

Flers Agglo

Communauté d'agglomération

Date	Délibération	Nature	Folio n°
08.02.2024	2024-1071	2.1	
REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

SEANCE N° 21 DU 8 FÉVRIER 2024

47 questions, numérotées 2024-1067 à 2024-1113

DELIBERATION

DEBAT SUR LA POLITIQUE LOCALE DE L'URBANISME 2024

A la date indiquée ci-dessus, le Conseil Communautaire, convoqué dans les délais légaux, s'est réuni à la Salle Culturelle de la Varenne - Rue Jean Dumas - 61440 Messei, sous la présidence de Yves GOASDOUE, Président de Flers Agglo.

Outre le Président, étaient invités Mesdames et Messieurs :

Vice-Présidents : Michel DUMAINE (Messei), Vincent BEAUMONT (La Ferrière aux Etangs), Omar AYAD (Flers), Stéphan GRAVELAT (Les Monts d'Andaine), François BAILLE (Athis Val de Rouvre), Jacques FORTIS (Briouze), Anne GOUELBO (La Lande Patry), Béatrice GUYOT (Landisacq), Laurent JUMELINE (Flers), Jérémie PREVOST (Flers), Gilles RABACHE (Caligny), Thierry RAUX (Saint Philbert sur Orne), Stéphane TERRIER (Saint Georges des Groseillers) et Sylvie THIEULENT (La Selle la Forge)

Conseillers titulaires : Annette HAMMELIN (Athis Val de Rouvre), Daniel BIGEON (Dompiere), Chantal CORVEE (Saint Georges des Groseillers), Alain LANGE, Eliane DENIAUX et Kévin LEGEAY (Athis Val de Rouvre), Sylvain BOULANT (Aubusson), Jean-Louis PELLERIN (Banvou), Alexandra TERTRE (La Bazoque), Jean-Marie GAUDIN (Bellou en Houleme), Didier VIECELI (Berjou), Véronique NOEL (Briouze), Xavier DE SAINT POL (Cahan), Hervé BORDERIE (Cerisy Belle Etoile), Agnès MORICE (La Chapelle au Moine), Jean-Claude DORSY (La Chapelle Biche), Didier LANGLIN (Le Châtellier), Jacky LECOQ (La Coulonche), Gérard PIERRE (Durcet), Claude GASNIER (Echalou), Michel LEROYER, Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS et José COLLADO (La Ferté Macé), Gaëlle PIOLINE, Lori HELLOCO, Sophie RENAUDIN, Subay SAHIN, Angela PRESSE, Dominique ARMAND, Leïla HARDY, Thierry AUBIN, Annick ROBIN-MOITRY, Yvette LERICHOMME, Bruno ASSELOT, Jean-François BRISSET, Tâm NGUYEN, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (Flers), Bruno AUVRAY (Le Graïs), Michel LAMY (La Lande Patry), Didier DELAPORTE (La Lande Saint Siméon), Gérard BERNET (Landigou), Bernard MESENCE (Lonlay le Tesson), Jean-Marie DELANGE (Le Ménéil de Briouze), Jacky ALLEAU (Ménéil Hubert sur Orne), Régine POTTIER (Messei), Marilyne CORREYEUR (Les Monts d'Andaine), Jean-Luc LEPORTIER (Pointel), Jean-Claude GUILLEMIN (Saint André de Messei), Jean-Luc CHAMPIN (Saint Clair de Halouze), Frédéric LECHEVALIER et Chloé EUSTACHE (Saint Georges des Groseillers), Jean-Marie POTHE (Saint Paul), Michèle GUICHETEAU (Saint Pierre du Regard), Emmanuel LE SECQ (Sainte Honorine la Chardonne), Marc SIMON (Sainte Opportune) et Charlie LETETREL (Saires la Verrerie).

Conseillers suppléants : Bruno BOISSAIS (Aubusson), Didier MICHEL (Banvou), Sandrine DESTAIS (La Bazoque), Jacqueline ONFRAY (Bellou en Houleme), Bénédicte BON (Berjou), Isabelle BLAIS (Cahan), Laurence COTARD (Caligny), Sébastien AMOROS (Cerisy Belle Etoile), Jean-Jacques ALEXANDRE (La Chapelle au Moine), Marie-Christine LEDEUX (La Chapelle Biche), Thérèse SOUTIF (Le Châtellier), Stanislas BISSON (La Coulonche), Alain LESELLIER (Dompiere), Jean-Pierre GOSSELIN (Durcet), Bruno LANDEMORE (Echalou), Laurence LALES (La Ferrière aux Etangs), Jean-François COUPRIT (Le Graïs), Serge PARIS (La Lande Saint Siméon), Nathalie LIEFOOGHE (Landigou), Agathe PRIEUR (Landisacq), Patrice BIDAULT (Lonlay le Tesson), Gérard THOMAS (Le Ménéil de Briouze), Gilbert GUERIN (Ménéil Hubert sur Orne), Antoine GERARD (Montilly sur Noireau), Thibault GALLOT (Pointel), Dominique VEGEE (Saint André de Messei), Nathalie GUITTON (Saint Clair de Halouze), Stéphane JENVRIN (Saint Paul), Margaret BRAULT (Saint Philbert sur Orne), Sylvain VOISIN (Saint Pierre du Regard), Catherine LECHERPY (Sainte Honorine la Chardonne), Arnaud LEMANCEL (Sainte Opportune), Marc DENIS (Saires la Verrerie), Claude LEBEURRIER (La Selle la Forge).

Titulaire absent	Suppléant présent	Questions
Sylvain BOULANT Poste non pourvu	Bruno BOISSAIS Antoine GERARD	Ensemble de la séance

Tous présents, à l'exception de :

Procurations :	Mandant	Mandataire	Questions
	Véronique NOEL	Agnès MORICE	Ensemble de la séance
	Yvette LERICHOMME	Bruno ASSELOT	
	Chantal CORVEE	Stéphane TERRIER	
	Régine POTTIER	Michel DUMAINE	
	Leïla HARDY	Gaëlle PIOLINE	
	Sophie RENAUDIN	Dominique ARMAND	
	Sylvie THIEULENT	Frédéric LECHEVALIER	
	Tâm NGUYEN	Jean-François BRISSET	
	Subay SAHIN	Lori HELLOCO	2024-1092 à la fin

Excusés : Subay SAHIN (de 2024-1067 à 2024-1091) – Michel LEROYER (de 2024-1092 à la fin) – Gérard PIERRE (de 2024-1105 à la fin) – Charlie LETETREL (de 2024-1108 à la fin) – Eliane DENIAUX et Didier VIECELI (ensemble de la séance).

Absents : Lori HELLOCO (de 2024-1067 à 2024-1091) – Sylvie ERRARD, Olivier BREUIL, Véronique CLEMENTE DA CONCEICAO, Guy MIDY, Christine GERVAIS, Angela PRESSE, Sylvie DUFOUR et Emmanuelle BERGOT (ensemble de la séance).

EFFECTIF	Question	Présents	Votants	Question	Présents	Votants
En exercice : 76	2024-1067 à 2024-1087	57	65	2024-1092 à 2024-1104	57	66
Quorum : 39	2024-1088	54	62	2024-1105 à 2024-1107	56	65
	2024-1089 et 2024-1090	57	65	2024-1108 à la fin	55	64
	2024-1091	57	64			

Convocation effectuée le :	Séance ouverte à :	Secrétaire de séance :	Clôture effectuée à :	Liste des délibérations affichée le :	Date de mise en ligne sur le site internet
02.02.2024	19 H 35	Agnès MORICE	22 H 35	09.02.2024	14.02.2024

R A P P O R T

Présenté par
Michel DUMAINE
Vice-Président

Flers Agglo		N°	Date	Question	
ENSEMBLE 1 Commission Urbanisme de Programmation et Politique de l'Habitat		18	23.01.2024	2	
CONSEIL	Séance	21	08.02.2024	N° d'ordre	N° délibération
				5	2024-1071

OBJET	DEBAT SUR LA POLITIQUE LOCALE DE L'URBANISME 2024
-------	---

SDC/EA

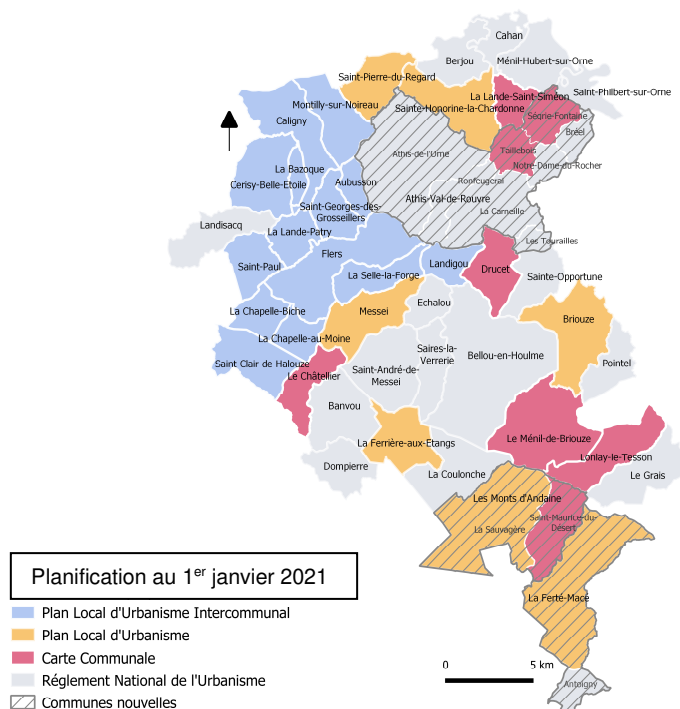
Chers Collègues,

La Loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit l'obligation de débattre sur la politique locale de l'urbanisme. Ainsi l'article L 5211-62 du Code Général des Collectivités Territoriales dispose que «lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre exerce la compétence relative au plan local d'urbanisme, son organe délibérant tient, au moins une fois par an, un débat portant sur la politique locale de l'urbanisme».

C'est l'occasion pour les élus d'échanger sur la pertinence des documents d'urbanisme en vigueur au regard de l'évolution de la réglementation et des besoins du territoire. En 2023, le Conseil Communautaire en a délibéré, lors de sa séance du 13 avril 2023 (délibération n° 2023-825).

Le territoire est couvert par différents documents de planification à l'échelle régionale (SRADDET), et à l'échelle de Flers Agglo (**1 PLUI, 7 PLU et 8 cartes communales**). Le territoire n'est pas couvert par un Schéma de Cohérence Territorial.

Le territoire de Flers Agglo n'est plus couvert par un Programme Local de l'Habitat, depuis le 1^{er} janvier 2020 (obligation de Flers Agglo d'élaborer un PLH).



Flers Agglo Communauté d'agglomération	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	08.02.2024	2024-1071	2.1	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET), adopté par le Conseil Régional le 16 décembre 2019, définit la stratégie d'aménagement de la Région en matière d'énergie, d'habitat, d'équilibre et d'égalité des territoires, de protection de la biodiversité. Le SRADDET est en cours de modification pour tenir compte de la Loi Climat et Résilience et notamment des objectifs de réduction de la Consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et du « Zéro Artificialisation Nette » (voir ci-dessous).

Flers Agglo a émis son avis sur le projet de modification de SRADDET par délibération n° 2023-938 du 12/10/2023.

L'absence de SCOT sur notre territoire a plusieurs conséquences (articles L 142-4 et 5 du Code de l'Urbanisme) :

- nécessité d'obtenir une dérogation du Préfet pour ouvrir à l'urbanisation les zones d'urbanisations futures délimitées (Zones 2AU) après le 1^{er} juillet 2002, ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme
- nécessité d'obtenir une dérogation du Préfet pour toute demande de CDAC (ouverture de surfaces commerciales soumises à l'avis de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial) située dans une zone rendue constructible après le 1^{er} juillet 2002.

Au vue de ces contraintes et pour ne pas se trouver dans des situations de blocage, notamment lors de l'élaboration de son PLUI, Flers Agglo va étudier la faisabilité d'un SCOT à l'échelle de son territoire.

Zéro Artificialisation Nette

La Loi Climat et Résilience n° 2021-1104 du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » fixe de nouvelles échéances en matière de lutte contre la Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers et contre l'artificialisation.

L'objectif de réduction de la Consommation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers à l'échelle de Flers Agglo d'ici 2031 à hauteur de 46,8% devrait être validé par la Région (au sein du SRADDET après approbation de la modification en cours de concertation).

Ensuite une trajectoire devra être définie par tranches de dix ans jusqu'à l'atteinte de la zéro artificialisation nette en 2050.

Ensuite chaque EPCI (dont Flers Agglo) devra mettre en compatibilité ses documents d'urbanisme (PLUI, PLU et cartes communales) avec le SRADDET, au plus tard le 21 février 2028 (délai repoussé de 6 mois par la loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023 « visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux »). Les documents devront ainsi évoluer et être opposables avant le 21 février 2028, **sous peine de ne plus pouvoir délivrer d'autorisation d'urbanisme dans les zones 1AU et dans les zones constructibles des cartes communales.**

Pour Flers Agglo, la consommation effective des espaces naturels, agricoles et forestiers, (selon les données « CCF » Cartographie de la Consommation Foncière établies par la Région Normandie et l'Etablissement Public Foncier de Normandie) est de 193,10 ha sur la période 2011-2020. L'objectif maximum de consommation (sous réserve d'un objectif de 46,8% dans le SRADDET) à atteindre serait donc de 102,73 ha d'ici à 2030, à traduire dans nos documents d'urbanisme.

La mise à jour des documents d'urbanisme pour prendre en compte cette trajectoire d'ici à 2030 se fera avec l'appui d'un bureau d'étude extérieur. Ces réflexions et études nous permettront de nous familiariser au sujet du Zéro Artificialisation Nette, à la densification, à la réutilisation des friches et logements vacants etc.

Le PLUI à 42 communes pourrait s'élaborer dans la continuité de ces études afin de ne pas perdre la dynamique de réflexion et de travailler sur le pas de temps 2025/2030. Le PLUI à 42 pourrait ainsi être approuvé au début de la 2^{ème} échéance du ZAN 2031/2040 et se décliner sur la période 2031-2045 (15 ans).

Des ateliers d'échanges avec les élus pourraient être ainsi mis en place dès 2024 pour déterminer les modalités de mise en œuvre de ces objectifs. La délibération de prescription du PLUI à 42 communes n° 2019-891 du 10 octobre 2019 devra être reprise en fonction des objectifs qui seront redéfinis lors de ces échanges. A cette occasion il conviendra aussi de lancer les études d'un Programme Local de l'Habitat. Le Plui pourrait valoir PLH : décision à prendre lors de la prescription du PLUI.

Devenir des Zones 2AU

L'article L 153-31-4° du Code de l'urbanisme précise que l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU qui n'auraient pas « fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier » dans les 9 ans suivant leur création pour les PLU/PLUI adoptés avant le 1^{er} janvier 2018 ou 6 ans après le 1^{er} janvier 2018 (article 199 de la loi climat et résilience) relève d'une procédure de révision. Cette disposition signifie que certaines zones 2AU seront « assimilées » à des zones agricoles pour définir les procédures d'évolution et limitera les possibilités de construire.

Ainsi un bilan des échéances, mis à jour depuis la délibération de 2023 vous est présenté ci-dessous (en gras donnée modifiée) :

PLU/PLUI	Communes	Date d'approbation du PLU ou PLUI – Création des zones 2AU	Existence de Zone 2AU	Date de « requalification » des zones 2AU en A	Propriétaires 2AU
PLUI 14	Aubusson	18/12/2014	Non	Néant	Néant
	Caligny		Le bourg	23/10/2023	Privé
	Cerisy Belle Etoile		Non	Néant	Néant
	Flers		La Fouquerie Rue de la fonderie La Haute Devère	Sans objet Sans objet Sans objet	Commune Flers Agglo (>50%) Commune (actes du 14/12/23) (>50%) et privé
			La Chauvière	23/12/2023	Privé
	La Bazoque		Non	Néant	Néant
	La Chapelle Biche		Le Long champ	Sans objet	Commune (>50%) et Privé
	La Chapelle au Moine		Le Bourg Les Vanneries	18/12/2023 18/12/2023	Privé Privé
	Landigou		L'Aumone	18/12/2023	Privé
	La Lande Patry		Sur les Prés/la Cour Les landes Havas Le tremblay Le Bois Maillard	18/12/2023 Sans objet 18/12/2023 18/12/2023	Privé Flers Agglo Privé Privé
			Le Bay Rue du Vivier	18/12/2023 18/12/2023	Privé Privé et ccas (<50%)
			Le Champ de l'Epine	18/12/2023	Privé
	Saint Clair du Halouze		29 rue de l'Est Le Clos du Pally	18/12/2023 18/12/2023	Privé Privé
	Saint Georges des Groseillers		Rue du Rousselet	18/12/2023	Flers Agglo (acte du 05/12/23)
	Saint Paul		Le Buisson Ballon	18/12/2023	Privés et commune (<50%)
	PLU		Briouze	31/12/2008	Non
PLU	La Ferrière aux Etangs	28/01/2005	Non	Néant	Néant
PLU	La Ferté Macé	18/10/2006	La Génusière La Guérinière La Butte Maure	Sans objet 18/10/2015 18/10/2015 18/10/2015	Commune Privé Privé Privé

Flers Agglo Communauté d'agglomération	Date	Délibération	Nature	Folio n°
	08.02.2024	2024-1071	2.1	
	REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE ET DES DECISIONS DU PRESIDENT			

PLU	La Sauvagère	21/01/2008	Non	Néant	Néant
PLU	Messei	21/02/2013	La Gare Le Bourg ouest	21/02/2022 Sans objet	SNCF Commune
PLU	Sainte Honorine la Chardonne	15/02/2018	Non	Néant	Néant
PLU	Saint Pierre du Regard	16/10/2006	La Vallée Les Costils	16/10/2015 16/10/2015	Privé Privé

Evolution des documents d'urbanisme sur Flers Agglo

Il est possible d'étudier la modification de PLU/PLUI en interne par la Direction de l'Aménagement. Flers Agglo doit se limiter à deux dossiers par an maximum pour tenir compte des coûts et du temps nécessaire pour suivre ces procédures.

Ainsi, en 2023 deux dossiers ont été finalisés et publiés sur le portail national de l'Urbanisme « urbanisme.gouv.fr » : modification simplifiée n°2 du PLU de La Ferté Macé et la modification n° 2 du PLU de La Ferté Macé.

En 2024 il vous est proposé de travailler sur les documents suivants :

- PLUI

L'évolution du PLUI par une modification simplifiée pourrait permettre, entre autre, l'implantation d'installations terrestres de production d'énergie renouvelable selon les nouvelles règles du Code de l'urbanisme (article L 153-31-II) modifiées par la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi n°2023-175 du 10 mars 2023) et en particulier sur le terrain propriété de la CCI sur la Lande Patry pour permettre la réalisation d'un projet de photovoltaïque sur le délaissé de l'aérodrome.

- PLU de Messei : La commune de Messei a acquis une zone 2AU à l'ouest du bourg. Le souhait de la commune serait de transformer une zone 2AU au nord en zone agricole et de modifier partiellement le zonage du secteur 2AU à l'ouest, pour la rebasculer en zone 1AU (pour tout ou partie). Cette modification du PLU de Messei permettrait ainsi la réalisation d'un projet de lotissement communal dont le dimensionnement sera à définir lors de ces études. Compte tenu de la complexité du rapport de présentation de cette modification, il est proposé que celle-ci soit conduite par un bureau d'étude extérieur (consultation à prévoir).

Pour rappel, les PLU, PLUI et cartes communales sont maintenus jusqu'à l'approbation d'un PLUI à 42 communes.

LE CONSEIL :

PREND ACTE des propositions ci-dessus exposées.

CERTIFIÉ CONFORME.

La Secrétaire de séance,

Le Président,