

Compte-rendu de la réunion du club Basse-Normandie du 19/02/2014 à Vimoutiers (Orne)

Ordre du jour de la réunion

I. Participants	1
II. Introduction.....	3
III. Trame verte et bleue et PLUi en Basse-Normandie.....	3
a) Présentation du SRCE bas-normand.....	3
b) Apports de la loi ALUR et premiers retours du groupe de travail national.....	7
c) Approche intercommunale de la TVB de la CC de Sainte Mère Eglise	8
d) TVB et projets de territoires.....	10
IV. Gestion de l'habitat dispersé dans les PLUi	11
a) Présentation des enjeux nationaux.....	11
b) Les orientations du SCoT au PLUi : l'exemple du SCoT Sud Pays d'Auge	14
c) Retour d'expériences d'un PLUi en cours de finalisation : CC de Saint-James.....	16
V. Conclusion	18

I. Participants

Prénom & Nom	Structure
Charlotte DE FONTAINES	Association des Maires de France
Patricia MARQUET	CC Argentan Intercom
Maxime ROCHELLE	CC Bassin de Mortagne
Florian DUREL	CC de Sainte-Mère-Eglise
Jean-Pierre CARNET	CC de Saint-James
Géraldine ROUAULT	CC de Saint-James
Eric JAMES	CC de Vire
Bernard DABIEL	CC du Canton de la Ferté Fresnel
Marie-Thérèse MEYZAUD	CC du Pays du Camembert
Karine PRESIER	CC du Pays du Camembert
Juliette MORIN	CC La Haye du Puits
Thierry RENAUD	CC La Haye du Puits
Isabelle CAIGNON	CC Lintercom Lisieux Pays d'Auge
Bruno DELANGLE	CC Pays bellêmois
Anaïs PITEL	CC Pays de Livarot
Marion TISSIER	CC Vallée d'Auge

Fabien DUVAL	Cerema
Régis MENDOLA	Cerema
Fabrice OTERO	Cerema
Alexis LE NAOUR	CU d'Alençon
Nathalie LURSON	CU d'Alençon
François DENIS	DDT 61 / CPP
Paul-Emile MARTIN	DDT 61 / CPP / Planification
Patrick BOULET	DDTM 14 / RT / DT Sud Pays d'Auge
Jean-Luc BOY	DDTM 14 / RT / DT Sud Pays d'Auge
Nadine MARIE	DDTM 14 / RT / DT Sud Pays d'Auge
Jean-Luc ROUTIER	DDTM 14 / RT / DT Sud Pays d'Auge
Solène GOGUET	DDTM 14 / SUDR / Stagiaire
Marie-Annick HELOU-LECONTE	DDTM 14 / SUDR / UR
Louissette LE ROCH	DDTM 50 / SADT / Planification
Patricia STAB	DDTM 50 / SADT / Planification
François ANFRAY	DREAL Basse-Normandie
Sophie LARDILLEUX	DREAL Basse-Normandie
Bernard LE DAIN	DREAL Basse-Normandie
Sandrine LECOINTE	Conseil régional Basse-Normandie
Mélissa LEFEUVRE	SCoT Sud Pays d'Auge
Jean-Baptiste WETTON	PNR des Marais du Cotentin et du Bessin
Guennolé POIX	METL / DGALN / DHUP / QV3
Juliette BELLEGO	METL / DGALN / DHUP / QV3 / Stagiaire
Alain VANDERVORST	METL / DGALN / DHUP / QV4
Tarek DAHER	Capgemini Consulting
Yamini YOGANANTHAN	Capgemini Consulting

Excusés :

Didier GORET	CC du Pays du Camembert / Vice-président chargé du PLUi
Sybille DE CARCOUET	CC de Flers / Chargée de mission

II. Introduction

- Marie-Thérèse Mayzaud (*Présidente de la Communauté de communes du Pays du camembert*)
- François Anfray (*DREAL Basse-Normandie*)

Marie-Thérèse Mayzaud **introduit cette journée de travail** à Vimoutiers, dans un lieu symbolique : la médiathèque de la CC. Cet équipement majeur a été le premier projet réalisé conjointement par les 19 communes de la CC. Ainsi, si les premières années d'existence de la CC ont été orientées autour de la mise en place de ce type d'éléments structurants, il apparaît aujourd'hui essentiel de se tourner vers l'avenir, et planifier l'aménagement du territoire pour les vingt années à venir.

Le PLUi est apparu comme l'outil évident pour traduire ce projet de territoire. La communauté dit compter sur le Club PLUi et sa déclinaison territoriale en Basse-Normandie pour être appuyée dans cette démarche au long cours, et identifier les bonnes pratiques déjà éprouvées adaptées à la région.

Suite à cet accueil, François Anfray **présente l'agenda de la journée**, articulée autour de deux thématiques : l'intégration de la TVB dans le PLUi, et la gestion de l'habitat dispersé.

III. Trame verte et bleue et PLUi en Basse-Normandie

a) Présentation du SRCE bas-normand

- Sophie Lardilleux (*DREAL Basse-Normandie, chargée de mission TVB, PNR, agriculture*)
- Sandrine Lecointe (*CR Basse-Normandie, chargée de mission patrimoine naturel et PNR*)

Cf. support joint et site internet dédié (www.trameverteetbleuebassenormandie.fr)

François Anfray introduit le sujet, en rappelant la genèse du SRCE.

Le Grenelle de l'environnement a été l'occasion d'aborder les sujets relatifs à la prise en compte de l'environnement, sous ses différents aspects. Dans ce cadre, des groupes de travail thématiques ont été lancés (« comités opérationnels » - COMOP), dont l'un était chargé du thème de la biodiversité.

- Les premières conclusions de ce COMOP ont fait le constat d'une prise en compte plutôt satisfaisante des **réservoirs de biodiversité**. En effet, les nombreux outils existants – sites Natura 2000, ZNIEFF (zones naturelles d'intérêts écologiques, faunistiques et floristiques), ZICO (zone importantes pour la conservation des oiseaux), ... – ont permis d'identifier ces réservoirs, de les cartographier puis de les intégrer aux documents d'urbanisme.
- En revanche, le COMOP a souligné la moindre prise en compte des **continuités écologiques** présentes entre ces réservoirs, plus difficiles à identifier et à localiser, alors que l'obligation de prise en compte de l'environnement prévue par le code de l'urbanisme incluait la question de ces continuités écologiques. Après avoir le plus souvent sanctuarisé les réservoirs de biodiversité, les acteurs avaient ainsi tendance à considérer le travail abouti. Les spécialistes de l'environnement du COMOP ont insisté sur l'égale importance entre l'identification et la préservation des réservoirs d'une part, et des corridors de biodiversité d'autre part, qui permettent le déplacement et le croisement des espèces.

- Le COMOP (renommé « COMOP TVB ») s'est ainsi prioritairement attaché à identifier les **moyens à mettre en œuvre** pour aider les collectivités, à la demande des représentants de celles-ci, à bien prendre en compte ces continuités. Les collectivités représentées au sein du COMOP partageaient le constat relatif aux continuités écologiques, mais se déclaraient démunies et isolées sur le sujet. Il a alors été décidé de développer un outil permettant de mieux appréhender les phénomènes de continuité, et d'aider les collectivités à les gérer.
- Le **schéma de cohérence écologique** a donc bien été pensé comme un appui à l'intégration de la problématique de la biodiversité dans les projets de territoire. L'échelle régionale a été jugée pertinente pour la réalisation de ce schéma et il a été décidé de confier sa réalisation conjointement à l'Etat et à la Région.

Sophie Lardilleux et Sandrine Lecointe prennent alors le relais pour présenter le SRCE de la Basse Normandie – une présentation à deux voix traduisant la collaboration entre l'Etat et la région. Toutes deux se proposent de présenter si besoin plus longuement aux intercommunalités les différents éléments constitutifs et enjeux de ce SRCE, dans le cadre d'une journée dédiée, par exemple.

L'objectif de la trame verte et bleue (sujet amorcé par F. Anfray) est rappelé en introduction: il s'agit d'identifier des **réservoirs** (forêts, cours d'eau, ...) et **corridors** (haies bocagères, cours d'eau, ...), puis d'encourager la préservation de cette **continuité écologique** en l'intégrant aux projets d'aménagement du territoire. Si le code de l'urbanisme prévoyait déjà la prise en compte des continuités écologiques, la TVB a permis d'identifier et formaliser ces dernières.

Le SRCE (schéma régional de cohérence écologique) est un document d'aménagement du territoire appuyant les collectivités qui souhaitent formaliser leur TVB. Il analyse les enjeux écologiques du territoire et suggère des mesures pour éviter, réduire ou compenser les atteintes aux continuités écologiques. Il doit être révisé tous les 6 ans.

Le SRCE développé en Basse-Normandie, entre 2011 et 2013, sera a priori approuvé d'ici juillet 2014. Co-piloté par l'Etat et la région, il est le fruit d'une concertation avec de nombreux acteurs formalisée par la création d'un comité régional de TVB. Le COPIL, regroupant 75 membres, a réalisé plus d'une cinquantaine de réunions de travail thématiques, sectorielles, techniques ou encore territoriales (à l'échelle des Pays). Toutes les collectivités locales ont été consultées, et leurs remarques ont dans la mesure du possible été intégrées. Le SRCE final comporte plusieurs éléments :

- **L'identification des enjeux régionaux en matière de continuités écologiques** : suite à un diagnostic, le SRCE bas-normand a identifié dix-huit enjeux répartis en quatre chapitres (connaissance des continuités, préservation en lien avec les activités humaines, restauration, enjeux transversaux). Parmi eux, sept ont été jugés prioritaires et représentés sur une carte dédiée. Il s'agit notamment d'enjeux transversaux tels que la sensibilisation et la mobilisation des acteurs du territoire, actions indispensables à court-terme pour que ces derniers s'approprient ce nouveau document qu'est le SRCE.
- **La cartographie de la TVB bas-normande** : cet état des lieux de la TVB régionale a été réalisé à partir de données homogènes recueillies en BN. Il est représenté sous forme d'atlas géographique, à l'échelle du 1/100 000^{ème} (obligation réglementaire). La carte de

synthèse illustre une matrice paysagère d'ensemble, composée d'éléments verts (haies, prairies, boisements, ...), bleus (zones humides) et d'éléments « fragmentants » (barrages, routes, voies ferrées, zones bâties, ...). De telles informations, une fois affinées à l'échelle locale, facilitent l'élaboration ou la révision de documents d'urbanisme durables.

- **Un plan d'actions, dont les éléments prioritaires sont cartographiés** : il peut s'agir de lutter contre des obstacles sur cours d'eau (identifiés dans les SDAGE – schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux), obstacles sur infrastructure (donnée déclarative donc partielle, cf. informations fournies par les fédérations de chasse), ou encore de favoriser la reconquête des continuités écologiques dans les régions bocagères, via une intégration de ces secteurs dans les documents d'urbanisme (cf. orientation ministérielle). Le plan d'actions de la région se veut volontairement opérationnel ; il est ainsi recommandé de l'affiner à l'échelle locale afin de mieux répondre aux enjeux et conflits du territoire.
- **Des annexes visant à faciliter la déclinaison locale du SRCE**, notamment via la mise à disposition d'un **guide d'accompagnement des collectivités locales** : liste des éléments du SRCE devant être pris en compte dans les projets d'aménagement, recommandations pour définir et préserver une TVB au niveau local (à l'échelle du SCoT ou du PLU), présentation d'outils (à destination des maîtres d'ouvrage, ...), fiches d'enjeux par Pays...

Les collectivités, avec l'aide des services de l'Etat, peuvent ainsi s'appuyer sur la cartographie et les textes du SRCE (souvent oubliés) pour prendre en compte les continuités écologiques dans leurs documents d'urbanisme. Les grands projets de l'Etat sont également concernés par cette prise en compte. La portée juridique du SRCE est donc relativement faible (la « prise en compte » constitue le lien juridique le plus faible par rapport à la compatibilité ou à la conformité) : les acteurs peuvent y déroger sous le contrôle d'un juge pour un motif tiré de l'intérêt de l'opération envisagée.

Afin de décliner la TVB à l'échelle locale, il peut être nécessaire :

- De **réaliser des études et inventaires complémentaires** afin d'affiner l'état des lieux local ;
- De **recourir à la concertation** afin de faciliter l'acceptation des projets, mais également d'identifier et de valoriser les bonnes pratiques (par exemple pour la préservation du bocage) ;
- De **mettre en place des dispositifs souples** afin d'accompagner l'évolution des continuités écologiques au lieu de les figer (cf. classement rigide des haies vs. zonage flexible).

Réactions de la salle

Importance et limites de la concertation

Jean-Pierre Carnet (vice-président de la CC de Saint-James) : la concertation a été un élément essentiel pour l'avancement et l'acceptation des travaux. La CC a mis en place une commission intercommunale sur la thématique du bocage, déclinée à l'échelle des 12 communes au travers de commissions communales regroupant élus, agriculteurs, chasseurs, pêcheurs, Les plans d'actions développés par ces commissions pour répondre aux constats et enjeux identifiés portent principalement sur la reconstitution de bocages (reconstruction d'environ 7km de haies / an).

Nathalie Lurson (responsable de la planification à la CU d'Alençon) : associer les agriculteurs à l'élaboration des documents d'urbanisme dès la phase de diagnostic (étape actuelle du PLUi de la CU d'Alençon) permet de leur présenter la démarche et de les y faire adhérer. Ces derniers sont en attente sur ces thématiques, et participent activement aux ateliers de travail relatifs à la méthodologie d'inventaire des zones humides et des haies, à la définition de critères permettant de prioriser leur préservation, ou encore aux méthodes de préservation des haies. Ils se questionnent néanmoins sur le coût de l'entretien de ces haies, et sur les aides apportées par la collectivité.

Eric James (chargé de mission urbanisme au sein de la CC de Vire) : si la concertation menée (même système de commissions communales et intercommunale que Saint-James) a poussé les élus à s'engager sur des plans d'action, le PLUi ne fournit pas d'outils concrets pour préserver les haies... De fait, la CC a dû utiliser la loi paysage pour protéger les haies ayant un rôle anti érosif ou situées à proximité de cours d'eau (¼ des haies répertoriées ont ainsi été classées).

Marie-Thérèse Mayzaud : si la concertation a permis aux acteurs de la CC de s'accorder sur la plus-value des haies, cette vision ne semble pas partagée par la région voisine de Haute-Normandie, située à seulement 4km... Comment gérer cette divergence de priorités et de pratiques ?

Intérêt d'une réglementation souple et adaptée

Bruno Delangle (CC du Pays bellêmois) : faut-il qualifier l'intérêt de chaque haie avec la profession agricole (démarche priorisant « intelligemment » la préservation des haies) ou réaliser un inventaire systématique de ces dernières (démarche moins coûteuse et plus rapide) ? Les réponses doivent notamment être adaptées à l'état de dégradation du territoire. La communauté du Pays bellêmois, ne disposant pas des moyens nécessaires à une étude au cas par cas, réfléchit actuellement à la mise en place d'un référencement évolutif, adapté aux rapides évolutions des enjeux agricoles, et soutenu par la présence d'une commission capable de statuer sur les demandes spécifiques.

Bernard Dabiel (vice-président de la CC du canton de la Ferté-Fresnel) : les retours d'expérience témoignent de réglementations trop strictes mises en place suite à la classification de haies. Les cahiers des charges pour tailler ou abattre la moindre haie sont trop lourds, bien que cette activité soit répandue dans la région afin d'obtenir du bois. Il est nécessaire de calmer le jeu, en étudiant au cas par cas avec la profession agricole l'intérêt de chaque haie, les plans d'actions dédiés, les sources de financement mobilisables... au lieu de sanctuariser sans distinction l'ensemble des haies.

Jean-Pierre Carnet : le terme d'« inventaire » doit être préféré à celui de « classement ». Il est plus englobant et permet d'atténuer les réticences de la profession agricole, laquelle constitue la cible principale de la concertation. NB : les haies sont classées au regard du code de l'urbanisme.

Intégration de la problématique à l'élaboration du PLUi

François Anfray : pourquoi ne pas aborder les continuités écologiques en lien avec le projet de territoire ? Un corridor écologique peut être abordé sous l'angle de la valorisation du territoire.

Réponse de Marie-Thérèse Mayzaud : la problématique de préservation des haies est concrète, elle relève du quotidien, les acteurs y sont directement sensibles. Un projet de territoire reste prospectif.

Réponse de Jean-Pierre Carnet : la réflexion sur les continuités écologiques s'est construite à partir de l'Agenda 21. Elle a donc été abordée avant le PLUi, lequel l'a facilement réintroduite.

b) Apports de la loi ALUR et premiers retours du groupe de travail national

➤ *Guennolé Poix (Administration Centrale)*

La loi ALUR comporte un certain nombre d'amendements relatifs à la TVB visant à mieux outiller le code de l'urbanisme pour préserver les continuités écologiques des territoires :

- **Mesure de la biodiversité** : un coefficient de biotope par surface pourra être formalisé dans le cadre du PLU(i), afin d'imposer une surface minimum de biodiversité au sein des zones urbanisées, et contribuer ainsi au maintien de la nature en ville ;
- **Cohérence des documents d'urbanisme** : la loi confirme l'obligation de « prise en compte » du SRCE par le SCoT (et n'établit finalement pas de lien de compatibilité comme dit en séance) ; le PLU doit quant à lui être compatible avec le SCoT, mais n'a d'obligation de prise en compte directe du SRCE qu'en l'absence de SCoT approuvé ;
- **Omniprésence de la notion de TVB** : la nécessaire « prise en compte des continuités écologiques » est régulièrement rappelée et mentionnée dans le projet de loi ALUR.

Le sujet de la TVB fait par ailleurs l'objet d'un **groupe de travail national** qui met notamment à contribution les personnels dédiés des communautés urbaines (urbanistes, juristes, ...). Les trois principales thématiques étudiées sont celles de la **gouvernance**, de la **qualité du diagnostic** et des **outils mobilisés**. Ces travaux pourront être présentés lors du séminaire annuel du Club PLUi, prévu courant juin.

Réactions de la salle

Nadine Marie (DTTM 14) : la profession agricole contribue-t-elle à ce GT national ? Il est important de l'associer, car sa vision sur la préservation des continuités écologiques peut contraster avec celle des autres acteurs (cf. chambre d'agriculture axée sur le volet économique plutôt que sur le paysage). Il faut veiller à présenter aux élus l'ensemble des enjeux liés aux continuités écologiques.

Réponse de Guennolé Poix : la Chambre d'agriculture du Finistère participe au GT TVB.

Réponse de François Anfray : la profession agricole (y compris chambre d'agriculture) était représentée au sein des COMOP du Grenelle de l'environnement, comme toutes les autres parties prenantes. Les résultats de ce COMOP TVB sont le fruit d'un arbitrage après un très large et très long processus de concertation, il faut donc prendre garde à ne pas répéter au niveau local des débats déjà tranchés au niveau national.

c) Approche intercommunale de la TVB de la CC de Sainte Mère Eglise

- Jean-Baptiste Wetton (PNR des Marais du Cotentin et du Bessin)
- Florian Durel (Chargé de mission CC de Sainte-Mère-Eglise)

Cf. deux supports joints.

Jean-Baptiste Wetton présente une déclinaison de la TVB au niveau intercommunal, réalisée par le PNR des Marais du Cotentin et du Bessin. La TVB a été étudiée afin d'abonder et enrichir les projets d'aménagement des territoires, au-delà d'une simple intégration aux documents d'urbanisme. La CC a fait appel à un bureau d'études afin de sécuriser la manipulation de données et de cartes. Ce travail a coûté environ 1000 €/commune, soit 30 000€ au total, et comporte les étapes suivantes :

- **Définition d'une carte d'occupation du sol à l'échelle de la parcelle cadastrale** (valorisation des données publiques : déclarations PAC, ... ; pas d'approche terrain).
- **Identification de sous-trames thématiques** (humides, aquatiques, forestières, ouvertes, ...) permettant de définir, à une échelle communautaire, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, secteurs d'intérêt communautaire (zones humides, bocages, ...).
- **Précision des caractéristiques de ces secteurs** : taille et forme des espaces, des zones d'expansion alentour (formant des corridors lorsqu'elles sont connectées), possibilités de déplacement des espèces en leur sein (simulées par le SIG sur la base du POS), ...
NB : le travail sur le bocage est particulier, celui-ci est étudié comme la matrice paysagère et écologique de la CC, et non pas comme un simple élément constitutif de la TVB.
- **Recommandations sur les zones d'enjeux et/ou à risques, sensibilisation des élus**, notamment au moyen d'exemples : cartographier la présence de la reinette, oscillant entre zones humides (été) et bocages (hiver), permet d'illustrer la complémentarité du territoire !

Florian Durel présente l'utilisation de cette étude pour l'élaboration du PLUi de Sainte-Mère-Eglise :

- **Présentation du territoire** : 30% du territoire est inondable ; l'importance du phénomène de marais oblige les espèces animales à se réfugier dans les espaces non inondables et non urbanisés (bords de rivière). Le paysage agricole est traditionnellement de type bocager, mais les changements de destination des terres agricoles y sont fréquents.
- **Intégration de la TVB dans le PADD** : suite au débat sur les orientations du PADD, les élus ont décidé de conforter et mettre en valeur la TVB. Le bureau d'études de la CC s'est basé sur les corridors et marais définis dans la TVB du PNR pour identifier les espaces à enjeu, avec le concours des agriculteurs (préservation des surfaces en herbe non inondées l'hiver, renforcement du maillage bocager, promotion des espaces d'échanges potentiels, ...).
- **Intégration de la TVB dans le zonage et le règlement** : la TVB sera représentée dans le plan de zonage et protégée par le règlement. Ainsi, les réservoirs et corridors seront classés en zone N avec des règles d'occupation des sols adaptées (fixées par les articles 1 et 2 du règlement) afin de maintenir les liaisons existantes et de préserver les continuités écologiques.

- **Cas des écotones (zone de transition entre deux écosystèmes)** : les secteurs limitrophes des réservoirs de biodiversité permettent des échanges entre les sous-trames du territoire. Dans le cas de Sainte-Mère-Eglise, l'un de ces secteurs est classé en zones 1NA et 2NA, toutes deux réservées à l'urbanisation future (130 logements sont prévus à horizon 2030 selon le PADD actuel). Afin de préserver la TVB, plusieurs solutions sont envisageables : un sur-zonage (articles L123-1-5-7 du code de l'urbanisme), une OAP thématique précisant les conditions d'aménagement de cette zone, une sanctuarisation des zones refuges compensée par une densification de la zone urbanisable la plus éloignée, ...

Réactions de la salle

Louissette Le Roch (DDTM Manche, responsable de l'unité planification) : en matière de sur-zonage, le code de l'urbanisme propose un outil intéressant – le R123-11-i – permettant de qualifier « les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la TVB », au-delà du zonage.

Bernard Le Dain (DREAL BN) : la réflexion sur l'écotone a-t-elle été menée en amont, à l'échelle du territoire (diagnostic, priorisations, ...), au-delà de son traitement pour ce cas précis ?

Non, cela n'a pas été fait et n'est pas prévu par le bureau d'études.

Julie Morin (CC de la Haye du Puits) : est-il envisagé de constituer des passages entre réservoirs ?

Non, cela n'est pas envisagé pour l'instant (et ne pose pas problème pour les espèces volantes !).

François Anfray : l'étude a-t-elle remis en cause des projets majeurs d'aménagement du territoire, ou bien a-t-elle conforté les intuitions des élus sur les continuités écologiques du territoire ?

Les documents d'urbanisme sont particulièrement adaptés aux zones urbanisées (cf. définition d'un zonage préservant la TVB, règles d'occupation du sol, ...). En milieu rural, la TVB sert davantage à connaître le territoire (alimentation du PADD), mais ne se traduit pas en applications concrètes dans les règlements et le zonage des documents d'urbanisme (cf. interdiction de drainer, ...).

Paul-Emile Martin (DDT de l'Orne, mission planification) : cette approche a-t-elle été validée par le terrain (cf. justification de la préservation d'une haie selon sa fonctionnalité concrète) ?

L'approche terrain a été très limitée, car trop coûteuse sur 30 communes. Ce choix est tributaire de l'ambition donnée par les élus à la prise en compte de la TV. Les exploitants pourront juger cette approche trop pointue, les environnementalistes la jugeront trop grossière, c'est un équilibre.

Remarque de la salle : quelle plus-value a apporté le bureau spécialisé dans l'environnement ?

Les données « réelles » du terrain permettent d'identifier directement les enjeux d'un territoire. En revanche, les données « générales » (obtenues dans le cadre de cette approche top-down) nécessitent un travail cartographique poussé, et donc des compétences techniques spécialisées.

Remarque de la salle : est-ce qu'en cas de contentieux, le juge administratif peut opposer la pertinence de la méthodologie utilisée (cf. approche top-down vs. concertation) ?

Réponse d'Alain Vandervorst (DGALN/DHUP/QV4) : le juge a-t-il connaissance de la méthodologie utilisée, et a-t-il ensuite les moyens d'éclairer sa pertinence technique ? Ce n'est pas certain.

Réponse de François Anfray : s'il y a eu une hésitation sur la méthode, il faut le préciser dans le rapport de présentation et expliquer le choix final. La transparence éloigne le risque de sanction.

d) TVB et projets de territoires

➤ François Anfray (DREAL Basse-Normandie)

Cf. trois supports joints : cartes de La Ferté-Macé, Valognes, Vire.

François Anfray présente en conclusion de cette matinée une démarche exploratoire, menée dans le cadre des « ateliers du territoire » mis en place par le Ministère (5 régions retenues suite à un appel à projet : Basse-Normandie, Limousin, Bourgogne, Languedoc-Roussillon, Alsace / Franche-Comté).

Présentation de l'exemple de Valognes :

L'étude, financée par l'Etat et déployée durant un an et demi, porte sur la méthode pour **désenclaver un quartier d'habitat social** de Valognes, et le réintégrer dans le fonctionnement du territoire. La démarche consiste à réaliser un état des lieux puis définir une vision du territoire, à 20 ou 30 ans.

François Anfray expose tout d'abord une carte illustrant l'**état des lieux du territoire** : présentation de ses enjeux (zones d'activités, réservoirs de biodiversité, projets d'extension, mobilités, ...) et des projets en cours (projet de mise aux normes autoroutières de la N13 et de création d'une seconde voie de substitution pour les véhicules lents, extension du contournement routier au nord et au nord-est, autorisation d'urbanisations – notamment commerciales – aux entrées de ville, ...). Dans ce contexte, comment réintégrer un quartier vieillissant, positionné en périphérie de la ville, dans le fonctionnement global du territoire ? Le parti-pris de la démarche a été de commencer par **co-construire avec les élus un projet de territoire cohérent**, en laissant provisoirement de côté les contraintes réglementaires.

Cette approche a notamment permis de **s'intéresser aux ressources naturelles du territoire, de les appréhender dans leur globalité à travers les services qu'elles rendent ou peuvent rendre au territoire et à chercher comment les valoriser** : mise en exergue du « territoire de l'eau » comme un espace reliant les différents pôles d'activité de la ville et permettant d'assurer des « circulations douces » ; sanctuarisation d'espaces visant à préserver la qualité de la porosité existante entre la fin du bâti et le bocage limitrophe ; réorganisation de la zone d'activité prenant appui sur une rangée d'arbres majeure, gestion des eaux pluviales par noues et fossés accompagnant la nouvelle trame viaire et renforçant tout à la fois les continuités écologiques et la qualité du cadre de vie... Cet exemple montre que la question des continuités écologiques peut ne pas être abordée de manière isolée ou comme une contrainte à l'aménagement du territoire (et gagne à ne pas l'être). Au contraire, le projet de territoire peut par sa force conduire naturellement à percevoir les continuités écologiques, leur préservation et leur renforcement comme des valeurs qui contribuent à la constitution qualitative du projet.

Il s'agit **d'étudier les projets d'aménagement ultérieurs en s'appuyant sur cette vision d'ensemble**.

A Valognes, il a été conclu après analyse du niveau de densité pouvant être déployé sur les différentes parcelles du territoire, que le potentiel de développement urbain de la ville permettait de répondre aux besoins d'expansion du territoire sur une génération (environ 30 ans). En construisant un projet de territoire cohérent, il est donc possible de se développer sans porter atteinte aux ressources naturelles (continuités écologiques) et patrimoniales (entrées de ville, ...) du territoire.

Ce projet a été élaboré en lien étroit avec les élus qui, à l'issue des travaux, se sont déclarés éclairés sur leur projet de territoire et désireux de réviser leur PLU.

IV. Gestion de l'habitat dispersé dans les PLUi

a) Présentation des enjeux nationaux

- Fabrice Otero (Cerema)
- Paul-Emile Martin (DDT 61)

Cf. deux supports joints.

Fabrice Otero rappelle, en introduction, les éléments de débat, règles et leviers de l'habitat dispersé, tout en s'interrogeant plus largement sur le développement des zones rurales.

L'habitat dispersé, pratique traditionnelle agricole, est un réseau de petites villes, bourgs, hameaux et constructions isolées dans un paysage découpé en parcelles bordées de haies. Ce mode d'occupation du sol s'est développé en raison de son intérêt financier (habitat meilleur marché qu'en ville, choix contraint), de l'attractivité des territoires ruraux (jugés « sympathiques », choix proactif) et des politiques volontaristes des communes en la matière (promotion de la vie locale).

Néanmoins, la croissance constante de l'habitat dispersé soulève les enjeux suivants :

- L'habitat dispersé provoque des **conflits d'usage** : cette urbanisation de proche en proche menace les continuités écologiques (atteintes à l'environnement), consomme des espaces agricoles, directement et indirectement du fait des distances d'éloignement imposées aux ICPE (atteintes à l'agriculture), déstructure le parcellaire, impacte l'implantation des haies et préfère souvent à l'habitat traditionnel les pavillons (atteintes au paysage).
- L'échelle du bassin de vie s'est élargie : de fait, l'habitat dispersé entraîne **davantage de déplacements**, notamment individuels, car la demande est diffuse dans le temps et l'espace ce qui limite l'offre collective et concourt au réchauffement climatique (atteintes au climat).
- Ces nouveaux habitants sont soumis au **tropisme urbain** : ils attendent un niveau de service public équivalent à celui des zones urbaines (voirie, équipements, services, réseau numérique, ...). Cependant, ceci est coûteux, et les économies d'échelle réalisées dans ces zones sont jugées faibles. Les besoins sont alors satisfaits par les pôles les plus équipés, soulevant la problématique du financement des **charges de centralité** qui pèsent sur eux.
- La question de la **soutenabilité financière** se pose également aux ménages : les plus fragiles subissent les charges grandissantes des zones rurales (hausse du coût de l'énergie) ; ceux vivant dans du bâti non « remarquable » s'interrogent sur la valeur marchande de leurs habitations (risque de disqualification économique en cas de retournement sur la ville).

L'habitat dispersé est peu mentionné dans la réglementation. L'article L111-1-2 interdit toutes les constructions en dehors des parties actuellement urbanisées, dès lors que le territoire n'est pas couvert par un PLU ou une carte communale. Les articles L-110 et L-121-1 font, eux, référence « en

creux » à l'habitat dispersé, en préconisant un développement urbain maîtrisé, une préservation des espaces naturels (continuités écologiques), agricoles et paysagers, un renouvellement de la ville sur elle-même ainsi qu'une répartition équilibrée entre les différents éléments du bassin de vie.

La planification des territoires reste donc peu volontaire sur la question de l'habitat dispersé.

L'habitat dispersé peut être maîtrisé via différents leviers :

- **Considérer les espaces urbains existants comme des espaces de projet** : réhabilitation du bâti existant, densification du parcellaire sans porter atteinte au paysage et en intégrant les spécificités du territoire (besoins des habitants, capacité d'accueil, ...).
- **Développer prioritairement et stratégiquement certains pôles** : privilégier la densification de l'habitat proche des pôles de services et équipements existants, ou favoriser le développement de services et équipement à proximité des pôles les plus denses en habitats (limitation des déplacements, des risques de ruptures de continuités écologiques, ...).
- **Valoriser les espaces agricoles et naturels** (valeur écologique, économique, touristique, ...) au lieu de les considérer comme « vides », afin de limiter les changements de destination, planifier la préservation de la trame verte et bleue et celle des sites agricoles.
- **Asseoir la faisabilité et performance d'un modèle d'accueil en milieu rural**, en s'appuyant sur les documents d'urbanisme intercommunaux (SCoT, PLUi) qui définissent des projets de territoire à l'échelle d'un bassin de vie (intégration des impacts de l'habitat dispersé).

Paul-Emile Martin poursuit ensuite le débat en s'interrogeant sur l'habitat dispersé provoqué par l'évolution du bâti isolé existant (adaptations, réfections, extensions limitées, ...). Il expose un retour d'expérience de la DDT sur les STECAL : ceux-ci sont utiles pour représenter l'habitat dispersé dans les documents d'urbanisme et ne sont pas remis en cause, mais doivent être justifiés, respecter le règlement, s'étendre sur un périmètre modéré (parcelle bâtie) et posséder l'aval de la CDCEA.

Ainsi, les STECAL autorisant les extensions, annexes et changements de destination sont fréquemment utilisés (notamment pour les hameaux), tandis que ceux autorisant des constructions nouvelles demeurent exceptionnels (ils s'appliquent aux hameaux bien constitués, aux dents creuses, ...). La DDT utilise donc largement le pastillage, tout en évitant un « mitage » croissant du territoire.

Réactions de la salle

François Anfray souligne une difficulté rencontrée dans les régions d'habitat dispersé: les articles L111-1-2 et L124-2 du code de l'urbanisme autorisent l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions isolées existantes dans les territoires non couverts par un PLU ; les articles R123-7 et R123-8 du même code, en leur rédaction actuelle, ne permettent pas aux règlements des zones A et N (à l'intérieur desquelles on rencontre de nombreuses constructions isolées), d'autoriser l'adaptation, la réfection et l'extension de telles constructions. En dehors du fait qu'un tel écart de traitement n'incite pas à élaborer des documents d'urbanisme, il pose un problème immédiat : le blocage de l'évolution du bâti existant soumis au règlement d'un PLU. De fait, les collectivités recourent à grande

échelle aux STECAL (pastillage), ce qui n'est pas conforme à l'esprit de la loi puisque cet outil a été conçu pour d'autres usages.

Remarque de la salle : ces textes reviennent à nier et condamner la vie des territoires ruraux.

Alain Vandervorst expose l'objectif de la loi ALUR : le renforcement du caractère « exceptionnel » des STECAL vise à éviter leur utilisation abusive : il avait en effet été constaté l'annulation de PLU pour pastillage immodéré, ou parce que certains STECAL n'étaient pas détournés au plus près du bâti existant (étalement urbain). Pour compenser la rareté souhaitée des STECAL, les adaptations et réfections sont désormais clairement autorisées en zones A et N, et de nouvelles possibilités d'évolution du bâti remarquable sont prévues (le changement de destination et l'extension limitée sont autorisés en zone A, et le changement de destination est autorisé en zone N).

Réponse de Nadine Marie : cela ne résout pas la question du parcours résidentiel, les habitats des ménages qui ne vivent pas dans du bâti « remarquable » ne peuvent évoluer avec la famille.

Remarque de la salle : en conséquence de cette inadéquation de la loi, les habitants réalisent leurs extensions sans demander d'autorisations, et personne ne s'autorise à les verbaliser pour ne pas avoir à requérir la démolition de ces extensions.

Guennolé Poix : pourquoi ne pas encourager les parcours résidentiels dynamiques entre habitats de différentes tailles et familles à différents stades (cf. couple avec nouveau né vs. couple retraité) ?

Réponse d'Anaïs Pitel (CC du Pays de Livarot) : en 2008-2009, les élus avaient identifié environ 1000 STECAL (le territoire est très dispersé, et certaines communes sont classées à 90% en zone A). La CC est en train de réviser son PLU, et va donc devoir les retirer pour être conforme à la loi, mais l'exploitation de parcours résidentiels dynamiques n'est pas suffisante car les cas sont trop nombreux. Le risque porte bien sur la soutenabilité de la vie rurale, face à ces besoins non assouvis.

Louissette Le Roch : le caractère exceptionnel mentionné par ALUR s'applique au nombre de pastilles. Comment les prioriser, lorsque tous les habitats sont concernés par des extensions ?

Réponse d'Alain Vandervorst : le problème est que sans limitation quantitative, les juges peuvent annuler le PLU au titre des articles précités mais également au titre des articles « génériques » du code de l'urbanisme (protection de l'environnement, consommation de l'espace, ...).

François Anfray : plus largement, cette question nous amène à nous interroger sur les perspectives de développement souhaité pour les bourgs ruraux existants (quelles marges d'urbanisation ?).

Réponse d'un participant : comme l'a précisé Anaïs Pitel, certains territoires de la région sont extrêmement dispersés. Certaines de nos communes n'ont pas de bourg, mais ont entre 5, 8 voire 12 hameaux (en définissant un hameau comme un regroupement de 5 à 12 maisons).

Réponse d'Alain Vandervorst : pourquoi ne pas classer en zone U ou AU les hameaux, zones intermédiaires ? La problématique des STECAL est aussi liée à la pertinence du zonage du territoire.

Réponse d'un participant : classer un terrain de 1500m² en zone U, est-ce respecter l'esprit de la loi ?

Fabrice Otero : ne faut-il pas chercher à développer les territoires ruraux en autonomie ? Ne peut-on se satisfaire d'une vie locale au lieu de subir l'influence des pôles, élargir le bassin de vie ? Les territoires ruraux font face à la problématique de l'habitat, mais également à celle des déplacements, d'où l'intérêt de réinjecter une activité économique en leur sein. Avant de se lancer dans des débats techniques (cf. STECAL), il est nécessaire de poser les bases d'un nouveau modèle de développement.

b) Les orientations du SCoT au PLUi : l'exemple du SCoT Sud Pays d'Auge

➤ *Melissa Lefeuvre (Chargée de mission SCoT Sud Pays d'Auge)*

Cf. support joint.

Le territoire du Sud Pays d'Auge est historiquement « mité ». Il est situé au carrefour de trois métropoles normandes, et quatre démarches de PLUi y sont en cours d'élaboration.

- Ses **contraintes** découlent principalement d'une mauvaise régulation de ses atouts : périurbanisation peu maîtrisée (hausse de la consommation foncière par habitant, banalisation des paysages, rupture croissante des continuités écologiques, ...), déprise du secteur agricole (développement limité), enclavement du territoire via les autoroutes, ...
- Sa **problématique** centrale est donc de comprendre comment poursuivre la dynamique du pays, dans une optique de développement qui soit équilibré, équitable et durable.
- Son **développement** doit conjuguer l'affirmation de l'armature urbaine, la relance de la dynamique économique et enfin la mise en valeur des espaces naturels et agricoles.

Le SCoT développé sur le territoire met en place différents outils pour répondre à ces enjeux :

- **Des orientations d'application chiffrées :**
 - La répartition du parc de logements est fonction du **poids des secteurs** : chacun peut développer son parc en proportion de ses tendances démographiques.
 - Ces objectifs par secteurs sont ensuite déclinés par strate de **l'armature urbaine** (renforcement des densités existantes vs. homogénéisation) : pôles urbains urbanisés à plus de 65%, pôles relais autour de 18%, communes rurales jusqu'à 17%.
- **Des orientations de principe :**
 - L'urbanisation au sein des secteurs est également priorisée selon le **type de bâti** : celle du bâti diffus est proscrite, celle des hameaux doit être étudiée, celle des bourgs, villages et agglomérations est priorisée (optimisation des équipements, réseaux, ...).
 - Les **modes d'urbanisation** actuels sont remis en cause : l'habitat dispersé et le linéaire sont consommateurs d'espaces et supposent des extensions de réseaux coûteuses. On leur préfère des formes plus durables : densification de hameaux, réaménagement de quartiers dégradés, exploitation des friches industrielles, ...
- **Ces règles sont flexibles** et peuvent être adaptées par les documents d'urbanisme.

La transcription du SCoT au sein des documents d'urbanisme se fait à deux niveaux : si les orientations d'application (chiffrées) sont facilement intégrées, notamment du fait de leur flexibilité (cf. gestion de la densité des différentes zones d'une commune pour atteindre l'objectif moyen fixé par le SCoT), les orientations de principes (qualitatives) sont elles plus difficiles à mettre en place, car elles soulèvent des problèmes d'interprétation (définition du hameau, de la dent creuse, ...).

Le **risque** est alors d'analyser la compatibilité du SCoT avec les documents d'urbanisme en privilégiant les orientations d'application, voire en appréhendant ces objectifs chiffrés sous l'angle de leur conformité au lieu de s'en servir comme guide.

La mise en œuvre des orientations du SCoT peut par ailleurs être contrainte par divers éléments : tradition d'un habitat dispersé (identité du territoire), coût réduit de l'urbanisation linéaire, ...

Réactions de la salle

Remarque : comment définir le « diffus » et les « hameaux », où placer le curseur ?

Une fiche a été réalisée sur le sujet (sans portée réglementaire). Les dents creuses, elles, sont spécifiquement définies puisqu'il s'agit d'un espace vide de l'équivalent de la parcelle avoisinante.

François Anfray : comment ce SCoT est-il accueilli par les communes rurales ?

Réponse de la CC de la Vallée d'Auge : le travail réalisé dans le cadre du SCoT est très utile à l'élaboration du PLUi, et son apport est reconnu par l'ensemble des élus (réflexion avancée sur le degré de ruralité des différentes communes, le concept des pôles relais, ...). Les orientations ne sont pas remises en question par les élus ruraux, mais ceux-ci s'interrogent sur les relations qu'ils pourront développer avec les pôles plus urbanisés, les pôles relais (cf. commerces ambulants).

Réponse de la CC du Pays de Livarot : dans notre territoire encore peu couvert par les documents d'urbanisme (2 communes concernées sur 23), les élus ont intégré grâce au SCoT l'intérêt de favoriser les constructions au sein de pôles relais. Deux communes sont ainsi devenues des pôles relais. L'objectif sera d'utiliser encore mieux les études du SCoT lors de la révision du PLUi.

François Anfray : l'application des orientations du SCoT a-t-elle limité les constructions ?

Ce n'est pas l'objectif du SCoT, mais certaines communes limitent volontairement les constructions.

Remarque d'un élu : il a été convenu que l'urbanisation des zones rurales soit maîtrisée et réfléchie, mais le développement du tissu urbain doit néanmoins exister afin de maintenir une vie rurale.

Jean-Luc Boy (DDTM 14) : il convient de souligner l'important travail pédagogique réalisé par le SCoT. Grâce à cette étude de nombreux élus ont fait une croix sur les extensions de certaines zones.

François Anfray : les élus portant le SCoT se sont-ils déplacés dans les communes pour le présenter ?

Réponse de Melissa Lefeuvre : ils sont peu à être concernés, mais savent le défendre. Ce SCoT a été voulu par les élus, et aucun ne souhaite revenir en arrière. Les orientations sont partagées ; les chargés de mission SCoT ont notamment beaucoup collaboré avec la DT (confirmation de la DT).

Guennolé Poix : les retours d'expérience témoignent que les hameaux et constructions développées en périphérie du centre-bourg ne correspondent plus nécessairement à l'esprit du village (dénaturation du paysage, communes-dortoirs, ...). De fait, certains élus modifient leur politique foncière, freinent la tendance de périurbanisation et privilégient la réhabilitation des constructions existantes. Ce type de décisions dépend bien évidemment des capacités financières des communes.

Remarque d'une participante : si le règlement est bien écrit, il peut cadrer la structure architecturale des hameaux afin que ceux-ci s'intègrent plus harmonieusement au paysage.

Fabrice Otero : nous sommes tous engagés dans les ambitieux objectifs du 3x20 (à 2020) et du facteur 4 (à 2050), mais les démarches à mettre en place sont relativement longues. Il faut donc initier ces travaux dès aujourd'hui, afin que la transition pour les populations soit progressive (le facteur 4 correspond à deux générations de SCoT, et peut être atteint par paliers).

c) Retour d'expériences d'un PLUi en cours de finalisation : CC de Saint-James

- Jean-Pierre Carnet (Vice-président de la CC, maire de Saint-Aubin de Terregatte)
- Géraldine Rouault (Chargée de mission CC de Saint-James)

Cf. support joint.

Jean-Pierre Carnet rappelle le contexte de l'élaboration du PLUi de Saint-James : la réflexion a été engagée en 2008, dès le début de la mandature, parallèlement à une démarche d'établissement d'un Agenda 21. Les deux projets ont été menés conjointement par différents cabinets spécialisés (économistes, sociologues, environnementalistes, experts agricoles, urbanistes, paysagistes).

La concertation a fait l'objet d'une politique volontariste : mise en place d'un stand à l'éco-village de la foire Saint-Macé pour présenter la démarche aux habitants ; création d'un forum des habitants à Saint-James pour échanger avec la population sur le projet de territoire (tables rondes, ...) ; forte représentativité des communes membres au sein de la commission d'élus (deux délégués par commune – dont le maire – et un suppléant) ; fréquence de réunion rythmée (1/2 journée de travail tous les 15 jours durant 8 mois, afin d'étudier notamment zonage et règlement) ; implication de la DDTM dès le lancement de la démarche, au lieu d'attendre la fin du projet pour recueillir son avis, ...

L'état des lieux du territoire témoigne d'un habitat très dispersé (à Saint-Aubin de Terregatte, par exemple, 90 habitats sont agglomérés et 250 sont diffus). Les distances d'éloignement imposées par ces habitats dispersés contraignent fortement l'activité agricole, pourtant majeure sur le territoire (forte production laitière, élevage, dynamisme agricole porté par la jeunesse des exploitants, ...).

Le territoire est dynamique et attractif : secteurs santé / social / agroalimentaire très présents, lien direct avec Rennes (autoroute A84 traversant le territoire, station essence source d'emplois), ...

La stratégie d'aménagement retenue repose sur trois axes : limiter fortement l'habitat dispersé, renforcer les pôles agglomérés, affirmer le rôle structurant du pôle urbain joué par Saint-James (notamment en termes d'emploi). Il s'agit alors d'identifier les synergies existantes entre les différentes communes, puis d'organiser le développement du territoire autour de « pôles de vie ». Ceux-ci sont sélectionnés en fonction de leur potentiel scolaire, commercial, d'équipements, ... et sont hiérarchisés sur ces mêmes bases (un pôle principal, deux pôles secondaires, un pôle local).

Les communes ont donc pensé leur développement en travaillant sur leur complémentarité. Certaines n'ont pas défini de zones à urbaniser, afin d'exploiter les apports des « pôles de vie ».

La solidité du résultat repose sur l'**investissement conséquent réalisé par la CC** (cf. collaboration avec la chambre d'agriculture pour réaliser un diagnostic agricole poussé, et travailler sur l'équilibre cible entre zones rurales et zones urbaines, ...) mais également sur l'**exploitation des ressources existantes**, et notamment du SCoT, jugé déterminant dans le suivi de ce projet de territoire.

Cette démarche dynamique amène par ailleurs de nouveaux éléments d'étude liés à l'amélioration continue du territoire (sociaux, économiques, environnementaux ...).

Géraldine Rouault prend le relais pour présenter la méthodologie d'élaboration du PLUi, que de nombreuses séances de travail entre parties prenantes ont permis d'adapter au territoire :

- **Etape 1 : délimitation des zones A et N**

Croiser les enjeux identifiés dans les diagnostics respectifs du PLUi et de l'Agenda 21 a permis de mettre en lumière la **prédominance agricole** et la **préoccupation naturelle**. Le projet de zonage s'est alors construit sur la base du maillage agricole (cf. autorisations de changement de destination uniquement dans le cas d'une diversification de l'agriculteur) et de la trame verte et bleue (protection des zones humides, corridors écologiques, ...).

- **Etape 2 : délimitation des zones U**

Il s'agit ici d'identifier les zones Ua (centres urbanisés des agglomérations et des bourgs) et les zones Uh (hameaux pouvant comporter des constructions en dents creuses).

Peu de communes ont en définitive la possibilité de construire en **dents creuses** (densification, renouvellement urbain, extension du bâti existant) : certaines dents creuses sont classées en zones AU lorsque leur surface est conséquente, d'autres sont intégrées aux zones N pour leurs caractéristiques paysagères et/ou écologiques. Les zones Uh sont définies autour de lieux et équipements publics, de bâtis traditionnels et/ou remarquables, afin de favoriser l'émergence de bourgs. Jean-Pierre Carnet précise ainsi que l'une des communes qui ne comportait pas de bourg s'est vue définir une zone Uh près d'un arrêt de bus, afin de densifier le hameau concerné et favoriser le développement d'un pôle.

- **Etape 3 : identification des constructions isolées de tiers en zones A et N**

La CC a pour objectif de réhabiliter le bâti existant. Au moyen des **STECAL**, elle autorise donc les extensions (dépendances et annexes sans limite de taille dans la zone pastillée).

Le travail sur les STECAL s'est également intéressé à la problématique des constructions liées à l'artisanat, étudiée en lien avec la Chambre de commerce. Un artisan sur deux est situé en zone agricole ; ces derniers peuvent alors développer leur activité dans la limite de 500m² (maintien d'une vie rurale), mais doivent déménager s'ils veulent s'étendre au-delà.

- **Etape 4 : détermination du besoin en extension**

A l'échelle intercommunale, le besoin en extension s'est révélé moindre que les objectifs d'urbanisation fixés par le SCoT (53,17 ha) associés au potentiel de densification des dents creuses (10,5 ha). Un débat a alors émergé au sein de la CC : fallait-il appliquer le SCoT à la lettre et définir davantage de zones AU que nécessaire, ou bien fallait-il proposer un potentiel d'extension deux fois moindre et dépasser les objectifs du SCoT ?

C'est cette seconde solution, reposant sur une gestion communautaire des zones AU, qui a été retenue : la seule commune de Saint-James est ainsi passée de 63 ha à urbaniser (selon son PLU communal) à 17 ha (selon le PLUi), divisant par quatre la surface de ses zones AU.

- **Etape 5 : identification des zones d'extension AU**

La CC a ainsi distingué, en dehors des « zones à urbaniser » (AU), des « zones potentiellement urbanisables » (Ab), secteurs d'extension future privilégiés des communes sur lesquels les constructions agricoles sont interdites, mentionnées dans les OAP du PLUi. Il a été proposé que chaque année, le conseil communautaire se réunisse afin d'établir le

bilan des nouvelles constructions, d'analyser les besoins futurs, de les mettre au regard du potentiel d'extension restant, et de lancer une révision du PLUi si besoin. Cette démarche, en ne figeant pas les périmètres, prend en compte le dynamisme du projet de territoire : l'évolution des communes n'est pas toujours prévisible, et ces mesures permettront de conserver un équilibre entre les droits de tirage accordés à chacune et leur développement.

Réactions de la salle

Remarque : pourquoi ne pas diviser les zones AU en 1AU et 2AU, au lieu de distinguer AU et AB ?

Nadine Marie : cela permet de ne pas comptabiliser les zones Ab dans les droits de tirages du SCoT !

Jean-Pierre Carnet : le principe est de ne pas fermer la porte aux développements potentiels, on pourra ainsi développer une zone Ab en utilisant les droits de tirage non utilisés par les zones AU.

Jean-Luc Boy : combien de pastilles sont comptabilisées dans ce PLUi ?

Jean-Pierre Carnet : environ 400 pastilles sont dénombrées. Leurs surfaces ont été finement définies, afin de consommer le moins d'espace agricole possible.

François Anfray : en guise de conclusion générale aux travaux de cette journée, il ressort qu'un travail partenarial aussi vaste que possible semble être la clé d'un projet de territoire abouti et partagé.

V. Conclusion

La prochaine réunion sera accueillie par la CC de la Haye du Puits, entre le 19 et 23 mai (semaine 21). La date de cette réunion sera confirmée ultérieurement (envoi d'un Doodle). L'ordre du jour reste à établir à partir notamment des thématiques suivantes :

- **Service après vote de la loi ALUR** : déclinaison exhaustive ou pour les principales mesures ;
- **Evaluation environnementale** : exploitation de l'atelier élaboré à destination des BE ;
- **Association d'acteurs économiques hors agriculteurs** : échange de bonnes pratiques sur les méthodes d'association, identification des parties prenantes (cf. l'habitat des artisans est plus diffus que celui des commerçants, davantage présents au sein des bourgs) ;
- **Aménagement numérique du territoire.**