

PLUi Terre d'Auge

Nous vous avons informé à plusieurs reprises de l'action de l'Association Blangy-Environnement lors de l'élaboration du PLUi Terre d'Auge.

Le PLUi a été prescrit par délibération du conseil communautaire le 9 janvier 2018. Il aura fallu un peu plus de deux ans pour qu'il soit adopté le 05 mars 2020 par ce même conseil communautaire.

Durant ces deux années, nous avons suivi son élaboration, assisté aux réunions publiques de présentation du projet et déposé nos observations lors de l'enquête publique. Celle-ci s'est déroulée du 28 octobre au 29 novembre 2019 et nous avons pu rencontrer Madame Sophie Marie, commissaire enquêteur, lors d'une de ses permanences à Blangy-le-Château.

Nous avons également assisté aux délibérations du Conseil Municipal.

Nous avons fait état de l'agrément de l'association en tant qu'Association Locale d'Usagers. Pour rappel cet agrément s'étend à Blangy-le-Château et aux 7 communes limitrophes : Bonneville-la-Louvet, Le Brévedent, Le Faulq, Le Mesnil-sur-Blangy, Fierville-les-Parcs, Manneville-la-Pipard et St-Philbert-des-Champs. Mais cet agrément, dont nous bénéficions tacitement depuis le 29 avril 2019, ne nous a été notifié que le 22 juillet 2019, ce qui ne nous a pas permis de faire partie des Personnes Publiques Associées comme nous l'aurions souhaité.

Quels changements le PLU intercommunautaire apporte-t-il à l'ancien PLU de Blangy ? Et quelles observations avons-nous faites ?

On peut retenir plusieurs choses.

Blangy est l'un des 6 pôles secondaires de l'intercom avec Annebault, Beaumont-en-Auge, Bonnebosq, Bonneville-le-Louvet et Le-Breuil-en-Auge. Il s'agit donc pour ces pôles de densifier leur habitat. Cela a donc un impact sur l'urbanisme dans notre commune.

Le PLUi prévoit plusieurs secteurs à urbaniser. Ces zones sont identifiées sur le document graphique que nous mettons également sur le site (zone 1AUc hachurée ocre/blanc, ceinturée pointillés bleus) :

- Route de Moyaux,
- Route de Fierville dans le prolongement du lotissement actuel
- Route de Cormeilles au niveau de la scierie.
- Une zone artisanale finalement déplacée des Leudets à la route de Moyaux sous une ligne moyenne tension ((zone 1AUc hachurée bleue/blanc, ceinturée pointillés bleus)

La densité prévue par le PLUi est de 15 logements à l'hectare, soit 75 logements route de Moyaux et 15 sur chacune des autres parcelles.

Dans ce domaine, nos observations n'ont pas été suivies en ce qui concerne la zone de la route de Moyaux bien qu'elle soit partiellement en zone inondable, qu'elle ait un impact négatif visuel sur la vallée du Chaussey et qu'elle soit implantée à proximité des ruines du château. Elles n'ont pas été suivies non plus concernant la zone de la scierie et la zone route de Fierville qui ont été maintenues par la commune malgré des avis négatifs du Préfet, du SCoT et de la Chambre d'Agriculture. Le déplacement de la zone artisanale a répondu à nos attentes.

STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité Limité).

Toujours en ce qui concerne l'urbanisme, on peut constater que les zones agricoles (A) ont repris un peu plus de place au détriment des zones naturelles (N). Comme on le sait plus de la moitié des habitats de Blangy sont dans ces deux zones où les possibilités de construire sont quasiment nulles. Le PLUi prévoit des STECAL implantables en zone N ou A. Dans les zones déjà construites, ils peuvent servir à intégrer des parcelles non construites dites

« dents creuses ». Monsieur Bonnaffé, chargé de mission au SCoT NPA, nous a bien confirmé lorsque nous l'avons rencontré, que les STECAL pouvaient correspondre à des HAMEAUX déjà constitués avec un potentiel constructible.

À Blangy un seul STECAL est prévu, route de Bonneville dans le secteur de la vallée, intégrant 5 parcelles toutes déjà construites, sans dent creuse, dans une zone dangereuse (route passante et étroite, virage sans visibilité).

Nos observations ont porté sur le constat que ce STECAL (ou plutôt micro Stecal) ne correspondait pas au cahier des charges, rejoignant en cela les avis du SCoT. Il a été maintenu par la commune.

Nous avons par contre identifié deux secteurs aux Leudets et Chemin de Bourgerue correspondant parfaitement aux critères. Nos observations n'ont pas été retenues avec une réponse laconique et pas même argumentée.

Dans le domaine de la protection des sites et valorisation des paysages.

Nous avons proposé **2 vues remarquables**, l'une de la butte Aux Pages et l'autre de la butte Rossignol. Cette proposition a été reprise et figure au PLUi.

Nous avons proposé d'inscrire des **linéaires de haies** qui ne figuraient pas au PLUi, notamment en entrée de village et dans le secteur de la Vallée. Nous avons demandé l'inscription de la **cressonnière** du chemin de Bourgerue. Il n'y a pas eu de réponse ni de prise en compte de ces deux sujets.

Il n'a pas non plus été donné suite à notre remarque sur **l'absence de bassin de rétention** en cas d'inondations liées à des catastrophe naturelles telles que celle de juin 2019, ni à notre proposition de classer 10 sites remarquables

Nous avons également signalé un **biotope particulier** dans la zone de La Vallée. Les concepteurs n'ont pas jugé utile un signalement particulier.

Un point important à signaler dans le **règlement écrit** : un assouplissement des possibilités d'extensions des constructions dans les zones A et N.

S'il reste toujours impossible de bâtir les parcelles nues, réaliser une extension ou des bâtiments annexes est désormais possibles.

Les principales règles :

- Ces extensions peuvent désormais être à distance maximum de 40m du bâtiment existant pour les habitations et sans limite de distance pour les abris pour animaux ou bâtiments agricoles,
- Les surfaces des extensions peuvent atteindre 20% de l'unité foncière pour les parcelles de moins de 2000m² et 12% de l'unité foncière pour les parcelles de plus de 2000m², la surface de plancher restant limitée à 800m² pour les habitations et 150m² pour les abris pour animaux hors activité agricole principale.

Nous mettons à votre disposition sur le site : **le document graphique de Blangy-le-Château** comportant toutes les zones mentionnées et **le règlement écrit définissant** les règles à respecter dans toutes les zones (A, N, U, etc...).

Vous retrouverez l'intégralité du dossier du PLUi sur le site de Terre d'Auge :

<https://www.terredauge.fr/je-vis-jhabite/urbanisme/le-plan-local-durbanisme-intercommunal-plui/>