

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

L'an deux mil vingt-cinq, le mercredi 17 décembre à 18h00, les membres du conseil communautaire se sont réunis, salle du conseil, au 31 rue de Vire à Les Monts d'Aunay (commune déléguée Aunay – sur - Odon), sous la présidence de Monsieur Gérard LEGUAY président, suite à la convocation adressée le jeudi 11 décembre 2025 et affichée ce même jour.

NOMBRE DE MEMBRES EN EXERCICE : 50
ÉTAIENT PRESENTS : 29
AYANT PRIS PART A LA DECISION : 32

Étaient présents : Gérard LEGUAY, Geneviève LEBLOND, Jean-Marie DECLOMESNIL, Pierre SALLIOT, Alain LEGENTIL, Guillaume DUJARDIN, Sandra LEMARCHAND, Christophe LE BOULANGER, Michel GENNEVIEVE, Jean- Yves BRECIN, Annick SOLIER, Christine SALMON, Lydie OLIVE, Dominique MARIE, Nathalie TASSERIT, Yves CHEDEVILLE, Patrick SAINT-LO, Martine JOUIN, Pierre DEWASNE, Marcel PÉTRÉ, Alain QUEHE, Jean BRIARD, Yvonne LE GAC, Christian VENGEONS, Jacky GODARD, Michel LEFORESTIER, Stéphanie LEBERRURIER, Bruno DELAMARRE, Jean-Luc ROUSSEL, conseillers communautaires.

Étaient absents excusés ayant donné un pouvoir : Christian HAURET a donné pouvoir à Stéphanie LEBERRURIER, Jérémie DESGUEE a donné pouvoir à Christian VENGEONS, Micheline GUILLAUME a donné pouvoir à Bruno DELAMARRE.

Étaient absentes excusées : Marie-Josèphe LESENECHAL, Sylvie HARIVEL, Edith LANGLOIS

Étaient absents : Pascal COTARD, Jean-Paul THOMAS, Johanna RENET, Didier VERGY, Joël LEVERT, Véronique BOUÉ, Bertrand GOSSET, David PICCAND, Yves PIET, François REPEL, Josiane LECUYER, Michel LE MAZIER, Sandrine BRASIL, Hélène PAYET, Nicolas BARAY.

Après avoir installé le conseil communautaire, Monsieur le Président procède à l'appel. Le quorum étant atteint, il ouvre la séance.

Monsieur le président annonce préalablement les pouvoirs donnés pour ce conseil et les excusés.

Madame Annick SOLIER a été élue à l'unanimité secrétaire de séance.

DELIBERATION 20251217-15 : URBA_SCOT_BILAN D'APPLICATION DU PLUI EST ET OPPORTUNITE DE REVISION

Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) – EST a été approuvé en Conseil communautaire le 18 décembre 2019 puis ré-approuvé en septembre 2021 (à la suite d'un jugement du Tribunal Administratif de Caen).

Monsieur le Président rappelle que l'article L.153-27 du Code de l'urbanisme impose que dans les six ans au plus après l'approbation des plans locaux d'urbanisme, soit avant le 18 décembre 2025, ceux-ci fassent l'objet, :

- D'une analyse des résultats de leur application ;
- D'une décision sur l'opportunité de les réviser.

En cas de plan intercommunal, cette analyse et l'opportunité de réviser le plan doivent être préalablement soumises pour avis aux communes couvertes par le plan.

Monsieur le Président présente les conclusions du bilan sur plusieurs thématiques et anime un débat sur les différents objectifs et indicateurs du PLUi EST.

Présentation SYNTHETIQUE DES RESULTATS

L'analyse des résultats de l'application du PLUi EST a été construite à partir d'un ensemble d'indicateurs développés au rapport de présentation du PLUi. Ces indicateurs visent à l'analyse de l'ensemble des objectifs énoncés au sein des trois grandes orientations du Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à savoir :

- **Orientation n° 1** : Conforter l'armature urbaine pour contribuer au rayonnement du territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur EST ;
- **Orientation n° 2** : Stimuler le développement socio-économique du territoire pour assurer son dynamisme et son bon fonctionnement ;
- **Orientation n° 3** : Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire.

Analyse des résultats du PLUI est fait ressortir les tendances suivantes

- Les objectifs en termes de **consommation d'espace** sont atteints.

En effet, Pré-Bocage Intercom a une consommation d'espace raisonnée (possibilité d'urbanisation divisée par deux par rapport à la consommation d'espace effectuée entre 2005 et 2015).

Seulement 26,43% des zones 1AU et 31,76% des dents-creuses ont été urbanisées depuis 2020.

Cette **faible consommation des zones 1AU** s'explique par la présence de zones U englobant de multiples parcelles libres « dents-creuses » ou de parcelles vides en limites communales. Les communes pôles ou proches d'un pôle principal se développent plus facilement du fait de leur offre de service et leur localisation.

Le code de l'Urbanisme régit l'urbanisation des **zones 2AU** (2AU et 2AUx).

Celles-ci ne peuvent pas être ouvertes à l'urbanisation sans modification du document d'urbanisme. **Les deux évolutions du PLUI EST n'ont pas eu comme objectif d'ouvrir à l'urbanisation des zones 2AU** d'autant que toutes les zones 1AU ne sont pas encore urbanisées.

A partir du 18 décembre 2025, elles ne pourront être urbanisées qu'en passant par une révision du PLUI EST.

- **La ressource en eau et les besoins** du territoire sont suivis annuellement auprès des différents syndicats.

Des travaux ont eu lieu sur différents forages permettant d'augmenter les capacités de ressources en eau.

- Les objectifs concernant **le développement d'équipements publics** sont également atteints.

Les communes structurantes du territoire développent leur offre d'équipements.

- **Le nombre d'emplois** sur les communes du PLUi EST a augmenté de 0,53% entre 2015 et 2022.

Le développement des zones d'activités notamment celle située sur la commune de Villers-Bocage participe à cette tendance.

Certains objectifs du PLUi EST sont en cours de réalisation

- La dynamique de **nouveaux logements** est plus faible que celle fixée par le PADD du PLUi EST (59,6 logements en moyenne contre un objectif de 80 logements en moyenne). Néanmoins, le nombre total de logements augmente depuis 2013 notamment sur les communes de niveaux 1 et 2 comme souhaité par les objectifs du PADD du PLUi EST.
- **Le développement des liaisons douces** n'a pas été un objectif affirmé de ces 6 premières années de vie du PLUi EST. Cependant le Plan De Mobilité Simplifié (PDMS) de Pré-Bocage Intercom affiche que plusieurs projets pourraient voir le jour à moyen termes.
- La majorité des aménagements, réhabilitations réalisées sur les années 2020 à 2024 n'a pas été effectuée sur des **bâtiments étoilés**, mais sur des annexes d'habitation ne nécessitant pas d'étoilage ou un changement de destination (changement de sous-destination mais toujours dans la destination habitation).
- **Le nombre d'exploitations agricoles** sur le territoire de Pré-Bocage Intercom baisse tout comme la surface agricole utile qui a diminué de -2.88% entre 2018 et 2020 et de -0.90% entre 2020 et 2023.

Conclusion

1) Analyse des indicateurs et des objectifs du PADD

D'après l'analyse des indicateurs et des objectifs du PADD, le PLUi EST **peut être maintenu en vigueur**.

En tout état de cause, les objectifs déjà atteints au bout de 6 ans (logements, eau, sobriété foncière, emploi) restent pertinents sur le temps long et devront continuer d'être atteints chaque année. Les objectifs non réalisés pour le moment trouvent toujours une pertinence à l'horizon 2035 pour le développement harmonieux du territoire.

2) Adaptation aux évolutions législatives et réglementaires

Depuis l'approbation du PLUi EST, plusieurs évolutions normatives ont eu lieu :

- La loi Climat et Résilience de 2021 (et les lois complémentaires) : impose de nouveaux objectifs en termes de consommation d'espace dans le cadre de l'objectif du « Zéro artificialisation nette ». Le

PLUi EST doit, notamment, intégrer un objectif de diminution de -52% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2021-2031 par rapport à la consommation d'espaces entre 2011 et 2020. Ces nouveaux éléments peuvent être intégrés dans un premier temps par une modification simplifiée « ZAN » afin de répondre au calendrier fixé par la loi avant le 22 février 2028, afin d'éviter le gel de toutes les nouvelles autorisations d'urbanisme.

- Le décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 vient porter la liste des destinations et sous-destinations au nombre de 23.
- Des arrêtés préfectoraux engendrant la modification d'annexes du PLUi ont été diffusés :
 - Nouveau classement sonore des infrastructures de transports terrestres dans le Calvados (arrêté préfectoral du 11 septembre 2024) ;
 - Nouveaux Secteurs d'Information sur les Sols (arrêté préfectoral du 16 janvier 2025).

La prise en compte des évolutions législatives nécessitera des évolutions du PLUi EST :

- **D'abord, une modification spéciale « ZAN »** (Zéro Artificialisation Nette) afin de se rendre conforme à la loi « Climat et Résilience » de 2021 avant le 22 février 2028 ;
- **Puis une modification simplifiée, modification de droit commun ou révision** en fonction des besoins pour intégrer ensuite les différents décrets et arrêtés préfectoraux.

3) Mise en compatibilité avec les documents supérieurs

Le SCoT du Pré-Bocage est en révision depuis le 27 septembre 2023 et arrêté depuis le 24 septembre 2025. Cette révision a plusieurs objectifs :

- Intégrer les dernières évolutions législatives et réglementaires :
 - La Loi portant évolution du logement de l'aménagement et du numérique dite loi ELAN de 2018
 - La Loi Climat et Résilience de 2021 (Pour se rendre conforme à la loi et notamment à l'objectif du zéro artificialisation nette (ZAN), le SRADDET Normand a été modifié en mai 2024. La hiérarchie des normes impose au SCoT de se rendre compatible au SRADDET modifié).
- Prendre en compte les évolutions du périmètre actuel de l'intercommunalité (départ des communes de Lingèvres et d'Hottot-Les-Bagues et arrivée de la commune du Plessis-Grimoult),
- Conforter certaines orientations et thématiques du SCoT actuel.

Les évolutions du SCoT du Pré-Bocage évoquées, ci-dessus, sont trop importantes et impactent les objectifs actuels du PADD du PLUi EST notamment en ce qui concerne la structuration des pôles.

Cela va nécessiter une révision du PLUi EST.

Synthese et calendrier des évolutions futures du PLUi est

Si au regard des objectifs du PLUi EST celui-ci pourrait être **maintenu en vigueur**, au regard des évolutions réglementaires et des documents supérieurs, il apparaît nécessaire de prévoir :

- **Une modification spéciale « ZAN »** afin d'intégrer la loi Climat et Résilience **avant le 22 février 2028** et d'éviter le gel de toutes les nouvelles autorisations d'urbanisme ;
- **Une révision générale** du PLUi EST afin de le rendre compatible au SCoT du Pré-Bocage qui devra être approuvé **avant le 22 février 2027** mais également de prendre en compte toutes les évolutions législatives vues ci –avant.

Avis des communes

En application de l'article L. 153-27 précité, les communes couvertes par le PLUi EST ont été sollicitées pour avis.

Ont émis un avis favorable au bilan d'application du PLUi EST et à la future évolution du PLUi EST les communes de : Aurseulles, Bonnemaïson, Courvaudon, Epinay-sur-Odon, Le Mesnil-au-Grain, Longvillers, Maisoncelles-sur-Ajon, Malherbe-sur-Ajon, Maisoncelles-Pelvey, Monts-en-Bessin, Saint-Louet-Sur-Seulles, Tracy-Bocage, Val d'Arry, Villers-Bocage, Villy-Bocage.

En l'absence de réponse dans un délai d'un mois, sont réputées avoir émis un avis favorable les communes d'Amayé-sur-Seulles, Landes-sur-Ajon et Parfouru-sur-Odon.

DELIBERATION

Vu le Code de l'urbanisme et notamment l'article L. 153-27 ;

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu la délibération n° 20191218-3 datant du 18 décembre 2019 portant approbation du PLUi EST ;

Vu la délibération n° 20210922-1 datant du 22 septembre 2021 portant ré-arrêt du PLUi EST ;

Vu la délibération n° 20210922-1 datant du 22 septembre 2021 portant ré-approbation du PLUi EST ;

Vu la délibération n° 20221220-6 datant du 20 décembre 2022 portant approbation de la modification simplifiée n°1 du PLUi EST ;

Vu la délibération n° 20230927-9 datant du 27 septembre 2023 portant approbation de la modification de droit commun n°1 du PLUi EST ;

Vu le bilan d'application du PLUi EST tel qu'annexé à la présente ;

Vu le courrier de Monsieur Gérard LEGUAY, Président de Pré-Bocage Intercom, en date du 24 octobre 2025, par lequel il sollicite l'avis des communes couverte par le PLUi EST au titre de l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune d'Aurseulles par délibération n° 2025.11.19-90 en date du 19 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Courvaudon par délibération en date du 25 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune d'Epinay-sur-Odon par délibération n° 33/2025 en date du 27 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune du Mesnil-au-Grain par délibération n° 29/2025 en date du 12 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Longvillers par délibération n° 31/2025 en date du 5 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Saint-Louet-sur-Seulles par délibération n° 2025-019 en date du 25 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Tracy-Bocage par délibération n° 2025.11.19-48 en date du 19 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Val d'Arry par délibération n° 2025-11-03 en date du 18 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Villers-Bocage par délibération n° 2025-098 en date du 25 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Monts-en-Bessin par délibération n°2025-35 en date du 20 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Bonnemaison par délibération n°2025-43 en date du 27 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Malherbe-sur-Ajon par délibération 40/2025 en date du 4 décembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Maisoncelles-sur-Ajon par délibération 2025-028 en date du 24 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Maisoncelles-Pelvey par délibération 2025-025 en date du 25 novembre 2025 ;

Vu l'avis favorable émis par le Conseil municipal de la commune de Villy-Bocage par délibération 2025-09-04 en date du 18 novembre 2025 ;

Considérant les éléments fournis au sein du bilan d'application ;

Considérant les avis favorables de l'ensemble des communes couvertes par le PLUI EST ;

Vote : Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité décide :

- **D'APPROUVER** l'analyse des résultats de l'application du PLUI EST, tels que présentés au document annexé à la présente
- **DE JUGER** opportun de faire évoluer le PLUI EST afin d'intégrer la loi Climat et Résilience avant le 22 février 2028, puis de le rendre compatible au futur SCoT révisé et d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président à signer l'ensemble des pièces nécessaires à la bonne exécution de cette délibération

Fait et délibéré en séance, les jours, mois et an que susdits.
POUR EXTRAIT CONFORME :

Le Secrétaire de séance,
Annick SOLIER



Le Président,
Gérard LEGUAY

