

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Est

Modification n°1

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, et réapprouvé le
22 septembre 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre
2022,

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 27 septembre 2023,
Le Président,

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification de droit commun n°1

Préambule

1. PREAMBULE	2
a. Les coordonnées de l'autorité compétente	2
b. Evolutions du PLUi Est de Pré-Bocage Intercom	2
c. Objets et justifications de la procédure de modification	2
d. Communes concernées par la procédure	3
e. Le détail des éléments rectifiés	3
2. REGULARISATION DES VICES RETENUS PAR LE JUGEMENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF	4
a. Exposé des motifs	4
b. Modification du PLUi	5

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification de droit commun n°1

Préambule

1. Préambule

a. Les coordonnées de l'autorité compétente

PRE-BOCAGE INTERCOM

31 rue de Vire – Aunay-sur-Odon

14 260 LES MONTS D'AUNAY

Téléphone : 02 31 77 61 77

www.prebocageintecom.fr

b. Evolutions du PLUi Est de Pré-Bocage Intercom

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est a été approuvé le 18 décembre 2019 et ré-approuvé le 22 septembre 2021.

Il a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée par délibération du Conseil Communautaire en date du 20 décembre 2022.

c. Objets et justifications de la procédure de modification

Par décisions du Tribunal Administratif issues des jugements du 15 avril 2021 et du 25 novembre 2021, la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom doit régulariser les illégalités relevées par les dits jugements, à savoir que le classement des deux zones 1AU, en continuité du bourg de VILLY-BOCAGE, est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation et doit être réétudié par le biais d'une procédure de modification.

La communauté de communes de Pré-Bocage Intercom souhaite donc engager une procédure de modification de droit commun afin de modifier le zonage des deux zones 1AU, situées sur le territoire communal de VILLY-BOCAGE, en les transformant en zones 2AU.

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, les évolutions souhaitées ne rentrent pas dans le champ de la révision : il n'y a pas changement des orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), il n'y a pas réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière, il n'y a pas non plus de réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

La présente procédure de modification répond aux conditions posées par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification de droit commun n°1

Préambule

commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. ».

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1. Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2. Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3. Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

La procédure rentre donc bien dans le cadre de la modification du PLUi.

La collectivité a sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 13 avril 2023, ne requérant pas d'évaluation environnementale de la modification n°1 du PLUi Est.

d. Communes concernées par la procédure

Seule la commune de VILLY-BOCAGE est concernée par la présente procédure.

e. Le détail des éléments rectifiés

La pièce 3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

La pièce n°4-1 – Règlement graphique

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification de droit commun n°1

Régularisation des vices retenus par le jugement du Tribunal Administratif

2. Régularisation des vices retenus par le jugement du Tribunal

Administratif

a. Exposé des motifs

Par jugements du Tribunal administratif du 15 avril 2021 et du 25 novembre 2021, le classement de deux secteurs en zone 1AU en continuité du bourg de Villy-Bocage est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation en l'absence de réseau d'assainissement collectif.

En effet, le jugement du 15 avril 2021 indique : « il ressort des pièces du dossier que les deux zones 1AU créées sur la commune sont situées au niveau du bourg, sur des terrains où la profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est estimée entre 0 et 1 mètre, et ne sont pas aptes à recevoir un assainissement individuel, les requérants citant sur ce point, sans être contredits en défense, l'avis du préfet du 28 mai 2019 et l'avis de l'autorité environnementale du 6 juin 2019.

Il est par ailleurs constant que ces secteurs ne sont pas desservis par un réseau d'assainissement collectif, le raccordement de la commune de Villy-Bocage à celui de Villers-Bocage, qui a reçu l'accord de cette dernière, restant encore à l'état de projet. Ainsi, à la date de la délibération contestée, les secteurs classés en zone 1AU n'étaient pas desservis par un réseau d'assainissement d'une capacité suffisante et ne pouvaient, dès lors, au regard des dispositions de l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme, être ouvertes à l'urbanisation. Par suite, le moyen tiré de ce que ce classement est entaché d'une erreur manifeste d'appréciation doit être accueilli. »

L'illégalité relevée par le Tribunal Administratif étant susceptible d'être régularisée par le biais d'une procédure de modification du PLUi Est, la Communauté de Communes de Pré-Bocage Intercom souhaite modifier le classement des deux zones 1AU, situées à VILLY-BOCAGE, et les transformer en zone 2AU.

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

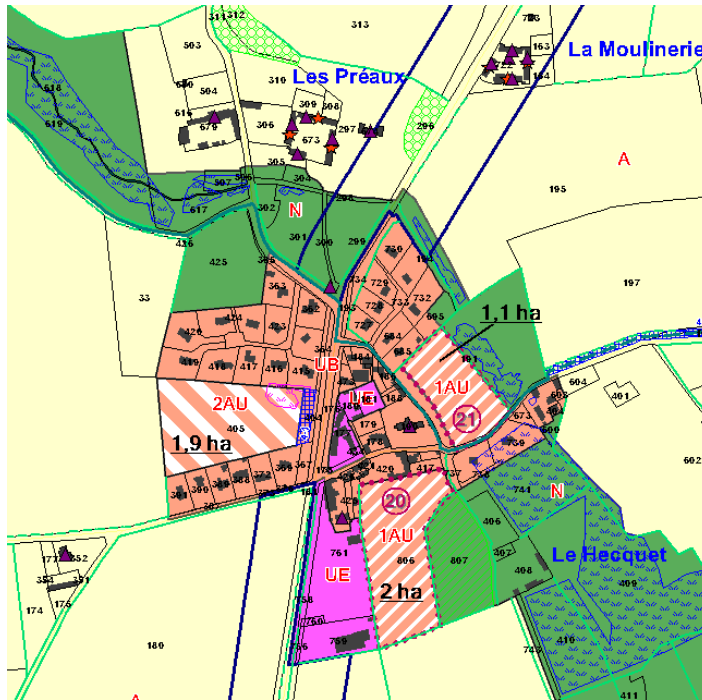
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification de droit commun n°1

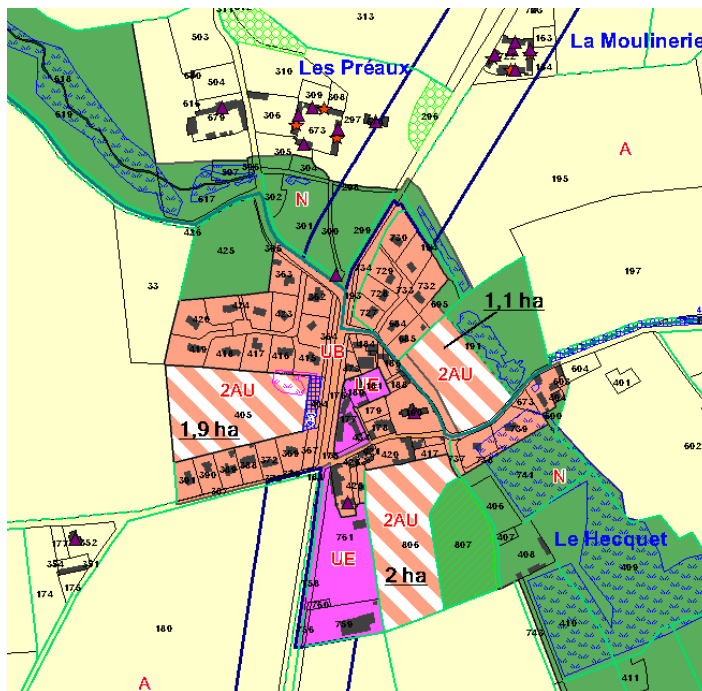
Régularisation des vices retenus par le jugement du Tribunal Administratif

b. Modification du PLUi

Zonage



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Régularisation des vices retenus par le jugement du Tribunal Administratif

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Il s'agit de supprimer les Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en place pour les secteurs 1AU sur le territoire de la commune de VILLY-BOCAGE.

Les pages 220 à 229 (OAP des secteurs 20 et 21) sont ainsi supprimées.

Les pages 2, 5 et 21 (sommaries) et les pages 24 et 31 (liste des secteurs d'études) sont également ajustées afin de supprimer les mentions faisant référence au territoire de VILLY-BOCAGE ou aux OAP n°20 et 21.