

Commune de Silly-en-Gouffern

Département de l'Orne (61)



Plan Local d'Urbanisme
approuvé le:
13 mai 2013

Modification du PLU

Inscription de deux parcelles d'une zone 1AU en zone UB

- Modification du règlement graphique
- Modification des Orientations
d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération en date du:

SOLiHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

Territoires en NORMANDIE

8 Boulevard Jean Moulin
CS 25362
14053 CAEN Cedex 04
Tél : 02 31 86 70 50
solihanormandie.fr

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1 - LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU | 1 |
| 2 - PRESENTATION DE LA COMMUNE – DONNEES DE CADRAGE | 2 |
| 2.1 Le territoire..... | 2 |
| 2.2 Paysages et zones sensibles | 4 |
| 2.3 Des risques naturels identifiés | 8 |
| 2.4 Population et logements | 13 |
| 2.5 Réseaux et servitudes | 15 |
| 3 - LE CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE | 17 |
| 3.1 Le PLU de la commune | 17 |
| 3.2 Le SCoT PAPA0 et Pays d’Ouche..... | 20 |
| 3.3 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d’urbanisme ... | 21 |
| 4 - INSCRIPTION DE DEUX PARCELLES (ZONES 1AU) EN ZONE UB | 22 |
| 4.1 Objet et contexte | 22 |
| 4.2 Présentation du projet..... | 24 |

1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) ont été institués par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite « loi SRU » du 13 décembre 2000. Il s'agit du principal document d'urbanisme de planification de l'urbanisme au niveau communal ou intercommunal.

Généralement établi pour une perspective de développement de 10 ans, le PLU peut évoluer pour rester en adéquation avec la cadre légal, les documents de planification d'un niveau supérieur, ou les perspectives d'aménagement de la collectivité. Selon l'importance de la modification, le Code de l'Urbanisme prévoit en effet plusieurs procédures.

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application des dispositions de l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de modification dans les cas suivants :

- Une modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou du règlement (écrit ou graphique),
- Une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Une diminution des possibilités de construire,
- Une réduction de la surface d'une zone Urbaine ou à urbaniser.

Procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme



2. PRESENTATION DE LA COMMUNE – DONNEES DE CADRAGE

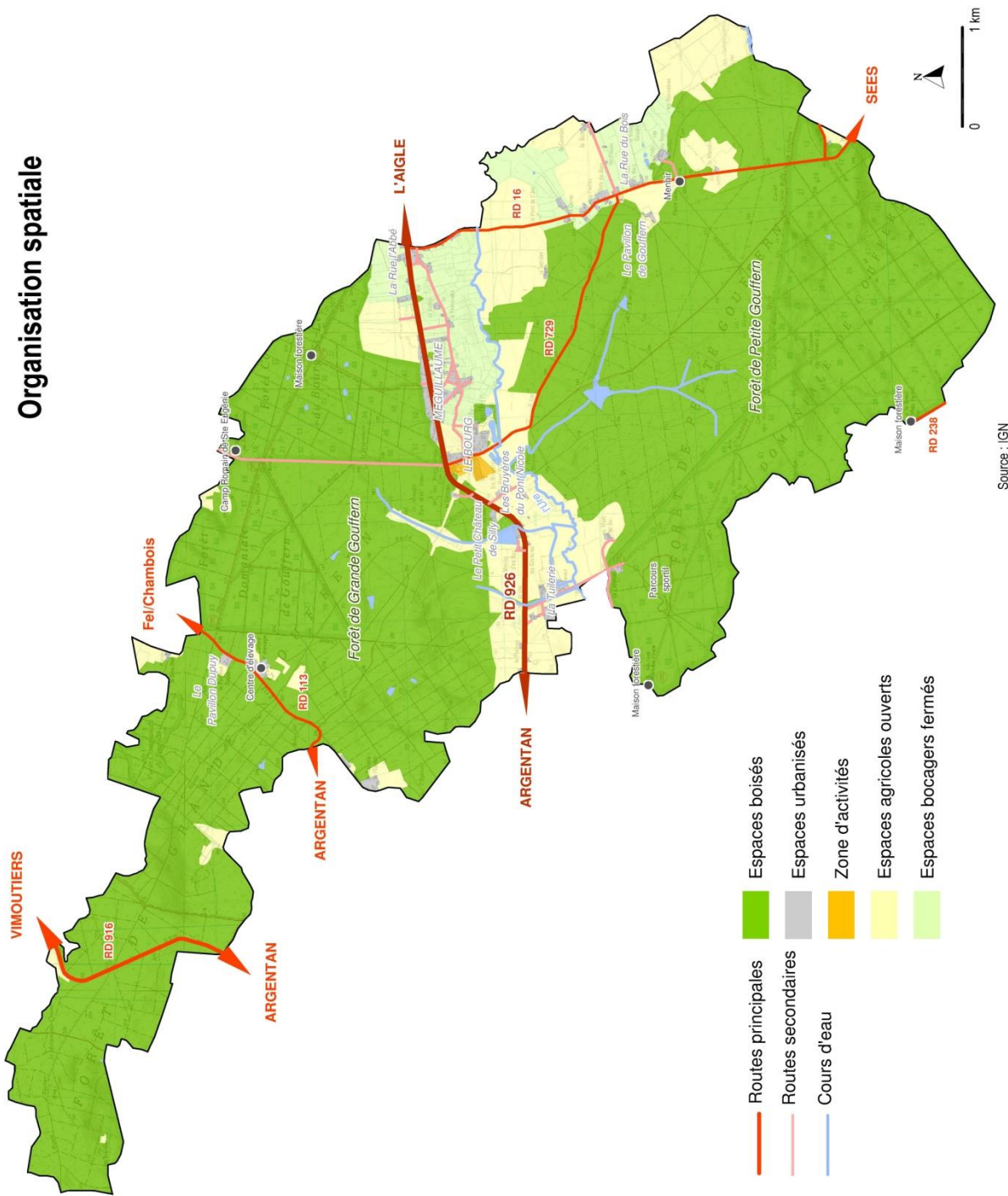
2.1. Territoire

La commune :

- située au Centre du département de l'Orne, à 8 km à l'Est d'Argentan et à 20 km au Nord de Sées.
- Le 1^{er} janvier 2017, la commune est devenue une commune nouvelle, Gouffern en Auge, en fusionnant avec 13 autres communes (Aubry-en-Exmes, Aavernes-sous-Exmes, Le Bourg-Saint-Léonard, Chambois, La Cochère, Courménil, Exmes, Fel, Omméel, Saint-Pierre-la-Rivière, Survie, Urou-et-Crennes et Villebadin). Le siège de cette commune nouvelle se situe à Silly-en-Gouffern.
- Membre d'Argentan Intercom, EPCI créé le 1^{er} janvier 2017 suite à la fusion des trois communautés de communes d'Argentan Intercom, des Courbes de l'Orne et du Pays du Haras du Pin. Compétente en matière d'urbanisme, la Communauté de communes suit les procédures engagées par la commune de Silly-en-Gouffern.
- Intégrée au SCoT PAPA0 et Pays d'Ouche, lancé depuis le 6 novembre 2013 et en cours d'élaboration
- 3 983 ha, dont près de 80% d'espaces boisés. La plus grande partie de son territoire est occupée par la forêt de Gouffern. En son milieu, dans une petite bande de terre non boisée, coule la rivière de l'Ure, d'Est en Ouest, à proximité de laquelle se situent le village et la plupart des maisons, et de part et d'autre de laquelle se trouvent la forêt de Petite Gouffern, au Sud, et celle de Grande Gouffern, au Nord. La commune est également traversée dans son axe Est-Ouest par la RD 926. Constituée de bocage dans sa partie non boisée, l'ancienne commune de Silly-en-Gouffern se situe en bordure de la plaine d'Argentan.



Organisation spatiale



2.2. Paysages et zones sensibles

Les entités paysagères :

La présence de l'entité forestière est prédominante sur la commune. De fait, les forêts de Petite et Grande Gouffern couvrent 75% de son territoire.



Forêt de Grande Gouffern



Forêt de Petite Gouffern



Aire de pique-nique

Au niveau de la vallée de l'Ure, le paysage se caractérise par des couloirs d'herbage enclos de haies plus ou moins épaisses



Vue depuis « La Fontenelle » vers la rivière de l'Ure



Vue depuis « Méguillaume » vers la rivière de l'Ure

Au Sud de la rivière de l'Ure, le bocage laisse plus souvent place à des champs ouverts assez vastes.



Vue depuis la RD926 vers le bourg



Vue depuis la RD16 vers « La Bellière »



Vue depuis « Les Bryères du Pont Nicole » vers la rivière de l'Ure

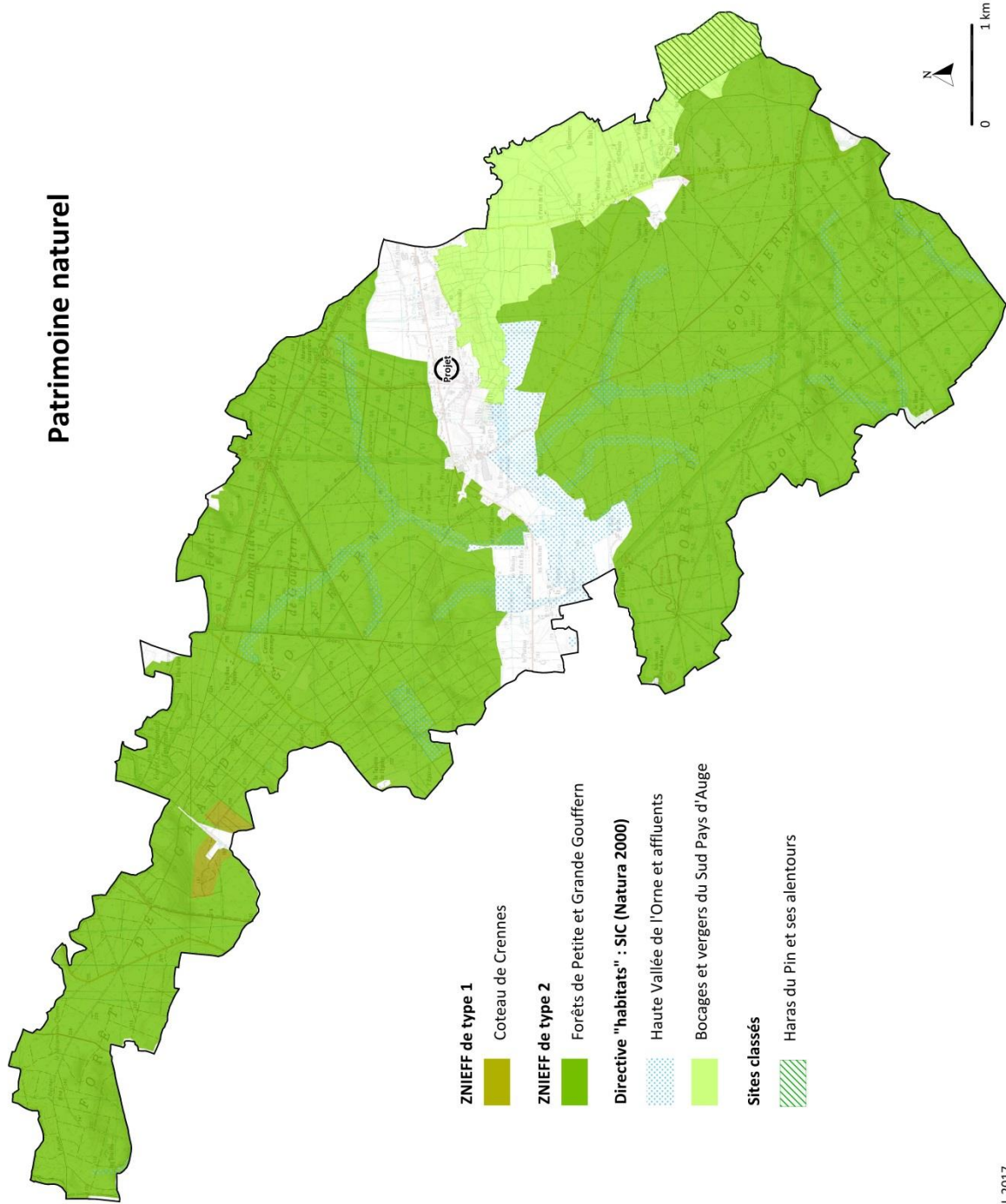


Vue depuis « La Tuilerie » vers la rivière de l'Ure

Un patrimoine naturel sensible :

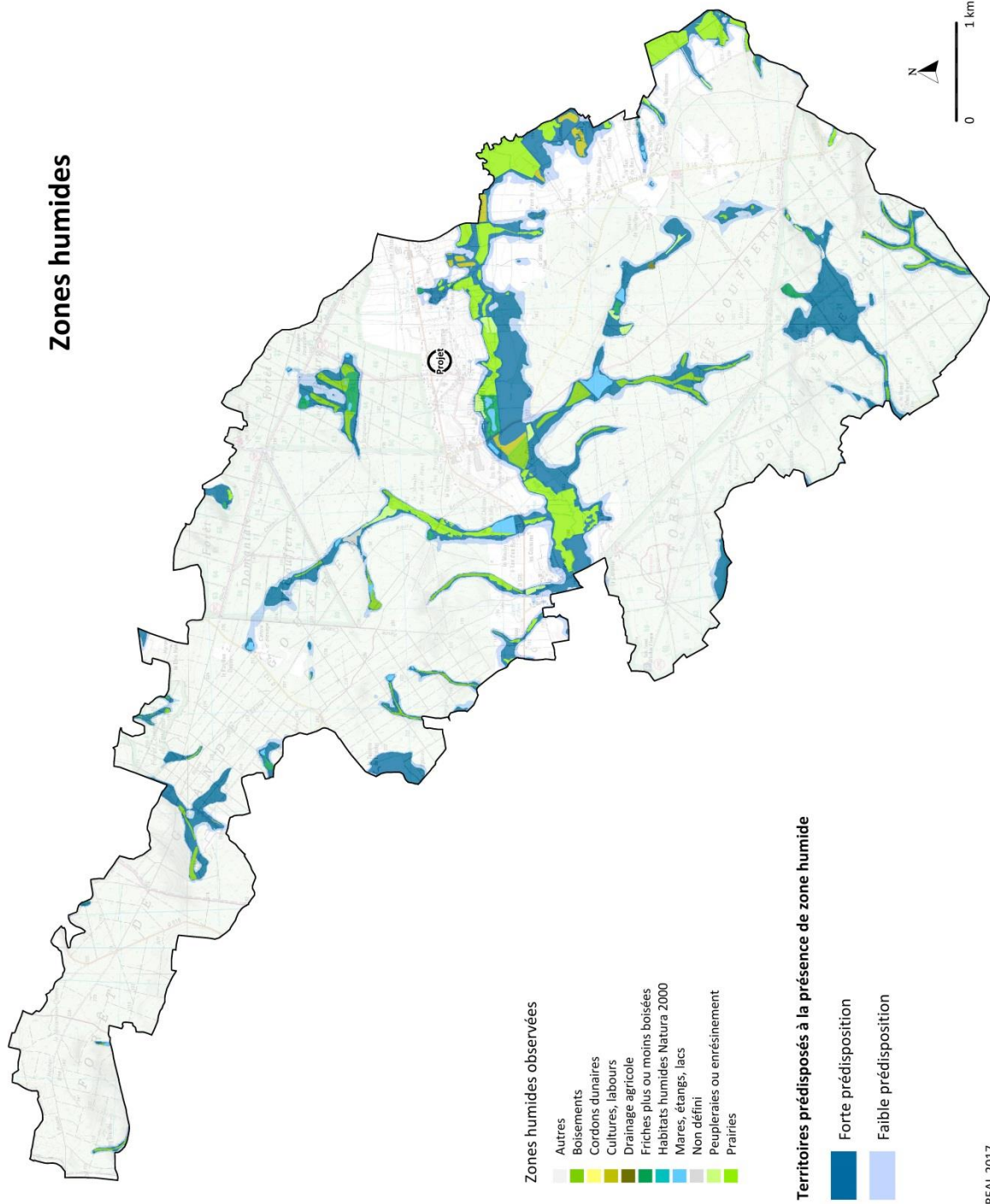
- Deux sites Natura 2000 (Directive « Habitats » (ZSC)) : « Haute Vallée de l'Orne et affluents » au centre de la commune, et « Bocages et vergers du Sud Pays d'Auge », à l'Est de la commune,
- Un site classé : « Haras du Pin et ses alentours », en limite Sud-Est de la commune,
- Une ZNIEFF de type 1 : « Coteau de Crennes », au Nord de la commune,
- Une ZNIEFF de type 2 : « Forêts de Petite et Grande Gouffern » sur une grande partie du territoire,
- De fortes prédispositions à la présence de zones humides, notamment dans la vallée de l'Ure.

Patrimoine naturel



Sources : IGN - DREAL 2017

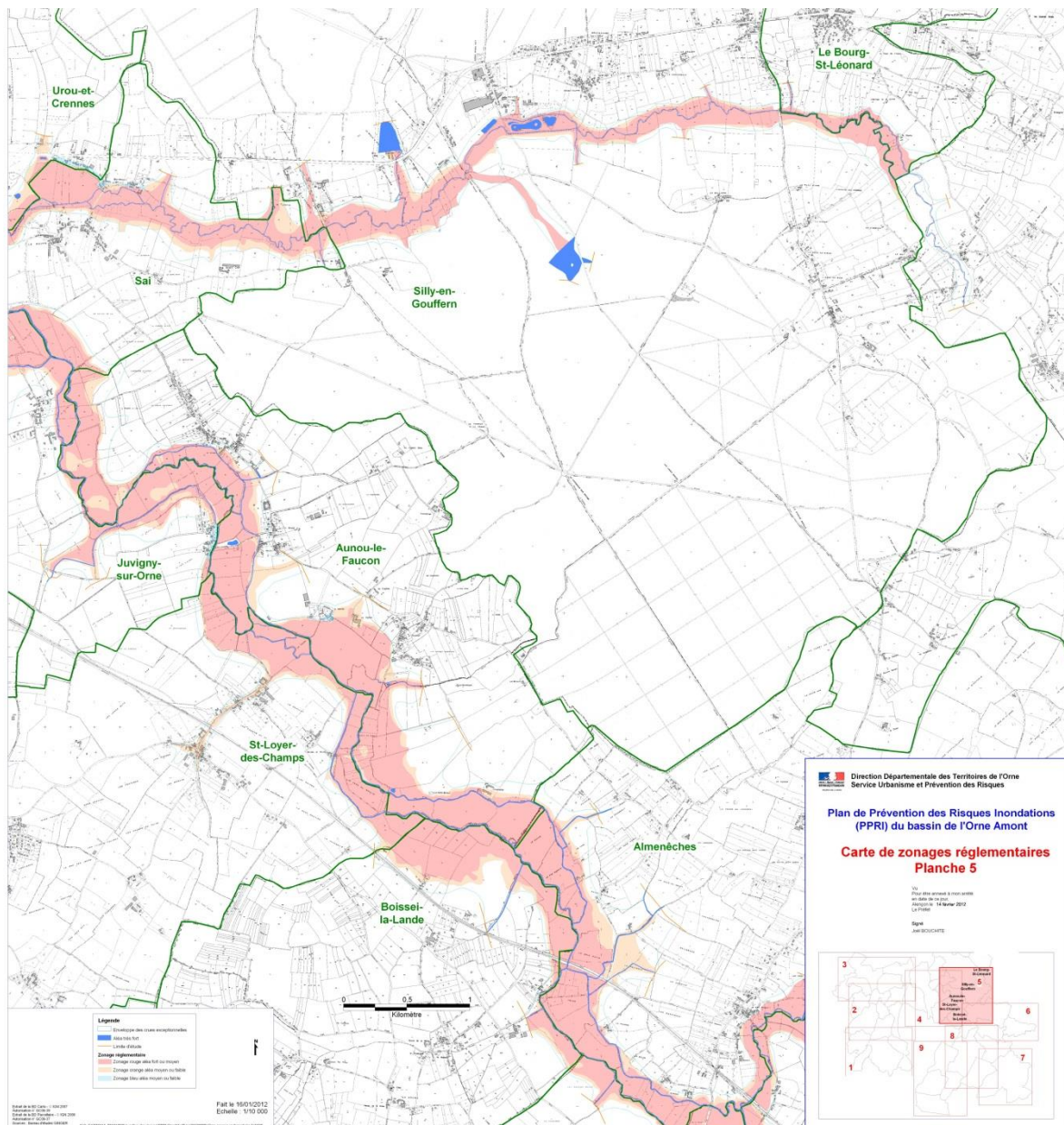
Zones humides



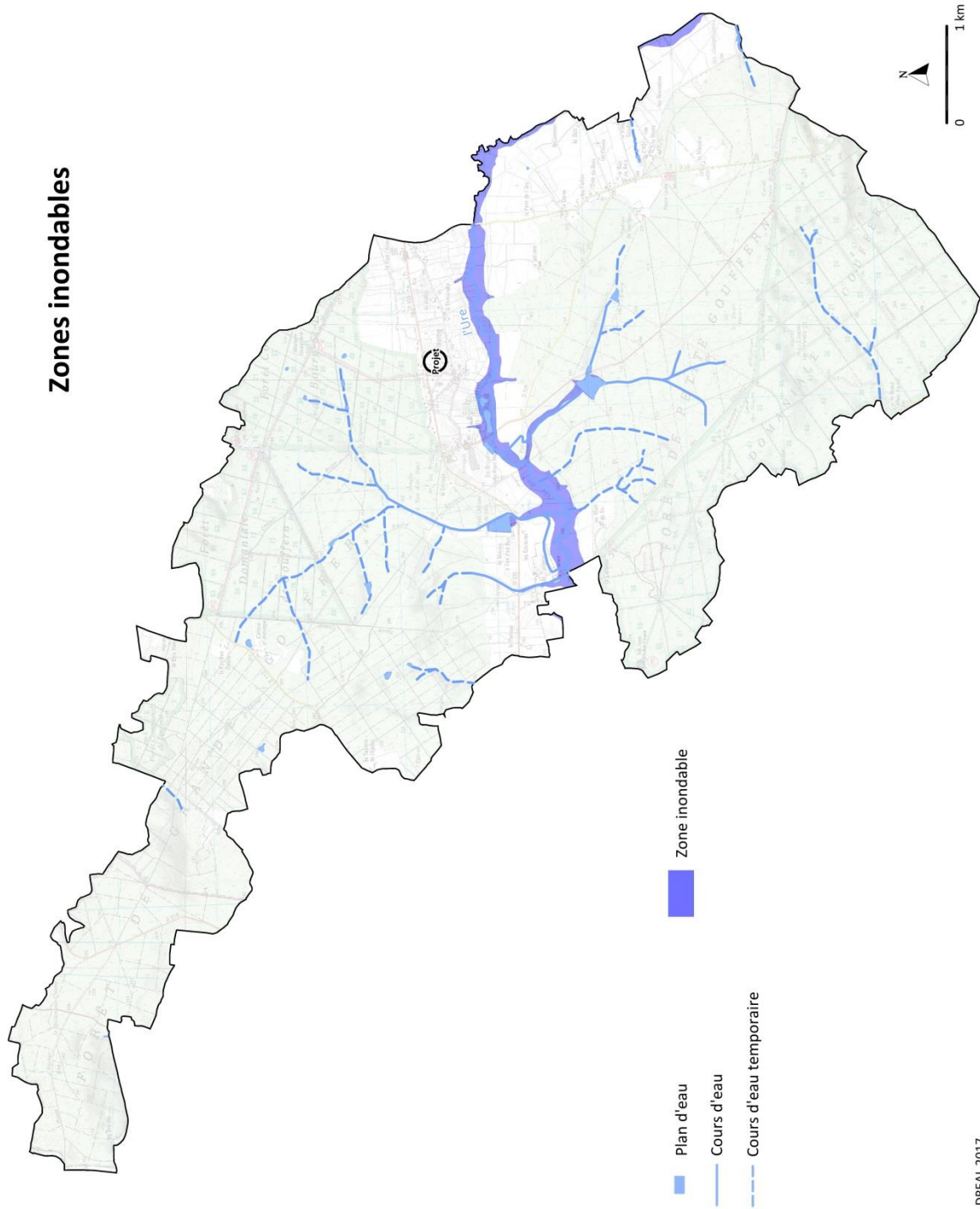
Sources : IGN - DREAL 2017

2.3. Des risques naturels identifiés

- Des zones inondables (PPRI de la Vallée de l’Orne amont approuvé par arrêté préfectoral du 14 février 2012) et des risques de remontées de la nappe phréatique en fond de vallées,
- Des risques de glissements de terrain essentiellement au Nord et au Sud de la commune,
- Des risques de cavités souterraines sur une grande partie de la commune,
- Une commune classée en sismicité faible.

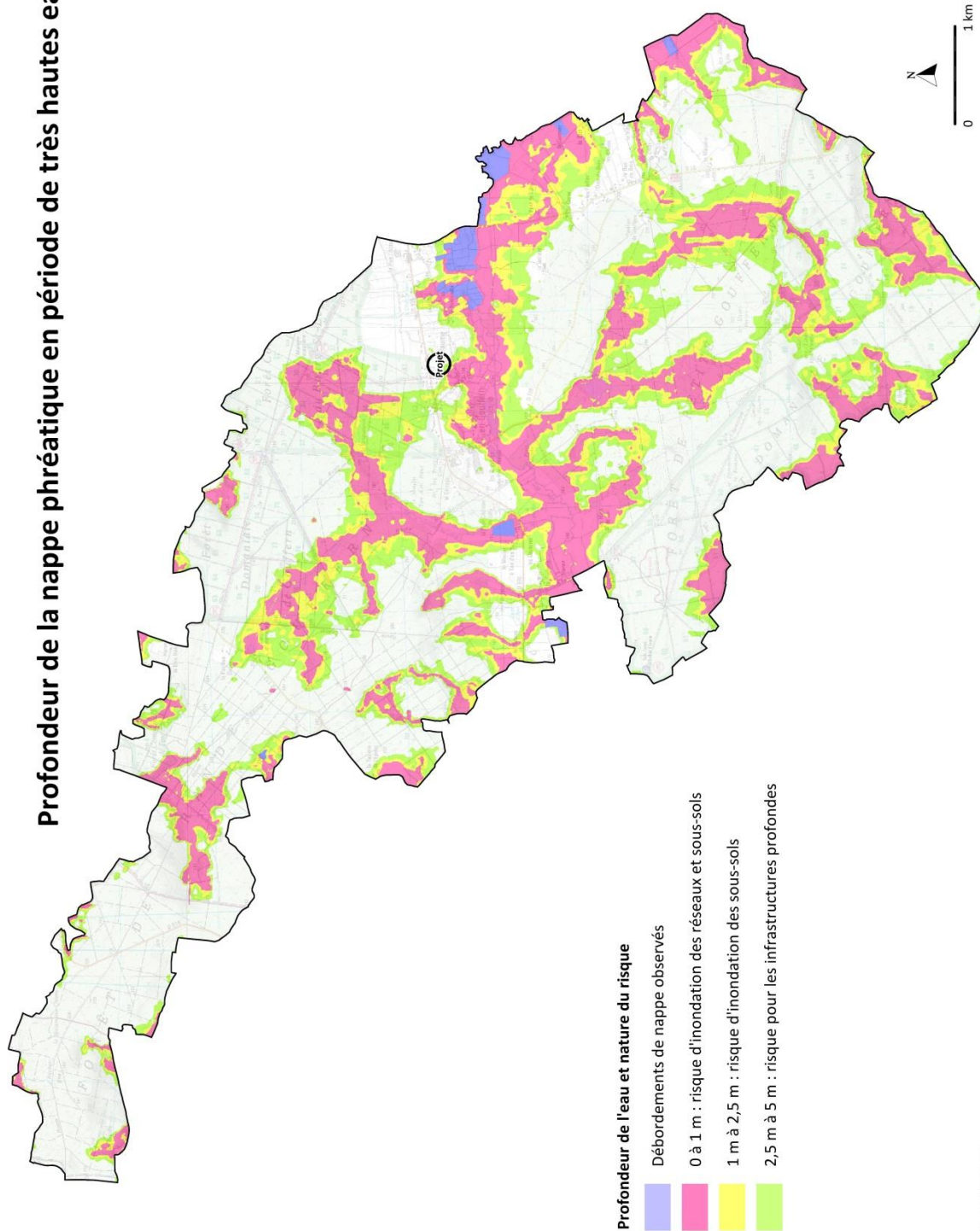


Zones inondables



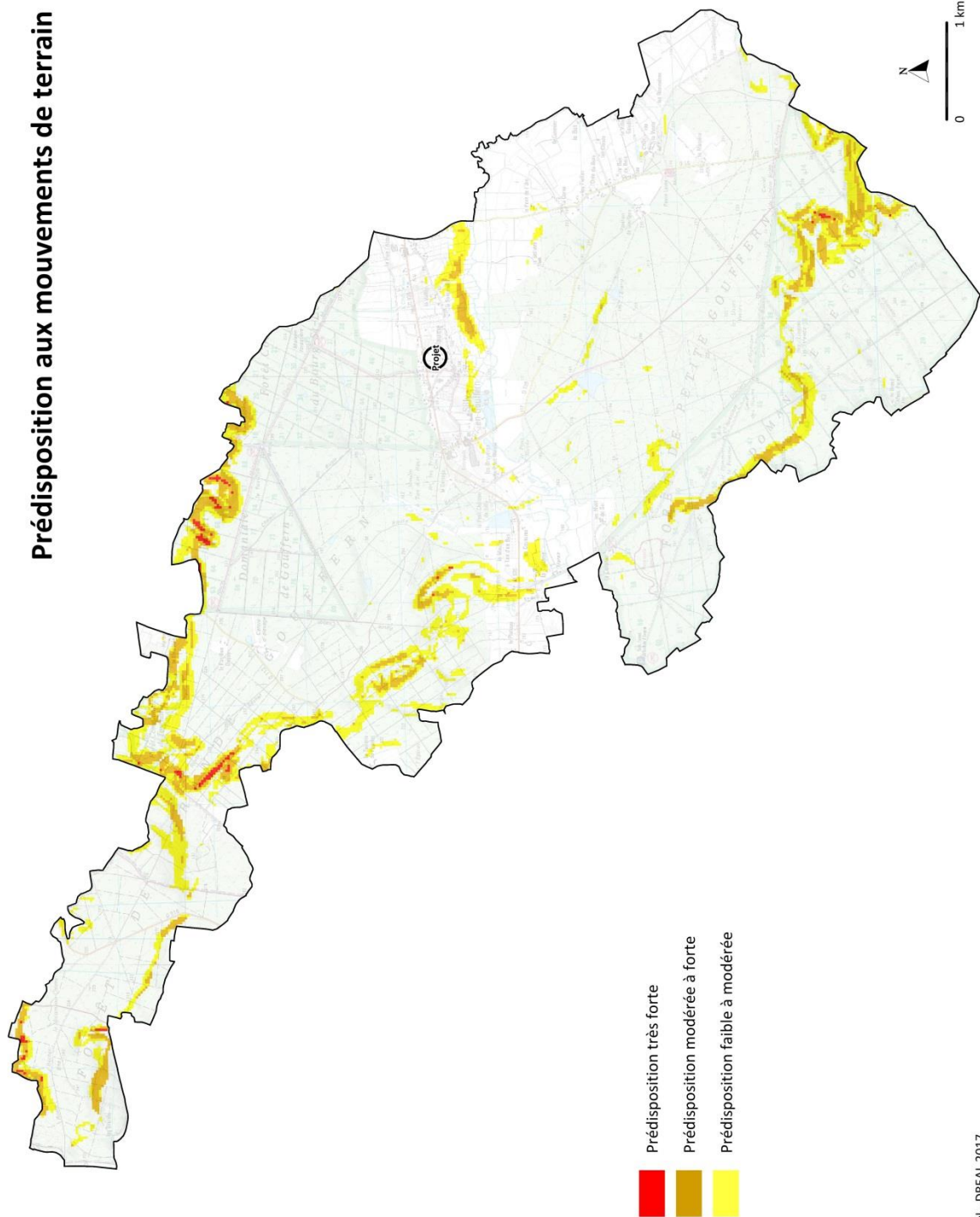
Sources : IGN - DREAL 2017

Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux



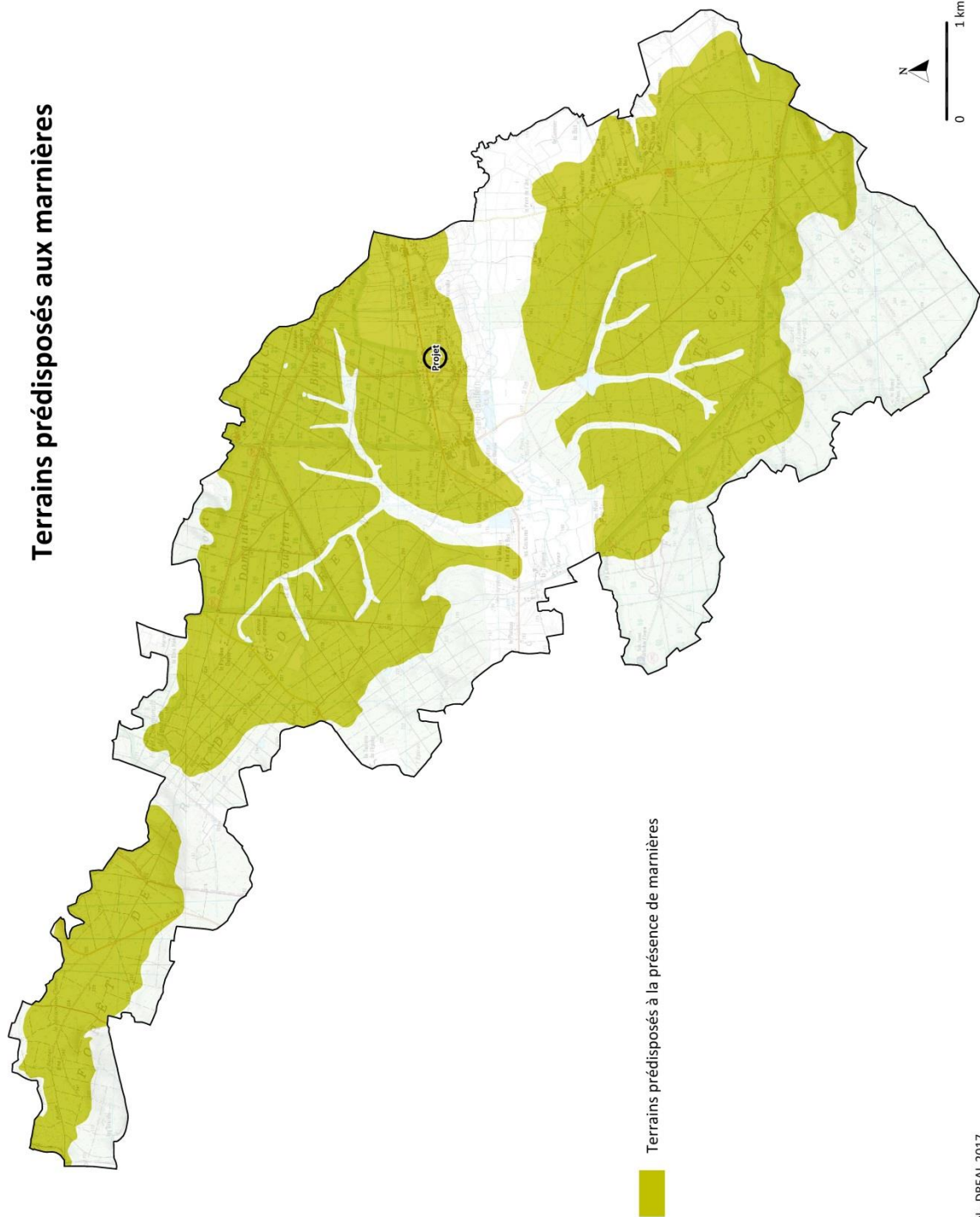
Sources : IGN - DREAL 2017

Prédisposition aux mouvements de terrain



Sources : IGN - DREAL 2017

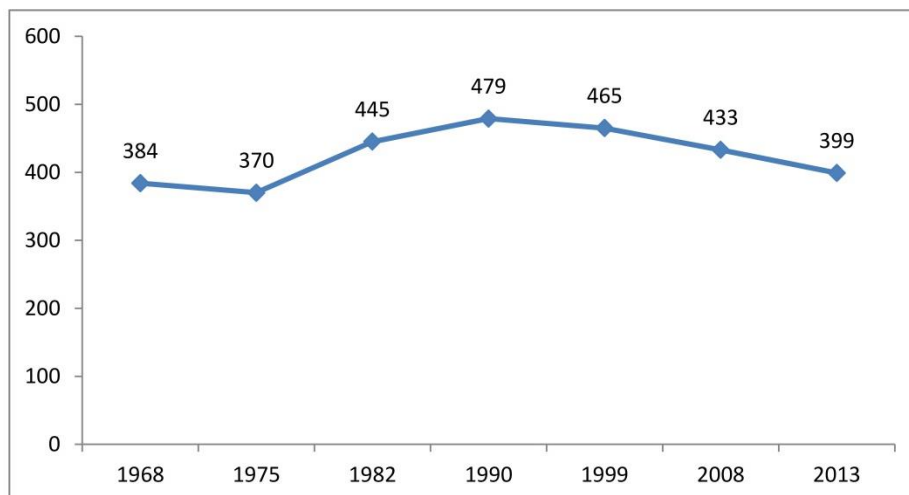
Terrains prédisposés aux marnières



Sources : IGN - DREAL 2017

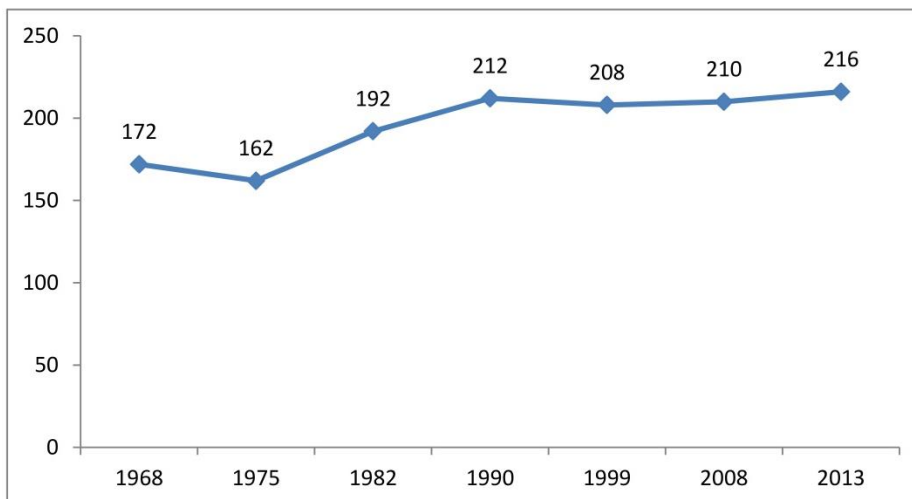
2.4. Population et logements (source INSEE)

Démographie



- Une baisse démographique régulière depuis 1990, liée à un solde migratoire négatif (-1,7%) et un solde naturel quasi nul (0,1%). La population en 2013 est passée sous la barre des 400 habitants
- Un vieillissement de la population
- 2,2 personnes par ménage, indicateur en baisse depuis 1968 (2,8)

Logements



- Une stagnation du nombre de logements depuis 1990 (+1,8% entre 1990 et 2013)
- 82,5% de résidences principales et 6,5% de résidences secondaires (et 11% de logements vacants)
- 20 logements locatifs soit 11,2% des résidences principales, dont 0,6% de logements sociaux

- 57% des résidences principales ont 5 pièces ou plus, 26% ont 4 pièces, 14% ont 3 pièces et 3% ont 2 pièces.
- 69% des ménages sont dans leur logement depuis plus de 10 ans, 10% depuis moins de 2 ans.
- L'habitat se présente principalement dans la Vallée de l'Ure et s'organise autour d'un bourg centre, entre la RD926 et l'Ure, «Méguillaume», principal hameau, en prolongement du bourg, et le long de la RD926 et de la RD16.

Economie et services

- Pas de commerce de proximité
- Une zone d'activités qui regroupe moins d'une dizaine d'entreprises
- Un fort potentiel touristique (L'hôtel restaurant le Pavillon de Gouffern, chemins de randonnées, paysages...)
- Taux de chômage de 10% en 2013, contre 9% en 2008
- 24% de la population travaille dans la commune résidence
- Présence de 11 exploitations agricoles en 2010 (16 en 2000 et 34 en 1988)
- Quelques équipements : Mairie, salle communale, école



Place de la Mairie



Mairie et salle communale



Ecole avec terrain de jeux



Eglise



Zone d'activités



Le Pavillon de Gouffern



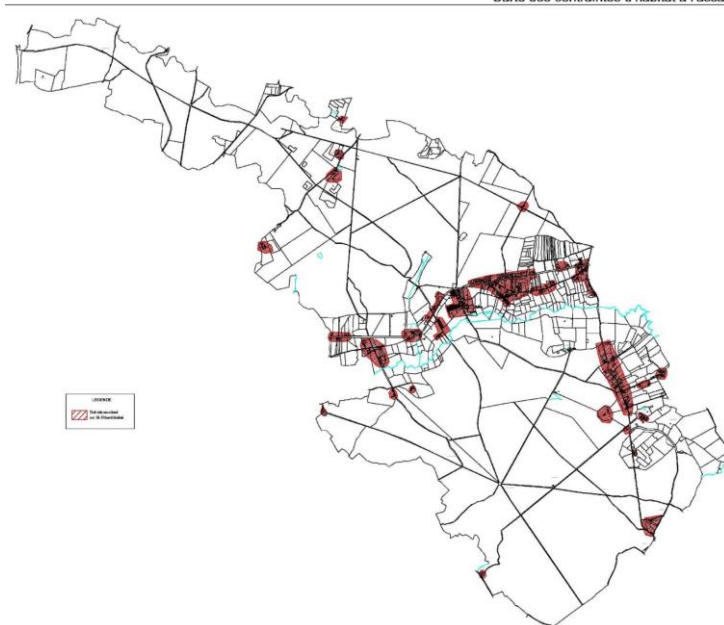
Site touristique

2.5. Réseaux et servitudes

Assainissement

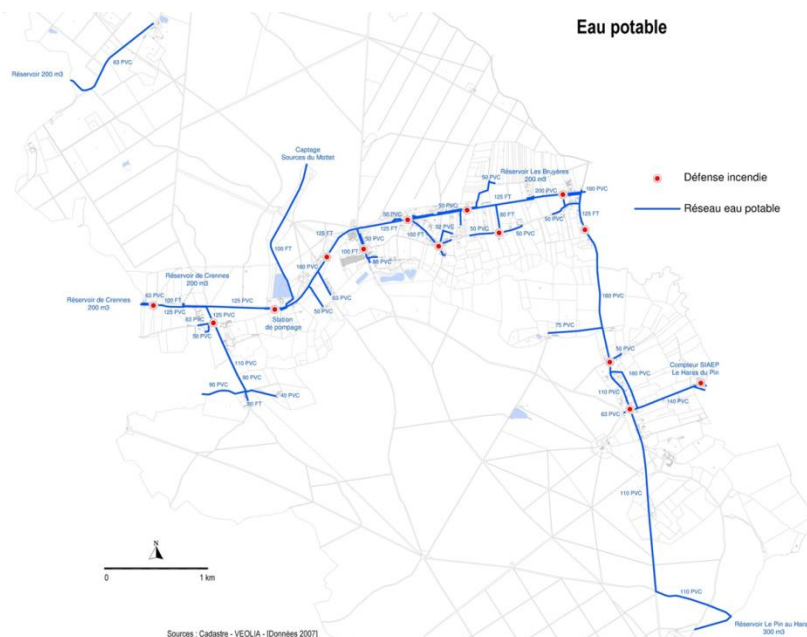
- Assainissement autonome sur l'ensemble de la commune
- Toute la commune possède un sol nécessitant un lit filtrant drainé

Carte des contraintes d'habitat à l'assainissement non-collectif



Eau potable

- L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par le S.I.A.E.P de la région d'Argentan.
- Présence d'un captage sur le territoire communal : La Source de Mottet
- Système de défense incendie par bornes, mares, rivières et réserves incendie



Servitudes d'Utilité Publique

- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés ou inscrits
- AC2 : Servitude relative aux sites inscrits et classés
- AS1 : servitude résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales
- I4 : Servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine
- PT2 : Télécommunication – Protection contre les obstacles
- T7 : Servitudes établies à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement
- PM1 : PPRI de la Vallée de l'Orne Amont



3 – CADRE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

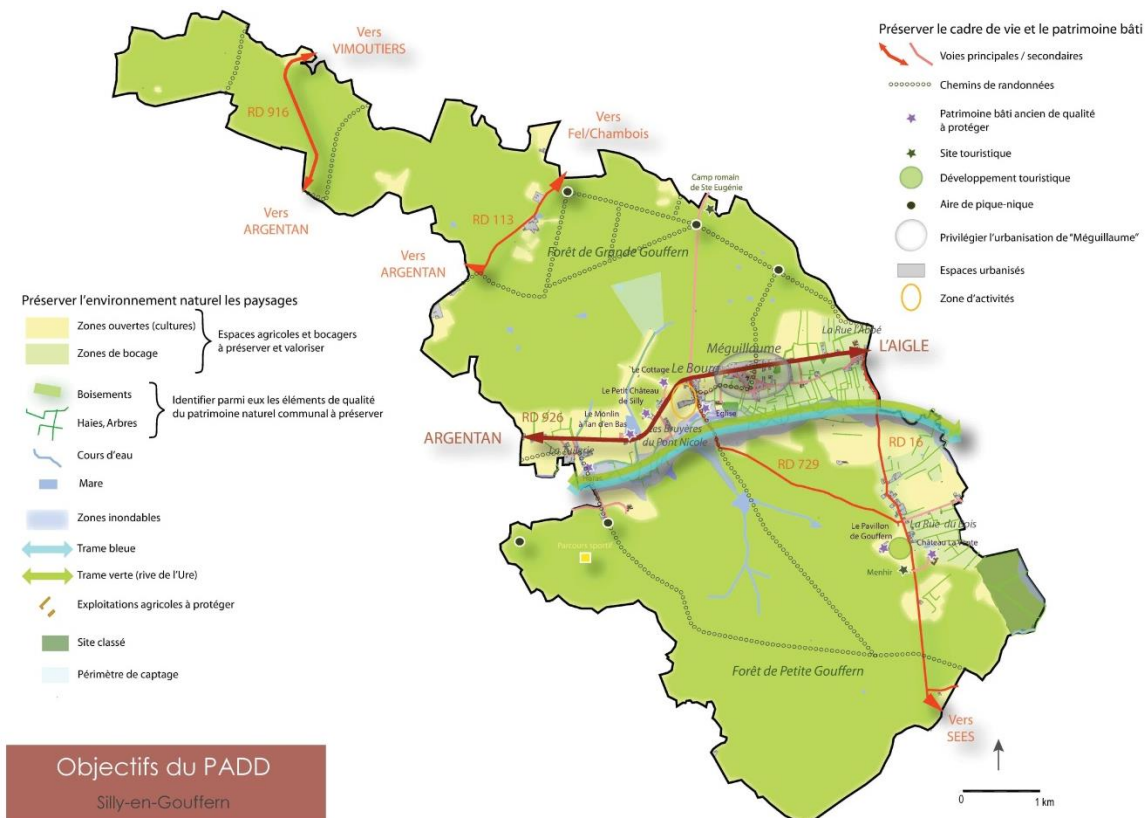
3.1 Le PLU de la commune

Les objectifs du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Silly-en-Gouffern a été approuvé le 13 mai 2013.

Les principaux objectifs du PLU reposent sur trois orientations générales:

- ⊙ Préserver l'environnement naturel et les paysages
 - Protéger les espaces naturels et boisés
 - Intégrer la gestion des eaux et des risques naturels
 - Soutenir et préserver l'activité agricole
- ⊙ Préserver le cadre de vie et le patrimoine bâti
 - Mettre en valeur le patrimoine bâti
 - Développer le tourisme vert
 - Maintenir l'activité économique
- ⊙ Permettre l'accueil d'une nouvelle population
 - Définir une croissance de la population adaptée à l'échelle communale
 - Adapter les réseaux
 - Sécuriser les déplacements, notamment les entrées et les principaux carrefours



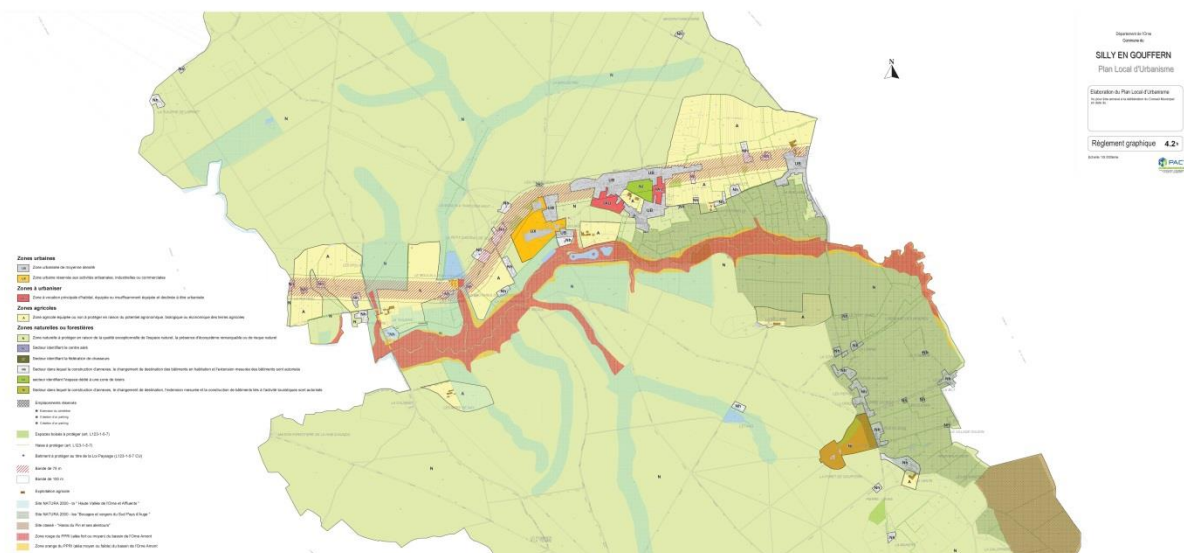


L'évolution de la commune depuis la mise en œuvre du PLU

Depuis la mise en œuvre du PLU, les zones constructibles (1AU) n'ont pas été ouvertes à l'urbanisation, et la zone urbaine (UB) a très peu évoluée. Cela s'explique par le fait que le PLU a été approuvé il y a seulement 4 ans environ.

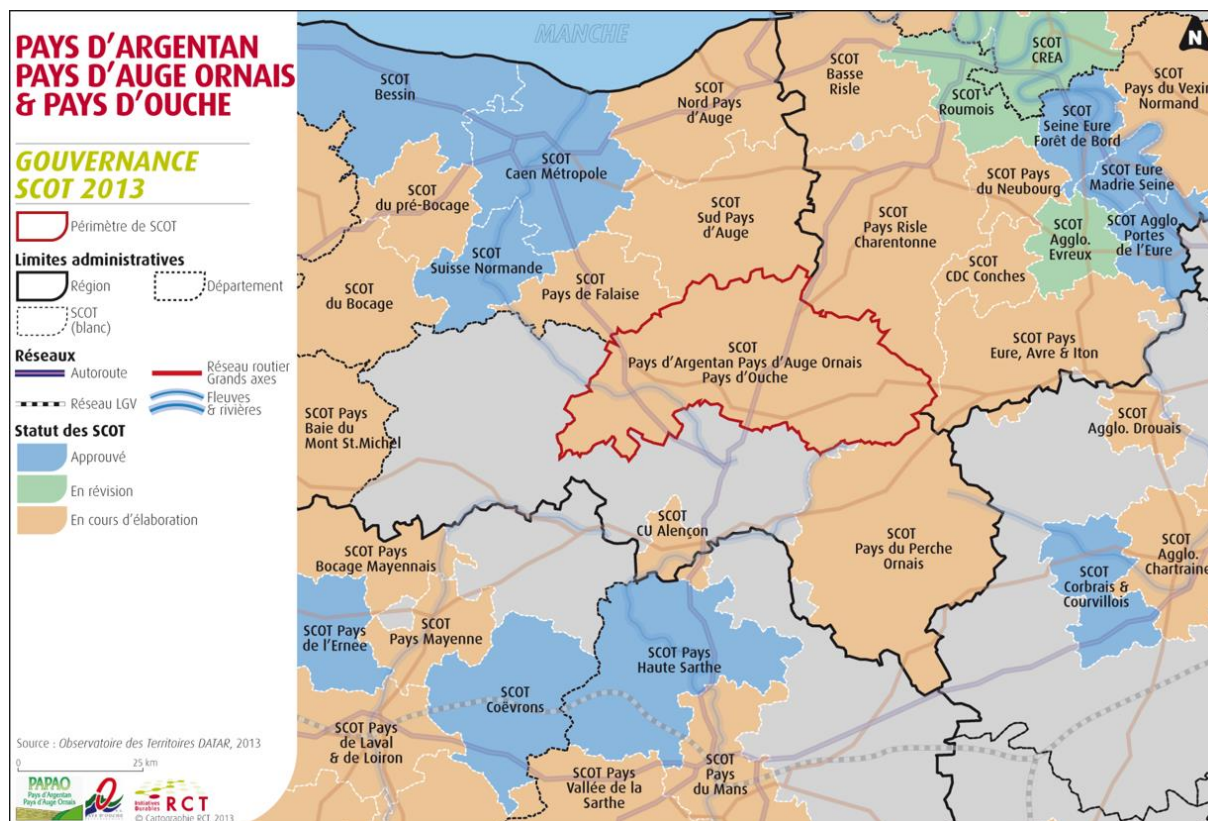
A noter que le PLU, depuis son approbation, n'a pas fait l'objet de modification.

| | | | |
|---------|-----|-------------|--------------------|
| ZONE U | UB | 23,98 ha | 35,46 ha |
| | Ux | 11,48 ha | |
| ZONE AU | 1AU | 4,53 ha | 4,53 ha |
| ZONE N | N | 3 728,60 ha | 3 771,57 ha |
| | Nf | 2,14 ha | |
| | Nh | 27,74 ha | |
| | Nl | 2,78 ha | |
| | Nt | 10,31 ha | |
| ZONE A | A | 171,44 ha | 171,44 ha |
| TOTAL | | 650 ha | 3 983 ha |



3.2 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) PAPA0 et Pays d'Ouche

Le PLU doit être compatible avec les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) couvrant la commune. Le SCoT PAPA0 et Pays d'Ouche, lancé le 06 novembre 2013, est actuellement en cours d'élaboration. Le SCoT couvre 161 communes, soit une population totale de 79 344 habitants. Il en ressort 2 pôles de centralité : Argentan et l'Aigle.



Le Diagnostic territorial fait ressortir les principaux enjeux en faveur du développement territorial des Pays d'Argentan – Pays d'Auge Ornaïs et Pays d'Ouche :

⇒ Soutenir le dynamisme économique en faveur de l'emploi et du développement local :

- Préserver les filières économiques du territoire
- Accompagner les mutations de la filière agricole
- Diversifier l'emploi et favoriser un développement endogène du territoire en faveur d'une plus grande résilience économique

⇒ Façonner une armature territoriale efficace appuyée par une offre équilibrée et répondant aux besoins de tous les publics :

- Elaborer une stratégie d'aménagement (urbanisme, logement, équipements...) confortant les principaux pôles
- Soutenir une offre de services équilibrée, diversifiée et adaptée aux évolutions démographiques

- Encourager les mobilités durables
- ⊖ Préserver l'environnement local au profit de la valorisation des atouts patrimoniaux du territoire :
- Valoriser les potentialités économiques des ressources locales (bois, tourisme, ENR)
- Favoriser la transition écologique et énergétique du territoire
- Préserver les patrimoines locaux

3.3 Rappel des principaux textes de lois encadrant le document d'urbanisme

Outre les documents supracommunaux, un certain nombre de lois et articles du Code de l'Urbanisme encadrent la réalisation des documents d'urbanisme et leur évolution notamment :

- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015
- La loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la Croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- La loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (1) et la loi dite « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
- La loi d'orientation sur la ville (L.O.V.)
- La loi Paysage
- La loi Barnier
- La loi sur l'eau
- La loi pour l'aménagement et le développement du territoire (L.O.A.D.T.)

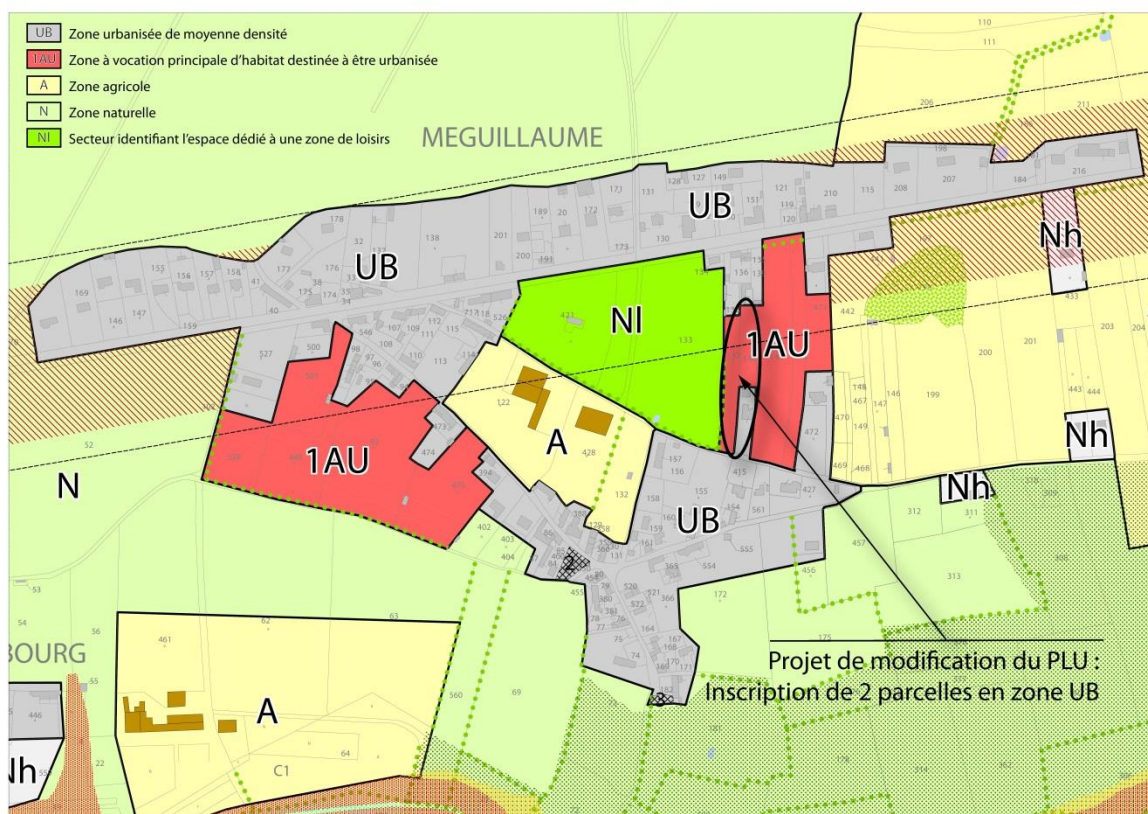
Le projet de modification portant sur l'inscription de deux parcelles, actuellement en zone 1AU, en zone UB, ne remet pas en cause l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et notamment les principes de mixité, d'équilibre entre les espaces naturels, agricoles et urbains retenus dans le PLU actuel.

4. INSCRIPTION DE DEUX PARCELLES (ZONE 1AU) EN ZONE UB

4.1. Objet et contexte

Le PLU comporte deux zones 1AU, zones pouvant être immédiatement ouverte à l'urbanisation, dans le hameau principal de Méguillaume, à proximité du bourg, pour une surface d'environ 4,5 ha (3 ha pour la zone à l'Ouest et 1,5 ha pour la zone à l'Est). Ces deux zones n'ont pas encore été urbanisées depuis l'approbation du PLU.

Le projet de modification concerne la zone 1AU de 1,5 ha et vise la modification du règlement graphique (et par conséquent des Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)) afin de ne pas bloquer l'urbanisation d'ensemble de la zone 1AU.



La zone 1AU faisant l'objet de la présente modification se compose de 5 parcelles, OC 137, 140, 141, 142 et 471. Les parcelles OC 137 et 140 avaient, lors de l'élaboration du PLU, été intégrées à la zone 1AU. Cependant ces deux parcelles sont des parcelles étroites, déjà urbanisées (constructions au Nord pour la parcelle OC 137, et au Sud pour la parcelle OC 140), les intégrer dans un plan d'aménagement d'ensemble ne paraît pas cohérent. La zone 1AU devant s'urbaniser selon un plan d'ensemble, il est projeté de retirer de la zone 1AU les parcelles OC 137 et 140 pour un classement en zone UB afin de ne pas bloquer l'urbanisation globale de la zone 1AU.



Zone 1AU – Parcelle OC137



Zone 1AU – Parcelles OC141 et OC142



Zone 1AU – Vue d'ensemble



Accès à la zone 1AU

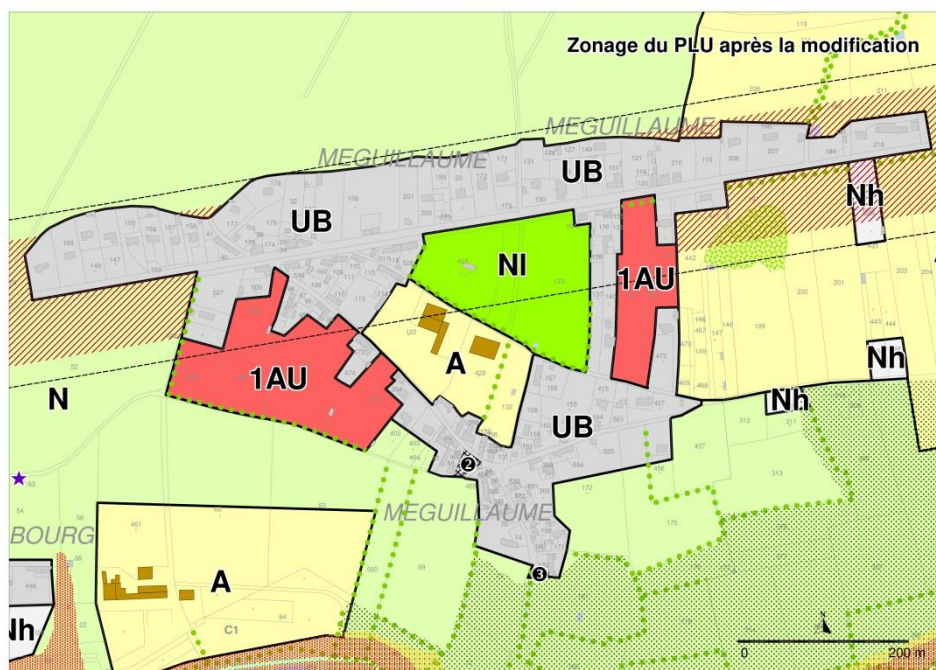
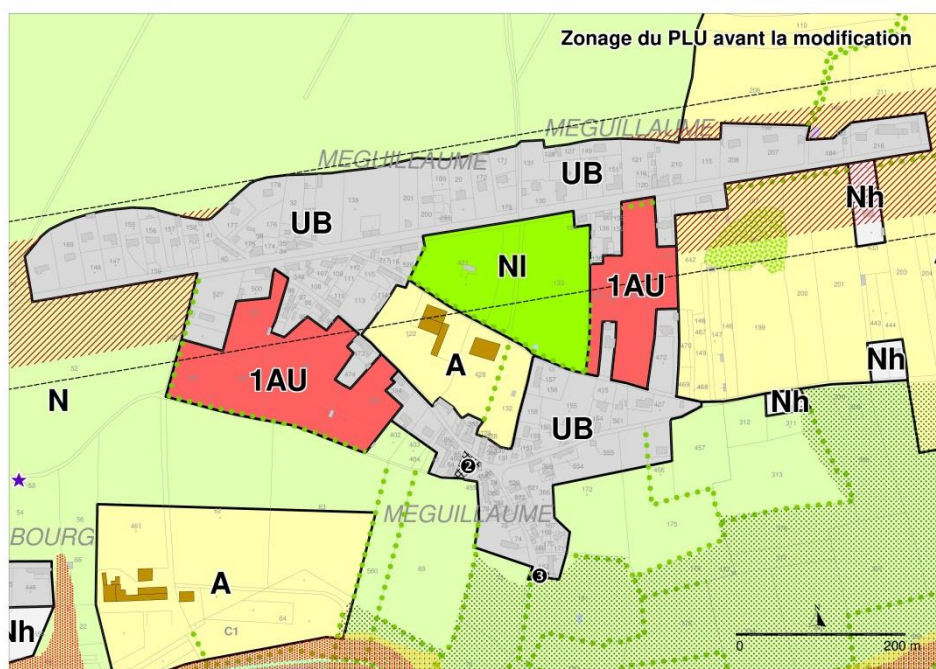


Accès à la zone 1AU

4.2. Présentation du projet

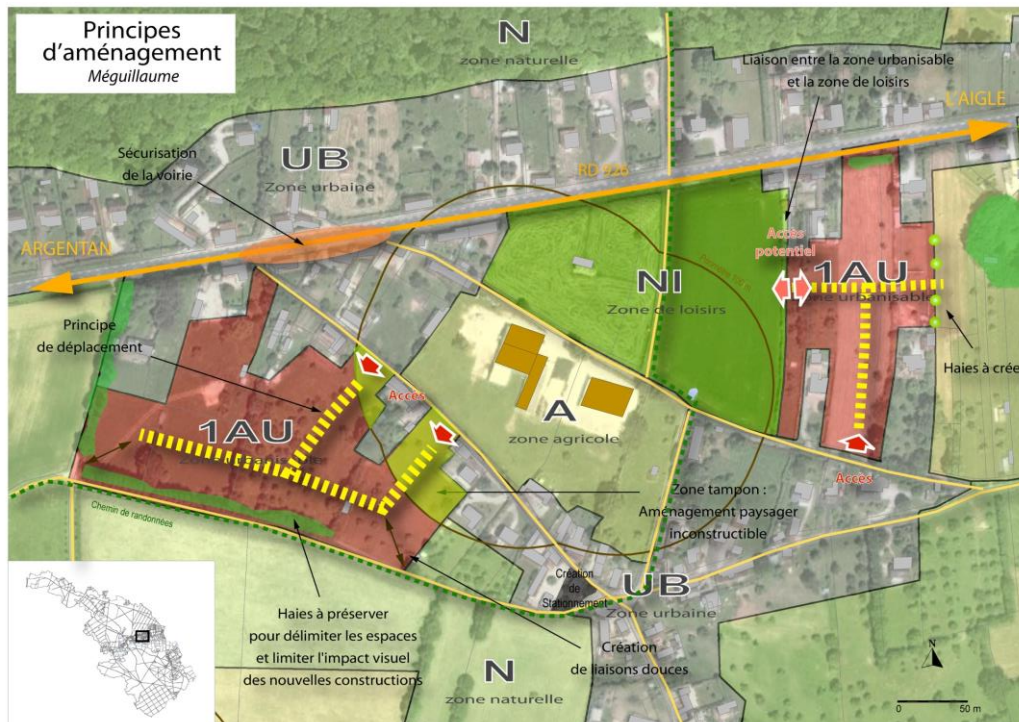
La modification du PLU a pour objectif de ne pas bloquer l'urbanisation globale de la zone 1AU en reclassant deux parcelles déjà urbanisées, d'une surface de 0,36 ha, en zone UB. Ces dernières resteront par ailleurs constructibles avec ce nouveau classement. A noter de plus que ces deux parcelles sont étroites et difficilement urbanisables dans le cadre d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Modification du zonage :

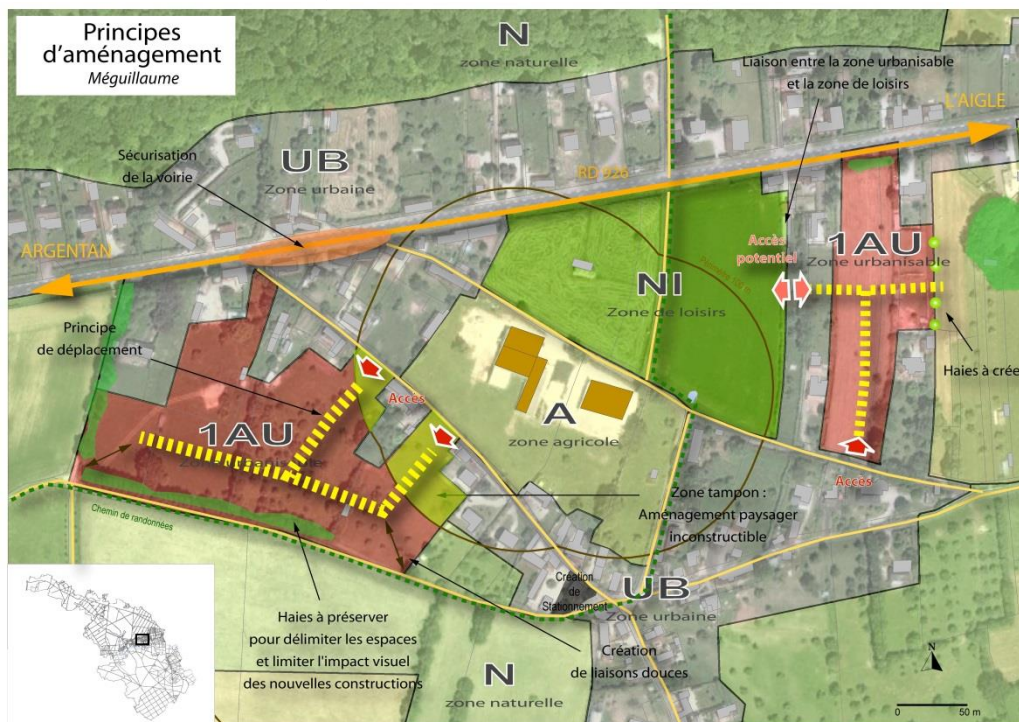


Modification des Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La modification du règlement graphique amène par conséquence une modification des OAP afin de mettre à jour le zonage sur lesquels les principes d'aménagement de la zone 1AU reposent.



(Schéma OAP avant la modification)



(Schéma OAP après la modification)

CONCLUSION

La commune de Silly-en-Gouffern engage cette procédure de modification de son PLU afin de ne pas bloquer l'urbanisation de la zone 1AU. En effet, son urbanisation est conditionnée au respect d'un aménagement global. Or deux parcelles actuellement classées en zone 1AU sont des parcelles déjà urbanisées. Il est donc cohérent de classer ces deux parcelles en zones UB, zone qui permet la constructibilité des parcelles sans répondre pour autant à un plan d'ensemble, afin de permettre l'urbanisation de la zone 1AU. Cette modification reste limitée puisqu'elle n'empêche pas la constructibilité des parcelles et qu'elle concerne une surface de taille réduite.

Répartition des zones – PLU après la modification

| | | Avant | Après |
|---------|-----|-------------|-------------|
| ZONE U | UB | 23,98 ha | 24,34 ha |
| | Ux | 11,48 ha | 11,48 ha |
| ZONE AU | 1AU | 4,53 ha | 4,17 ha |
| ZONE N | N | 3 728,60 ha | 3 728,60 ha |
| | Nf | 2,14 ha | 2,14 ha |
| | Nh | 27,74 ha | 27,74 ha |
| | Nl | 2,78 ha | 2,78 ha |
| | Nt | 10,31 ha | 10,31 ha |
| ZONE A | A | 171,44 ha | 171,44 ha |
| TOTAL | | 3 983 ha | 3 983 ha |