avril 2018**

DBS15-2019

Le 13 avril 2018, à 12 h 30, le Bureau Syndical, régulièrement convoqué le 6 avril 2018, s'est réuni à l'Hôtel de la Communauté Urbaine, salle de l'Hémicycle, sous la présidence de Monsieur Joël BRUNEAU, Président.

En exercice
Au titre du SCOT : 34
Au titre du Socle : 39

Présents
Au titre du SCOT : 22
Au titre du Socle : 25

Votants au
Au titre du SCOT : 22
Au titre du Socle : 25

*Date d'envoi de la
convocation : 06/04/2018*

Etaient présents :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER :

M. Grégory BERKOVICZ, M. Joël BRUNEAU, M. Christian DELBRUEL, M. Dominique GOUTTE, M. Patrick LECAPLAIN, M. Marc LECERF, M. Pascal SERARD, Mme Béatrice TURBATTE, M. Dominique VINOT-BATTISTONI

COMMUNAUTE DE COMMUNES CŒUR DE NACRE

M. Franck JOUY, M. Thierry LEFORT, M. Patrick LERMINE

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

M. Bernard ENAULT, M. Henri GIRARD, M. Laurent PAGNY, M. Hubert PICARD, Mme Martine PIERSELA

COMMUNAUTE DE COMMUNES VAL ES DUNES

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

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL SUISSE NORMANDE

M. Paul CHANDELIER, M. Bernard LEBLANC

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

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

**AVIS SUR LE PROJET
D'ÉLABORATION DE LA
CARTE COMMUNALE
D'AVENAY**

Etaient excusés :

COMMUNAUTE URBAINE CAEN LA MER

M. Romain BAIL, Mme Sonia DE LA PROVOTE, M. Jean-Louis MARIE, M. Ludwig WILLAUME

COMMUNAUTE DE COMMUNES CINGAL – SUISSE NORMANDE

M. Jean-Claude BRETEAU, Mme Nicole GOUBERT

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE FALAISE

M. Claude LETEURTRE, M. Eric MACE

AVIS SUR LE PROJET D'ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE D'AVENAY

Exposé :

A/ Éléments de diagnostic

Avenay, Commune de la CdC Vallée de l'Orne et de l'Odon, est actuellement couverte par le Règlement national d'urbanisme. En l'absence de document d'urbanisme, la Commune est soumise au principe de constructibilité limitée. Le présent projet arrêté d'Élaboration de la Carte communale d'Avenay a été reçu au Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole le 29 janvier 2018.

- Avenay est identifiée comme commune de « l'Espace rural ou périurbain » dans le SCoT de Caen-Métropole.
- La commune comptait 553 habitants en 2015, en croissance, avec + 1,1 % par an entre 2008 et 2015.
- Elle abritait 201 logements en 2013.
- Malgré la disponibilité de chiffres récents, la Commune base sa stratégie sur des données de 2010. Ainsi, en 2010, Avenay comptait 523 habitants et 183 résidences principales. Cependant, le fait de baser les calculs sur des chiffres anciens n'impacte pas négativement la compatibilité de la Carte communale avec le SCoT, le projet communal s'en trouve simplement minoré.

B/ Projet de la Commune

- Objets de la procédure :

L'outil Carte communale n'est pas doté de PADD, les données sont donc issues du Rapport de présentation

Enjeu /Espace Agricole :

Sur ce territoire agricole très productif, éviter la fragmentation des espaces naturels occasionnant des effets néfastes pour l'activité agricole, privilégier les zones tampons

Enjeu / le paysage :

En termes de paysage, les enjeux pour la commune d'AVENAY sont :

- De maintenir et protéger les éléments de diversité paysagère qui entourent et forment une ceinture verte autour de « LA GUIGNE »
- De maintenir les rares haies existantes et de redéfinir le périmètre sud de la zone urbanisées par de nouvelles plantations de haies bocagères ;
- De mettre en valeur le patrimoine architectural ancien (notamment les dépendances des anciennes fermes recouvertes de tôle rouillées qui entachent le paysage)
- De favoriser la qualité des extensions urbaines ;
- De conserver les particularités paysagères identifiées.

Enjeu / la démographie :

Le diagnostic communal a mis en évidence un fort dynamisme démographique, position géographique favorable vis-à-vis de l'agglomération Caennaise (bassin d'emploi) et à la qualité du cadre de vie d'où une demande immobilière.

De plus, afin de pérenniser son école, son tissu associatif et ses équipements sportifs, il est indispensable à la commune d'AVENAY d'ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones constructibles qui implique inévitablement une hausse démographique pour la commune.

Estimation des besoins

Rappel :

Suivant les orientations du Document d'Orientation Générale du S.C.O.T. de CAEN-METROPOLE approuvé le 20 octobre 2011 concernant les communes classées en espace rural ou périurbain

Nombre de logements au 1^{er} janvier 2012 x 0,025 = potentiel urbanisable en hectares en application du projet de développement de la commune et à répartir en zones d'urbanisation future à plus ou moins long terme..... la densité minimale moyenne nette ne devra pas être inférieure à 12 logements par hectare.

= 195 logements x 0,025 = 4,5 hectares x 12 = 54 logements sur 20 ans

12 logements/hectare en comptant sur une opération une part réservée aux surfaces commune ≥ 20% reste 80% x 1ha÷12 = 800m²

Entre 1990 et 2010 le chiffre de la population a augmenté de 36,20%

1990	2010	Carte Communale
384 habitants	523 habitants	610 habitants
123 habitations	183 habitations	212 habitations
Soit 3,12 habitants/habitat	Soit 2,86 habitants/habitat	Soit 2,88 habitants/habitat



La règle de croissance pour une commune rurale reste un développement modéré : à raison d'une moyenne de 2,88% habitants par nouveau logement, un minimum de 29 logements supplémentaires permettrait d'accroître le chiffre de la population de 90 habitants supplémentaires sur la durée de vie de la carte communale

Détermination du choix des terrains à urbaniser

La commune, ayant absolument besoin d'arriver à maintenir sa population afin de ne pas mettre en péril son équilibre démographique et scolaire, doit pouvoir tendre à urbaniser sur les 20 prochaines années les 4,5 hectares prévus du SCoT.

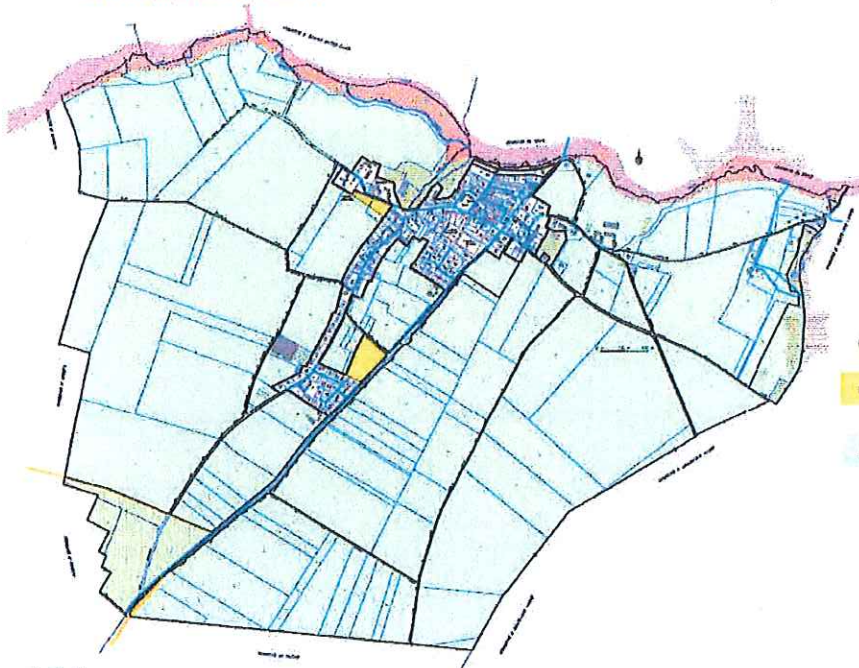
Afin de se laisser une latitude d'adoption (liée aux évolutions législatives et aux contraintes économiques), la commune a décidé d'ouvrir à l'urbanisation, dans un premier temps, la moitié des surfaces urbanisables autorisées au SCoT ; en se permettant ainsi de faire évoluer sa carte communale dans les années à venir.

La commune ouvre donc 2,4 hectares à l'urbanisation dans le présent projet. Elle devra réaliser une révision de sa Carte communale dans les années 2020 si elle souhaite ouvrir d'autres surfaces à l'urbanisation.

L'outil Carte communale ne permettant ni OAP, ni phasage 1AU-2AU, une révision est le seul moyen pour mettre en place à calendrier d'ouverture à l'urbanisation.

- Cartographie et zonage

Délimitation des secteurs



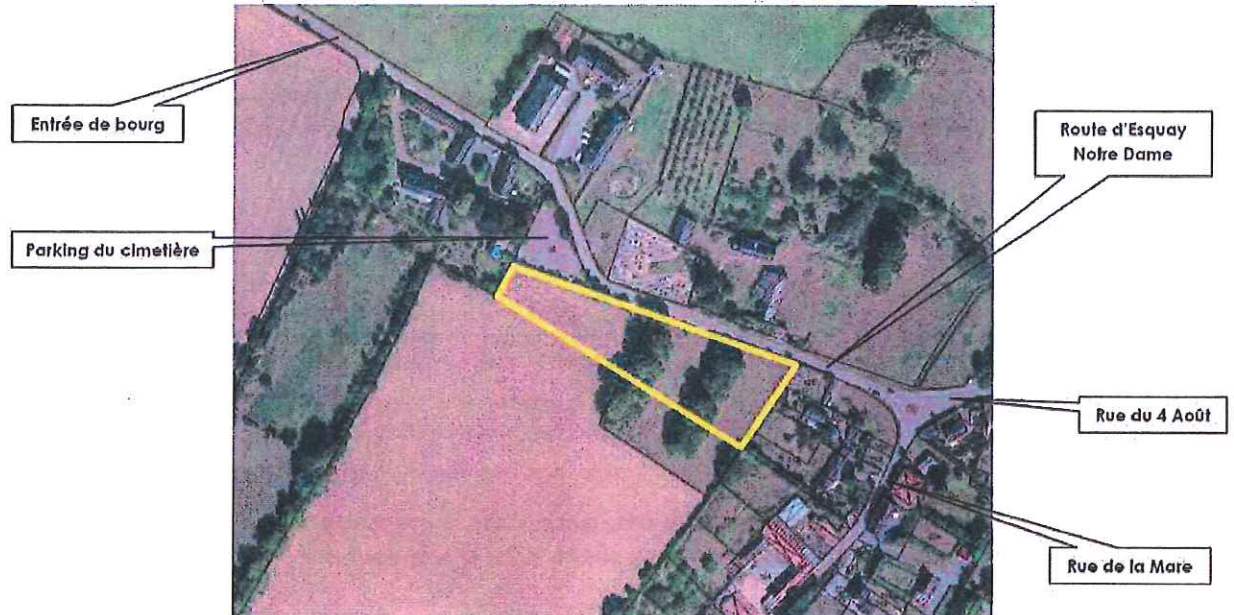
Superficie de la commune d'AVENAY = 562 ha

secteur	superficie	%/superficie commune
C	30 ha	5,34%
C projet	2,4 ha	0,43%
A	529,6 ha	92,97%

- C Secteur où les constructions sont autorisées
- C Secteur où les constructions seront autorisées à l'approbation de la carte communale
- A Secteur où les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes, ou des constructions ou installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles

- Détail des deux secteurs ouverts à l'urbanisation

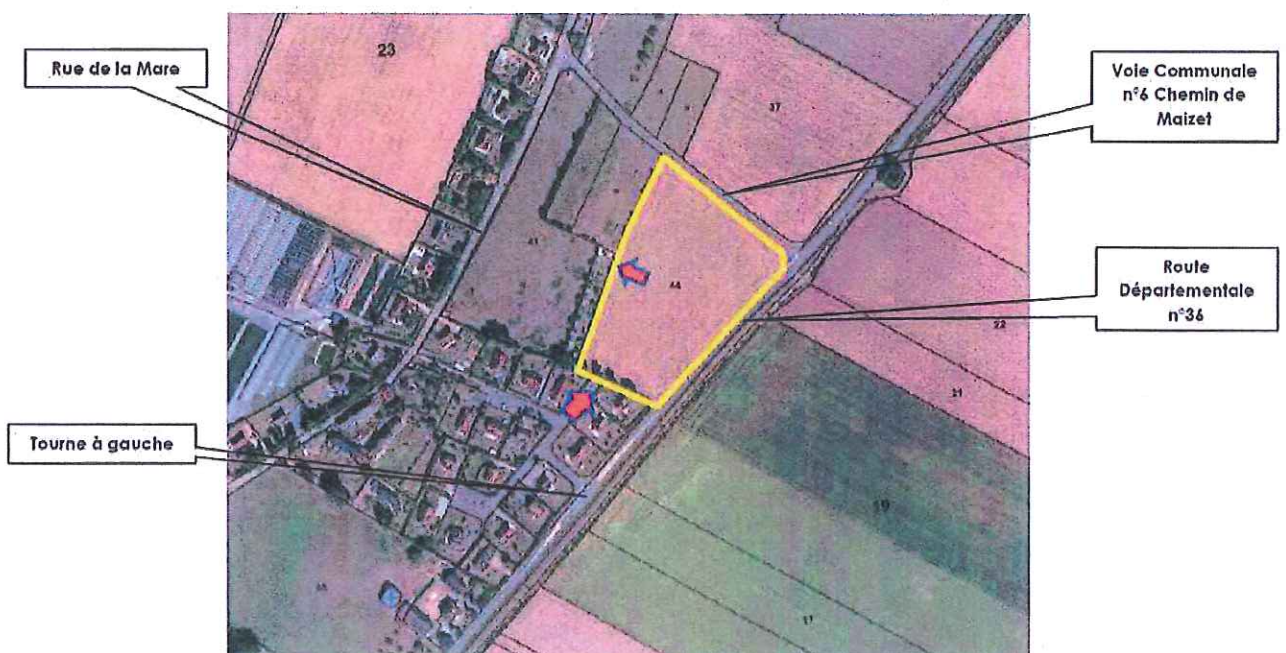
Ce secteur, situé au nord ouest de la commune, face au cimetière, cadastré section ZA n°26 partie et 27 partie (d'une contenance cadastrale de 65 ares), permettrait de fermer l'urbanisation de ce secteur entre la rue de la Mare et le parking du cimetière.



L'urbanisation de ce secteur, qui sera menée en partenariat avec le CAUE, permettra de recréer une entrée de commune avec une densification urbaine de type front bâti.

Un même exploitant gère les deux parties de parcelles ouvertes à l'urbanisation. Leur accès sera maintenu grâce à un chemin rural situé au Sud.

Ce secteur, situé au sud de la commune, cadastré section ZH n°44, est bordé à l'est par la R.D. n°36, au nord par la voie communale n°6 (chemin de Maizet) et au sud par le lotissement « Le Clos de la Dîme », réalisé il y a une dizaine d'années.



Lors de la réalisation du lotissement « Le Clos de la Dîme », un aménagement de type tourne à gauche avait été réalisé à la demande du Conseil Général, afin de desservir le lotissement et les futures extensions prévues sur l'ensemble des terrains au nord (parcelles ZH n°41 à 44). De plus, une voie en attente ainsi que l'ensemble des réseaux avaient été réalisés pour l'urbanisation de ce futur secteur (flèche rouge). La commune décide donc de poursuivre l'urbanisation au nord sur une première partie des terrains prévus à l'origine.

Les parcelles restantes (ZH n°41 à 43) seront desservies au nord et à l'ouest par des voiries existantes, ce qui ne compromet pas leur activité agricole. De plus, l'activité actuelle de culture de betteraves n'apportera pas de nuisances aux futures habitations.

Afin de préserver les futurs habitants des nuisances sonores de la R.D. n°36 et de permettre une bonne intégration de l'opération dans le paysage : une haie bocagère sera plantée le long de la route départementale.

- Règlement

L'outil Carte communale ne possède pas de règlement, les règles d'urbanisme seront celles du R.N.U. (Règlement National d'Urbanisme). Une Carte communale ne peut pas délimiter des emplacements réservés, des espaces boisés classés ou des dispositions de protections particulières, ni édicter des règles concernant la taille des parcelles, l'implantation des constructions, l'emprise maximale au sol ou encore des prescriptions architecturales particulières...

-> Plusieurs Orientations du DOG ne peuvent donc pas être satisfaites. L'évaluation de la compatibilité avec le SCoT prend donc en compte les limites de l'outil.

Proposition :

La Commission Urbanisme Règlementaire du 23 Mars 2018 propose un avis favorable sur le projet d'Élaboration de la Carte Communale d'Avenay, accompagné des remarques suivantes :

- Concernant l'alimentation en eau potable, le Rapport de présentation fait état que « Quelques problèmes d'ordre quantitatif ont été observés sur le secteur. Une attention particulière y sera portée ». Le Rapport de présentation doit donc développer les justifications apportées à l'adéquation du projet de développement du PLU « avec la capacité de production et de distribution d'eau potable » (Orientation 2.1 du DOG).
- Le Rapport de présentation doit justifier de la prise en compte des possibilités de densification du tissu existant et de renouvellement urbain. Pour rappel, « la densification par le comblement des « dents creuses », l'évolution et le renouvellement des tissus urbains existants par la réhabilitation du bâti ancien et la reconversion des friches industrielles devront être privilégiés » (Orientation 3.1 du DOG).

Vote :

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

- **ÉMET UN AVIS FAVORABLE** sur le projet d'Élaboration de la Carte Communale d'Avenay, assorti des remarques ci-dessus énumérées.
- **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 Président

Joël BRUNEAU

