

# MEMOIRE EN REPONSE

## ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE PORTANT SUR L'ELABORATION DU PLUi SECTEUR EST ET SUR L'ABROGATION DES CARTES COMMUNALES SITUEES SUR LE MEME PERIMETRE

Fait à Les Monts d'Aunay  
le 09 août 2019

Gérard LEGUAY  
Président de Pré-Bocage Intercom

## Table des matières

---

<b>1) Les retours des avis</b>	<b>3</b>
<b>2) Les instances de travail et de décision à la suite de la réception des avis</b>	<b>6</b>
<b>3) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)</b>	<b>7</b>
a. Synthèse des avis	7
b. Réponse de la collectivité aux avis des PPA	8
<b>4) Avis des communes directement concernées par la procédure</b>	<b>40</b>
a. Synthèse des avis	40
b. Réponse de la collectivité aux avis des communes	41
<b>5) Observations des administrés</b>	<b>52</b>
a. Synthèse des observations	52
b. Réponse de la collectivité à ces observations	53
<b>6) Rendez-vous prévus pour apporter des éléments de réponses aux remarques faites par les Personnes Publiques Associées et les communes</b>	<b>148</b>
<b>7) Compte-rendu de la réunion du mardi 02 juillet 2019 sur la question de l'eau potable</b>	<b>149</b>
<b>8) Annexes des observations faites par le public</b>	<b>154</b>

## 1) Le retour des avis

### Synthèse de la saisine de l'ensemble des personnes publiques associées

	Nombres	Date d'envoi postal	Date envoi par mail	Nombre d'avis favorable	Nombre d'avis défavorable	Pas de retour
PPA	25	06 mars 2019	08 mars 2019	6 (+1 après délai)	1	17
CdC voisines	7	06 mars 2019	08 mars 2019	3	0	4
Communes voisines	27	08 mars 2019	08 mars 2019	1	0	26
Syndicat eau	9	06 mars 2019	08 mars 2019	0	0	9

L'article R153-4 du Code de l'urbanisme indique que « *Les personnes consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 donnent un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables* ». Les personnes publiques associées avaient donc la possibilité d'émettre un avis sur le PLUi Secteur Est jusqu'au 6 juin 2019. Passer ce délai, leur avis a été réputé favorable. Néanmoins, les avis reçus après cette date ont été insérés dans le registre d'enquête publique unique afin qu'ils puissent également être consultés par la population.

### Synthèse de la saisine des communes directement intéressées par la procédure

	Nombres	Date d'envoi postal	Date envoi par mail	Nombre d'avis favorable	Nombre d'avis défavorable	Pas de retour
Communes	18	06 mars 2019	08 mars 2019	10 +4 (après délai)	0	4
Assainissement collectif	2	06 mars 2019	08 mars 2019	2	0	0

L'article R153-5 du Code de l'urbanisme indique que « *L'avis sur le projet de plan arrêté, prévu à l'article L. 153-15, est rendu dans un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet. En l'absence de réponse à l'issue de ce délai, l'avis est réputé favorable* ». Les communes avaient donc la possibilité d'émettre un avis sur le PLUi Secteur Est jusqu'au 27 mai 2019. Passer ce délai, leur avis a été réputé favorable. Néanmoins, les avis reçus après cette date ont été insérés dans le registre d'enquête publique unique afin qu'ils puissent également être consultés par la population.

## Les retours des Personnes Publiques Associées :

### PPA

PPA	Envoi postal	Envoi mail	Avis	Date de l'avis
La Préfecture du Calvados	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable sous condition expresse et avec des observations	28/05/2019
La Chambre d'Agriculture du Calvados	06/03/2019	08/03/2019	Avis défavorable avec les remarques suivantes	03/06/2019
La CCI de Caen Normandie	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable	04/06/2019
Le Conseil Départemental du Calvados	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable assorti de réserves	20/05/2019
La CDPENAF	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable	05/04/2019
La chambre de Métiers et de l'Artisanat du Calvados-Orne	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable	11/06/2019 (après délai)
MRAe de Normandie	06/03/2019	08/03/2019	Avis avec observations	06/06/2019
Le SCoT Pré-Bocage	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable avec observations	21/05/2019

### Collectivités voisines

PPA	Envoi postal	Envoi mail	Avis	Date de l'avis
Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable	23/05/2019
Isigny Omaha Intercom	06/03/2019	08/03/2019	Avis	06/06/2019
Caen la Mer	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable	25/04/2019
Préaux Bocage	06/03/2019	08/03/2019	Avis favorable	06/05/2019

**Les retours des communes directement concernées par la procédure :**

<b>Communes</b>	<b>Envoi postal</b>	<b>Envoi mail</b>	<b>Avis</b>	<b>Date de l'avis</b>
Mairie d'Amayé-Sur-Seulles	06/03/2019	08/03/2019	Pas de délibération prise par le conseil municipal	<del>                    </del>
Mairie d'Aurseulles	06/03/2019	08/03/2019	Favorable	11/06/2019 (Après délai)
Mairie de Bonnemaison	06/03/2019	08/03/2019	Favorable	02/05/2019
Mairie de Courvaudon	06/03/2019	08/03/2019	Favorable	27/06/2019 (Après délai)
Mairie d'Epinay-Sur-Odon	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec réserve	16/05/2019
Mairie de Landes-Sur-Ajon	06/03/2019	08/03/2019	Pas de délibération prise par le conseil municipal	<del>                    </del>
Mairie de Le Mesnil-Au-Grain	06/03/2019	08/03/2019	Pas de délibération prise par le conseil municipal	<del>                    </del>
Mairie de Longvillers	06/03/2019	08/03/2019	Pas de délibération prise par le conseil municipal	<del>                    </del>
Mairie de Maisoncelles-Pelvey	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec réserve	04/04/2019
Mairie de Maisoncelles-Sur-Ajon	06/03/2019	08/03/2019	Favorable	25/06/2019 (Après délai)
Mairie de Malherbe-Sur-Ajon	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec réserve	14/05/2019
Mairie de Monts-en-Bessin	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec réserve	02/05/2019
Mairie de Parfouru-Sur-Odon	06/03/2019	08/03/2019	Favorable	24/05/2019
Mairie de Saint-Louet-Sur-Seulles	06/03/2019	08/03/2019	Favorable	25/06/2019 (Après délai)
Mairie de Tracy-Bocage	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec remarques	22/05/2019
Mairie de Val d'Arry (PLUi + assainissement collectif)	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec remarques	27/05/2019
Mairie de Villers-Bocage (PLUi + assainissement collectif)	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec remarques	27/05/2019
Mairie de Villy-Bocage	06/03/2019	08/03/2019	Favorable avec Réserves	27/05/2019

## **2) Les instances de travail et de décision à la suite de la réception des avis**

Deux commissions urbanisme ont permis de répondre aux avis transmis par l'ensemble des personnes interrogées :

- Commission urbanisme du 13 juin 2019 à 17h00 au Numéripôle de Villers-Bocage ayant eu pour objet l'analyse et les réponses apportées par les élus de Pré-Bocage Intercom sur les remarques faites par les communes sur le PLUi Secteur Est ;
- Commission urbanisme du 27 juin 2019 à 14h00 en Salle du conseil de Pré-Bocage Intercom à Les Monts d'Aunay ayant eu pour objet l'analyse et les réponses apportées par les élus de Pré-Bocage Intercom sur les remarques faites par les PPA sur le PLUi Secteur Est.

Les choix et les remarques faites par les élus lors de ces commissions ont été présentés puis validés lors du bureau décisionnel du 02 juillet 2019 qui s'est tenu à 9h00 en Salle du conseil de Pré-Bocage Intercom à Les Monts d'Aunay.

### 3) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

#### a) Synthèse de ces avis

Justifications à développer pour soutenir le projet	Modifications à apporter	
<ul style="list-style-type: none"> <li>EAU et Assainissement non collectif/collectif → notion d'aptitude des sols pour l'assainissement non collectif</li> <li>Etoilage des bâtiments</li> <li>STECAL, notamment à vocation de loisir</li> <li>Armature urbaine → choix du développement de l'habitat en extension et les seuils des projets d'ensemble en densification (1000m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup>)</li> <li>Zone de développement économique – apporter des précisions sur le projet de développement prévu dans le PLUi</li> <li>Choix de la délimitation des zones A et N et du périmètre de recul de 100m entre les zones U et AU et les bâtiments d'exploitation agricole</li> <li>Protection des haies</li> <li>Zones AU à Aurseulles (zone humide, accès au site)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Prise en compte des risques → ajout de cartographies + certaines couches SIG aux zonages (notamment pour les zones humides)</li> <li>Périmètre de réciprocité → renforcer la justification sur la règle décidée par les élus</li> <li>OAP : renforcer les mesures de protection contre les nuisances sonores pour les OAP de Noyers-Bocage</li> <li>Règlement écrit :               <ul style="list-style-type: none"> <li>Préconisation haies =&gt; pas de haies monospécifiques</li> <li>Destinations en zones A et N pour permettre la création d'hébergement (et notamment touristique)</li> </ul> </li> <li>Vérifier les demandes des communes</li> </ul>	
Point à trancher	Données à ajouter	RDV à prévoir
<ul style="list-style-type: none"> <li>Périmètre de captage d'eau potable autour du forage du chemin de Sallen / aire de covoiturage à Val d'Arry (Noyers-Bocage) =&gt; RDV avec l'ARS pour étudier le projet et prévoir une autre possibilité en étudiant le déplacement de l'emplacement réservé de l'autre côté de l'A84</li> <li>Périmètre d'implantation de la zone AU / STEP à Monts-en-Bessin =&gt; RDV avec l'ARS pour étudier le projet et prévoir une autre possibilité en étudiant le déplacement de l'emplacement réservé</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Etude SAFER</li> <li>Diagnostic Plan Paysage</li> <li>Etude PCAET</li> <li>Faire le point sur les risques (cf. données du ministère)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ARD : pour les OAP de Torteval-Quesnay, Maisoncelles-Pelvey et Longvillers</li> <li>Ressource EAU et Assainissement non collectif/collectif</li> <li>ARS : concernant la future station d'épuration de Monts-en-Bessin et la future aire de covoiturage de Val d'Arry (Noyers-Bocage)</li> </ul>

#### 4) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

##### b) Réponse de la collectivité aux avis des PPA

#### AVIS DE L'ETAT

**Avis favorable à la condition expresse que la sécurisation de l'adduction en eau potable à court ou moyen terme soit acquise avant toute ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.**

**Par souci de clarification, les points suivants méritent d'être réexaminés :**

- une meilleure justification des conditions opérationnelles du phasage des zones à urbaniser ;
- Des mises à jour mineures relatives aux risques et aux zones humides ;

**- La réduction de la zone 2AU de la commune de Villy-Bocage conformément à l'avis de l'Etat du 08/01/2019 sur le projet arrêté de PLU.**

Thématiques des remarques	Remarques de l'Etat	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<b>Développement du territoire</b>		
<i>Développement démographique et justification de la consommation des espaces agricoles</i>	Le projet renforce l'armature urbaine. Cependant, on peut regretter que le poids du pôle principal soit inférieur à celui de l'espace rural (respectivement 31,6% et 38,8 %). De manière générale, les objectifs de construction de logements auraient pu être revus à la baisse dans l'espace rural.	Le projet de PLUi est en cohérence avec le SCoT. De plus, le calcul exposé dans l'avis ne prend pas en compte le poids des communes associées du niveau 1 (Epinay-sur-Odon, Maisoncelles-Pelvey et Villy-Bocage) portant le poids du niveau 1 à 44,6% dans la répartition du nombre de logement à produire. Il convient d'ajouter que cette structure urbaine correspond à la situation existante du territoire, qui est très rural.
	Commune de Villy-Bocage : Mettre en cohérence le zonage de la zone 2 AU comme indiqué au PLU de la commune.	Les élus ne souhaitent pas intégrer cette remarque. Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Villy-Bocage, l'application du SCoT a dû se faire de façon stricte. Cela a donc entraîné une réduction de cette zone 2AU dans le projet du PLU communal. Néanmoins, l'approche à travers un PLUi est différente. Et la prescription 20 du DOO du SCoT précise bien que les objectifs fixés en matière de consommation foncière peuvent être « mutualisés » à l'échelle intercommunale afin d'adapter la programmation au contexte urbain. Villy-Bocage est une commune associée de Villers-Bocage et est doté d'équipements publics. Il est donc cohérent de permettre un accueil de nouvelles populations plus importants. Cela répond également à la

<p><i>Développement démographique et justification de la consommation des espaces agricoles</i></p>		remarque de l'Etat sur l'importance de renforcer les armatures urbaines par rapport à l'espace rural.
	Le dossier présente un travail important sur l'analyse des capacités de densification, de localisation et de mutation des friches (...). Cette analyse conduit à définir des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui figurent dans le PADD. Un récapitulatif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2005-2015 pourra compléter l'étude de justification dans le rapport de présentation	Les justifications apparaissent des pages 250 à 253 du diagnostic. Néanmoins, il est nécessaire de préciser vers quelle zone s'est portée la consommation foncière pendant cette période pour être conforme à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Ainsi, un récapitulatif de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers pour la période 2005-2015 sera intégré au rapport de présentation.
	La prise en compte d'une règle de densité minimale appliquée sur les dents creuses de 1000 m <sup>2</sup> aurait permis d'optimiser l'utilisation des espaces de densification et de réduire les extensions d'urbanisation, en particulier sur les espaces agricoles des communes rurales.	<p>C'est le cas pour les « dents creuses » situées dans les communes des niveaux 1 et 2 du SCoT. Pour les autres communes, l'obligation d'avoir au moins deux constructions sur une même parcelle est de 2000m<sup>2</sup>. La pression foncière moindre étant un facteur d'explication à cette règle.</p> <p>Règle page 27 du règlement écrit : "3- En secteurs UA, UB et UC</p> <p>Les opérations de constructions à usage d'habitation sur des terrains de 1 000 m<sup>2</sup> et plus pour les communes de niveau 1et 2, 2000 m<sup>2</sup> et plus pour les communes de niveau 3 et 4 identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation, devront respecter une densité globale de :</p> <p><u>Commune de niveau 1</u> : 20 logements par hectare soit une surface minimale pour une opération d'ensemble de 2 logements pour 1000m<sup>2</sup></p> <p><u>Commune de niveau 2</u> : 15 logements par hectare soit une surface minimale pour une opération d'ensemble de 1,5 logements pour 1000m<sup>2</sup></p> <p><u>Commune de niveau 3</u> : 12 logements par hectare soit une surface minimale pour une opération d'ensemble de 2,4 logements pour 2000m<sup>2</sup></p> <p><u>Commune de niveau 4</u> : 10 logements par hectare soit une surface minimale pour une opération d'ensemble de 2 logements pour 2000m<sup>2</sup></p> <p>Pré-Bocage Intercom a décidé de conserver la règle telle que celle-ci est écrite dans le règlement écrit.</p>

<i>Développement économique</i>	Au regard des prévisions économiques, les besoins en matière de développement économique ne sont pas répertoriés au diagnostic indépendamment des orientations du SCoT. Il conviendra de les justifier dans le rapport de présentation. Le PADD prévoit de poursuivre le développement économique du territoire par l'ouverture de 22 ha en zones dédiées (AUx) en complément des zones existantes. Ce développement s'appuie principalement sur le pôle de Villers-Bocage dans une logique de confortement du pôle économique.	Il est décidé de renforcer les justifications affichées page 54 du document « justification du projet » en exprimant le besoin en matière de développement économique afin d'attirer de nouveaux habitants et de renforcer l'attractivité du territoire. Ce renforcement passera notamment par la démonstration de la compatibilité du document en matière de prévisions économiques avec le SCoT, travail qui a été fait à l'échelle des deux PLUi afin d'optimiser la cohérence du développement économique futur.
	Conformément aux objectifs du PADD, les OAP devront présenter les schémas de principe permettant d'assurer une certaine homogénéité dans la qualité des aménagements des zones économiques et y garantir une architecture de qualité.	Les zones 1AUX de Villers-Bocage et Maisoncelles-Pelvey sont couvertes par des OAP. Une étude L.111-8 renforce la qualité des aménagements et l'architecture de la zone 1AUx sur la commune de Villers-Bocage, étude sur laquelle aucune remarque relative aux critères de projet définis n'a été faite. Néanmoins, il va être indiqué dans le dossier OAP thématique à la page 14 une prescription visant à assurer une certaine homogénéité et une qualité architecturale dans l'aménagement des zones économiques.
<i>Développement mesuré des activités existantes en zones A et N</i>	La justification des surfaces allouées aux STECAL AL et NL devra être renforcée. À défaut, la taille de ces secteurs devra être réduite par rapport aux espaces non bâtis.	La collectivité décide de maintenir les STECAL dans leur périmètre existant car ceux-ci ne présentent pas de nouvelles consommations d'espaces agricoles, naturels ou forestiers dû fait qu'ils sont déjà existants. Il convient de préciser que la nature des activités n'a que très peu d'impact sur l'environnement (centres équestres, parcs publics et campings). A noter que la CDPENAF n'a émis aucune observation ni remarque à ce sujet.
	<u>Carrières</u> : Reporter au règlement graphique et au plan des servitudes la présence des sites des ardoisières de Villy-Bocage et de Landes-sur-Ajon conformément à l'article R.151-34 2° du CU.	La remarque sera prise en compte.
<b>Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement</b>		
<i>Alimentation en eau potable</i>	<b>Secteur soumis à une forte vulnérabilité quantitative de la ressource en eau potable. Le rapport de présentation affiche les mesures et informations en vue de sa sécurisation mais les chiffres avancés ne prennent pas</b>	<b>Les justifications techniques ainsi que les chiffres et projections pour la durée d'application du PLUi vont être développés dans le rapport de présentation. Un zoom sur les activités économiques et les capacités d'accueil en fonction de l'eau potable sera apporté.</b>

<i>Alimentation en eau potable</i>	<p>en compte les baisses productivité des forages ni l'obsolescence de l'usine de la Drôme.</p> <p>Les annexes sanitaires proposent un bilan chiffré cohérent entre besoins futurs et ressources. Toutefois, aucune garantie aux solutions projetées n'est démontrée. Les autorisations administratives auxquelles elles sont soumises n'ont pas été délivrées.</p>	<p>Ces éléments techniques seront transmis par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud-Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne comme convenu lors de la réunion qui s'est tenue le 02 juillet 2019 à 14h30 en salle du conseil de Pré-Bocage Intercom.</p> <p>Deux communes (Bonnemaison et Courvaudon) dépendent d'un autre syndicat de production. Celui-ci va également être sollicité afin que la collectivité puisse disposer des informations nécessaires pour justifier des capacités en termes de production d'eau potable.</p>
	<p>L'article III.2.1 des zones 1AU et 1AUX devra être renforcé en ajoutant que l'accord devra être argumenté au vu des capacités réelles d'alimentation en eau potable du syndicat.</p>	<p>La remarque sera prise en compte.</p>
	<p>Remise en cause de la localisation des deux emplacements réservés n° 5-4 situé à Noyers-Bocage, commune déléguée de Val d'Array, situés dans le du périmètre de protection rapprochée et à proximité du périmètre de protection immédiate du captage d'eau potable du chemin de Sallen. Dans ce cadre, les deux emplacements réservés devront être déplacés et délimités en dehors des périmètres.</p> <p>Le règlement écrit devra inscrire qu'il devra être respecté les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique dans le règlement écrit de chaque zone concernée par des périmètres de protection de captages d'eau potable</p>	<p>Pré-Bocage Intercom va s'assurer de la possibilité de construire une aire de covoiturage à cet emplacement en fonction de l'arrêté préfectoral. Si tel est le cas, l'emplacement réservé sera maintenu (qui formalisera une pratique existante mais illégale à cet endroit) et si tel n'est pas le cas, une autre solution sera trouvée pour zoner cet emplacement réservé. Afin de faire ce travail, un rendez-vous va être fixé avec l'ARS, le service eau compétent, la DDTM et la commune.</p> <p>La remarque sera prise en compte.</p>
	<p>Modifier DDASS par ARS dans la pièce annexe 5-1.</p>	<p>La remarque sera prise en compte.</p>
<i>Assainissement collectif des eaux usées</i>	<p>Conditionner l'ouverture des zones 1AU et 1AUX à la capacité réelle du système d'assainissement à prendre en charge les effluents supplémentaires.</p>	<p>Ce point va être justifier en apportant les données pour chaque station d'épuration avec le dernier bilan transmis par les communes dans les délibérations sur le PLUi Secteur Est.</p>
	<p>Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones AU de Villy-Bocage au raccordement effectif des eaux usées au système d'assainissement collectif de Villers-Bocage.</p>	<p>Comme dans le PLU de Villy-Bocage, l'ouverture de ces zones peuvent être conditionnée à la stricte obligation d'un raccordement à un système d'assainissement collectif dans le règlement du PLUi. En effet citer une station spécifique parait compliqué car cela signifierait que l'on oblige la commune de Villy-Bocage de se raccorder à la station de Villers-Bocage (STEU) comme seule possibilité. Rien n'interdit à la commune de Villy-</p>

		Bocage de réaliser sa propre station ou de se raccorder à une autre station et il semble que le PLUi ne peut pas aller aussi loin dans l'écriture du règlement écrit.
<i>Assainissement collectif des eaux usées</i>	Décaler l'emplacement réservé n°16-1 situé à Monts-en-Bessin destiné à recevoir une future station d'épuration des eaux usées qui jouxte un secteur AU (OAP 29) à au moins 100m de celle-ci.	<p>L'arrêté interministériel du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 supprime la distance minimale de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public pour l'implantation de ces stations d'épuration dans son article 2.</p> <p>De plus, un souci se pose. Il y a la présence d'un cours d'eau à 150 mètres de la zone AU en contrebas et construire la future STEP de l'autre côté du ruisseau demanderait des aménagements conséquents.</p> <p>Afin de faire ce travail, un rendez-vous va être fixé avec l'ARS, le service eau compétent, la DDTM et la commune.</p>
<i>Assainissement non-collectif des eaux usées</i>	Pour les communes ne disposant pas d'assainissement collectif, conditionner la possibilité de construire à l'aptitude des sols à l'épandage souterrain dans le règlement écrit.	Pour chaque construction située en dehors du zonage d'assainissement collectif et demandant un assainissement non collectif, une étude du sol doit être réalisée définissant l'aptitude de celui-ci et le système d'assainissement non collectif adapté. Cette étude est transmise au SPANC et validée par une attestation. Cette attestation est une pièce obligatoire dans le cadre d'un dépôt de permis de construire. Le règlement du SPANC de Pré-Bocage Intercom va être annexé au PLUi
<b>Phasage des surfaces à urbaniser</b>		
<i>Phasage des surfaces à urbaniser</i>	<p>L'urbanisation des secteurs 1AU ne comportent pas d'échéancier ni conditions de constructibilité. Les OAP doivent être renforcer par l'écriture des conditions d'aménagement et d'équipement conformément aux dispositions de l'article R.151-20 2 °</p> <p>L'absence d'un réel phasage ne permet pas d'apprécier la cohérence avec l'objectif de maîtrise de la production de logements.</p>	<p>Ce sont les choix des élus et ces choix sont compatible avec le SCoT et ses orientations.</p> <p>Le phasage va être retravaillé sur les communes ayant une pression foncière importante (hors périmètre de ZAC) et où la commune et la collectivité estime nécessaire de le faire. Cependant, cela ne sera pas fait sur les petites communes et les zones 1AU seront maintenues en 1AU afin de conserver la stabilité juridique de la procédure et du document.</p>

<i>Phasage des surfaces à urbaniser</i>		Ainsi, Pré-Bocage Intercom va travailler sur un phasage basé sur des dates d'ouvertures et celui-ci se fera pour les zones d'une même commune mais pas entre les différentes communes. Le détail du phasage va être renforcé dans le rapport de présentation. Ce phasage sera validé par les élus et intégré par la suite au PLUi Secteur Est.
	<p>1) Commune de Longraye (site 2) et Anctoville (site 6) : les OAP prévoient 2 projets d'aménagement. Il est demandé de n'en retenir qu'un seul après avis du CD 14 sur la faisabilité des conditions de desserte.</p> <p>2) Le développement prévu sur Longraye (+28 logements) paraît trop ambitieux et remettant en cause l'armature urbaine et les objectifs de consommation d'espace.</p>	<p>Pré-Bocage Intercom décide de maintenir ces deux possibilités car elles sont données à titre indicatif.</p> <p>1) Pour les 2 communes, l'ARD a été consulté et les OAP présentées tiennent compte des recommandations de l'ARD. Le Conseil Départemental n'a pas mentionné ces points dans son avis.</p> <p>2) Le SCoT permet un potentiel de 3,7Ha sur la commune de Longraye. Le PLUi prévoit un potentiel de 2,8Ha. Le développement prévu est donc compatible avec le SCoT.</p>
<b>Enjeux environnementaux</b>		
<i>Trame verte et bleue</i>	La biodiversité est intégrée au projet à travers l'identification et la protection de la TVB à l'échelle du territoire.	Point positif n'appelant aucune remarque.
<i>Paysage</i>	<p>L'analyse paysagère du territoire est complète et bien ciblée.</p> <p>Le plan paysage viendra renforcer les mesures mises en place dans la volonté de mettre en valeur les paysages et encadrer la réalisation concrète des extensions de l'urbanisation.</p> <p>Il est fortement recommandé de faire évoluer les 2 PLUI à la suite des conclusions du plan paysage.</p>	Il va être fait référence dans le rapport de présentation au diagnostic du Plan Paysage.
<i>Zones humides</i>	La préservation des zones humides a été prise en compte dans l'élaboration du document selon le principe « éviter, réduire, compenser ». Des études de limitation des zones humides ont été réalisées préalablement à la délimitation des zones ouvertes à l'urbanisation.	Point positif n'appelant pas de modification.

<i>Zones humides</i>	Une harmonisation des cartographies à l'échelle des 2 PLUi aurait été appréciée, notamment concernant l'identification des mares et des ripisylves.	Ce point va être travaillé par la collectivité. Les éléments dont disposera Pré-Bocage Intercom dans le cadre de ce travail seront insérés au PLUi comme inventaire.
	La rédaction du règlement applicable aux zones humides devra être revue (Cf. remarques du paragraphe règlement écrit ci-après).	Cette remarque sera prise en compte aux Articles 1.2 de chaque zone. Il sera ajouté comme préconisé par la DDTM la mention suivante : "Dans le cas de zones humides avérées, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides sera strictement interdit, notamment les remblais et déblais. Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence."
<b>Emission de gaz à effet de serre</b>		
<i>Déplacements, modes doux</i>	<p>Le PLUi prévoit 67 emplacements réservés dont 40 sont en rapport direct avec les mobilités :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 27 pour la création ou le prolongement de cheminements doux (milieu urbain et rural) ;</li> <li>• 10 pour la création et la sécurisation de voiries ou de carrefours routiers ;</li> <li>• 3 pour la création d'espaces de stationnement (parking et aire de covoiturage).</li> </ul> <p>Les outils nécessaires à un meilleur partage de la voirie et à l'encouragement de la pratique des modes actifs pour les déplacements quotidiens proposés dans le PLUi gagneraient à être davantage développés. L'enjeu des besoins de mobilité des habitants n'est pas suffisamment pris en compte et l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire ne favorise pas les modes actifs ce qui risque d'accentuer la dépendance à la voiture individuelle.</p>	<p>Ajoutons que 243,9 km de cheminements doux ont été identifiés principalement en milieu rural en complément des ER pour la création de cheminements doux au sein des espaces urbains : dont 235,4 à conserver et 8,5 à créer sur son territoire.</p> <p>De plus les OAP sectorielles et thématiques imposent des objectifs en matière de mobilité douce, de traitement et partage des voiries au sein de tous les bourgs et nouveaux quartiers.</p> <p>Les ZAC de Villers-Bocage et Noyers-Bocage sont vertueuses en matière de déplacements et l'usage de la voiture en étant localisées toutes en extension immédiate de la ville et à proximité des équipements et autres lieux de vie de proximité.</p> <p>Pour une collectivité située en secteur à dominante rurale, il est aujourd'hui difficile d'avoir des actions plus renforcées que celles proposées (déplacements en modes actifs au sein des îlots et quartiers, partage de la voiture individuelle (aires de covoiturage) et réduction des surfaces à urbaniser définies dans le PLUi par rapport aux surfaces urbanisées entre 2005 et 2015. Ainsi, des moyens de mobilités partagés tel que les transports en commun ne pourraient être mis en place qu'après une étude spécifique et être intégrée par la suite dans le PLUi.</p>

<p><i>Maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments</i></p>	<p>Une orientation du PADD (page 39) traite de la performance énergétique des bâtiments : « Permettre la mise en œuvre de programmes d'habitat respectueux de l'environnement et de ses ressources, et du cadre de vie ».</p> <p>Une OAP thématique est également dédiée à l'énergie (page 15 des OAP) : « Formes urbaines et énergie ». Elle comprend des éléments intéressants sur la sobriété énergétique des constructions (bioclimatisme, page 16) et le recours aux énergies renouvelables (page 17).</p> <p>Le bâtiment est le premier secteur en termes de consommations d'énergie. Ces recommandations sont donc essentielles pour pouvoir mener une démarche de transition énergétique sur le territoire.</p> <p>La loi de transition énergétique apporte des outils permettant d'aller plus loin en encourageant, voire en imposant, la construction de bâtiments vertueux, comme par l'exemple l'article L.151-21 du Code de l'urbanisme : « Le règlement peut définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit. À ce titre, il peut imposer une production minimale d'énergie renouvelable, le cas échéant, en fonction des caractéristiques du projet et de la consommation des sites concernés. Cette production peut être localisée dans le bâtiment, dans le même secteur ou à proximité de celui-ci ».</p> <p>Le PLUi a pris en compte l'enjeu de la performance énergétique des bâtiments. Il aurait pu aller encore plus loin en ayant recours aux outils offerts par la loi de transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015.</p>	<p>Point n'appelant pas de modification particulière.</p> <p>Ce point a été travaillé lors de l'élaboration du document.</p> <p>Notons que la ZAC de Villers-Bocage a des ambitions d'écoquartier, ce qui permettra de réaliser une part importante de logements (310) avec une maîtrise de la consommation d'énergie.</p> <p>Le règlement écrit lui prévoit à l'article II.2.6 (Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales) : Les constructions, installations et aménagements visant à améliorer les performances énergétiques et environnementales devront s'intégrer dans leur environnement architectural et/ou paysager, selon les conditions prévues par les articles L.111-16 et L.111-17 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>De plus, les OAP thématiques "formes urbaines et énergie" décline 3 fiches en faveur d'une amélioration des ressources du territoire.</p>
<b>Prise en compte des risques et de nuisances</b>		
<p><i>Remarques générales</i></p>	<p>De manière générale, le dossier comporte une cartographie sur les risques, annexée au règlement graphique. Celle-ci intègre des tramages où l'existence de risques justifie des prescriptions</p>	<p>Ces demandes seront étudiées par le bureau d'études en fonction des normes CNIG, entre autres, relatives à la définition réglementaire que doivent établir les plans graphiques des documents d'urbanisme</p>

<p><i>Remarques générales</i></p>	<p>réglementaires (Cf. l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme). Cette cartographie permet une meilleure prise en compte des risques présents sur le territoire.  Pour une meilleure lisibilité, il est conseillé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• modifier la légende pour les débordements de nappe observés qui se confond avec celle pour le projet de zonage du PLUi,</li> <li>• accentuer le risque pour les zones inondables qui n'est pas visible sur la carte.</li> </ul>	<p>règlementaire. Une proposition sera faite à la collectivité afin de répondre au mieux à cette observation.</p>
<p><i>Risque lié aux inondations par ruissellement</i></p>	<p>L'Etat indique qu'il est souhaitable que le PLU et le zonage pluvial soient élaborés conjointement afin de garantir la bonne prise en compte des prescriptions relatives à la gestion des eaux dans le cadre de l'instruction des permis de construire.</p>	<p>Le PLUi intégrera un zonage pluvial en temps venu. Des données autres n'émanant pas de services institutionnels ne seraient pas opposables dans le document d'urbanisme car n'auraient pas de valeur scientifique reconnue.</p>
<p><i>Risques liés aux chutes de pierres et de blocs</i></p>	<p>À défaut d'études géotechniques complémentaires réalisées par la commune et comme recommandé par l'État, le règlement écrit interdit toutes nouvelles constructions dans un périmètre de 100m autour des zones moyennement prédisposées en zones U (p. 25), A (p. 117) et N (p. 139). Or, cette disposition ne se traduit pas dans l'annexe risque du règlement graphique. Le figuré utilisé dans le règlement (pp. 25, 117 et 139) devra donc être ajouté à la légende de l'annexe risque et les périmètres de 100m indiqués sur la cartographie.</p>	<p>La remarque sera prise en compte.</p>
<p><i>Risque lié aux cavités souterraines</i></p>	<p>1- Cavités localisées  Le rapport de présentation 1.1 devra être mis à jour en précisant que la cavité située à Monts en Bessin dans le secteur du Château de Monts et du Marais s'étend jusqu'à la commune de Villy-Bocage.</p> <p>2- Cavités non localisées  En application de l'article L.563-6, les communes ou leurs groupements compétents en matière de documents d'urbanisme élaborent, en tant que de besoin, des cartes délimitant les sites où sont situées des cavités souterraines et des marnières susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.</p>	<p>Les documents seront mis à jour en fonction des données disponibles sur les sites mentionnés dans l'avis de l'Etat.</p>

<p><i>Risque lié aux cavités souterraines</i></p>	<p>L'inventaire des cavités souterraines du Calvados réalisé par les services de l'État fait état de l'existence de cavités non localisées sur le territoire intercommunal. Les informations correspondantes sont disponibles sur internet aux adresses suivantes : <a href="http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map">http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/risques_naturels_mvt.map</a>.</p> <p>L'attention est attirée sur le fait que cet inventaire n'est pas exhaustif et que les données doivent être précisées. Il importe que les cavités souterraines, dont le recensement sera, le cas échéant, complété en application de l'article L. 563-6 du Code de l'environnement, soient reportées sur les documents graphiques du document d'urbanisme de manière à interdire toute construction à proximité.</p> <p>Le rapport de présentation 1.1 (p.299 et carte p.300) devra être mis à jour. En effet, la commune de Saint-Germain-d'Ectot n'est pas mentionnée alors qu'elle est également concernée par des cavités non localisées, alors que ce n'est pas le cas pour la commune de Missy.</p>	
<p><i>Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux</i></p>	<p>Il est important de noter que la loi ELAN a inscrit des dispositions en matière d'étude géotechnique dans le cadre de la cession de biens.</p>	<p>Le rapport de présentation en pages 300 et 301 mentionne : "Compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. Aussi, le BRGM a établi une cartographie des secteurs présentant un aléa lié à ces phénomènes de retrait/gonflement des argiles. Pré-Bocage Intercom Secteur Est est essentiellement concerné par un aléa faible dans le secteur Nord-Est où sont présentes des argiles du Trias.</p> <p>Cet aléa devra être signalé pour tout projet de construction dans ces secteurs.</p> <p>Toutefois, cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Cependant, les constructeurs doivent être incités à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;</li> <li>→ réaliser des fondations appropriées ;</li> </ul>

<p><i>Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux</i></p>		<p>→ consolider les murs porteurs ;  → désolidariser les bâtiments accolés ;  → éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</p> <p>Le décret d'application est paru le 22 mai 2019 et sera opposable à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2020. Les prescriptions définies ci-dessus seront mentionnées dans la partie risque du règlement écrit pour chaque secteur concerné par ce risque et seulement ces secteurs.</p>
<p><b>Risque technologique et nuisance</b></p>		
<p><i>Risque technologique : canalisations de transport de matière dangereuse</i></p>	<p>L'Etat demande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ajouter l'arrêté préfectoral du 01/03/2016 pour la commune d'Anctoville dans les annexes écrites (5.1) concernant les canalisations de transport de matière dangereuse exploitées par GRTgaz ;</li> <li>• Supprimer les tracés précis des canalisations annexés aux arrêtés préfectoraux dans les annexes écrites du PLUi (5.1) car ces données sont de nature à porter atteinte à la sécurité publique ou à la sécurité des personnes ;</li> <li>• Réaliser des zones tampon approximatives plus larges que les fuseaux indiqués dans les plans annexés aux arrêtés des SUP sur le plan des servitudes (5.2) ainsi que la consultation de l'arrêté de SUP au sein de chaque zone tampon.</li> </ul>	<p>L'arrêté préfectoral du 01/03/2016 pour la commune d'Anctoville dans les annexes écrites (5.1) concernant les canalisations de transport de matière dangereuse exploitées par GRTgaz sera ajouté.</p> <p>Le tracé de cette canalisation traverse les zones agricoles et naturelles. Le risque d'avoir un immeuble de grande hauteur ou des établissements recevant du public sur le tracé est limité.</p> <p>Cette remarque sera prise en compte et les documents concernés modifiés.</p>
<p><i>Risque lié à la présence d'une ICPE</i></p>	<p>Le GIE du PRIEURE à Aurseulles, identifié page 304 du diagnostic territorial du secteur Est, ne figure pas dans les bases de données de la DREAL. La société 2M à Villers-Bocage est, quant à elle, soumise au régime de l'autorisation et non de l'enregistrement.</p>	<p>Les documents seront mis en cohérence avec les informations transmises par l'Etat.</p>
<p><i>Risque lié à la présence d'infrastructure et inconstructibilité aux abords des</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Bruit lié à la présence d'infrastructure</b></p> <p>Dans les différents secteurs concernés par les nuisances sonores, le règlement écrit et les annexes devront préciser les prescriptions d'isolement acoustique en application de l'article R.157-32-1,3° du code de l'environnement.</p>	<p>Le règlement écrit et les annexes seront modifiés en ce sens.</p>

<p><i>voies classées à grande circulation</i></p>	<p>Conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme, les annexes du PLU devront comporter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels ces prescriptions d'isolement acoustique sont édictées,</li> <li>- les prescriptions d'isolement acoustique édictées,</li> <li>- la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.</li> </ul>	
<p><i>Risque lié à la présence d'infrastructure et inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation</b></p> <p>La communauté de communes est traversée par l'A84, la RD6 et la RD675, classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010. En application de l'article L 111-1-4 du Code de l'urbanisme, <u>en dehors des espaces urbanisés des communes</u>, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.</p> <p>Cette interdiction s'applique également dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des routes identifiées par le document d'orientation et d'objectifs du SCoT (dernier alinéa du III de l'article L. 122-1-5 du Code de l'urbanisme).</p> <p>Elle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;</li> <li>- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;</li> <li>-aux bâtiments d'exploitation agricole ;</li> <li>- aux réseaux d'intérêt public.</li> </ul> <p>Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	<p>Les arrêtés seront mis à jour dans le règlement écrit et les annexes écrites.</p> <p>Il va être indiqué dans le règlement écrit les exceptions du L111-7 du Code de l'urbanisme quant aux retraits par rapport aux bords des voies classées à grande circulation.</p>

<p><i>Risque lié à la présence d'infrastructure et inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation</i></p>	<p>Le PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.</p>	
	<p style="text-align: center;"><b>Nuisances sonores</b></p> <p>Sur la commune de Val-D'Arry (Noyers-Bocage), deux zones 1 AU se situent dans la zone d'impact sonore de l'A84, exposant la population à un cadre de vie dégradé.</p> <p>Le règlement écrit préconise que dans cette zone, les constructions devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique prévues. Cependant, il convient de préciser que l'isolement acoustique des bâtiments n'est pas suffisant. L'aménagement des zones d'habitation doit s'accompagner de la mise en œuvre de mesures de protection telles que l'éloignement des voies et/ou des zones de bruits, l'implantation de merlons, de murs écrans ... ; telle que proposée par l'OAP pour la zone dite « du relais » sur la commune de Val d'Arry (Noyers-Bocage) avec un merlon paysager.</p> <p>3- De la même façon, il importe que les OAP prennent en compte les risques de nuisances et/ou de conflits lorsque des zones d'habitat sont contiguës aux zones d'activités, ce qui est le cas en particulier sur Villers-Bocage.</p>	<p>Concernant la zone 1AU au Sud de l'A 84, son aménagement fait l'objet d'une ZAC au même titre que les zones 1AU au sud du bourg (site 22). L'élaboration de l'OAP sur ce site a fait l'objet d'une harmonisation des études du PLU et de la ZAC comme il était convenu dans les clauses du marché d'élaboration du PLUi. Toutefois, à la suite de la réunion PPA du 28/11/2018, il été dit :</p> <p>" que les OAP sur ce secteur font l'objet d'une simple formalisation du dossier de ZAC de la commune dans lesquelles il n'est pas fait mention d'aménagement spécifique en cette faveur. Elle propose de faire figurer l'aménagement du pôle d'équipement sportif (UE) au titre d'une zone tampon entre l'infrastructure routière et la future zone d'habitat, puisque des aménagements paysagers sont prévus en pourtour de cet espace, qu'il conviendra de préciser dans la perspective d'atténuer les nuisances".</p> <p>A ce titre, il a été ajouté dans l'OAP une zone qualifiée comme suit "Equipement sportif + jardin partagé aménagé + frange paysagère formant zone tampon entre la future zone d'habitat et l'axe routier permettant ainsi de réduire les nuisances sonores et visuelles générales par l'A84."</p> <p>Il va être proposé de renforcer le secteur Ouest de la zone concernée ici de l'OAP « La ZAC » par le remplacement suivant : merlon planté à la place de haies bocagères à préserver / régénérer.</p> <p>Il n'y a pas de zone AU habitat sur Villers-Bocage à proximité immédiate d'une zone d'activité économique existante ou en 1AU.</p>

<b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>		
<i>OAP</i>	Renforcer l'échéancier / le phasage des OAP conformément à l'article L.151-7 3°.	Se référer à la réponse faite à l'observation dans la partie « phasage des zones à urbaniser » ci-avant.
	Harmonisation graphique des zones 1 AU et 2AU entre les 2 documents (OAP et zonage).	Une mise en cohérence de la légende distinguant les zones 1AU et 2AU (habitat et économie) avec sa représentation graphique sur les OAP afin de correspondre à celle du règlement graphique sera faite.
	Villers-Bocage / Site (1AUX) : L'orientation d'aménagement du site 12 aurait dû traiter des questions énergétiques, de l'implantation économe en énergie des bâtiments, de la qualité des constructions et envisager l'installation minimale de systèmes d'énergie renouvelable et du stationnement nécessaire à la zone d'activité.	Pré-Bocage Intercom ne souhaite pas conditionner et imposer la réalisation uniquement de constructions vertueuses en matière de consommation énergétique. Cependant, le règlement sera complété recommandant et valorisant la mise en place de constructions vertueuses en matière de consommation énergétique (implantation, matériaux, énergie renouvelable, stationnement). Aussi, l'OAP portant sur la zone 1AUx de Villers-Bocage précisera ces principes d'aménagement de développement durable (consommation énergétique et systèmes d'énergie renouvelable, implantation économe en énergie des bâtiments, qualité des constructions, installation du stationnement nécessaire à la zone d'activité).
	Certaines OAP sectorielles concernées par un ou des accès sur une route départementale précisent que « Toutes les dispositions nécessaires à la réalisation des aménagements relatifs à la desserte des opérations d'urbanisation depuis les routes départementales doivent être établies préalablement au dépôt des demandes d'autorisation d'urbanisme. ». Si les conditions de desserte ne sont pas assurées préalablement à la délimitation des secteurs à urbaniser, l'ouverture à l'urbanisation de ces derniers sera subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme conformément au troisième paragraphe de l'article R.151-20 du Code de l'urbanisme. L'avis du conseil départemental sur ce point est déterminant et devra être annexé lors de l'enquête publique.	Pour l'ensemble des OAP concernées par un accès ou une desserte sur une voie départementale, l'ARD a été consultée au préalable à la conception du schéma d'aménagement et les avis de cette dernière ont été pris en compte. Il sera indiqué dans les OAP sur quel type de voie (départementale ou communale) se fera l'accès au secteur pour les véhicules
	Par ailleurs, les orientations d'aménagement sont données « à titre indicatif », ce qui pose question en termes de sécurité. C'est en particulier le cas pour les emplacements des accès-véhicules pour	La mention "à titre indicatif" permet de sécuriser la constructibilité future de la parcelle et ne remet pas à cause l'obligation d'y réaliser l'aménagement ou la préservation inscrite dans la légende et le schéma

OAP	lesquels les orientations devraient, a minima, indiquer si l'accès au secteur doit être réalisé à partir de la voie départementale ou communale.	d'aménagement. Le caractère « indicatif » ne concerne que la position précise de l'accès sur la voie et non le principe de localisation de cet accès.
	Les OAP doivent être confortées, chaque fois que cela est nécessaire, par une prescription du règlement. Le règlement écrit devra préciser, le cas échéant, le lien avec les secteurs faisant l'objet d'une OAP.	Un travail va être effectué afin de vérifier que l'ensemble des prescriptions et des orientations faites dans les OAP sont traduites dans le règlement écrit.
<b>Règlement écrit</b>		
<i>Articles 1.2.2 Limitation de certains usages et affectation du sol</i>	En zone agricole « A » et naturelle « N », la rédaction de l'article I.2.2 devra être réexaminée, car la constructibilité ne correspond pas à celle restrictive exigée par le Code de l'urbanisme aux articles L.151-11 à L.151-13 et R.151-23 à R.151-25. En particulier, les dispositions prévues à la page 119 « 1 - Cas général », 2ème alinéa concernant « Les constructions, extensions ainsi que les changements de destination de bâtiments existants pour les activités existantes à la date d'approbation du PLUi ... » devront être supprimées. De plus en zone naturelle « N », le paragraphe concernant « L'aménagement, la rénovation, la réhabilitation ... ainsi que leur changement de destination en faveur de l'habitat ou ... » doit être modifié conformément à l'article L.151-11 2°.	La rédaction l'article I.2.2 va être réexaminée.
<i>Article 11.3.2 Clôtures et haies végétales</i>	L'article U II.3.2 précise qu'au sein des espaces publics aménagées, les espèces végétales au pouvoir allergisant le plus faible possible devront être utilisées. Le document renvoie vers deux sites internet. Il conviendra de généraliser cette prescription sur les différentes zones et en particulier à l'article UE II.3.2 pour les espaces séparant la zone UE et les équipements sportifs ainsi que la zone 1AU sur Noyers-Bocage (commune déléguée de la commune de Val d'Arry).	Cette observation sera prise en compte dans le règlement écrit.
<i>Article III. 1 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées</i>	Les voies en impasse ne sont pas exclues, or le principe d'organisation des voies en impasse est proscrit au regard de l'aménagement opérationnel, en termes d'accessibilité et de cadre de vie. Ce point devra être revu au règlement écrit et dans les OAP.	Cette observation sera prise en compte dans le règlement écrit et les OAP. Feront exceptions certaines zones AU de faibles superficies et dont la configuration du site ne permet pas de faire autrement.

<i>Article 11.2.3: Assainissement</i>	Dans les secteurs où les ICPE sont admises, en particulier le secteur AUx, le règlement devra prévoir que, selon l'activité, des conditions particulières d'évacuation des eaux usées type débourbeurs-déshuileurs pourront être exigées.	Cette observation sera prise en compte dans le règlement écrit.
---	---	---

## AVIS DES PPA

### LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

#### Avis défavorable

Remarques de la Chambre d'agriculture	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Le projet de la collectivité présente une croissance élevée en termes d'accueil de population et de production de logements.	Les chiffres sont en adéquation avec le SCoT.
Les efforts en matière de densification ainsi qu'en matière de réduction de la consommation foncière sont soulignés. De plus, la localisation des zones de développement par rapport aux bourgs existants est cohérente.	Point positif ne supposant aucun ajustement.
La chambre regrette qu'un pourcentage des bâtiments identifiés au titre d'un changement de destination n'ait pas été intégré au nombre de logements à produire défini dans le scénario de croissance de la collectivité, permettant ainsi de réduire encore les objectifs de consommation foncière.	Le PLUi Secteur Est est en cohérence avec les principes définis par le SCoT. De plus, la CDPENAF n'a émis aucune remarque à ce sujet. Pour rappel, une réunion avec les personnes publiques associées a eu lieu le 28 novembre 2018 afin de recueillir les informations de celles-ci et modifier au besoin le PLUi avant son arrêt. Dans le retour fait par la chambre d'agriculture par mail le 10 décembre 2018 à la suite de cette réunion, il n'est pas fait mention de ce point.
La chambre regrette le nombre trop important de zone 1AU en extension des trames urbaines existantes provoquant de la consommation d'espace agricole.	C'est un choix de la collectivité afin de préserver un certain dynamisme sur l'ensemble du territoire et ne pas délaisser les communes rurales. De plus, la CDPENAF a émis favorable sur le PLUi Secteur Est sans observation et cette remarque semble contradictoire avec la seconde remarque formulée ci-avant.
Renforcer le phasage pour l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU afin de faciliter en priorité les opérations en dents creuses.	Il est proposé de prévoir un phasage plus précis indiquant quelles zones doivent être privilégiées en conservant les zones 1AU en 1AU afin d'éviter les risques contentieux sur le changement de telles zones en 2AU après l'arrêt. Un outil va être mis en place dans ce sens afin de phaser les zones 1AU. Cet outil sera validé par les élus et intégré par la suite au PLUi Secteur Est.
Renforcer les justifications concernant la Zone d'activité 2AUx localisée à Villers-Bocage	Les justifications ont été apportées dans le RP tome 2 page 56 Extrait du RP : "On notera ici qu'une partie du futur parc d'activité Sud de Villers-Bocage pour une superficie de 12,3 ha est classée en 2AUX au regard : - de sa localisation en entrée de ville le long de la RD 6 faisant face au château aux caractéristiques patrimoniales incontestables, - de l'aménagement en cours d'une ZA classée en UX sur la commune déléguée de Tournay-sur-Odon pour une superficie de 12,7 ha,

	<p>- du potentiel en dents creuses recensées en secteur UX estimé à 12,5 ha au sein des ZA de la cour aux Marchands et Noires Terres,</p> <p>- du potentiel en secteur 1AUX de 6,2 ha immédiatement urbanisable une fois le PLUi approuvé.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur 2AUX (face au château) pourra être rendu possible par voie de modification du PLUi une fois des études complémentaires réalisées portant sur une réflexion d'aménagement d'ensemble à la fois sur le plan économique, paysager et environnemental."</p> <p>De plus, cette zone fera l'objet d'une « étude paysagère, économique et environnementale viable » au préalable à son ouverture (extrait du rapport de présentation page 33). C'est une décision des élus afin de conditionner l'urbanisation de cette parcelle à la réalisation d'une zone de qualité permettant de préserver l'entrée de ville. Cette zone ne pourra de toute façon pas être urbanisée dès l'approbation du PLUi car elle est classée en 2AU.</p>
<p>La chambre ne comprend pas le dimensionnement de la zone d'activité Ux de Tournay-sur-Odon au regard du projet de méthanisation.</p>	<p>Les justifications concernant le dimensionnement du secteur UX dans le rapport de présentation tome 2 vont être renforcées si besoin ou si jugés insuffisants dans leur compréhension.</p>
<p>La chambre demande de revoir la localisation de 3 sièges agricoles en zone naturelle à Monts-en-Bessin, leur interdisant tout développement significatif.</p>	<p>La localisation des sièges agricoles en zone naturelle à Monts-en-Bessin va être réétudiée. Si le maintien en zone naturelle est décidé, une règle à l'article N.1.2 pourra être ajoutée en faveur des sièges d'exploitation leur permettant d'évoluer dans des proportions mesurées.</p>
<p>La chambre demande de revoir le découpage des zones U et 1AU à Villers-Bocage, Noyers-Missy, Sermentot et Banneville à proximité immédiate de sièges agricoles de manière à limiter les contraintes qui leur sont imposées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Sermentot</u> : Ce n'est plus une exploitation agricole. De plus, le secteur UB, à l'ouest du siège agricole, suit les contours parcellaires des propriétés foncières bâties et le site agricole concerné ne contient pas de bâtiments d'élevage et aurait pu se développer au nord, au sud et à l'Est au sein de la zone agricole.</li> <li>- <u>Villers-Bocage</u> : Le site agricole compris entre le secteur AD et UE peut réaliser des aménagements, extensions, ... si besoin. Seul le secteur AD est inconstructible au vue d'éventuelles opération d'intérêt général qui pourrait être portée par la collectivité. Ce choix de la collectivité a été justifié dans le rapport de présentation page 57 : "Le secteur AD couvre 8,9Ha sur la commune de Villers-Bocage à l'Ouest du pôle d'équipement (collège, maison</li> </ul>

	<p>de retraite...). Toutes les règles de la zone A pure s’y appliquent, sauf la possibilité de construire. L’objectif de ce zonage est d’afficher une ambition politique concernant la réalisation d’un équipement hyper structurant tel un lycée et ainsi d’éviter de compliquer la réalisation d’une urbanisation future à un horizon lointain (plus lointain que l’échéance du PLUi) par la voie d’une révision allégée du PLUi ou d’une déclaration de projet." De plus, cette zone AD se trouve à proximité immédiate du centre-ville de Villers-Bocage.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Noyers-Missy</u> : Les élus ont décidé de maintenir le découpage tel qu’il est défini aujourd’hui. En effet, après vérification, l’ensemble des sites agricoles de Noyers sont localisés au nord de la commune. Le projet de PLUi a été attentif à l’analyse du PLU existant et respecte le découpage des zones A, N et U conformément à la volonté des élus.</li> <li>- <u>Banneville-sur-Ajon</u> : Les élus ont décidé de maintenir le découpage tel qu’il est défini aujourd’hui. C’est une volonté de la commune qui précise que l’activité agricole va diminuer d’ici les 5 prochaines années.</li> </ul>
<p>De plus, la définition de la zone naturelle nuit à la cohérence de la zone agricole en général et provoque des divisions parcellaires ou gêne le développement parcellaire d’un seul tenant.</p>	<p>La zone agricole est largement majoritaire à l’échelle du PLUi avec 66% du territoire intercommunal. La délimitation de la zone naturelle englobe la majorité des paysages sensibles, des éléments écologiques reconnus, des cours et plans d’eau et leurs abords, des zones humides, des boisements, etc.</p> <p>En grande partie calqué sur la trame verte et bleue du territoire, le zonage de la zone naturelle doit permettre le maintien et le développement des continuités écologiques comme l’a souligné l’Etat dans son avis : "La biodiversité semble avoir été intégrée au projet à travers l’identification et la protection de la trame verte et bleue à l’échelle du territoire."</p>
<p>La chambre demande de retirer la règle des 100 mètres en zones agricole et naturelle en limite des zones urbaine et à urbaniser, gelant ainsi les capacités d’évolution des sites agricoles et de se référer qu’à l’article L.111-3 du Code Rural.</p>	<p>Ce recul pour les nouvelles constructions agricole de 100 m par rapport aux limites des zones urbaines et à urbaniser est justifié par le fait que le périmètre peut varier pour les exploitations existantes et que cela permet d’être cohérent pour l’ensemble des constructions nouvelles dans le cadre d’une exploitation agricole existante. Cela permet également d’être le "pendant" du périmètre de réciprocity sanitaire de 100m.</p>
<p>La chambre demande de prévoir une dérogation des règles de recul pour les bâtiments agricoles le long des axes classés à grande circulation conformément à l’article L.111-7 du code de l’urbanisme.</p>	<p>Pré-Bocage Intercom note cette recommandation et va intégrer cette remarque au sein du PLUi afin de passer la distance d’implantation pour les bâtiments agricoles le long des axes classés à grande circulation à 35 mètres conformément à l’article L.111-7 du code de l’urbanisme et à la recommandation du Conseil Départemental.</p>

<p>La chambre demande de privilégier l'application du principe "Eviter-Réduire-Compenser" pour les bâtiments agricoles concernés par des zones humides plutôt qu'une inconstructibilité totale.</p>	<p>Pré-Bocage Intercom décide de maintenir ce principe afin de ne pas avoir différents degrés de protection en fonction de la nature de l'occupation des sols.</p> <p>De plus, le règlement écrit précise la chose suivante :</p> <p>"Dans les zones humides, toute occupation ou utilisation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les remblais et les déblais, à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.</p> <p>Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain si une étude spécifique conclue qu'il ne comprend aucune zone humide et si ces conclusions sont communiquées à la DREAL Normandie.</p>
<p>La chambre indique un problème de cohérence entre les croissances et la définition des zones naturelles à l'échelle des deux PLUi</p>	<p>Les deux PLUi ont fait l'objet de deux procédures distinctes. Le développement prévu et présenté à l'Est est cohérent avec les orientations générales du SCoT qui a émis un avis favorable sur le projet.</p>

#### Avis des PPA

<b>LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE</b>	
<b>Avis favorable</b>	
<b>Remarques de la Chambre de commerce et d'industrie</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
Aucune remarque	

## Avis des PPA

<b>LE CONSEIL DEPARTEMENTAL</b>		
<b>Avis favorable</b>		
	<b>Remarques du Conseil départemental</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
<i>Projet intercommunal</i>	Des ambitions en faveur de la valorisation des produits agricoles locaux et de leurs outils ont été affichés dans le projet de la collectivité sans trouver de réponse règlementaire précise. Le Département se propose d'être partenaire de la collectivité dans le but de concrétiser cette ambition à travers son offre de services proposées en matière de valorisation de l'agriculture locale.	La collectivité prend bonne note de cette indication du Conseil Départemental.
<i>Aménagements urbains OAP</i>	<u>Torteval-Quesnay</u> : La desserte de la zone 2AU devra impérativement se faire depuis la voie communale. Aucun accès sur la RD 67 ne sera autorisé.	Un rendez-vous a eu lieu avec l'Agence Routière Départementale (ARD) et le Conseil Départemental (CD14) pour échanger sur ce point le 06 août 2019 (hameau tournebride). Il va être inscrit une recommandation dans le Rapport de Présentation Tome 2 sur les justifications des zones indiquant l'obligation de prévoir la sortie sur la voie communale et non départementale dans la future OAP.
	<u>Maisoncelles-Pelvey</u> : La desserte de la zone 1AUx devra se faire depuis la voie communale et non via la RD 216, à moins d'une desserte en dessous de 10 passages quotidiens.	Un rendez-vous a eu lieu avec l'Agence Routière Départementale (ARD) et le Conseil Départemental (CD14) pour échanger sur ce point le 06 août 2019. Il va être indiqué dans l'OAP que le porteur de projet devra consulter l'Agence Routière Départementale (ARD) en amont du dépôt de sa demande d'urbanisme et que si le trafic est supérieur à 10 véhicules par jour, alors l'accès devra se faire sur la voie communale en prévoyant un passage par les parcelles ZC0023 et ZC0050. Il convient d'ajouter un emplacement réservé pour permettre cet accès.
	<u>Longvillers</u> : Intégrer un dégagement de visibilité au droit du débouché de la voie communale sur la RD 216 compte tenu de la visibilité insuffisante.	Un rendez-vous a eu lieu avec l'Agence Routière Départementale (ARD) et le Conseil Départemental (CD14) pour échanger sur ce point le 06 août 2019. Il va être mentionné dans l'OAP site 18 la nécessité de prévoir des aménagements en vue d'une sécurisation du carrefour (comme

		pour le site 19). Cela pourrait prendre la forme d'un sens unique rejoignant la RD 214 et interdisant la sortie de la future opération vers la RD 216 où la visibilité est mauvaise.
<i>Retraits de construction</i>	Erreur matérielle à corriger dans le rapport de présentation tome 2 page 105 : Le retrait de construction le long de l'A 84 est fixé par le code de l'urbanisme et non par le règlement de la voirie départemental	L'erreur matérielle sera corrigée dans le rapport de présentation tome 2.
<i>Remarques diverses</i>	Actualisation de certaines données : - Nouveau plan vélo et itinéraires cyclables - la superficie de l'ENS de la vallée de l'Ajon en page 331 du tome 2 du RP	Les actualisations et corrections seront faites dans les documents du Rapport de Présentation.

### Avis des PPA

#### LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATIONS DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

##### Avis favorable

Remarques de la CDPENAF	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Article L. 151-13 relatif au STECAL.	Avis favorable.
Article L. 151-12 relatif aux conditions des extensions et annexes en zones agricole et naturelle.	Avis favorable.
Article L. 151-13 3° relatif aux objectifs de réduction de la consommation foncière.	Avis favorable dans le respect du SCoT du Pré-Bocage.

### Avis des PPA

#### LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT

##### Avis favorable

Remarques de la Chambre des métiers et de l'industrie	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
1- Mise à jour des chiffres de l'activité artisanale dans le rapport de présentation tome 1 (détail dans l'avis formulé)  2- Souligne les efforts faits dans la rédaction d'objectifs en faveur du développement économique que ce soit par la création de STECAL à vocation économique (AX et NX), la volonté de préserver les linéaires de rez-de-chaussée actif ou encore de permettre l'implantation d'entreprises dans les secteurs urbains et ruraux.  3- Page 117 du Rapport de présentation tome 1, indiquer dans les sources de la CMAI 14-61 en complément de l'étude du Pays du Bessin au Virois.	1 et 2- point positif ne supposant aucun ajustement.  3- Cette remarque sera prise en compte.

## Avis des PPA

<b>LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b>		
<b>Avis assorti de remarques</b>		
	<b>Remarques du Conseil départemental</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
<i>Conclusions générales</i>	<p>La démarche itérative d'évaluation environnementale a été mise en œuvre par la collectivité lors de l'élaboration du PLUi. La démarche d'évitement et de réduction des impacts du document d'urbanisme sur l'environnement a été conduite. Les éléments de la trame verte et bleue ainsi que les milieux sensibles du territoire, dont les zones humides, sont globalement préservés. Cependant, plusieurs éléments du projet de PLUi font l'objet de recommandations formulées dans le présent avis afin d'améliorer la prise en compte de l'environnement. L'autorité environnementale recommande notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de préciser les délimitations de certaines zones 1AU interceptant des zones humides, d'analyser les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernées afin de déterminer les mesures d'évitement et de réduction pour limiter les impacts négatifs sur les zones humides ;</li> <li>- de compléter l'analyse sur l'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif du territoire afin d'identifier les secteurs inadaptés en matière d'assainissement des eaux usées et de qualité des rejets dans le milieu naturel ;</li> <li>- d'approfondir la faisabilité du scénario de développement de l'habitat et de l'activité au regard de la ressource en eau disponible actuellement, d'identifier les secteurs plus fragiles et de conditionner l'ouverture à l'urbanisation à la garantie d'une alimentation en eau potable.</li> </ul>	Point positif ne supposant aucun ajustement.
<i>Méthodologie</i>	La méthodologie de l'évaluation environnementale est explicitée et mise en œuvre dès le début de l'élaboration du PLUi. La démarche itérative apparaît dans le rapport de présentation à travers la description des différentes étapes qui ont été suivies au cours de l'élaboration du	Point positif ne supposant aucun ajustement.

	document d'urbanisme. Le questionnement des choix d'urbanisation au regard de leurs incidences sur l'environnement a été conduit notamment sur l'évitement des zones humides et de celles soumises aux risques naturels. Le bilan de la concertation présente les modalités d'échanges avec le public qui ont été retenues dès le lancement du projet du PLUi Pré-Bocage secteur est.	
<i>Trame verte et bleue</i>	Le dossier propose des focus de la TVB sur les bourgs et les zones urbaines. La cartographie de la TVB aurait également pu être reprise dans le PADD. En l'état, les éléments de trame verte comme le maillage de haies bocagères et ceux de la trame bleue comme les zones humides n'apparaissent pas sur la carte de synthèse de l'orientation 3 « Mieux prendre en compte le cadre de vie et l'environnement pour protéger le patrimoine et préserver les ressources du territoire », les éléments qui figurent bien dans des cartes thématiques du rapport de présentation mériteraient d'être intégrés.	La collectivité va reprendre la carte schématique sur la trame verte et bleue du SCoT et l'intégrer dans le PADD du PLUi.
<i>Consommation foncière</i>	Le rapport de présentation indique une consommation foncière prévisible pour l'habitat de 120,9 ha ; cependant, le calcul des différents zonages mériterait d'être plus clair (volume 1.2, p. 47-48).	Cette remarque sera prise en compte.
<i>Fonctionnalités écologiques</i>	Les choix d'urbanisation et de zonage ont été établis en dehors des zones naturelles de qualité afin de préserver leurs fonctionnalités. Le rapport de présentation comporte l'explication des choix des secteurs à urbaniser au regard des objectifs de protection de l'environnement. Cependant, l'état initial n'explique pas les fonctionnalités écologiques des haies (fonctionnalités hydrauliques, de continuités écologiques, paysagères ...). Par conséquent, il n'apparaît pas possible de s'assurer que celles identifiées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permettent de préserver ces fonctionnalités.  Des plans d'eau et des mares sont également classés au titre l'article L. 151-23 sans que les critères retenus ne soient présentés.	Les fonctionnalités écologiques des haies ont été appréciées à partir de cartographies SIG et notamment des cartes topographiques IGN et des photos aériennes. Il a été privilégié un repérage des haies situées perpendiculairement à la pente, en bord de vallée et en bordure de cours d'eau (fonctionnalités hydrauliques). Ces haies ont en grande partie été repérées du fait de leur localisation le long des vallées car ces vallées sont le support des principales continuités écologiques (à la fois Trame Verte et Bleue). Ces haies offrent donc un rôle écologique en complément de leur rôle hydraulique. D'autres haies ont par ailleurs été repérées pour compléter les haies à rôle écologique pour former de véritables continuités. Enfin, ce repérage a été complété par les élus, notamment en ce qui concerne les haies d'intérêt paysagère.

		<p>La réponse apportée va être la même que celle apportée à l'Etat sur la remarque faite à propos de la mise en cohérence des deux PLUi sur le repérage des mares et plans d'eau.</p> <p>Les justifications vont être étudiées à nouveau pour voir si elles peuvent être complétées.</p>
OAP	<p>Par ailleurs, les focus de la trame verte et bleue sur les bourgs auraient pu être repris dans les OAP pour la bonne prise en compte des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques locaux.</p>	<p>Des visites de terrain ont été effectuées sur les sites ouverts à l'urbanisation, permettant de prendre en compte les éléments naturels en présence (arbres isolés, mares, haies...). Bien que non repris dans le document des OAP, les zooms sur la trame verte et bleue ont été pris en compte pour la réalisation des OAP. On notera qu'une grande majorité des haies, des arbres, des vergers et autres éléments significatifs présents dans les sites 1AU ont ainsi été préservés par le biais des OAP et du règlement graphique autant que possible.</p>
	<p>L'autorité environnementale recommande de revoir certains zonages 1AU qui contiennent des zones humides, d'analyser les incidences sur l'environnement des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) correspondantes et de définir en conséquence de véritables mesures d'évitement des impacts sur ces zones.</p>	<p>Ce travail a déjà été fait et figure à titre informatif sur les premières pages des OAP concernées.</p>
	<p>1- A l'OAP sectorielle n°7, sur la commune d'Aurseulles (commune historique de Torteval-Quesnay), la zone humide avérée a été maintenue au sein de la zone 1AU. L'OAP prévoit juste de localiser cette zone humide au sein des espaces verts, prévus d'être traversés par une voie douce, et précise, sans avoir conduit d'analyse particulière, qu'il s'agit d'une mesure d'évitement. Pour l'autorité environnementale, il s'agit davantage d'une mesure de réduction ; l'évitement aurait consisté à exclure totalement la zone humide de la zone 1AU.</p> <p>2- Sur cette même commune, la zone 2AU comporte un verger qu'il conviendrait de préserver.</p> <p>3- Pour illustrer ce qui est dit plus haut, sur cette commune, les deux zones 1AU, totalisant 1,7 ha et la zone 2AU qui y sont prévues doublent</p>	<p>1- La collectivité va renforcer ce point par la justification d'intégrer ces zones humides comme espace qualitatif de rencontre (voir prescription SCoT) et ainsi prévoir un aménagement d'ensemble visant à prendre en compte les espaces humides comme des espaces vécus et à préserver, cela améliorant le paysage et l'attention portée à ces espaces par les habitants. Néanmoins, il convient de préciser que l'OAP n° 7 indique la mention suivante : "Espace (avec mare identifiée) de rencontre à protéger et aménager en lien avec le bourg".</p> <p>2- La protection du verger peut être inscrite dans le PLUi et à l'occasion d'une modification de celui-ci pour ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU, l'OAP pourra en tenir compte.</p>

	<p>l'emprise urbaine actuelle alors que cette commune est classée au niveau le plus faible de l'armature urbaine (« autre village ») défini par le SCoT. Les choix mériteraient par conséquent d'être reconsidérés.</p>	<p>3- Le PLUi reprend les sites d'OAP prévus au PLU de la commune selon la volonté des élus et les chiffres définis concernant les prévisions en matière de développement de l'habitat en extension sont compatibles avec le SCoT.</p>
	<p>De même, à l'OAP sectorielle n°39 sur la commune de Malherbe-sur-Ajon (commune historique de Banneville-sur-Ajon), deux zones humides avérées, identifiées sur le règlement graphique, sont incluses au zonage 1AU, dans lequel une liaison douce est envisagée. L'OAP ne prévoit aucune mesure pour préserver ces zones humides. La commune disposant d'autres secteurs à potentiellement urbaniser, les zones humides auraient dû être exclues de la zone 1AU.</p>	<p>La protection des zones humides sur ces deux secteurs est préconisée. A ce titre, les OAP précisent dans les termes suivants :</p> <p><u>L'OAP 38 indique</u> : "Zone humide fonctionnelle à préserver : Les aménagements légers favorisant la protection, la conservation, l'accès, la découverte et la mise en valeur de ce milieu naturel spécifique doit être envisagé." Intégrer la petite zone humide à la zone 1AU tout en maintenant son existence dans l'OAP permet de garantir une bonne gestion et valorisation de cet espace alors que son exclusion du AU risquerait fortement de conduire à terme à son abandon et finalement à sa perte d'intérêt.</p> <p><u>L'OAP 39 indique</u> : "Bande inconstructible protégeant la zone humide."</p>
<i>Indicateurs de suivi</i>	<p>Comme prévu au 6° de l'article R. 151-3 et à l'article R. 151-4 du Code de l'urbanisme, les indicateurs et les modalités de suivi retenus pour analyser les résultats de l'application du PLUi sont présentés.</p> <p>Les indicateurs, définis au regard d'objectifs, sont caractérisés par une valeur initiale, une fréquence de mesure, et une source. Pour un véritable pilotage du PLUi, il serait nécessaire d'identifier une valeur cible à atteindre, d'identifier à un stade précoce d'éventuels impacts négatifs imprévus et de prévoir les mesures correctrices à apporter en cas de non atteinte de la valeur cible ou d'impacts négatifs.</p>	<p>La définition des indicateurs telle qu'elle est présentée dans le projet de PLUi est conforme à la réglementation du code de l'urbanisme.</p>
<i>Eau</i>	<p><b>Qualité des milieux aquatiques :</b></p> <p>1- Les secteurs de non-conformités où les rejets de l'assainissement non collectif peuvent impacter l'environnement ne sont pas cartographiés. Le dossier indique qu'en cas d'urbanisation future dans ces zones, l'aptitude des sols à l'épuration des eaux usées devra être prise en compte. Il aurait</p>	<p>1- Ces travaux sont à intégrer dans le cadre d'une étude de zonage d'assainissement.</p> <p>2- L'OAP de Villy-Bocage indique en page 69 : "Mesures d'évitement / de réduction / de compensation.</p>

	<p>été opportun de fournir une carte de l'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif dès le stade du PLUi.</p> <p>2- Consulter l'avis sur le PLU de Villy-Bocage : Le projet de PLUi a retenu trois zones d'ouverture à l'urbanisation en extension sur cette commune (2 secteurs 1AU et un 2AU) et prévoit la construction de 37 logements. Des zones humides sont situées à proximité de ces secteurs ouverts à l'urbanisation.</p> <p>L'autorité environnementale recommande de cartographier les secteurs où l'assainissement non collectif est non conforme, de compléter l'analyse sur l'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif et de prévoir les secteurs d'ouverture à l'urbanisation en conséquence.</p>	<p>Le site en 2AU est indiqué comme en partie prédisposé à la présence de zones humides d'après la DREAL Normandie. L'étude de délimitation de zones humides (Cf. Annexe n°3 du rapport de présentation) a identifié 0,1 ha de zones humides qui seront à intégrer dans une OAP lors du passage de 2AU à 1AU. Cette étude est à considérer comme mesure d'évitement".</p> <p>Concernant le site n°21 indique : "Plantation d'arbres de haut jet de part et d'autre du ruisseau du canal + Haie bocagère arborée (alignement d'arbres et haie basse) à créer pour une meilleure transition avec l'espace agricole, le cours d'eau (trame bleue) et pour l'intégration du quartier". Les dispositions à la protection de la zone humide avérée sont prises en compte.</p>
<p><i>Ressource en eau potable</i></p>	<p>Le dossier précise que des solutions sont prévues pour augmenter la capacité de production et sécuriser l'alimentation en eau potable. Elles consistent à créer une liaison avec le réseau d'autres syndicats d'eau, à augmenter le prélèvement dans la Drôme et à renouveler les neuf forages de Longraye (commune nouvelle d'Aurseulles). La faisabilité technique et financière de ces solutions ne semble pas avoir été étudiée.</p>	<p>Les justifications techniques ainsi que les chiffres et projections pour la durée d'application du PLUi vont être développés dans le rapport de présentation. Un zoom sur les activités économiques et les capacités d'accueil en fonction de l'eau potable sera apporté. Ces éléments techniques seront transmis par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud-Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne comme convenu lors de la réunion qui s'est tenue le 02 juillet 2019 à 14h30 en salle du conseil de Pré-Bocage Intercom. Deux communes (Bonnemaison et Courvaudon) dépendent d'un autre syndicat de production. Celui-ci va également être sollicité afin que la collectivité puisse disposer des informations nécessaires pour justifier des capacités en termes de production d'eau potable.</p>
	<p>Par ailleurs, l'agence régionale de santé (ARS) de Normandie indique qu'il n'existe aucune garantie que ces solutions puissent apporter les volumes d'eau nécessaires au développement de l'habitat et des zones d'activités, notamment en période de tension. L'adéquation du projet de PLUi avec les ressources disponibles actuellement et à terme n'est donc pas assurée.</p>	<p>La réponse apportée est la même que pour la remarque ci-dessus.</p>
	<p>De plus, les autorisations administratives que nécessitent les solutions envisagées n'ont pas été encore accordées. Le règlement écrit de la zone</p>	

	<p>1AUX prévoit qu' « avant toute installation d'une nouvelle entreprise, celle-ci devra informer le syndicat d'eau compétent de ses besoins en eau potable et en obtenir l'accord». L'article 111.2.1 relatif à l'alimentation en eau potable de la zone AU indique qu' « en cas d'insuffisance de la capacité, l'édification des nouvelles constructions sera subordonnée au renforcement du réseau».</p> <p>1- Compte tenu des difficultés actuelles d'approvisionnement en eau potable, la disposition applicable à la zone 1AUX aurait pu être élargie à l'ensemble des zones 1AU.</p> <p>2- Compte tenu de l'insuffisance actuelle et supposée à terme de la ressource en eau sur le territoire, l'autorité environnementale recommande de prendre en compte dans les choix de localisation des zones 1AU et 2AU la faisabilité technique, économique et environnementale de l'accès à la ressource en eau.</p>	<p>1- Cette remarque sera prise en compte comme indiqué en réponse à l'avis de l'Etat.</p> <p>2- Un échancier prévisionnel d'ouverture des zones 1AU va être proposée comme indiqué en réponse à l'avis de l'Etat.</p>
<p><i>L'air et le climat</i></p>	<p>Le rapport de présentation aurait pu être enrichi par les études du plan climat air énergie territorial (PCAET) de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom en cours d'élaboration et établir les liens entre les documents. Le PADD, dans son axe 3, prévoit de mettre en œuvre les actions prévues au PCAET.</p>	<p>Il est décidé d'intégrer certains éléments du PCAET permettant de renforcer les justifications du PLUi dans la mesure du possible.</p>
	<p>Il aurait été utile, sur la base des bilans de la qualité de l'air, d'établir une cartographie des polluants au sein de ces zones sensibles afin d'apprécier l'exposition des populations à la pollution et d'orienter en conséquence l'urbanisation : implantation ou relocalisation des établissements recevant du public sensible vers des zones où l'air est de meilleure qualité, instauration de zones tampons par rapport aux zones émettrices (axes routiers, industries, parcelles agricoles traitées).</p>	<p>Cette remarque sera plutôt à intégrer dans le PCAET.</p>
	<p>Les actions prévues consistent à mettre en place un réseau de bornes de chargement pour les véhicules électriques, de développer l'intermodalité, d'encourager le recours aux déplacements actifs (marche et vélo) et de créer deux parkings de co-voiturage. Cependant, comme indiqué dans la</p>	<p>Comme pour répondre à l'observation formulée par l'Etat, Pré-Bocage Intercom va s'assurer de la possibilité de construire une aire de covoiturage à cet emplacement en fonction de l'arrêté préfectoral. Si tel est le cas, l'emplacement réservé sera maintenu (qui formalisera</p>

	<p>partie sur la qualité de l'eau, la situation de ces parkings à l'intérieur du périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau potable est susceptible d'impacts sur la qualité de l'eau.</p>	<p>une pratique existante mais illégale à cet endroit) et si tel n'est pas le cas, une autre solution sera trouvée pour zoner cet emplacement réservé.</p>
	<p>Le projet de PLUi comporte également une OAP thématique pour économiser l'énergie et intégrer des dispositifs d'énergie renouvelable aux bâtiments. La loi de transition énergétique apporte des outils au PLUi permettant d'aller plus loin. Le règlement du PLUi peut en effet définir des secteurs dans lesquels il impose aux constructions, travaux, installations et aménagements de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit (article L. 151-21 du code de l'urbanisme) et peut autoriser un bonus de constructibilité de 30 % pour les constructions à énergie positive (article L. 151-28 du code de l'urbanisme). Il aurait été intéressant que le PLUi s'appuie sur les dispositions de cette loi.</p>	<p>Point n'appelant pas de modification particulière.</p>
	<p>L'état initial de l'environnement n'aborde pas la question du changement climatique et de ses conséquences prévisibles sur le territoire. Le projet de PLUi ne propose pas explicitement de mesures visant à adapter le territoire au changement climatique, alors que la probable évolution à la hausse des températures et la probable modification du régime des pluies pourraient avoir des impacts importants sur la ressource en eau, la productivité agricole, les risques d'inondation, la biodiversité et la santé humaine.</p> <p><b>--&gt; L'autorité environnementale recommande à l'intercommunalité de s'engager plus résolument dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique et de promouvoir les mesures adaptées susceptibles d'y contribuer très directement.</b></p>	<p>Cette remarque sera plutôt à intégrer dans le PCAET.</p>

## Avis des PPA

<b>LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE du Pré-Bocage</b>	
<b>Avis favorable</b>	
<b>Remarques du SCoT</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
Renforcer les justifications en lien avec les choix de développement et le potentiel agronomique des sols.	<p>En fonction des données à disposition, nous pourront intégrer une carte supplémentaire superposant le potentiel agronomique des sols et les choix de développement.</p> <p>La localisation des sites 1AU / 2AU a été majoritairement déterminée par les élus ou reprise des PLU existants.</p> <p>Des adaptations ont été nécessaires en atelier zonage avec les communes, Pré-Bocage Intercom et le bureau d'études quand le choix des sites pouvait remettre en question l'activité agricole, les paysages, le fonctionnement interne des bourgs, leur desserte, etc.</p> <p>L'étude de la SAFER sera également annexée et permettra de renforcer les justifications du rapport de présentation.</p>
Revoir la destination des hébergements touristiques et hôteliers en zone N, secteurs AH et NH qui aujourd'hui n'est pas autorisée ce qui semble contraire à la vocation des zones et secteurs précités.	Ce point va être travaillé à nouveau. La règle du règlement écrit va être adaptée afin de permettre les hébergements touristiques et hôteliers de manière encadrée. L'idée est ici de permettre l'évolution du bâti existant vers ce type d'activité pour ainsi faire coïncider préservation du patrimoine bâti local et développement de l'offre touristique à l'échelle du territoire.
Revoir les objectifs de maintien de logements vacants et du parc de logements aidés en lien avec les prescriptions 26 et 27 du SCoT	Ce point va être retravaillé dans le PLUi
Absence de traduction réglementaire pour l'intégration de l'aménagement numérique sur le territoire	<p>Le règlement écrit prévoit la règle suivante : " Article III.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers).</p> <p>Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée aux réseaux publics d'électricité, présentant des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de la nouvelle construction.</p> <p>Les ouvrages, de quelque nature qu'ils soient, doivent être implantés en souterrain de la construction jusqu'au point de raccordement avec le réseau public.</p> <p>Tout terrain rendu constructible devra prévoir les aménagements nécessaires à l'installation de la fibre optique et autres réseaux de communication électronique."</p>

### Avis des PPA – Collectivités voisines

<b>VIRE AU NOIREAU</b>	
<b>Avis favorable</b>	
Remarques de la CDC de VIRE AU NOIREAU	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Avis favorable à l'unanimité.	

<b>ISIGNY OMAHA</b>	
<b>Avis</b>	
Remarques de la CDC de ISIGNY OMAHA	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
J'attire votre attention sur le fait que des constructions qui seraient nécessaires à l'activité agricole ne sont pas possibles sur ces parcelles de La Vacquerie du fait de ce classement en zone naturelle.	Observation portant sur le PLUi Secteur Ouest. Néanmoins, la remarque va être étudiée sur le Secteur Ouest.

<b>CAEN LA MER</b>	
<b>Avis favorable</b>	
Remarques de Caen la Mer	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<p>Avis émis à titre informatif car le Plan de Déplacement Urbain de Caen La Mer ne concerne pas le Secteur Est de Pré-Bocage Intercom.</p> <p>La CDC souligne les choix d'aménagement de la collectivité qui sont favorables au développement des mobilités durables.</p>	Observation positive n'appelant pas de modification.

<b>PREAUX BOCAGE</b>	
<b>Avis favorable</b>	
Remarques de la commune de Préaux-Bocage	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Avis favorable à l'unanimité.	

#### 4) Avis des communes directement concernées par la procédure

##### a) Synthèse des avis des communes

Point à travailler par la collectivité en dehors du PLUi	Modifications à apporter	
<ul style="list-style-type: none"> <li>Règlementation de la publicité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Revoir la rédaction du tableau des destinations et sous-destinations en zone naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Est et notamment celle concernant les destinations logement et hébergement hôtelier et touristique</li> <li>Des ajustements en termes d'accès aux futures zones à urbaniser et de certains chemins</li> <li>Ajustements de certains zonages (agrandissement de certaines zones urbanisables, création d'emplacement réservés, ajout de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination)</li> <li>Modification du phasage des zones à urbaniser sur Noyers-Bocage (commune déléguée de Val d'Arry)</li> <li>Corrections d'erreurs matérielles</li> </ul>	
Point à trancher	Données à ajouter	RDV à prévoir
<ul style="list-style-type: none"> <li>Positionnement de l'aire des gens du voyage : un rendez-vous va être fixé avec l'agence routière départementale et le Conseil Départemental afin de confirmer la possibilité d'accès à la parcelle réservée à cet effet. Ensuite, une décision sera prise en Conseil communautaire sur ce point.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>ARD</li> <li>DDTM + Conseil Départemental</li> </ul>

#### 4) Avis des communes directement concernées par la procédure

##### b) Réponse de la collectivité aux avis des communes

AVIS DES COMMUNES			
Communes	Avis	Remarques ou réserves	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Amayé-Sur-Seulles	Pas d'avis		
Aurseulles	Favorable (Après délai)		
Bonnemaison	Favorable		
Courvaudon	Favorable		
Epinay-Sur-Odon	Favorable avec réserve	<u>Réserve</u> : La commune demande une révision de l'OAP sur le site 17 pour permettre l'accès au secteur urbanisable via l'axe central n°VC103 dit « Du parc ».	La collectivité va prendre en compte cette demande afin de rendre cohérence l'accès à l'OAP site 17 au regard du permis d'aménager déposé et de la configuration du site.
Landes-Sur-Ajon	Pas d'avis		
Le Mesnil-Au-Grain	Pas d'avis		
Longvillers	Pas d'avis		
Maisoncelles-Pelvey	Favorable avec réserve	<u>Réserve</u> concernant le positionnement de l'aire des gens du voyage	Un rendez-vous a eu lieu avec l'Agence Routière Départementale et le Conseil Départemental afin de confirmer la possibilité d'accès à la parcelle réservée à cet effet. Ils confirment la possibilité d'accès par la RD6 à cette future aire d'accueil mixte dans des conditions sécurisées. L'ARD informe Pré-Bocage Intercom de la réalisation d'une bande multifonction partant de Villers-Bocage jusqu'au carrefour RD6-RD216.
Maisoncelles-Sur-Ajon	Favorable		
Malherbe-Sur-Ajon	Favorable avec réserve	<u>Réserve</u> concernant le site 38 situé à Banneville-sur-Ajon (commune historique), Orientation d'aménagement : Schéma opposable » le Conseil Municipal demande que ledit Schéma	La collectivité va prendre en compte cette demande afin de faciliter la circulation comme évoqué par la commune dans son avis.

		prévoit un accès supplémentaire depuis la route de la Chapelle pour éviter une surcharge de circulation sur la route du Long-Pré.	
Monts-en-Bessin	Favorable avec réserve	<u>Réserve</u> : le chemin de l'église. Ce chemin est privé et ne doit pas être référencé en chemin de randonnée.	Il conviendra que la commune précise graphiquement sa demande afin que Pré-Bocage Intercom puisse l'étudier. Une vérification sur la nature du chemin de l'église (privée ou publique) sera faite et déterminera le référencement ou non au zonage.
Parfouru-Sur-Odon	Favorable		
Saint-Louet-Sur-Seulles	Favorable		
Tracy-Bocage	Favorable avec remarques	D'ajouter 3 bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination situés en section ZD n°66	La demande sera prise en compte (en attente des photos)
		D'indiquer la nécessité de prévoir une zone tampon végétalisée dans l'OAP site 16 page 46 entre la future zone d'extension de l'urbanisation dédiée à l'habitat et la zone agricole voisine Route de la Belle Croix	La demande sera prise en compte
		De revoir la rédaction du tableau des destinations et sous-destinations en zone naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Est et notamment celle concernant les destinations logement et hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la sous-destination Logement, il est autorisé sous conditions la construction de logements en STECAL d'activité économique en zone agricole alors qu'il est interdit la construction de logements en STECAL d'activité économique en zone naturelle et ce avec la même rédaction dans les paragraphes détaillant ce qu'il est permis de faire sous conditions aux pages 116 et 138. Il paraîtrait donc cohérent que des constructions à destination d'habitation puissent être autorisées sous conditions dans l'ensemble des STECAL dédiés à l'activité économique dans les zones agricoles et naturelles ;</li> </ul>	La demande va être étudiée.

Tracy-Bocage		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique, celle-ci est autorisée sous conditions en zone agricole afin que des bâtiments anciens ayant un caractère patrimonial puissent être transformés et accueillir une activité touristique dédiée à l'hébergement touristique dans le tableau des destinations page 116. Le tableau des destinations pour la zone naturelle, page 138, lui, n'autorise pas l'hébergement hôtelier et touristique sous conditions. Il convient donc de corriger cela afin d'ouvrir cette opportunité également aux bâtiments présentant un caractère patrimonial en zone naturelle et ainsi préserver l'identité du territoire par la réhabilitation et la protection de ses constructions.</li> </ul>	
Val d'Arry (PLUi + assainissement collectif)	Favorable avec remarques	Spécifier dans la légende du règlement graphique que la bande d'inconstructibilité par rapport aux axes routiers est liée aux seuls axes routiers classés à grande circulation.	La demande sera prise en compte.
		<p>Modifier le classement en 1AU de la zone à urbaniser sur la commune déléguée de Noyers-Bocage et plus précisément au lieu-dit "Le relais" vers un classement en 2AU. Ce souhait est justifié comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Prévoir un phasage afin de mieux maîtriser le développement urbain et notamment en fonction des possibilités d'accueil des scolaires présentes et projetée ainsi que des équipements publics existants ;</li> <li>- Cette zone était inconstructible dans le PLU communal ;</li> <li>- La commune a pour volonté de concentrer le développement immédiat dans le bourg (avec le secteur de la ZAC classé en 1AU), à proximité des équipements d'intérêt général, puis d'envisager son développement dans un second temps au lieu-dit « Le relais ».</li> </ul>	A la lecture des justifications de cette demande, il paraît cohérent d'y répondre favorablement. De plus, cela peut répondre à une remarque faite par plusieurs personnes publiques associées à propos du nombre de zone 1AU. Néanmoins, afin de sécuriser juridiquement le PLUi, cette parcelle restera classée en 1AU et fera l'objet d'un phasage dans le travail qui sera fait à ce propos afin de répondre à la demande évoquée préalablement par plusieurs personnes publiques associées. Ainsi, cette zone ne sera pas urbanisable dès l'approbation et les zones 1AU du centre-ville (OAP ZAC) seront prioritaires.
		Modifier le classement de la commune de Parfouru-sur-Odon dans le secteur 4 vers le secteur 3, secteur dans lequel la commune était initialement intégrée.	La demande sera prise en compte.

Val d'Array (PLUi + assainissement collectif)		Rendre cohérent le découpage de la parcelle, partie Est, du lieu-dit « La Croix » située en UC sur la commune déléguée de Tournay-sur-Odon en ayant une limite avec la zone agricole plus linéaire.	Le tracé sera amélioré sans augmenter le droit à construire afin de rester avec le projet exposé avec un potentiel d'à minima 8 constructions déjà possibles avec le découpage du PLUi arrêté, cohérent avec le PLU communal.
		Intégrer l'ensemble de la parcelle C304 en secteur Ah sur la commune déléguée de Tournay-sur-Odon en conformité avec le PLU communal.	La difficulté ici réside dans le fait que le PLUi a obtenu un avis favorable sans observations ni réserves de la CDPENAF sur les périmètres de STECAL définis actuellement. Il devient alors difficile de les faire évoluer à ce stade. De plus, la parcelle C304 mesure environ 3660m <sup>2</sup> et la construction actuelle mesure elle environ 295m <sup>2</sup> en surface au sol. De fait, les constructions à usage d'habitation étant autorisé en secteur AH, une ou deux nouvelles constructions à usage d'habitation peuvent être envisagées à l'ouest de la construction existante. Pré-Bocage Intercom ne peut donc répondre favorablement à cette demande car elle viendrait à augmenter la surface urbanisable d'un hameau, ce qui serait en contradiction avec le PADD.
		Créer un nouvel emplacement réservé afin de prévoir l'accueil de la future station épuration de la commune déléguée de Tournay-sur-Odon en conformité avec le PLU communal	La demande sera prise en compte.
		Conditionner toute modification et/ou apport sur façade type pré-enseigne ou publicité sur une construction classée au titre du patrimoine bâti de la reconstruction à une déclaration préalable avant l'exécution des travaux	Cette demande est très intéressante. Malheureusement, l'objet d'un PLUi ne permet pas de répondre à cette demande. Celle-ci a été intégrée comme un enjeu dans le Plan Paysage. Il pourra également être envisagé de travailler sur un règlement local de publicité pour répondre à cette demande dans le futur.
		De revoir la rédaction du tableau des destinations et sous-destinations en zone naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur	La demande va être étudiée.

Val d'Arry (PLUi + assainissement collectif)	<p>Est et notamment celle concernant les destinations logement et hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la sous-destination Logement, il est autorisé sous conditions la construction de logements en STECAL d'activité économique en zone agricole alors qu'il est interdit la construction de logements en STECAL d'activité économique en zone naturelle et ce avec la même rédaction dans les paragraphes détaillant ce qu'il est permis de faire sous conditions aux pages 116 et 138. Il paraîtrait donc cohérent que des constructions à destination d'habitation puissent être autorisées sous conditions dans l'ensemble des STECAL dédiés à l'activité économique dans les zones agricoles et naturelles ;</li> <li>- Concernant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique, celle-ci est autorisée sous conditions en zone agricole afin que des bâtiments anciens ayant un caractère patrimonial puissent être transformés et accueillir une activité touristique dédiée à l'hébergement touristique dans le tableau des destinations page 116. Le tableau des destinations pour la zone naturelle, page 138, lui, n'autorise pas l'hébergement hôtelier et touristique sous conditions. Il convient donc de corriger cela afin d'ouvrir cette opportunité également aux bâtiments présentant un caractère patrimonial en zone naturelle et ainsi préserver l'identité du territoire par la réhabilitation et la protection de ses constructions ;</li> </ul>	
	<p><u>Observation</u> : La desserte par la route dite « Les Vaux » de la future zone d'extension de l'habitat prévue sur la commune de Parfouru-sur-Odon semble quelque peu difficile au regard de la largeur actuelle de cette voirie. Il sera éventuellement nécessaire de prévoir des aménagements pour sécuriser la circulation à cet endroit.</p>	<p>Après une réunion technique avec le maire de Val d'Arry et le service voirie de Pré-Bocage Intercom, La desserte par la route dite « Les Vaux » de la future zone d'extension de l'habitat prévue sur la commune de Parfouru-sur-Odon semble cohérente. Ainsi, l'OAP est maintenue telle qu'elle existe aujourd'hui.</p>

Villers-Bocage (PLUi + assainissement collectif)	Favorable avec remarques	De corriger dans l'OAP « site 11 », reprenant le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée nommée Fontaine Fleurie/Ecanet, l'erreur matérielle indiquant la création d'une passerelle piétonne. Cette demande avait déjà été formulée avant l'arrêt du PLUi Secteur Est (voir le 1 de l'annexe à cette présente délibération)	La demande sera prise en compte.
		De modifier dans l'OAP « site 11 », reprenant le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée nommée Fontaine Fleurie/Ecanet, le type d'accès entre la rue de la Fontaine Fleurie et la rue Georges Clemenceau par une voirie voiture accompagnée de déplacements doux (piéton + piste cyclable) (voir le 2 de l'annexe à cette présente délibération)	La demande sera prise en compte.
		De Prévoir dans l'OAP « site 11 », reprenant le périmètre de la Zone d'Aménagement Concertée nommée Fontaine Fleurie/Ecanet, une voirie partagée permettant de concilier déplacement automobile et déplacement doux sur les deux accès au Nord-Est du site (voir le 3 de l'annexe à cette présente délibération)	La demande sera prise en compte.
		De conditionner toute modification et/ou apport sur façade type pré-enseigne ou publicité, sur une construction classée au titre du patrimoine bâti de la reconstruction, à une déclaration préalable avant l'exécution des travaux	Cette demande est très intéressante. Malheureusement, l'objet d'un PLUi ne permet pas de répondre à cette demande. Celle-ci a été intégrée comme un enjeu dans le Plan Paysage. Il pourra également être envisagé de travailler sur un règlement local de publicité pour répondre à cette demande dans le futur.
Villers-Bocage (PLUi + assainissement collectif)		De revoir la rédaction du tableau des destinations et sous-destinations en zone naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Est et notamment celle concernant les destinations logement et hébergement hôtelier et touristique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la sous-destination Logement, il est autorisé sous conditions la construction de logements en STECAL d'activité économique en zone agricole alors qu'il est interdit la construction de logements en STECAL d'activité</li> </ul>	La demande va être étudiée.

Villers-Bocage (PLUi + assainissement collectif)		<p>économique en zone naturelle et ce avec la même rédaction dans les paragraphes détaillant ce qu'il est permis de faire sous conditions aux pages 116 et 138. Il paraîtrait donc cohérent que des constructions à destination d'habitation puissent être autorisées sous conditions dans l'ensemble des STECAL dédiés à l'activité économique dans les zones agricoles et naturelles ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique, celle-ci est autorisée sous conditions en zone agricole afin que des bâtiments anciens ayant un caractère patrimonial puissent être transformés et accueillir une activité touristique dédiée à l'hébergement touristique dans le tableau des destinations page 116. Le tableau des destinations pour la zone naturelle, page 138, lui, n'autorise pas l'hébergement hôtelier et touristique sous conditions. Il convient donc de corriger cela afin d'ouvrir cette opportunité également aux bâtiments présentant un caractère patrimonial en zone naturelle et ainsi préserver l'identité du territoire par la réhabilitation et la protection de ses constructions</li> </ul>	
		<p><u>Observation</u> : La possibilité de créer une liaison douce reliant Villers-Bocage et Villy-Bocage par la Route Départementale 6.</p>	<p>Cette demande est très intéressante dans le cadre du développement des mobilités douces et va être étudiée et il va être proposé la création d'un emplacement réservé à cet effet si besoin.</p>
Villy-Bocage	Favorable avec Réserves	<p>Sur tous les plans de zonage : modifier la couleur des cheminements à conserver ou à créer (brun-rouge) qui se confond avec la couleur rouge des limites des communes</p>	<p>Cette demande va être étudiée.</p>
		<p>Sur tous les plans de zonage : changer la couleur des zones inondables (en hachuré rouge) qui se confond avec celle des zones de remontée de nappe de nappe 0 à 1m (en hachuré rose) : lui préférer une autre couleur d'hachurage : bleu ou noir et/ou un autre sens d'hachurage</p>	<p>Cette demande va être étudiée.</p>

Villy-Bocage		Corriger une erreur matérielle pour prendre en compte un emplacement réservé pour un chemin existant privé afin de le rendre public (voir annexe Le Val)	Cette demande va être étudiée.
		Corriger une erreur matérielle pour prendre en compte un emplacement réservé pour un accès au Menhir de Pierrelaye (voir annexe Pierrelaye)	Cette demande va être étudiée.
		Modifier l'emprise de la zone UC au lieu-dit « Le Buquet » afin de mettre en cohérence le PLU intercommunal secteur Est avec le PLU communal de Villy-Bocage (voir annexe Le Buquet)	Le PLUi a pour objectif de recentrer les extensions urbaines dans les bourgs ou à proximité immédiate. De fait, les hameaux ont été découpés au plus près des constructions existantes afin de ne pas multiplier les nouvelles constructions en leur sein à l'avenir. Il est également nécessaire de préciser que le PLUi ouvre la possibilité de constructions nouvelles sur ce hameau, ce qui n'est pas possible dans le PLU. Enfin, un des axes principaux du PADD de la commune est de recentrer le développement de l'urbanisation dans le bourg, comme c'est également le cas dans le PLUi.
		Modifier l'emprise de la zone UC au lieu-dit « Fains » afin de mettre en cohérence le PLU intercommunal secteur Est avec le PLU communal de Villy-Bocage (voir annexe Fains n°1)	Le PLUi a pour objectif de recentrer les extensions urbaines dans les bourgs ou à proximité immédiate. De fait, les hameaux ont été découpés au plus près des constructions existantes afin de ne pas multiplier les nouvelles constructions en leur sein à l'avenir. Il est également nécessaire de préciser que le PLUi ouvre la possibilité de constructions nouvelles sur ce hameau, ce qui n'est pas possible dans le PLU. Enfin, un des axes principaux du PADD de la commune est de recentrer le développement de l'urbanisation dans le bourg, comme c'est également le cas dans le PLUi.

Villy-Bocage	<p>Modifier l'emprise de la zone UC au lieu-dit « Fains » afin de mettre en cohérence le PLU intercommunal secteur Est avec le PLU communal de Villy-Bocage afin de permettre la réalisation d'un programme de plusieurs logements sur une parcelle de propriété communale (voir annexe Fains n°2)</p>	<p>Le PLUi a pour objectif de recentrer les extensions urbaines dans les bourgs ou à proximité immédiate. De fait, les hameaux ont été découpés au plus près des constructions existantes afin de ne pas multiplier les nouvelles constructions en leur sein à l'avenir.</p> <p>Il est également nécessaire de préciser que le PLUi ouvre la possibilité de constructions nouvelles sur ce hameau, ce qui n'est pas possible dans le PLU. Enfin, un des axes principaux du PADD de la commune est de recentrer le développement de l'urbanisation dans le bourg, comme c'est également le cas dans le PLUi.</p>
	<p>Supprimer sur le plan de zonage de Villy-Bocage l'amputation de la zone 2AU Ouest par la bande de 75 mètres le long de la RD6 (voir annexe Le Bourg), en application de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme en vigueur à la date d'aujourd'hui qui mentionne que cette interdiction ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés des communes</p>	<p>Cette demande va être étudiée. Néanmoins, l'article L111-6 du Code de l'urbanisme mentionne que seuls les espaces en dehors des espaces urbanisés des communes sont concernés par l'application de ce retrait d'une bande de 75 mètres par rapport à une voie classée à grande circulation. La zone 2AU étant dans le bourg, celle-ci n'est pas concernée par ce retrait. De plus, celle-ci ne sera urbanisable dès l'approbation du PLUi.</p> <p>Afin de répondre à la demande de la commune, le bout de retrait indiqué sur le zonage en 2AU sera retiré.</p>
	<p><b>OAP :</b> 1 - <u>Pages 73/77</u> : Rallonger la zone d'aménagement routier de la RD6 : an Nord jusqu'au carrefour avec la Route du Buquet et au Sud jusqu'à l'accès des véhicules à double sens au niveau du SDIS (voir annexe « OAP page 73 », indication n°2)</p>	<p>1 – La demande va être prise en compte.</p> <p>2 – Le Conseil Départemental a préconisé dans son avis sur le PLU de Villy-Bocage ainsi qu'à la suite de la réunion organisée avec les personnes publiques associées le 28 novembre 2018 de faire les accès au site 20 par la route communale. Ainsi,</p>

Villy-Bocage	<p>2 - <u>Pages 73/77</u> : supprimer la notion de carrefour unique (voir annexe « OAP page 73 », indication n°7)</p> <p>3 - <u>Page 77</u> : rallonger la zone d'aménagement routier de la RD6 : an Nord jusqu'au carrefour avec la Route du Buquet et au Sud jusqu'à l'accès des véhicules à double sens au niveau du SDIS (voir annexe « OAP page 77 », indication n°5)</p>	<p>la demande de la commune parait cohérente à cet égard et Pré-Bocage Intercom va modifier en ce sens.</p> <p>3 - La demande va être prise en compte.</p>
	<p>De revoir la rédaction du tableau des destinations et sous-destinations en zone naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Est et notamment celle concernant les destinations logement et hébergement hôtelier et touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Concernant la sous-destination Logement, il est autorisé sous conditions la construction de logements en STECAL d'activité économique en zone agricole alors qu'il est interdit la construction de logements en STECAL d'activité économique en zone naturelle et ce avec la même rédaction dans les paragraphes détaillant ce qu'il est permis de faire sous conditions aux pages 116 et 138. Il paraîtrait donc cohérent que des constructions à destination d'habitation puissent être autorisées sous conditions dans l'ensemble des STECAL dédiés à l'activité économique dans les zones agricoles et naturelles ;</li> <li>- Concernant la sous-destination Hébergement hôtelier et touristique, celle-ci est autorisée sous conditions en zone agricole afin que des bâtiments anciens ayant un caractère patrimonial puissent être transformés et accueillir une activité touristique dédiée à l'hébergement touristique dans le tableau des destinations page 116. Le tableau des destinations pour la zone naturelle, page 138, lui, n'autorise pas l'hébergement hôtelier et touristique sous conditions. Il convient donc de corriger cela afin d'ouvrir cette opportunité également aux bâtiments présentant un caractère patrimonial en zone naturelle et ainsi préserver</li> </ul>	<p>La demande va être étudiée.</p>

		l'identité du territoire par la réhabilitation et la protection de ses constructions ;	
		<u>Observation</u> : La possibilité de créer une liaison douce reliant Villers-Bocage et Villy-Bocage par la Route Départementale 6.	Cette demande est très intéressante dans le cadre du développement des mobilités douces et va être étudiée et il va être proposé la création d'un emplacement réservé à cet effet si besoin.

## 5) Synthèse des observations formulées dans les registres mis à disposition du public

### a) Synthèse des observations

Point à travailler	Modifications à apporter	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande de classement en zone constructible</li> <li>• Autre demande de changement de zone</li> <li>• Demande de changement de destination de bâtiment en zone agricole ou naturelle</li> <li>• Emplacements réservés (Longvillers, Anctoville et Monts-en-Bessin)</li> <li>• Demande de modification du règlement écrit</li> <li>• Simple renseignement</li> <li>• Questions diverses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du règlement écrit, de certains zonages et des OAP pour prendre en compte certaines observations pertinentes formulées lors de l'enquête publique</li> </ul>	
Point à trancher	Données à ajouter	RDV à prévoir
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Emplacements réservés de Longvillers et Monts-en-Bessin</li> <li>• Aire d'accueil mixte à Maisoncelles-Pelvey</li> <li>• Zone AD à Villers-Bocage (zone pour un possible lycée) = propriétaire souhaite passer cette parcelle en zone constructible</li> <li>• Château de Villers-Bocage</li> <li>• STECAL AX Tracy-Bocage</li> <li>• Epinay-sur-Odon : Zone constructible carte communale / zone à urbaniser PLUi</li> <li>• Villy-Bocage : demandes de la commune</li> <li>• Banneville-sur-Ajon : Zone humide – OAP n°38</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Conseil départemental + ARD</li> <li>• ARS</li> <li>• DDTM</li> <li>• Ressource EAU et Assainissement non collectif/collectif</li> </ul>

## **5) Synthèse des observations formulées dans les registres mis à disposition du public**

b) Réponse de la collectivité à ces observations

### **Classement des dépositions.**

Celles-ci sont identifiées **R** (comme Registre papier) ou **C** (comme Courrier ou mail).

Un rappel **D** renvoie au classement dans le registre dématérialisé, lorsque c'est le cas.

## 1.1- Registre de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom :

### Siège de l'enquête.

#### 1.1.1- Permanence du lundi 17 juin 2019 (09h00 – 12h00) :

**R1- (D3) Déposition de Madame Martine DEBONNAIRE**, habitant à Tracy-Bocage qui demande que sa parcelle ZB68 située en limite de zone UB, devienne constructible. Elle joint à sa déposition 2 extraits de situation cadastrale.

#### Question n° 1 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande de classement en zone constructible de cette parcelle agricole alors que Tracy-Bocage bénéficie déjà de 1.4 ha au titre de son développement urbanistique ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Cette parcelle, d'une superficie de 3527m<sup>2</sup>, est classée en zone agricole du PLUi Secteur Est car celle-ci n'est pas contigüe sur plusieurs côtés à une zone urbaine. De plus, Tracy-Bocage est une commune rurale et il y est donc prévu un développement maîtrisé afin d'éviter un étalement urbain trop important. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



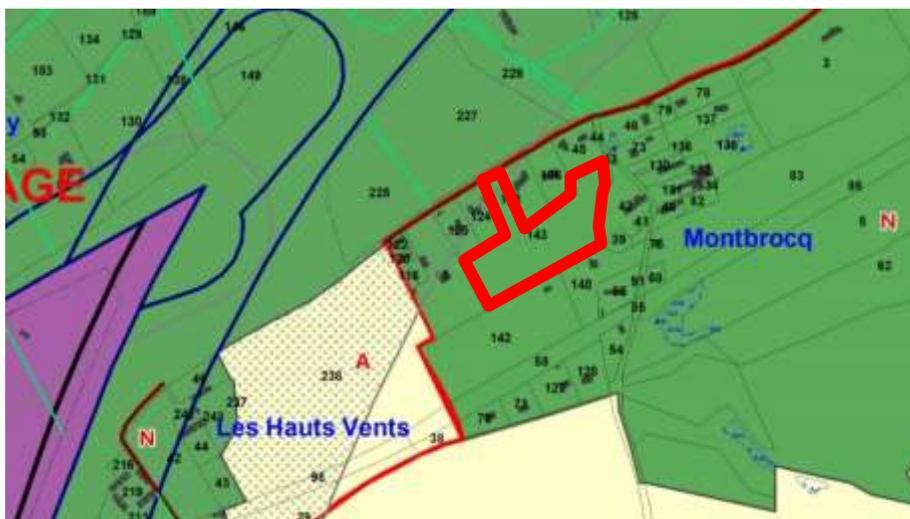
**R2- (D2) Déposition de Madame Roger PRZYAYCIEN**, demeurant 18, rue Camille Blaisot à Vimont, qui demande que son terrain familial situé au lieudit "Montbrocq", parcelle 143 à Epinay-sur-Odon devienne constructible (Dépôt de 2 pièces annexées)

Dépôt d'une observation D2, complémentaire, sur registre dématérialisé au nom de Monsieur Etienne ROGER)

Question n° 2 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation pour une parcelle localisée en pleine zone Naturelle et donc actuellement préservée ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Cette parcelle, d'une superficie d'1,45Ha, se situe au milieu d'une zone naturelle, zone où les nouvelles constructions à destination d'habitation sont interdites. Le choix fait dans le PLUi Secteur Est est de localiser le développement de l'habitat en extension urbaine au sein des bourgs des communes afin d'éviter le mitage. Les hameaux avec une densité de construction plus faible ne sont pas en zone urbaine (UC) et sont donc classés en zone naturelle ou agricole. La zone naturelle permet les extensions et les annexes, dans les conditions définies au règlement écrit. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.

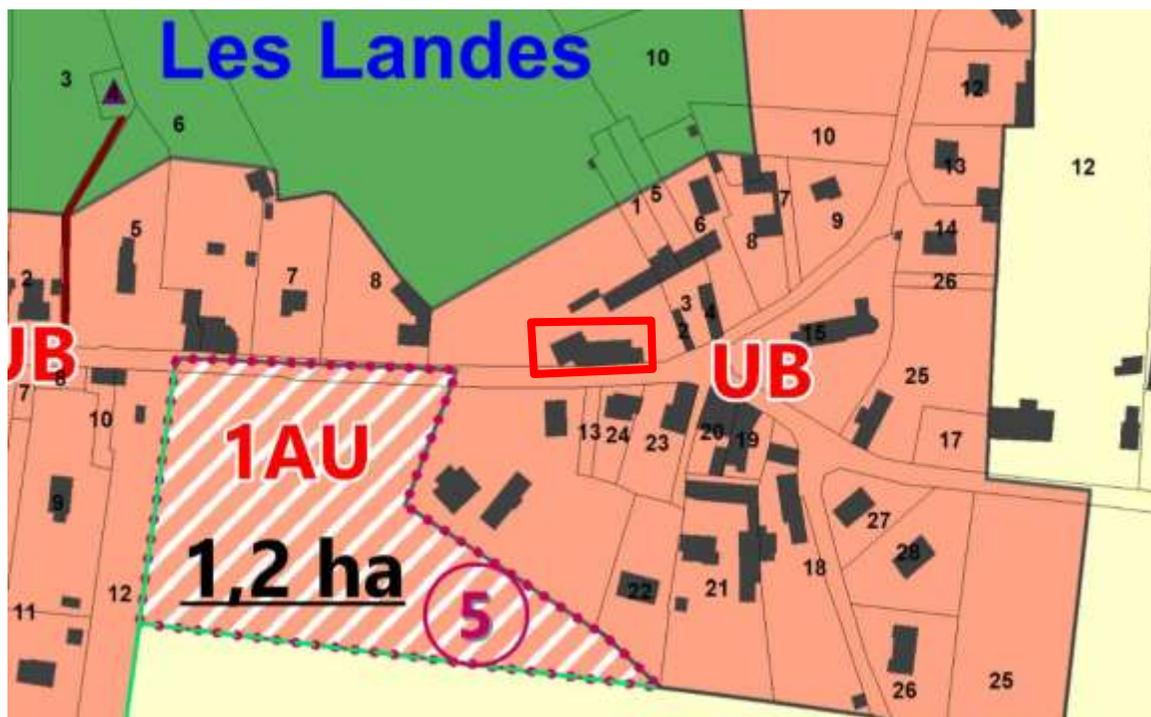


**R3- (D4) Déposition de Monsieur Jean-Baptiste LECLERC**, résident à Sermentot, Centre Bourg, qui demande que l'ancienne grange en pierres située sur sa propriété et qui borde la route départementale, soit étoilée (Changement ultérieur de destination) afin de pouvoir la transformer en gîte rural ou en habitation annexe (Dépôt d'une pièce annexe).

*Question n°3 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande de changement de destination concernant ce bâtiment ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Ce bâtiment est situé en zone urbaine (UB). Il n'est donc pas nécessaire de l'étoiler afin qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination puisque la zone UB permet l'évolution du bâti existant. Ainsi, il sera seulement nécessaire de faire une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire en fonction de la nature des travaux). Cette demande n'est donc pas intégrée au PLUi, non pas par refus mais parce qu'il n'est pas utile de l'intégrer pour réaliser le projet décrit dans l'observation.



**1.1.2- Permanence du vendredi 19 juillet 2019 (14h00 – 17h00).**

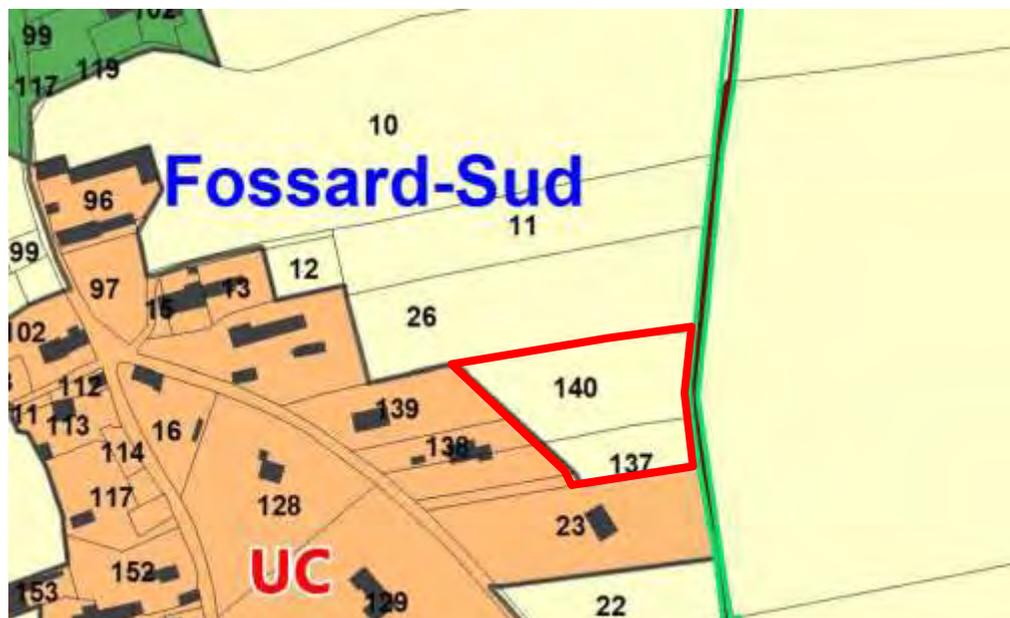
**R4- Déposition de Monsieur Daniel MULOT de Feuguerolles-sur-Seulles, qui demande la mise en zone constructible des parcelles n° 137 et 140 lui appartenant sur la commune d'Anctoville**

*Question n°4 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation de parcelles situées en zone agricole ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Les parcelles ZO 0137 et ZO 0140 se situent en zone agricole. De plus, si celles-ci se situent à proximité d'une zone urbaine (UC), elles couvrent un hameau et les hameaux n'ont pas pour objet de s'étendre dans le PLUi Secteur Est, où ceux-ci ne bénéficient pas de zone d'extension urbaine. C'est un choix de Pré-Bocage Intercom de localiser le développement dans les bourgs.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.





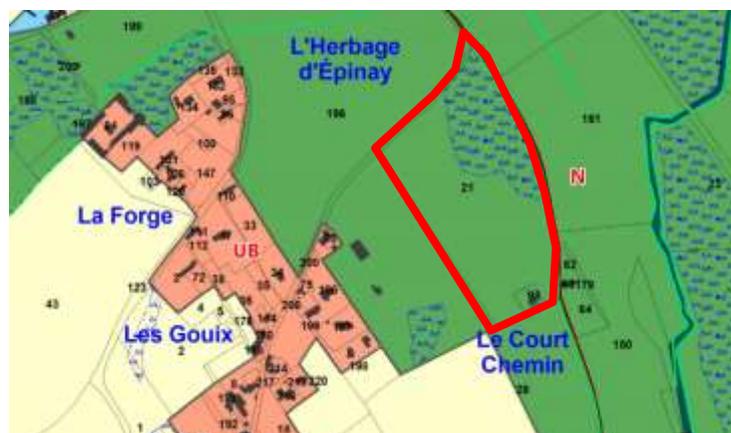
**R6- (D38) Déposition de Madame Janine LEFEVRE (courrier du 18 juillet 2019 intégré lors de la permanence du 19 juillet 2019), d'Épinay-sur-Odon, qui demande le déplacement d'une parcelle constructible ZC 21 mais sans accès, vers un secteur accessible et pourvu des réseaux.**

Question n°6 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande d'ouverture à l'urbanisation d'une parcelle au cœur d'une zone agricole et surtout, comment expliquez-vous qu'une parcelle puisse être affectée en zone constructible si elle ne dispose d'aucun accès à la voie publique ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** la parcelle ZC 0021 se situe en zone naturelle, donc en zone non constructible. Il n'est donc pas obligatoire que celle-ci bénéficie d'un accès à la voie publique.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**R7- (D43) Déposition de Madame Léa ROGER, qui demande l'affectation en zone constructible de la parcelle n° 143, appartenant à son papa décédé, Monsieur Stéphane ROGER, classée en zone N et sise sur le territoire communal d'Épinay-sur-Odon.**

Commentaire n°1 de la commission d'enquête :

*Doublon à la question n° 2, ci-dessus.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La réponse apportée à cette observation est la même que celle apportée à l'observation n°2 ci-dessus.

**R8- (D43) Déposition de Monsieur Bernard BOISROUX, La Basse Bruyère à Amayé-sur-Seulles,** qui déclare que la législation doit permettre la mise en place d'une révision des orientations prises lors de l'approbation du projet de PLUi, après le renouvellement du Conseil Municipal.

*Commentaires n°2 de la commission d'enquête :*

*Cette déclaration n'appelle pas de réponse et est considérée hors sujet.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** cette observation ne concerne pas le PLUi Secteur Est et n'appelle pas de réponse. Pré-Bocage Intercom décide donc de ne pas en tenir compte.

**R9- (D43) Déposition de Monsieur Gilbert MARTIN, rue des Tilleuls à Saint-Louet-sur-Seulles,** qui demande l'apposition d'une étoile :

- a) sur un bâtiment situé sur la parcelle n°14 et qui n'a plus de lien avec une activité agricole,
- b) sur une ancienne étable localisée sur la parcelle n° 81 et appartenant à sa fille, Marie-Laure MARTIN.

*Question n°6 de la commission d'enquête :*

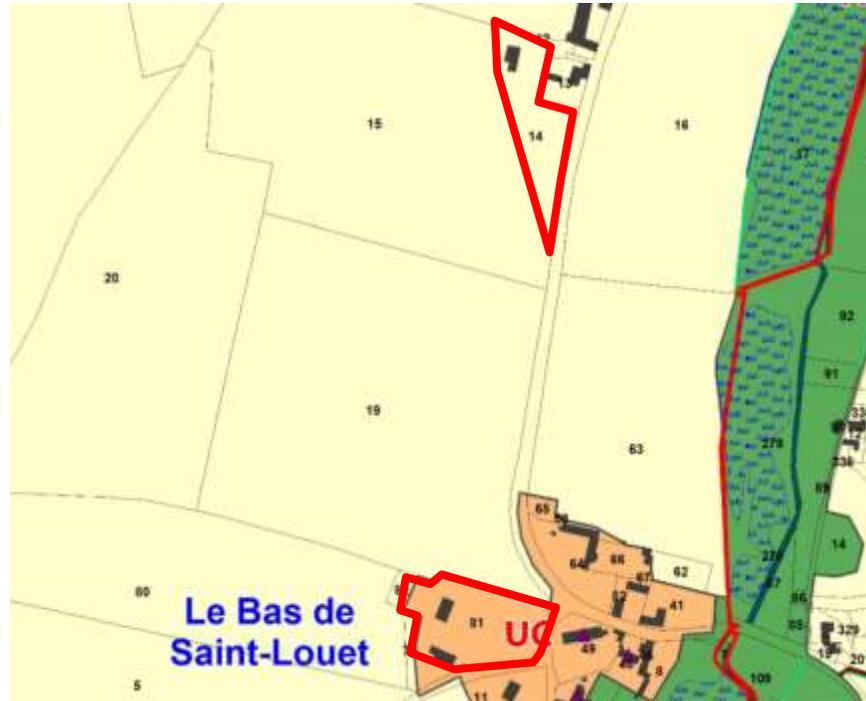
*Que pensez-vous de ces 2 nouvelles demandes de changement de destination ?*

*Ces bâtiments sont-ils en mesure de répondre aux limitations de l'article 1.2 de votre règlement ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

**Pour la demande a)** concernant un bâtiment situé sur la parcelle ZB0014, le requérant n'a pas fourni de photos. Il est donc impossible pour la collectivité d'étudier la demande et ainsi de vérifier l'intérêt patrimonial (prescription 36 du SCoT de Pré-Bocage Intercom). Cette demande ne pourra être examinée que si et seulement si ces informations seront fournies à la collectivité dans un délai précis qui sera indiqué à la personne par la mairie où se situe cette demande. Si ce bâtiment revêt un intérêt patrimonial, alors il sera intégré au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le cas contraire, la demande sera rejetée. L'emplacement de ce bâtiment correspond aux limitations de l'article 1.2 de la zone agricole du règlement écrit du PLUi Secteur Est. Néanmoins, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

**Pour la demande b)** concernant un bâtiment situé sur la parcelle ZD0081, celui-ci se trouve au sein d'une zone urbaine (UC). Il n'est donc pas nécessaire de l'étoiler afin qu'il puisse faire l'objet d'un changement de destination puisque la zone UC permet l'évolution du bâti existant. Ainsi, il sera seulement nécessaire de faire une demande d'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis de construire en fonction de la nature des travaux). Cette demande n'est donc pas intégrée au PLUi, non pas par refus mais parce qu'il n'est pas utile de l'intégrer pour réaliser le projet décrit dans l'observation.



### 1.1.3- Déclarations exprimées en dehors des permanences :

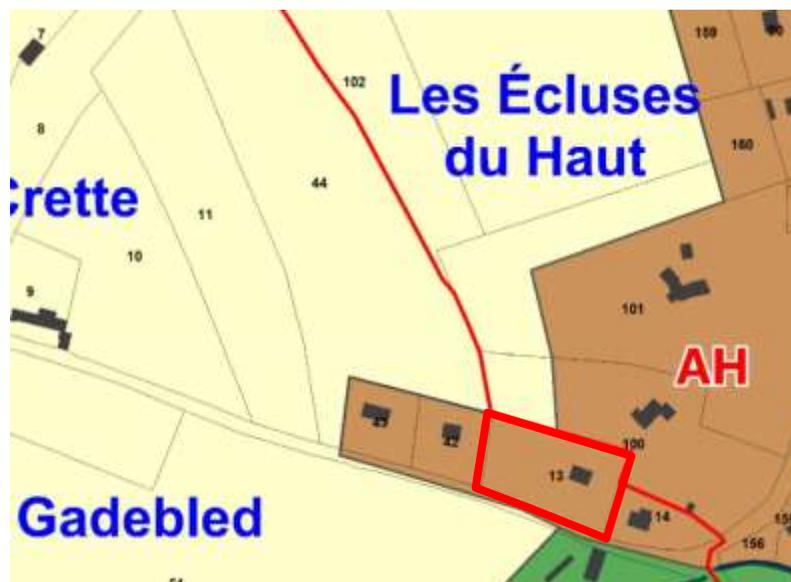
**C1- (D14) Courrier en date du 28 juin 2018 de Monsieur et Madame Yves IMHOF, Les Trois Ponts à Feugerolles-sur-Seulles.**

Ces personnes déclarent être propriétaires d'un terrain de 3440 m<sup>2</sup> (Parcelle n° 13 en secteur AH)) sur lequel est construite leur maison. Ils souhaitent pouvoir détacher de ce terrain une parcelle de 1350 m<sup>2</sup>, afin de permettre la construction d'une nouvelle habitation.

Question n°7 de la commission d'enquête :

a) *Que pensez-vous de cette demande de morcellement de parcelle en vue de permettre, à terme, la construction d'une nouvelle maison, pour ce terrain localisé, selon ces personnes, au sein d'un STECAL AH ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle YB0013 est classée en zone Ah, STECAL dédié à l'habitat en zone agricole. La création de nouvelle construction à usage d'habitation est autorisée en secteur Ah dans le règlement écrit du PLUi Secteur Est. Ainsi, ces personnes pourront déposer une demande de permis de construire afin de créer une nouvelle construction à usage d'habitation si elles le souhaitent.



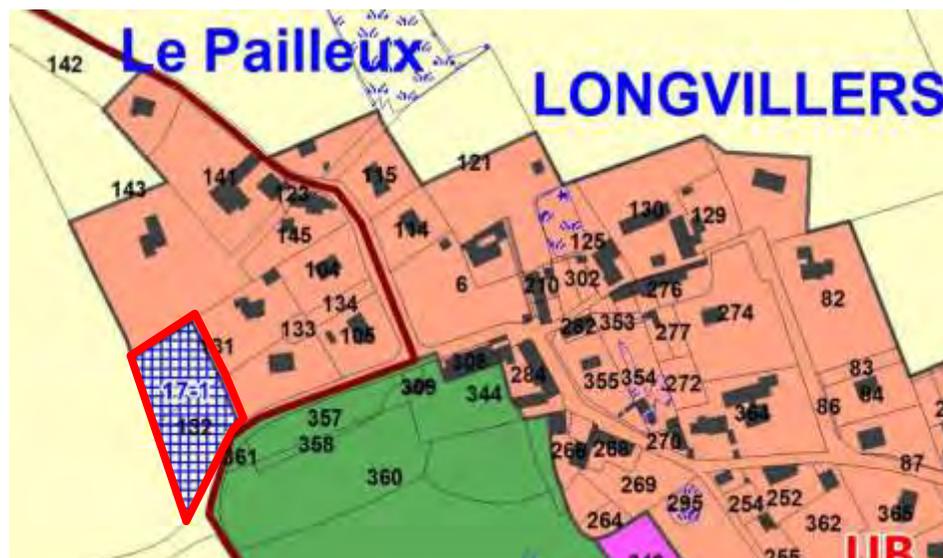
**C2- (D18-D24-D25) Déposition en date du 08 juillet 2019 de Madame Danièle LEMOINE, de Monsieur Ronan JACQ et de Monsieur Nicolas EUGENE, qui contestent le positionnement de l'Emplacement réservé 17-1, sur la commune de Longvillers, considérant que :**

- Le choix est incompréhensible,
- La voirie est inadaptée et dangereuse,
- Les 2 propriétaires refuseront la vente des parcelles en question.

Question n°8 de la commission d'enquête :

Compte-tenu des déclarations formulées par Monsieur le Maire, qui propose le déplacement de cet ER en un autre endroit, comment entendez-vous régler ce point particulier ?

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Au regard de l'observation formulée par Monsieur Langlois, maire de Longvillers, en date du 16 juillet 2019 dans le registre de Longvillers, Pré-Bocage Intercom va étudier la possibilité de déplacer l'emplacement réservé afin de répondre à la demande formulée dans cette observation et au besoin exprimé par la commune lors de l'élaboration du PLUi Secteur Est.



**C3- (D20) Déposition en date du 13 juillet 2019 de Monsieur Benoît DUREL**, concernant l'OAP n° 38 à Banneville-sur-Ajon. Il demande :

- 1) Le déplacement vers l'Est d'un accès à la parcelle, afin de permettre la constructibilité de part et d'autre de cet accès, *(alors que le schéma d'aménagement précise que l'emprise ne figure qu'à titre indicatif !*
- 2) L'affectation de la parcelle ZA62 en zone 1AU alors que celle-ci est actuellement en zone UB, ceci afin d'éviter d'éventuelles complications du fait du règlement différent,
- 3) La mise en concordance de l'emprise de l'OAP 38 à la fois sur le règlement graphique et sur la délimitation apparaissant dans les OAP spatialisées avec confirmation de la superficie de 3.5 ha stipulée sur les documents du projet.

Question n°9 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de ces diverses demandes de précision concernant ce projet à finaliser ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

- 1) Le terme « emprise à titre indicatif » signifie que cette emprise n'est pas figée à la localisation inscrite sur l'orientation d'aménagement (page 57 des OAP du secteur 4) mais indique qu'il est nécessaire qu'un nombre minimal d'accès à une voie publique soit prévu dans le futur projet d'aménagement. Ainsi, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.
- 2) La demande de classer la parcelle ZA0062 en zone à urbaniser (1AU) plutôt qu'en zone urbaine (UB) est cohérente au regard du site. Cette demande va être intégrée au PLUi Secteur Est.
- 3) Ce point va être corrigé en conservant la superficie de 3,5Ha.



**C4- (D21) Déposition anonyme en date du 14 juillet 2019**, concernant le positionnement de l'aire d'accueil des Gens du Voyage sur le territoire communal de Maisoncelles-Pelvey.

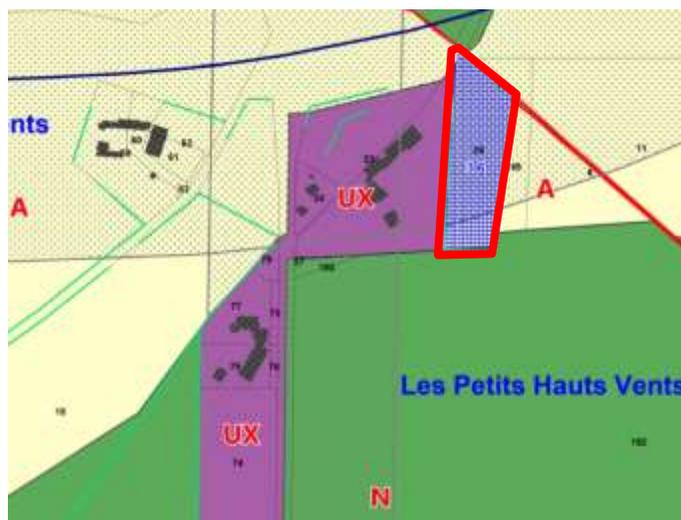
Cette personne se déclare opposée à ce projet du fait du positionnement de l'accès sur la RD6 qui est une route confrontée à un trafic important, d'une part, et du manque de liaison douce pour traverser le pont de l'autoroute et se rendre à Villers-Bocage, la ville la plus proche.

Question n°10 de la commission d'enquête :

1) *Que pensez-vous de ces remarques concernant la sécurisation du site et de son utilisation à terme ?*

2) *Est-ce que cette configuration est à même de justifier un repositionnement de l'aire d'accueil sur un autre site et si oui, lequel ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** un rendez-vous est prévu le 6 août 2019 avec l'agence routière départementale et le Conseil départemental afin de s'assurer de la bonne accessibilité à cette zone par la route départementale 6. Si cette bonne accessibilité est confirmée, alors cet emplacement réservé sera maintenu. Pour rappel, la possibilité de prendre et de sortir de l'autoroute 84 sur la route départementale 6 ne pose pas de soucis en termes de gestion du trafic et il existe déjà un tourne à gauche pour accéder à la route menant à cet emplacement réservé. Aussi, s'agissant de la liaison douce, cette remarque est pertinente et si le projet d'aire d'accueil mixte venait à se réaliser à cet endroit, alors sera pensée dans ce projet la création d'une liaison douce jusqu'à Villers-Bocage.

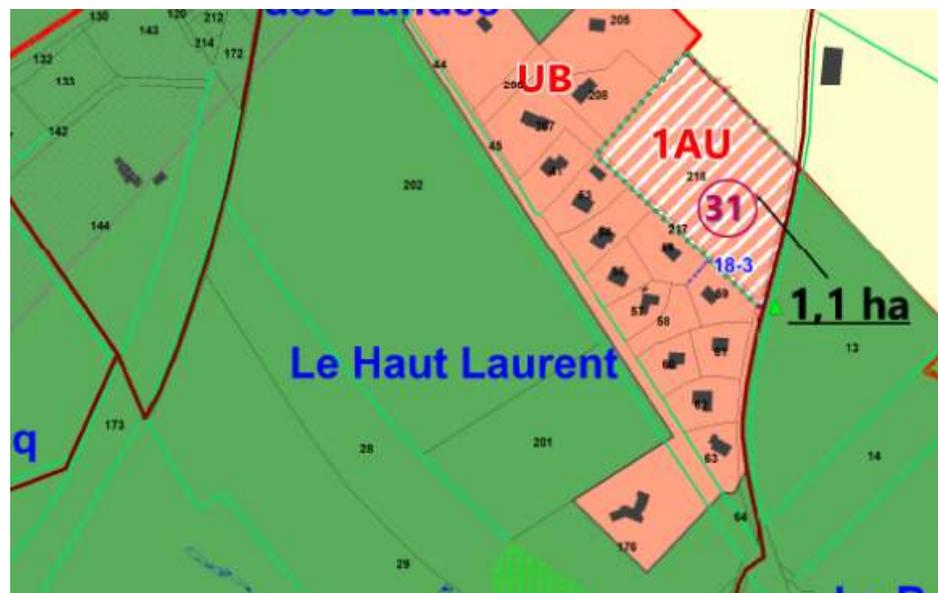


**C5- (D23) Déposition de Monsieur Guillaume ROBLIN en date du 15 juillet 2019, 34, le Bas des Landes à Parfouru-sur-Odon, qui déclare s'opposer au projet de construction de 11 pavillons juste derrière sa propriété.**

*Question n°11 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette déclaration concernant l'OAP n° 31, programmée au sein de ce hameau ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** ce projet inscrit dans le PLUi Secteur Est à l'OAP n°31 revêt un caractère d'intérêt général afin de prévoir un développement maîtrisé et moins consommateur en foncier agricole qu'au cours des périodes précédentes. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**C6- (D24) Déposition de Madame Stéphanie EUGENE en date du 15 juillet 2019** concernant son refus de voir sa parcelle ZB 132 amputée au titre de l'emplacement réservé 17-1 figurant au dossier d'enquête publique du PLUi. (Voir C2)

*Commentaire n° 3 de la commission d'enquête :*

*A rapprocher de la déclaration de Monsieur Jacques LANGLOIS, Maire de Longvillers, objet de la question n°8, ci-dessus, et des observations formulées sur le registre de Longvillers par Madame Danièle LEMOINE, Messieurs Ronan JACQ et Nicolas EUGENE.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : La réponse formulée à cette observation est la même que celle formulée pour l'observation déposée dans le registre du siège de Pré-Bocage Intercom le 08 juillet 2019 par Madame Danièle LEMOINE, Monsieur Ronan JACQ et Monsieur Nicolas EUGENE.

Pour rappel, cette réponse est la suivante :

Au regard de l'observation formulée par Monsieur Langlois, maire de Longvillers, en date du 16 juillet 2019 dans le registre de Longvillers, Pré-Bocage Intercom va étudier la possibilité de déplacer l'emplacement réservé afin de répondre à la demande formulée dans cette observation et au besoin exprimé par la commune lors de l'élaboration du PLUi Secteur Est.

**C7- (D25) Déposition de Madame Danièle LEMOINE en date du 15 juillet 2019** concernant son refus de voir l'emplacement réservé n° 17-1 amputer sa propriété. Elle déclare que ce secteur est aménagé sous forme de zone écologique avec plantation d'arbres et talus arboré. (Voir C2).

*Commentaire n° 4 de la commission d'enquête :*

*A rapprocher également de la déclaration (D53) de Monsieur Jacques LANGLOIS, Maire de Longvillers, objet de la question n° 8 et des observations déjà formulées sur le registre de Longvillers par Madame Danièle LEMOINE, Messieurs Ronan JACQ et Nicolas EUGENE (C2).*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : La réponse formulée à cette observation est la même que celle formulée pour l'observation déposée dans le registre du siège de Pré-Bocage Intercom le 08 juillet 2019 par Madame Danièle LEMOINE, Monsieur Ronan JACQ et Monsieur Nicolas EUGENE.

Pour rappel, cette réponse est la suivante :

Au regard de l'observation formulée par Monsieur Langlois, maire de Longvillers, en date du 16 juillet 2019 dans le registre de Longvillers, Pré-Bocage Intercom va étudier la possibilité de déplacer l'emplacement réservé afin de répondre à la demande formulée dans cette observation et au besoin exprimé par la commune lors de l'élaboration du PLUi Secteur Est.



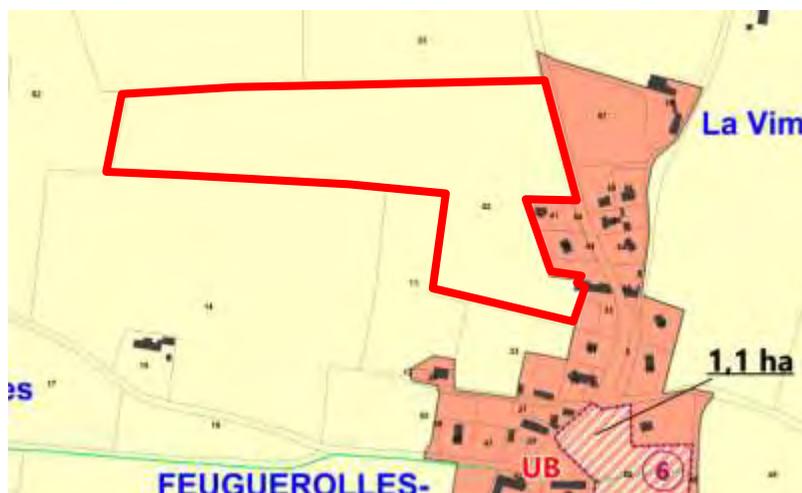
**C9- (D28) Courrier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019, de Monsieur Maurice CHRETIEN, Le Bourg, à Orbois,** qui demande, après avoir constaté l'affectation en UB de la parcelle n° 32 et d'une partie de la parcelle n° 42, à Feuguerolles-sur-Seulles, que toute la parcelle n° 42 soit transférée en zone UB !

*Question n°13 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande visant à amputer fortement la zone agricole et surtout, à développer de manière démesurée l'urbanisation sur ce petit village ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZK0042 mesure 5,21Ha. Au regard du caractère rural du site et de la faible contiguïté avec la zone urbaine, intégrer cette parcelle reviendrait à prévoir un développement de ce village démesuré et non adapté aux caractéristiques locales.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**C10- (D30) Courrier en date du 16 juillet 2019, de Madame Emmanuelle DESMASURES, 91 Avenue du Général Leclerc, à Ouistreham,** qui demande la mise en constructibilité d'un terrain de 5533 m<sup>2</sup>, ZD 86, au lieudit « La Hogue » à Maisoncelles-Pelvey (Voir registre de Maisoncelles-Pelvey).

*Question n°14 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande visant à rendre constructible ce terrain localisé en zone N et identifié en totalité comme zone humide ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : La parcelle ZD 0086, d'une superficie de 5533m<sup>2</sup>, est située en zone naturelle et une grande partie de la parcelle est couverte par une zone humide avérée par la DREAL. De plus, celle-ci est éloignée du bourg et non contiguë à une parcelle urbaine.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**C11- (D33) Déposition en date du 18 juillet 2019 de Madame Dominique DESMORTREUX**, qui déclare être propriétaire à Villers-Bocage, de parcelles classées en zone AD alors qu'elles se situent à proximité du centre-ville. Elle demande que celle-ci soient classées en zone urbanisable.

*Question n°15 de la commission d'enquête :*

1) *Que répondez-vous à cette demande visant à rendre constructible ces terrains localisés en zone A et susceptibles, sauf erreur, de recevoir ultérieurement un établissement scolaire ?*

2) *Les contours de la zone AD qui enclavent, au sud, les parcelles 2, 3 et 4, sur lesquelles se trouvent actuellement un siège agricole, sont-ils définitifs ou peuvent-ils encore évoluer ?*



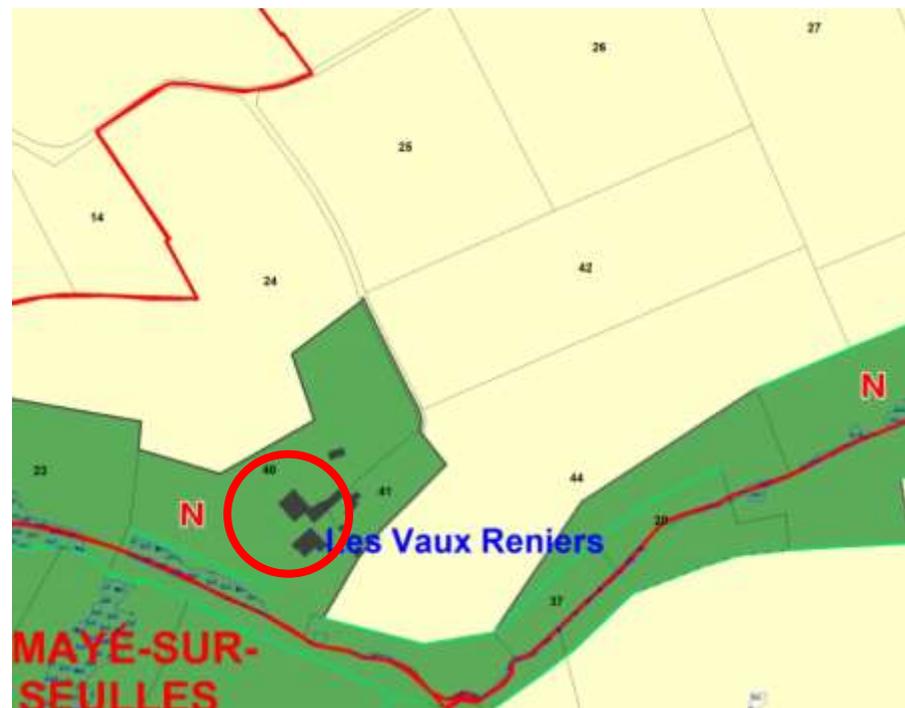
**C12- (D34) Courrier de Monsieur Jean BISSON**, propriétaire de 2 bâtiments agricoles au lieudit « Les Vaux Reniers », parcelle ZE 40, à Saint-Louet-sur-Seulles. Il demande leur changement de destination afin de pouvoir les transformer en une maison d'habitation principale et une maison à vocation locative.

*Question n°16 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande de changement de destination pour ces bâtiments agricoles ?*

*Sont-ils susceptibles de répondre aux exigences limitatives de l'article N 1.2 de votre règlement écrit ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Au regard de la qualité patrimoniale de ces deux bâtiments, de la proximité à un bâtiment d'habitation et de la non proximité à une activité agricole, la demande est acceptée. De plus, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.



**C13- (D35) Déposition en date du 19 juillet 2019 de Monsieur Michel BISSON**, propriétaire de l'ancienne ferme « Les Vaux Reniers » à Saint-Louet-sur-Seulles, qui déclare avoir transformé la maison en 2 appartements et voudrait faire de même avec le bâtiment attenant.

*Question n°17 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette autre demande de changement de destination pour ces bâtiments agricoles ?*

*Sont-ils susceptibles de répondre aux exigences limitatives de l'article N 1.2 de votre règlement écrit ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Au regard de la qualité patrimoniale de ces deux bâtiments, de la proximité à un bâtiment d'habitation et de la non proximité à une activité agricole, la demande est acceptée. De plus, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.



**C14- (D36- D37) Déposition anonymes concernant l’OAP n° 36 à Maisoncelles-sur-Ajon** sur lesquels il est spécifié que ces orientations ne semblent pas adaptées à la topographie du site et à l’existant des bâtis de proximité. Les propositions du schéma de principe et la création d’un ilot dense, sans autre prescription, ne permettent pas de visualiser et de prendre en compte des contraintes pourtant bien réelles.

*Question n°18 de la commission d’enquête :*

*Que pensez-vous de cette contestation concernant les aménagements proposés sur ce secteur ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom a bien noté cette remarque et va examiner les possibilités d’améliorer cette OAP dans le sens de l’observation formulée ci-dessus.



**C15- (D39-D44-mail) Déposition de Monsieur Axel GARRIGUE GUYONNAUD** qui déclare être le représentant et propriétaire du Château de Villers-Bocage et des bâtiments et terres annexées.

Il déclare que du fait de difficultés financières, le château est en vente mais que la localisation de la zone artisanale juste en face, va entraîner une forte dévalorisation du domaine et que celui-ci ne trouvera pas d'acquéreur.

Donc et afin de sauver le château, il demande l'ouverture à urbanisation de la parcelle 32, de 2.8 ha faisant actuellement partie de la propriété et qui est actuellement urbanisée sur 3 côtés, sachant que ce projet n'apporterait pas de nuisance visuelle au château.

En compensation, il se dit prêt à annuler l'urbanisation d'une parcelle de 8000 m<sup>2</sup> identifiée en 2AU (Voir courrier annexé)

Question n°19 de la commission d'enquête :

1) *Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation aux abords de la ferme du Château et qui empiéterait fortement le domaine paysager ?*

2) *Comment intégrer 2.8 ha supplémentaires d'urbanisation sur la commune de Villers-Bocage qui consacre déjà 18.5 ha en zone 1AU et 4.4 ha en zone 2AU au titre de ce projet de PLUi ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

1) Les difficultés financières ne peuvent pas être un critère de décision pour classer une parcelle en zone constructible. De plus, la zone 2AUx prévue pour une extension de la zone d'activité ne pourra se faire qu'une fois la zone existante et l'extension prévue en 1AU seront bien comblées et devra faire l'objet d'une étude complémentaire portant sur une réflexion d'aménagement globale qualitative du site afin de préserver la qualité de l'entrée de ville, de garantir une bonne insertion paysagère et d'éviter les impacts visuels pour le château.

Permettre une extension de l'habitation à l'endroit indiqué dans l'observation aurait un impact sur la qualité de l'entrée de ville. De plus, la partie de la parcelle numérotée 32 au zonage de la commune de Villers-Bocage du PLUi Secteur Est n'est contiguë qu'avec une seule zone urbanisée et constitue un ensemble d'une zone naturelle en ville, élément important de la traduction règlementaire

2) Au regard des prévisions de développement prévues pour la commune de Villers-Bocage dans le PLUi Secteur Est arrêté le 27 février 2019 en Conseil communautaire, à savoir 18.5 ha en zone 1AU et 4.4 ha en zone 2AU et pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



## 1.2- Registre de Bonnemaïson.

### 1.2.1- Permanence du mercredi 19 juin 2019 (9h00 – 12h00) :

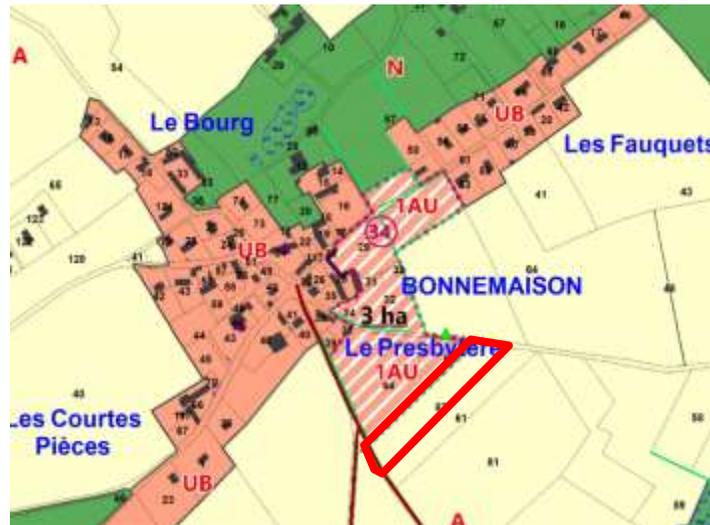
**R10- (D5-D8) Visite de Madame et Monsieur Jean MIDOU**, de Thury-Harcourt, qui demandent le rattachement de la parcelle n° 62 à la zone 1AU. Ils précisent que cette parcelle de 7000 m<sup>2</sup> est actuellement exploitée par leur fils mais que celui-ci n'a pas de repreneur pour sa ferme.

**R11- (D6-D8) Déposition de Monsieur Philippe MIDOU**, qui précise que cette parcelle n'a pas de talus, ni de fossé ni de haies gênantes pour l'urbanisation et susceptibles de dénaturer l'environnement.

*Question n°20 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande visant à amputer la zone agricole d'une parcelle bien configurée et parfaitement exploitable alors que la commune de Bonnemaïson se trouve déjà dotée de 3 ha en urbanisation au titre de l'OAP N°34 ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : au regard du développement déjà prévu dans le PLUi Secteur Est pour la commune de Bonnemaïson, du caractère rural du site et de la non contiguïté à une zone déjà urbanisée, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



### 1.3- Registre de Villers-Bocage.

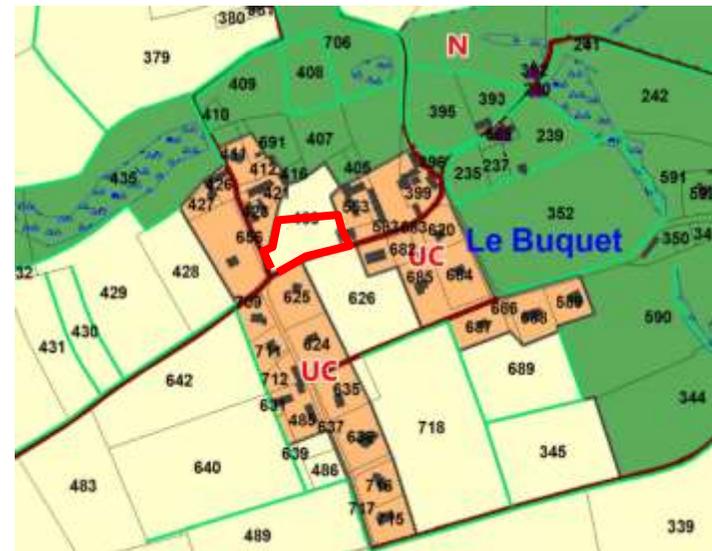
#### 1.3.1-Permanence du samedi 22 juin 2019 :

**R12- (D7) Dépôt d'un courrier de Monsieur Gilbert MARIE**, 9, rue du Buquet à Villy-Bocage qui explique que la parcelle repérée A 403 sur le PLUi a fait l'objet d'un découpage intégrant 2 nouvelles parcelles n° A 750 et A751. Cette opération découle d'une donation à ses enfants. La parcelle A 751 est en cours de construction mais la parcelle A 750 se trouve, au travers du projet de PLUi, désormais en zone agricole. Il pense que c'est une erreur et demande sa réaffectation en zone urbanisée (2 pièces annexées)

Question n°21 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande visant à réaffecter cette parcelle en zone constructible ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** au regard des éléments fournis par le requérant en annexe de son observation, de la nouvelle construction rendant le découpage du zonage moins cohérent et du PLU communal de Villy-Bocage, Pré-Bocage Intercom va examiner cette demande au PLUi Secteur Est et intégrer seulement les constructions très récentes n'apparaissant pas encore sur le cadastre afin de les formaliser graphiquement et de rendre cohérent le zonage à cet endroit.

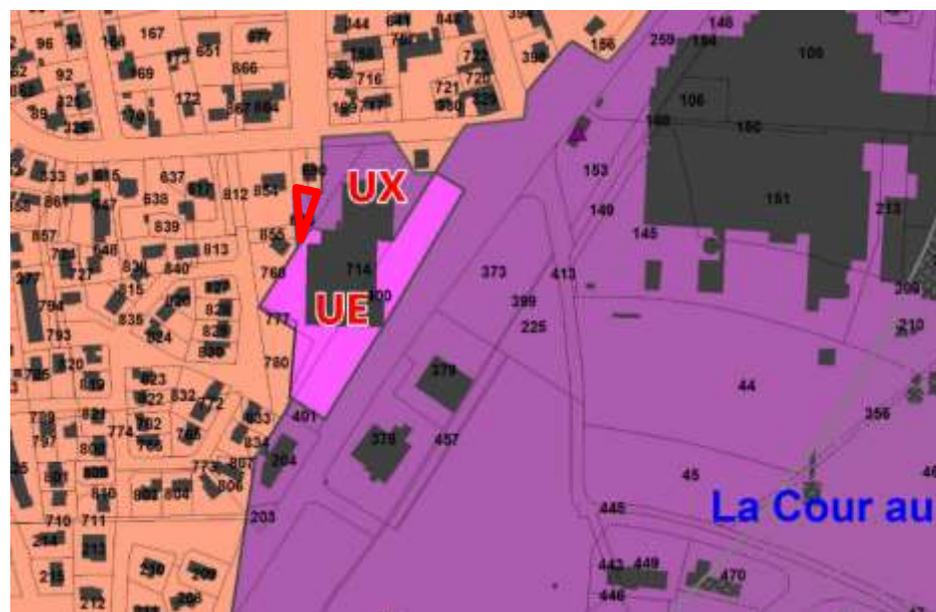


**R13- (D7) Dépôt d'un courrier de Monsieur René-Marc GARBI**, 36 Bd Joffre à Villers-Bocage, qui déclare être propriétaire de la parcelle AK 335, d'une superficie de 152 m<sup>2</sup>, achetée à la société Bernard Philippe. Il souhaiterait que celle-ci, classée en UX puisse passer en UB, comme le reste de sa propriété.

*Question n°22 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande de changement d'affectation pour une parcelle précédemment en secteur UX mais qui se trouve intégrée, par son rachat, à une propriété vouée à de l'habitat et située en zone UB ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Cette demande est cohérente au regard du zonage actuelle de son habitation (UB). Cette zone de 152m<sup>2</sup> va donc être classée en UB à la place du classement actuel en UX. Pré-Bocage Intercom accepte de prendre en compte cette demande dans le PLUi Secteur Est.

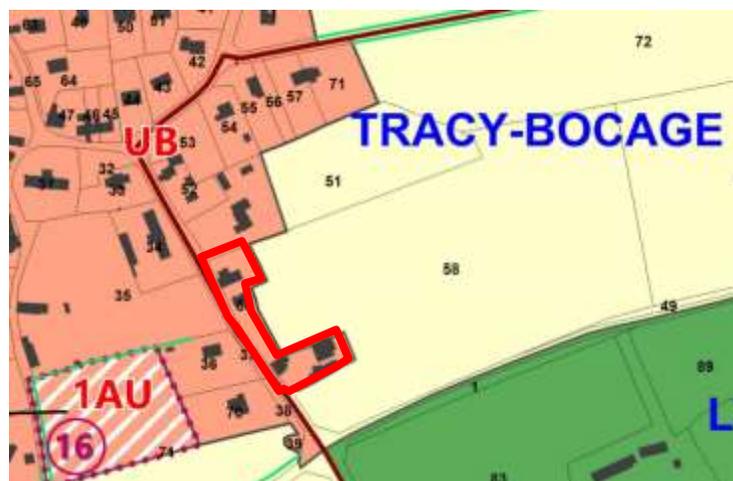


**R14- (D7) Déposition de Monsieur Emmanuel JOURDAIN**, 5, rue de la Mairie à Tracy-Bocage qui demande si la parcelle ZN 50 qui se trouve devant sa maison est ou sera constructible ?

*Question n°23 de la commission d'enquête :*

*A l'analyse et sauf erreur, il semble que cette parcelle soit déjà urbanisée. Pouvez-vous nous donner votre avis concernant cette demande ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle de Monsieur Emmanuel Jourdain est cadastrée ZD0050 et non ZN50. Celle-ci est classée en zone UB, constructible dans le PLUi Secteur Est arrêté le 27 février 2019 en Conseil communautaire



**R15- (D7) Déposition de Monsieur Cédric LUETTE**, au lieu-dit "Les Houilles" à Monts-en-Bessin qui, après avoir spécifier que les parcelles 554, 553, 551 et 506 ne font, selon lui, qu'une seule parcelle appartenant au même propriétaire, déclare ne pas comprendre que la parcelle n°554 soit affectée en zone agricole alors que celle-ci n'est ni exploitable et ni exploitée.

*Question n°24 de la commission d'enquête :*

*1) Que pensez-vous de cette déclaration qui tend à remettre en cause le découpage cadastral sur le secteur ?*

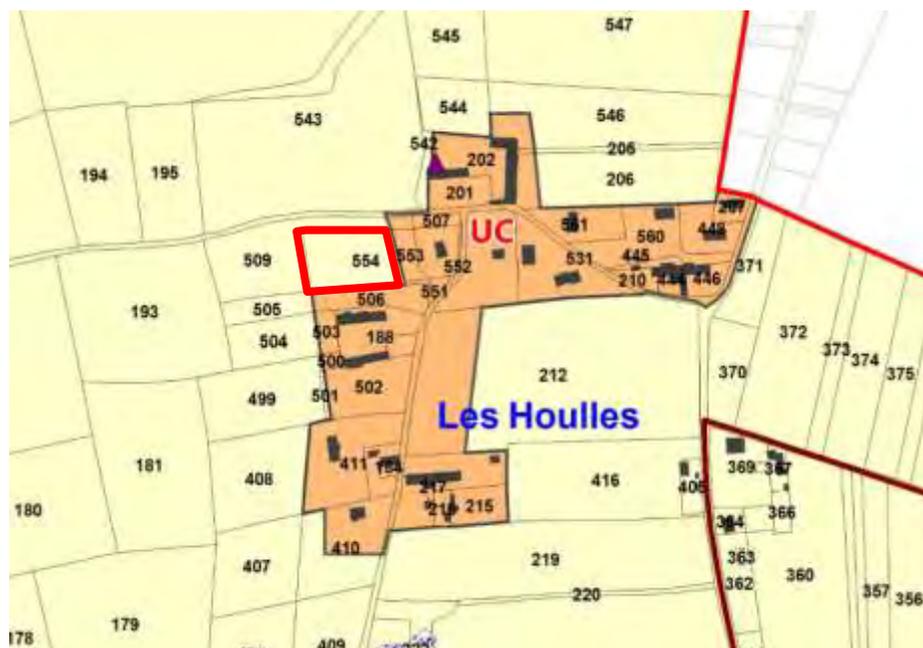
*2) Confirmez-vous l'affectation en zone A de cette parcelle 554, jugée inexploitable par Monsieur LUETTE ?*

### Réponse de Pré-Bocage Intercom :

1) Le découpage cadastral n'est pas du ressort de Pré-Bocage Intercom. Le cadastre indique que ces parcelles sont découpées comme indiquées dans l'observation de Monsieur Luette. Ainsi, Pré-Bocage Intercom s'est basé sur ce découpage pour le retranscrire au règlement graphique du PLUi Secteur Est. Il n'y a donc pas d'erreur dans la rédaction du zonage de la commune de Monts-en-Bessin.

2) Le classement en zone agricole n'est pas forcément déterminé par le fait qu'une parcelle soit actuellement cultivée. De plus, cette parcelle se situe dans un hameau. Les hameaux n'ont pas pour objet de s'étendre dans le PLUi Secteur Est, où ceux-ci ne bénéficient pas de zone d'extension urbaine. C'est un choix de Pré-Bocage Intercom de localiser le développement dans les bourgs. Enfin, Pré-Bocage Intercom ne peut se permettre de juger si une parcelle est exploitable ou non, surtout au regard des différentes techniques d'agricultures actuelles.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**R16- (D7) Déposition de Monsieur Thomas ONFROY**, demeurant "Lotissement Le Pré de l'Ecanet", Route de Caumont, à Villers-Bocage qui demande pourquoi il n'a pas la possibilité d'accéder au centre-ville de Villers-Bocage en toute sécurité ? Il précise que ses enfants, pour se rendre aux écoles maternelle, primaire et au collège de la ville sont également et anormalement exposés aux risques puisqu'ils sont obligés de marcher dans la route.

*Commentaire n°5 de la commission d'enquête :*

*Même si ce problème s'avère sortir du cadre de l'enquête, nous vous transmettons, pour étude, cette question puisqu'elle semble concerner un problème de sécurité routière au sein de la ville.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Cette demande ne peut être traitée à travers le PLUi Secteur Est car cela n'entre pas dans son champ de compétence. Néanmoins, dans chacune des OAP, Pré-Bocage Intercom s'assure de la sécurisation des déplacements doux pour les opérations à venir.

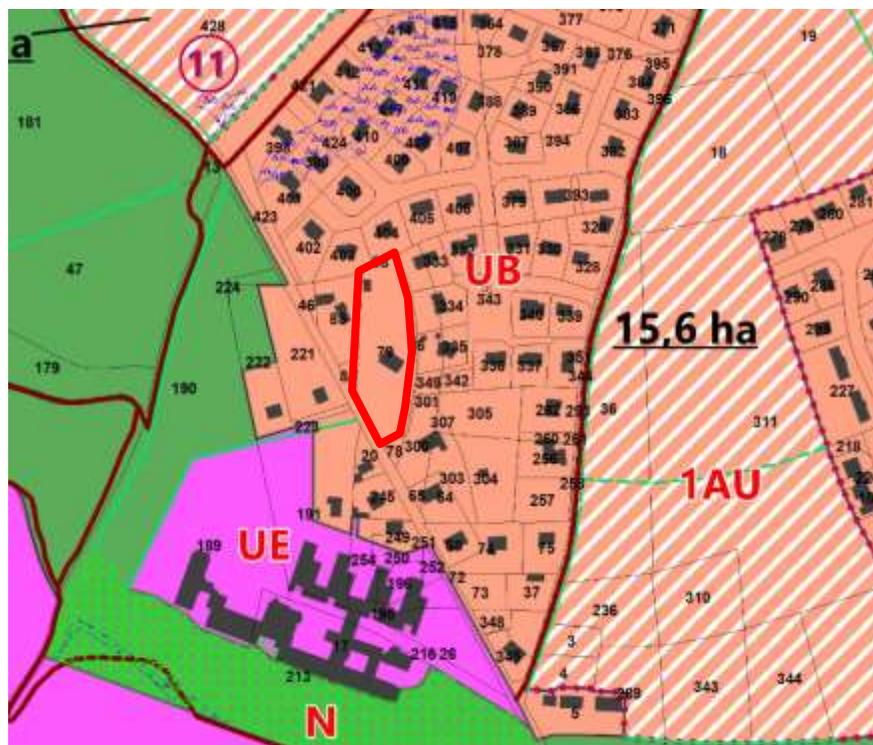
Pré-Bocage Intercom recommande à Monsieur Thomas ONFROY de s'adresser à la commune de Villers-Bocage pour faire part de cette observation. Pré-Bocage Intercom ne tient donc pas compte de cette demande.

**R17- (D7) Déposition de Monsieur et Madame Philippe BAUDOUIN**, 14, route de Saint-Louet à Villers-Bocage qui expriment le souhait, à l'occasion d'une éventuelle vente de leur maison, de pouvoir diviser leur parcelle de terrain de 4328 m<sup>2</sup>, afin de permettre l'intégration de 2 nouvelles constructions sur ce terrain.

*Question n°25 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande de division de parcelle, en zone urbaine, génératrice de nouvelles dents creuses et à même de recevoir deux nouvelles habitations ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : La parcelle AD0100 d'une contenance de 4328m<sup>2</sup> se situe en zone urbaine (UB) et est donc constructible. Monsieur et Madame Philippe BAUDOUIN auront donc la possibilité de formuler une demande d'autorisation d'urbanisme adaptée à leur projet. Pour rappel, en zone UB à Villers-Bocage, une parcelle de 1000m<sup>2</sup> et plus devront respecter une densité globale minimum de 20 logements par hectare. Cette règle vise à densifier les espaces déjà urbanisés afin de réduire la consommation d'espace agricole pour les nouvelles constructions à destination d'habitation.

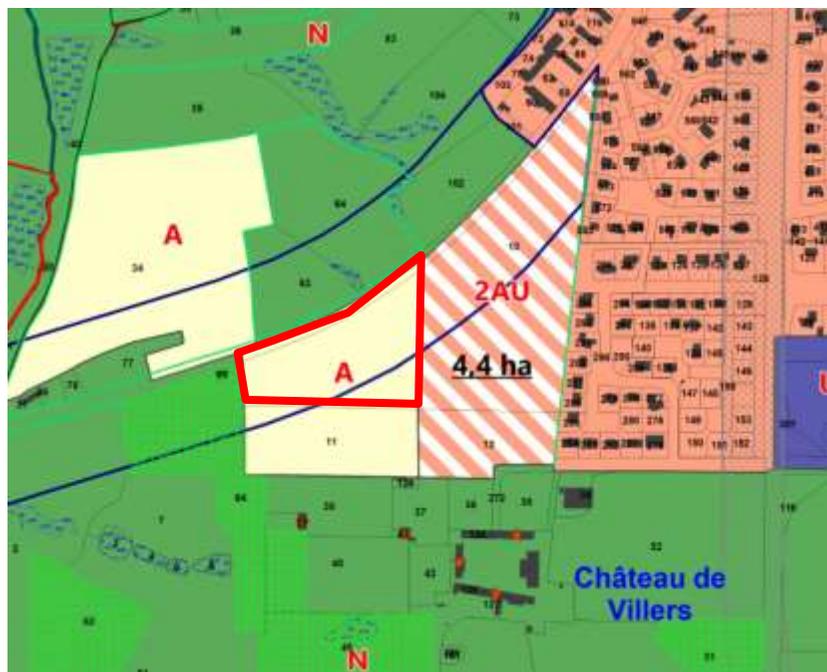


**R18- (D7) Déposition de Messieurs Frédéric YVON et Dominique SCHAET**, propriétaires en indivision de la parcelle n° 10, d'une superficie de 4088 m<sup>2</sup> à Villers-Bocage. Ils demandent le classement de la totalité de cette parcelle en 2AU. Ils considèrent que le maintien du reste de la parcelle en terres agricoles n'a plus d'intérêt, car trop petite et située trop près des futures constructions. Ils précisent enfin, que cette évolution permettrait de faire le bouclage du contournement de Villers-Bocage.

*Question n°26 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande visant à englober l'intégralité de la parcelle n° 10 en zone 2AU ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Au regard des prévisions de développement prévues pour la commune de Villers-Bocage dans le PLUi Secteur Est arrêté le 27 février 2019 en Conseil communautaire, à savoir 18.5 ha en zone 1AU et 4.4 ha en zone 2AU, et de la possibilité déjà offerte avec la zone 2AU, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**R19- (D7) Déposition de Monsieur et Madame Frédéric YVON** propriétaires 3, Chemin de la « Queue du Renard » à Tracy-Bocage, qui demandent l'attribution d'une étoile sur 3 bâtiments localisés sur la parcelle 66 de leur propriété, afin de pouvoir bénéficier d'un changement de destination éventuel. Ils précisent que 2 de ces bâtiments étaient, jadis, des maisons d'habitation. Pour conclure, ils déclarent avoir évoqué cette question avec Monsieur FREMONT, Maire de Tracy-Bocage, qui semble avoir approuvé cette éventualité. Monsieur FREMONT a inscrit 3 photos dans le registre de Tracy-Bocage à cet effet.

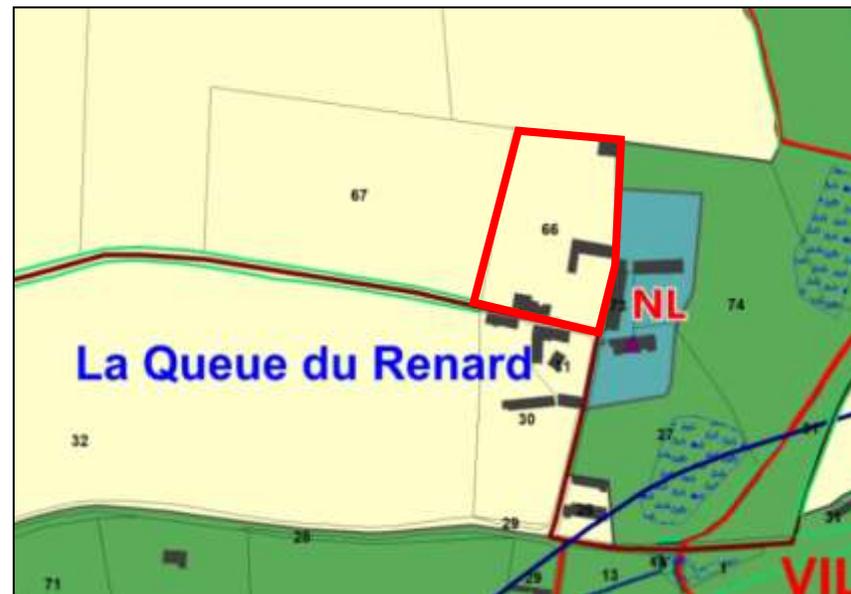
Question n°27 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande de changement de destination pour les 3 bâtiments situés sur la parcelle n° 66 de cette propriété ? Sont-ils en mesure de répondre aux exigences de l'article L.151.11 du Code de l'Urbanisme et de l'article 1.2 du règlement ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Au regard de la qualité patrimoniale de ces trois bâtiments, de la proximité à un bâtiment d'habitation et de la non proximité à une activité agricole, la demande est acceptée. De plus, cette demande vient compléter le STECAL NI (naturelle à vocation de loisir) qui couvre une activité de chambres d'hôtes. Les endroits dédiés à la réception de touriste sur le territoire étant en quantité restreinte, il est cohérent de permettre à ce site de pouvoir se développer, de manière encadrée et maîtrisée. Pré-Bocage Intercom ne voit pas de contre-indication au regard de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme à intégrer cette demande.

Enfin, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

Pour l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, Pré-Bocage Intercom va intégrer cette demande au PLUi Secteur Est.



Mémoire en réponse – avis des PPA, avis des commu

le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est

## 1.4- Registre d'Aurseulles - Anctoville.

### 1.4.1- Permanence du lundi 24 juin 2019 (15H00 – 18h00)

**R20- (D12) Déposition de Monsieur Jacques MULOT**, demeurant au lieudit "La Vimonderie", à Feuguerolles-sur-Seulles, qui déclare être propriétaire de la parcelle n° 57, urbanisable en extension du bourg, et qui s'interroge sur le nombre de maisons qu'il pourra construire sur cette parcelle d'environ 5500 m<sup>2</sup>

Question n°28 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande concernant une parcelle nouvellement identifiée en zone UB, au lieudit « La Vimonderie », alors que celle-ci n'apparaît ni en OAP, ni en STECAL AH ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Cette parcelle a été nouvellement identifiée à travers le PLUi Secteur Est à la suite d'un arbitrage pris par la collectivité lors de la rédaction du PLUi Secteur Est. Pour rappel, en zone UB à Feuguerolles-sur-Seulles, une parcelle de 2000m<sup>2</sup> et plus devra respecter une densité globale minimum de 12 logements par hectare. Cette règle vise à densifier les espaces déjà urbanisés afin de réduire la consommation d'espace agricole pour les nouvelles constructions à destination d'habitation. Ainsi, pour cette parcelle, il sera demandé un minimum de 6 à 7 logements.

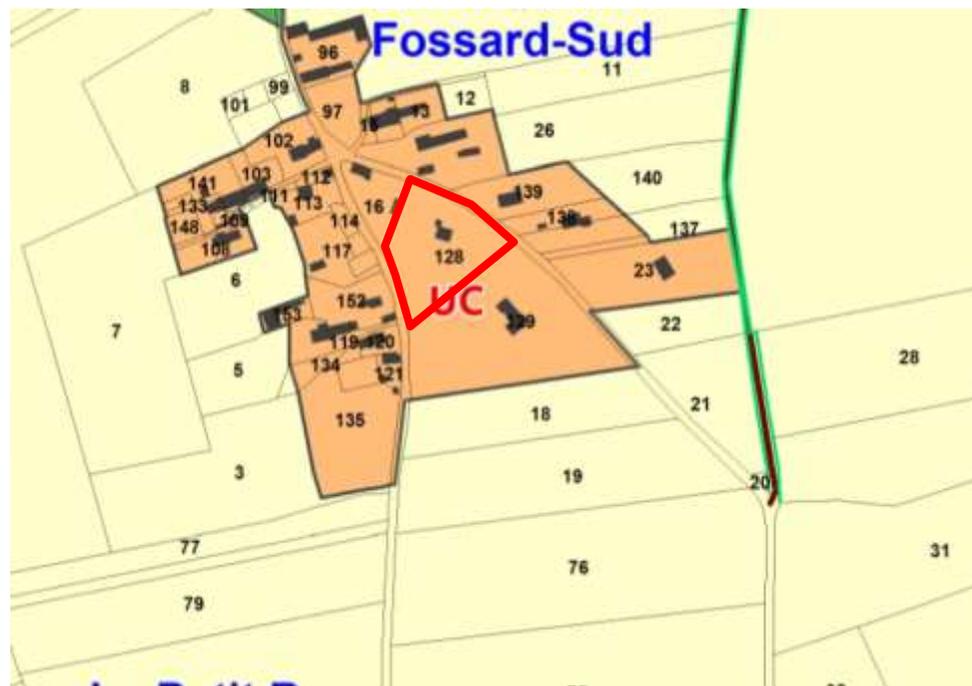


**R21- (D13) Déposition de Monsieur et Madame Alain COSTIL**, propriétaire de la parcelle n° 128, d'une superficie d'environ 4700 m<sup>2</sup>, au lieu-dit "Le Fossard Sud", à Anctoville. Celle-ci exprime le souhait de pouvoir diviser cette grande parcelle en créant une nouvelle parcelle d'environ 1700 m<sup>2</sup> destinée à la construction d'une nouvelle habitation (dent creuse).

Question n°29 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande de division de parcelle située en zone urbaine et susceptible de permettre la construction d'une nouvelle maison en « dent creuse » ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZO0128 d'une contenance de 4474m<sup>2</sup> se situe en zone urbaine (UC) et est donc constructible. Monsieur et Madame Alain BAUDOUIN auront donc la possibilité de formuler une demande d'autorisation d'urbanisme adaptée à leur projet. Pour rappel, en zone UC à Anctoville, une parcelle de 2000m<sup>2</sup> et plus devra respecter une densité globale minimum de 12 logements par hectare. Cette règle vise à densifier les espaces déjà urbanisés afin de réduire la consommation d'espace agricole pour les nouvelles constructions à destination d'habitation. Ainsi, pour cette parcelle, il sera demandé un minimum de 5 logements.



#### **1.4.2- Déclaration exprimée en dehors des permanences :**

**R22- (D40) Déposition de Monsieur le Maire d'Aurseulles** qui demande la création d'un emplacement réservé avec création et/ou protection de haies afin d'éviter les ruissellements d'eaux boueuses en provenance d'un grand labour d'une douzaine d'hectares situé en surplomb de la RD 92.

Emplacement de 4 mètres de large et sur un linéaire de 400 mètres environ, en bordure des parcelles ZC 0026, ZC 0027, ZC 0039 et ZC 0040 aux fins d'y créer une haie sur talus.

*Question n°30 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de ce souhait visant à maîtriser les ruissellements dévastateurs et dangereux sur ce secteur récemment reconfiguré ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : cette demande est cohérente au regard du site et des enjeux évoqués dans le courrier de la mairie d'Aurseulles, à savoir des ruissellements envahir la route et les bâtiments du secteur évoqués.

Ainsi, Pré-Bocage Intercom va intégrer un emplacement réservé sur 400 mètres environ en bordure des parcelles ZC 0026, ZC 0027, ZC 0039 et ZC 0040 aux fins d'y créer une haie sur talus pour protéger du ravinement au règlement graphique du PLUi Secteur Est.

## 1.5- Registre de Malherbe-sur-Ajon.

### 1.5.1- Permanence du mardi 25 juin 2019 (16H30 – 18h30)

*Aucune déposition sur le registre, ni en dehors de la permanence.*

## 1.6- Registre de Val d'Arry – Noyers-Bocage.

### 1.6.1- Permanence du vendredi 28 juin 2019 (15H00 – 18h00)

**R23 (D9- D41- D42) Déposition de Monsieur Jacky GODARD, Maire de Val d'Arry**, qui fait état de règles d'implantation d'ouvrage public du PLU en vigueur à NOYERS-BOCAGE moins contraignantes que la règle du PLUi page 33 du règlement en projet. Il en résulte une impossibilité de construire la nouvelle mairie sur la parcelle AB26 (emplacement réservé) que la commune vient d'acquérir (*Photocopie jointe à l'observation*).

Question n°31 de la commission d'enquête :

1) *Cette situation découle-t-elle d'une nouvelle orientation souhaitée par la CdC Pré-Bocage Intercom et pourquoi ?*

2) *S'agit-il d'une anomalie et dans l'affirmative, comment pensez-vous régler ce problème ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La règle du PLUi page 33 va être retravaillée selon celle du PLU de Noyers-Bocage afin que le futur document de planification intercommunale puisse permettre la réalisation de la nouvelle mairie de la commune nouvelle de Val d'Arry selon le projet déjà établi.

**R24- (D9- D41- D42) Déposition de Monsieur Yves ELISABETH, 250 route de Bretagne à Missy**, propriétaire de la parcelle A267, au lieudit « Le Château des Forges » qui demande le classement de l'intégralité de cette parcelle en zone « UB ».

Monsieur ELISABETH précise que cette parcelle était classée à l'origine en totalité en secteur « U » puis qu'une frange a été classée en « N » lors de l'élaboration du PLU de MISSY approuvé le 21 janvier 2018.

Il déclare que les zones humides mentionnées sur les parcelles A230 et A 239 ne sont pas justifiées (*Voir pièce annexée*).

Question n°32 de la commission d'enquête :

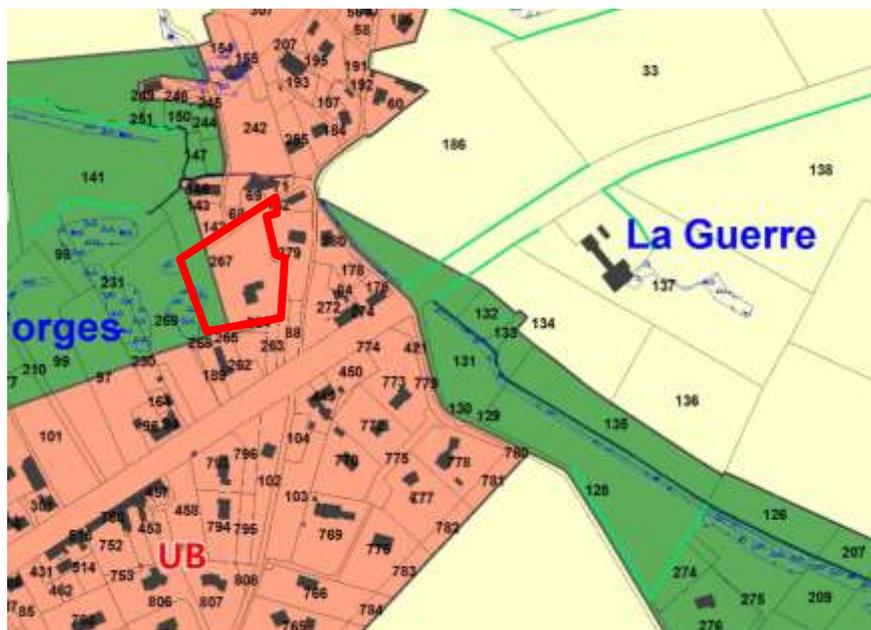
*Selon Monsieur ELISABETH, il semble que ces zones humides correspondent à des épandages anciens liés à un assainissement individuel aujourd'hui supprimé.*

*Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation pour ce complément de parcelle ne bénéficiant pas, à priori, de chemin d'accès sans empiéter sur une propriété privée ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle 432 A0267, d'une superficie de 5222m<sup>2</sup>, est située en en grande partie en zone constructible UB. Sur cette parcelle, environ 1600m<sup>2</sup> sont disponibles pour réaliser de nouvelles constructions. Pour rappel, en zone UB à Missy, une parcelle de 2000m<sup>2</sup> et plus devra respecter une densité globale minimum de 12 logements par hectare. Cette règle vise à densifier les espaces déjà urbanisés afin de réduire la consommation d'espace agricole pour les nouvelles constructions à destination d'habitation.

La petite partie de la parcelle classée en zone naturelle est concernée par une présence de zone humide avérée par la DREAL. Cette donnée a donc été inscrite dans le PLUi conformément à la nécessité d'être compatible avec les documents de rangs supérieurs.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**Visite de Monsieur Maxime BOITARD, La Vallée, à Monts-en-Bessin,** venu vérifier la présence de quatre étoiles sur les bâtiments de son corps de ferme maintenant inexploité.

Commentaire n°6 de la commission d'enquête :

*RAS puisque la demande de changement de destination a bien été prise en considération lors de l'étude.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** RAS puisque la demande de changement de destination a bien été prise en considération lors de l'étude.

**R25- (D9- D41- D42) Déposition de Monsieur LEGRAND et de Madame PIERRE-LOUIS, la Roche à Bunel, Saint-Martin-de-Sallen,** qui demandent, sur la commune de Noyers-Bocage et pour un bien appartenant à Mme Jacqueline PIERRE-LOUIS (la grand-mère), le rattachement au secteur « UC » d'une partie de la parcelle 189 (située au lieu-dit La Route) en alignement des parcelles 463, 295 et 296, afin de construire une maison (*Voir pièce annexée*).

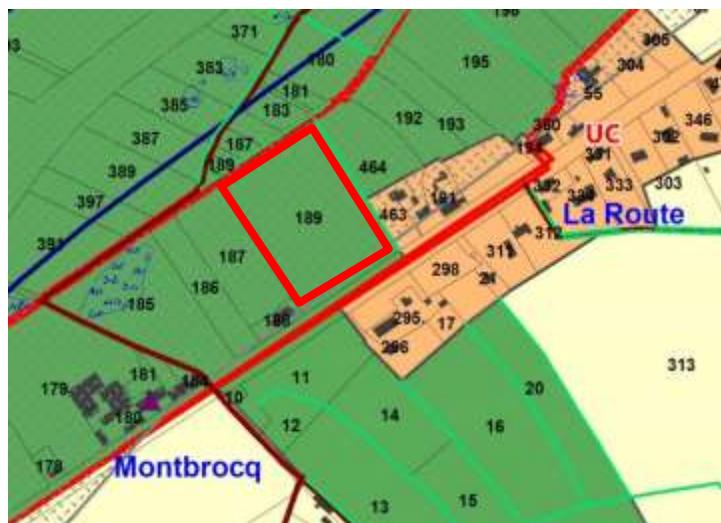
Question n°33 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande qui risque de dégrader fortement l'exploitation d'une belle parcelle agricole ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle D 0189 se situe en zone naturelle du PLUi Secteur Est. Cette parcelle n'a pas vocation à être intégrée à la zone urbanisable car celle-ci se situe dans un hameau et il est défini dans le PLUi que le développement par extension urbaine de l'habitat se fera dans les bourgs et à proximité immédiate, induisant de ne pas continuer le développement des hameaux et ainsi éviter le mitage. Et cette parcelle n'est contigüe que sur deux parties de deux parcelles classées en zone urbanisable.

De plus, cette parcelle se situe dans la zone de nuisance sonore liée à l'autoroute A84 et le premier paragraphe de l'article L571-10 du Code de l'environnement fait l'indication suivante : « *Dans chaque département, le préfet recense et classe les infrastructures de transports terrestres en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.* »

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**R26- (D9- D41- D42) Déposition de Messieurs Michel et Yohann LEMASLE, lieudit « Le Mesnil » à Noyers-Bocage.** Le fils, Yohann, envisage de prendre la suite de son papa et désirerait construire un bâtiment agricole avec une partie en habitation sur la parcelle 306 (partie ouest). Un bâtiment agricole récent existe sur les parcelles 351 et 325.

Sur le projet de PLUi, la parcelle 306 est intégralement classée en zone « N » alors que sur le PLU communal, une partie est en zone « A » qui correspond justement à la partie sur laquelle une extension du corps de ferme est prévue. *(Voir pièce annexée.)*

Question n°34 de la commission d'enquête :

a) Pouvez-vous nous expliquer pourquoi cette parcelle est désormais affectée en zone N ?

b) Que pensez-vous de ce projet de construction d'un nouveau bâtiment agricole et surtout d'une nouvelle habitation sur la parcelle n° 306 restreignant ainsi fortement son exploitation ?

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

a) La parcelle numérotée 306 au règlement graphique du PLUi Secteur Est était effectivement classée en zone agricole dans le PLU de la commune historique de Noyers-Bocage. Celle-ci a été classée en zone naturelle dans le PLUi Secteur Est par le fait qu'elle se situe à proximité immédiate d'une zone humide (éviter les possibles nuisances que peut provoquer potentiellement provoquer l'activité agricole sur des espaces naturels fragiles) et d'un Espace Boisé Classé (EBC).

Pour rappel, le règlement écrit du PLUi Secteur Est demande qu'en zone naturelle ou agricole les constructions devront être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres des lisières des bois, boisements et forêts. De fait, cette parcelle a été classée en zone naturelle au regard des caractéristiques environnementales à proximité immédiate.

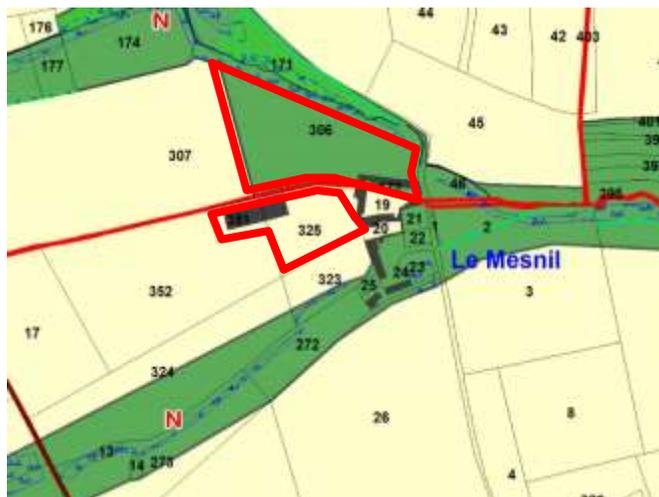
b) Au regard de la configuration du site, notamment de la topographie du terrain, urbaniser la parcelle 306 pourrait avoir des impacts en matière de ruissellement sur la route située en contre-bas par le fait d'une pente assez importante avec pour point haut l'Ouest de la parcelle dont il est question ici. De plus, les parcelles 325 et 323 sont susceptibles de répondre à ce besoin par leur classement en zone agricole.

Pré-Bocage Intercom souhaite attirer l'attention du requérant ainsi que de la commission d'enquête sur un point important. Le règlement écrit du PLUi Secteur Est en zone agricole permet la construction d'une habitation pour l'activité agricole sous les conditions cumulatives suivantes :

- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés,
- que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation.

Cela signifie donc que le requérant devra prouver le caractère indispensable de vivre à proximité immédiate de son exploitation. De plus, il est rappelé que la zone agricole n'a pas vocation à développer l'habitat et à miter les territoires. Ainsi, si l'habitation actuelle reste attachée à l'activité agricole existante, alors une nouvelle construction à destination d'habitation pour la même activité agricole pourra être refusé à ce titre. Il est bien question ici de créer une habitation pour les nouvelles activités agricoles ou celles existantes n'ayant pas encore d'habitation à proximité et le nécessitant.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



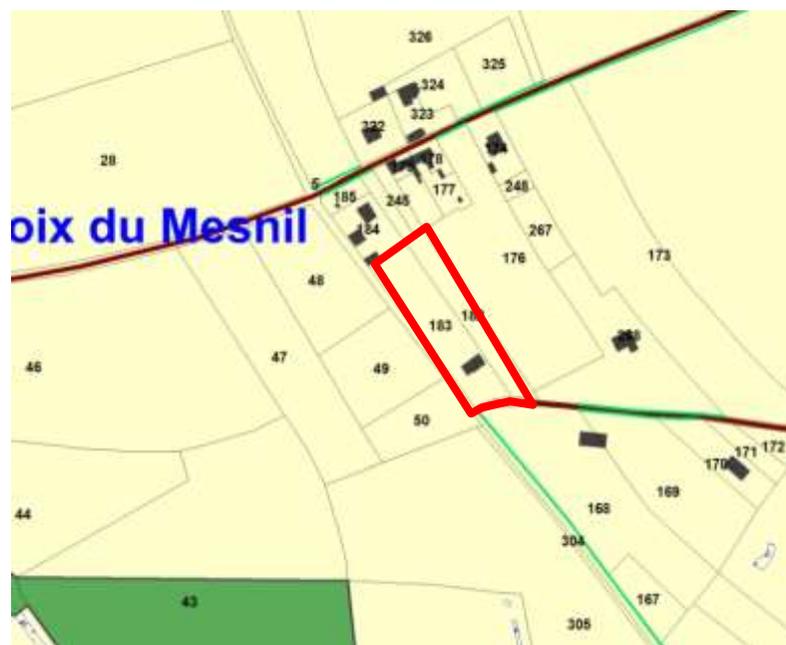
**R27- (D9- D41- D42) Déposition de Madame Martine HUE, 1, Le Haut de Perrelles, Le Locheur, qui demande le morcelage de ses parcelles 182 et 183 afin de les rendre constructibles.**

Question n°35 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande de mise en constructibilité de deux parcelles agricoles aux abords du hameau de La Croix-du-Mesnil ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Les parcelles 373 B0182 et 373 B0183 sont classées en zone agricole dans le PLUi Secteur Est. Celles-ci sont éloignées des zones urbaines et donc non contiguës à une zone constructible. Néanmoins, la zone agricole permet les extensions et les annexes, dans les conditions définies au règlement écrit.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.

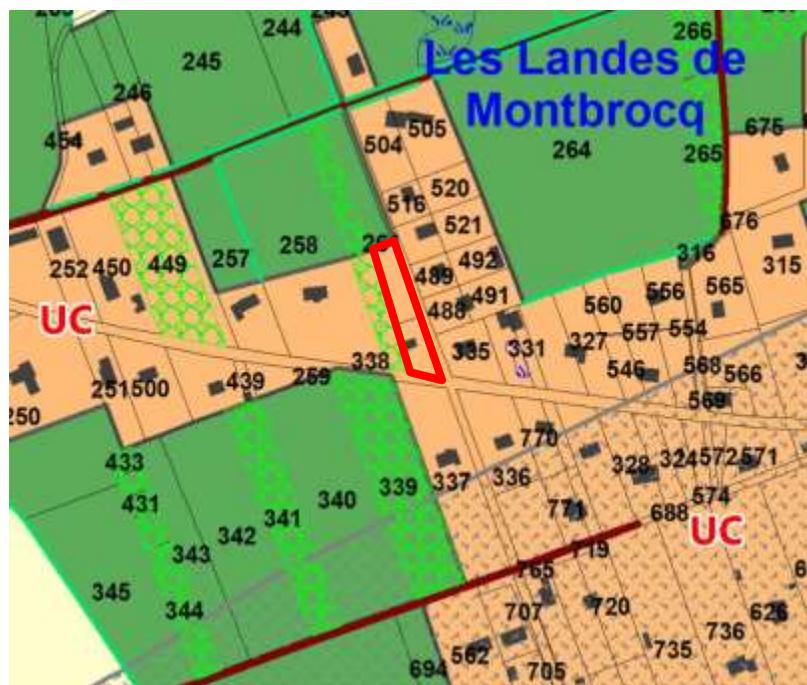


**R28- Visite de Monsieur et Madame René HAMON, 8 chemin de l'Homme à Villy-Bocage,** qui sont venus vérifier que les parcelles n° 260 et 261, sises au hameau « Les Landes de Montbrocq », étaient bien classées partiellement constructibles.

Question n°36 de la commission d'enquête :

*Ce classement peut être constaté sur le règlement graphique mais il existe, sur cette parcelle, un secteur identifié en Espace Boisé Classé (EBC). Pouvez-vous nous garantir que l'urbanisation pourra s'effectuer sans interférence notable avec ce secteur protégé au titre des articles L.113-1 et 2 du Code de l'Urbanisme ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Cette parcelle est située en zone urbanisable UC du PLUi Secteur Est. Le règlement écrit du PLUi Secteur Est demande qu'en zone U toute construction de quelque nature qu'elle soit s'implante à 15 mètres minimum d'un Espace Boisé Classé (EBC).



**R29- (D9- D41- D42) Déposition de Monsieur Anthony ALVAREZ, pour la société ARD CLOMESNIL, chemin de la Routière à Tracy-Bocage, qui s'interroge sur le maintien en « AX » de la parcelle 60 sur le Bourg de TRACY-BOCAGE.**

Question n°37 de la commission d'enquête :

a) Pouvez-vous nous communiquer la superficie préalablement affectée à l'activité de la société ARD CLOMESNIL (Carrosserie) avant l'extension envisagée de ses activités sur la parcelle n° 60 ?

b) Le projet faisant apparaître en AX, une surface totale de 2.6 ha, alors qu'il s'agit d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées), nous attirons votre attention sur ce point en contradiction avec la loi visant à limiter leur superficie et vous rappelons que la concrétisation d'un projet de ce type devra impérativement être présenté, pour accord, à la CDPENAF.

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

a) Tracy-Bocage est actuellement sous le régime du Règlement National de l'Urbanisme (RNU). Ainsi, celui-ci ne définit pas une superficie spécifique dédiée à cette activité comme le fait le STECAL dans le PLUi Secteur Est. Cette extension fût une demande transmise lors des réunions de travail faites pendant l'élaboration du PLUi afin de prévoir l'évolution de l'activité existante.

b) Le PLUi Secteur Est arrêté le 27 février 2019 en Conseil communautaire a reçu un avis favorable sans réserve ni observations de la part de la CDPENAF sur les STECAL définis et leur périmètre le 5 avril 2019 après le passage à cette même commission le 2 avril 2019. De plus, à notre connaissance, il n'est nullement précisé dans le Code de l'urbanisme la nécessité pour un projet se réalisant dans un STECAL défini dans un document de planification urbaine approuvé après avoir reçu un avis favorable de la CDPENAF d'avoir à recevoir un avis favorable de la part de cette même commission. En effet, l'article L151-13 du Code de l'urbanisme définit l'inscription d'un STECAL dans un règlement de PLU comme suit : « Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

S'agissant de la surface de 2,6Ha, il est rappelé que l'ensemble des STECAL représente une surface de 65Ha pour le Secteur Est, avec une grande partie de ces surfaces de STECAL déjà urbanisées. Ainsi, pour exemple, les surfaces en STECAL dédiées à l'habitat sont de 32,4Ha avec 4,6Ha de disponibles pour de futures constructions soit 14,2%. Ces STECAL et la définition de leur périmètre ont surtout permis de rationaliser les zonages par rapport aux constructions et activités déjà existantes. Ainsi, l'ensemble des STECAL représente une surface de 65Ha pour une surface totale du Secteur Est de 18156Ha, soit 0,36% dont une bonne partie de ces 65Ha déjà urbanisés. Le caractère limité est donc bien respecté dans le PLUi Secteur Est.

Ainsi, Pré-Bocage Intercom décide de maintenir le découpage de ce STECAL tel que défini dans le PLUi Secteur Est arrêté.



**R30- (D9- D41- D42) Déposition de Madame Christelle LE TILMAR, SCI MARTINIÈRE TILMAR, 4 route d'Étreham à Tour-en-Bessin, qui demande, du fait de l'assujettissement de la parcelle constructible n° 347 située à Tournay-sur-Odon à des servitudes liées au passage d'une canalisation d'eau et de transport de gaz, le transfert de l'équivalent de cette surface constructible, en zone « A », au sud de la parcelle (Voir pièce annexée).**

Question n°38 de la commission d'enquête :

- a) *Que pensez-vous de cette demande particulière ?*
- b) *Considérez-vous que la parcelle n° 347 est à même d'accueillir une maison d'habitation malgré le passage avéré des canalisations faisant l'objet de ces servitudes ?*
- c) *Si ce n'est pas le cas, pouvez-vous nous expliquer le maintien en zone UC de cette parcelle si elle n'est effectivement pas constructible ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** L'écriture du règlement graphique et des zones se fait dans une cohérence au regard de la nature et des constructions existantes sur le site. Ainsi, la partie nord de la parcelle 702 A0347 a été classée en zone urbaine (UC).

Il est rappelé que sont en mesure de déplacer une canalisation le propriétaire de la canalisation en accord avec le propriétaire du terrain. Pré-Bocage Intercom n'est donc pas en mesure de prendre cette décision mais seulement d'indiquer la servitude d'utilité publique.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande car celle-ci ne serait pas directement contiguë à une zone urbaine.



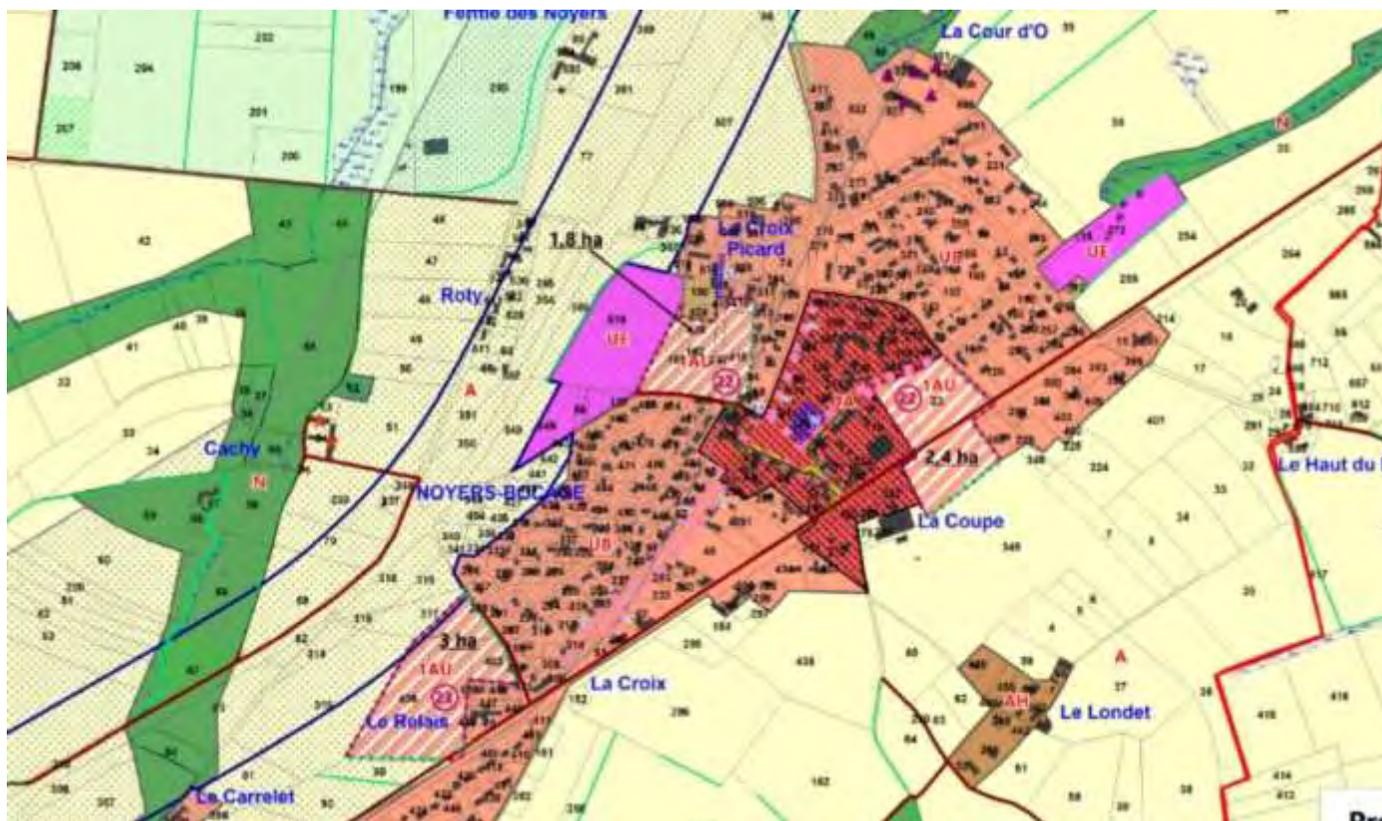
#### 1.6.2- Déclaration exprimée en dehors des permanences :

**R31-(D29) Déposition de Monsieur Jacky GODARD, Maire de Val d'Arry, le 15 juillet 2019,** qui précise que concernant le zonage de la commune historique de Noyers-Bocage et afin de mieux maîtriser le développement urbain, un phasage s'impose. L'objectif de la commune est donc de concentrer le développement immédiat dans le bourg, sur le secteur de la ZAC (OAP22), à proximité des équipements d'intérêt général puis d'envisager son développement, dans un second temps, au lieudit Le Relais (OAP n° 23)

Question n°39 de la commission d'enquête :

a) *Que pensez-vous de cette proposition de planification du développement urbanistique sur cette commune et comment officialiserez-vous cette démarche ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage note cette remarque très intéressante et complétant celles formulées par plusieurs personnes publiques associées concernant le phasage du PLUi Secteur Est. Pré-Bocage Intercom a indiqué qu'un phasage sera mis en place par commune lorsque c'est nécessaire mais pas sur l'ensemble du PLUi et que dans ce cadre il sera mis en place un phasage selon la remarque formulée par la commune de Val d'Arry pour la commune historique de Noyers-Bocage dans son avis ainsi que dans le présent registre.



## 1.7- Registre d'Épinay-sur-Odon.

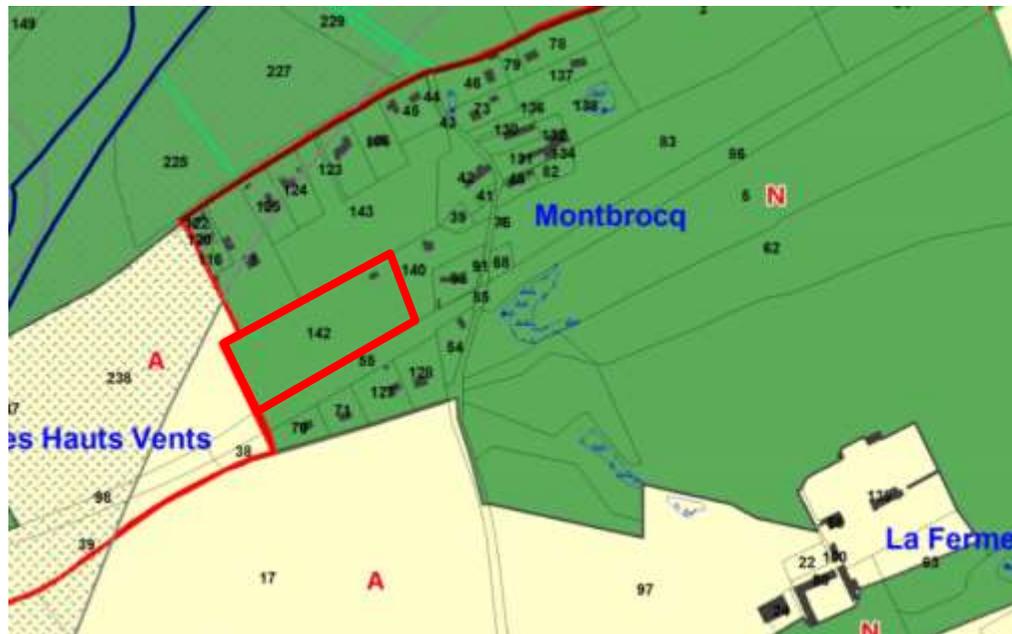
### 1.7.1- Permanence du lundi 1<sup>er</sup> juillet 2019 (9H00 – 12h00)

**R32- (D58) Déposition de Monsieur et Madame Karl LEVALLOIS**, qui demandent que la parcelle n° 142 ne soit pas constructible, sauf annexe.

*Question n°40 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande particulière et partiellement documentée ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZA0142 situé au lieu-dit Montbrocq est classée en zone naturelle dans le PLUi Secteur Est. Cette zone n'est donc pas constructible mais elle permet la réalisation d'annexe ou d'extension à l'habitation principale, si celle-ci existe, et dans les conditions définies dans la zone naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Est.



**R33- (D56- D57) Déposition de Messieurs "Bertin" et Jean-Philippe GEORGE** qui demandent le maintien des certificats d'urbanisme délivrés au titre de la Carte Communale approuvée le 06/10/2005 et concernant 2 terrains agricoles au lieudit « Geffard » :

- 6026 m<sup>2</sup> en référence cadastrale Z56, ZC57 et ZC194 pour 4 terrains à bâtir, d'une part,
- 81400 m<sup>2</sup> en référence cadastrale ZC49 et ZC50, pour 20 parcelles, d'autre part.

*(Voir les 2 certificats d'urbanisme annexés).*

Question n°41 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de ces demandes découlant de possibilités offertes par la Carte Communale et qui ne sont pas reconduites du fait des décisions actées par le PLUi ?*

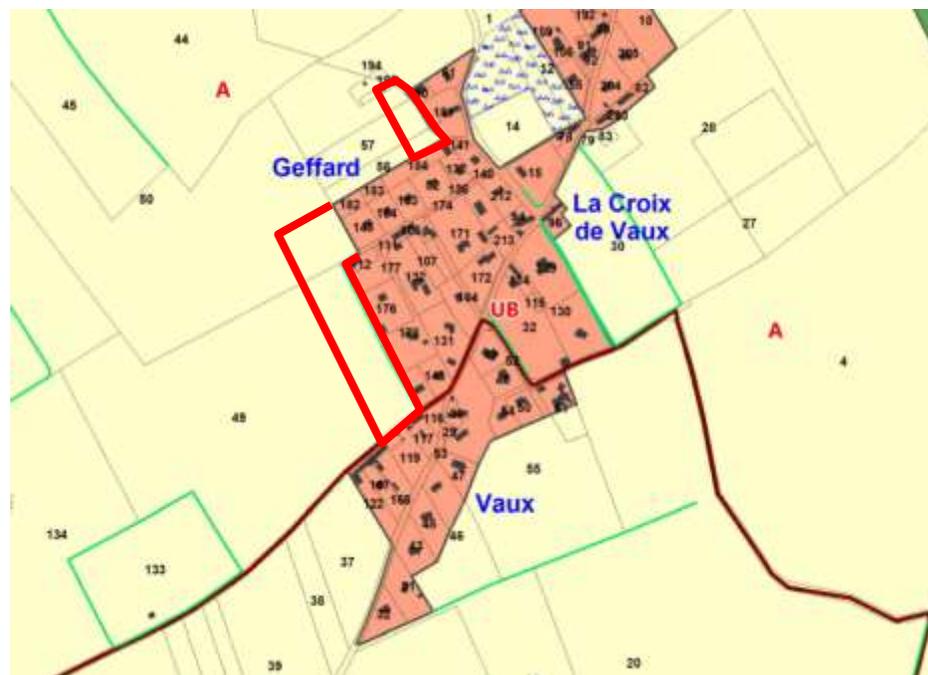
**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Un PLUi n'a pas vocation à retirer des certificats d'urbanisme opérationnels déjà délivrés. Néanmoins, lors de l'instruction d'un certificat d'urbanisme depuis la mise en forme des règlements graphiques et écrit du PLUi Secteur Est, il est examiné si le projet défini dans cette demande ne remet pas en cause le futur PLUi. Si le certificat d'urbanisme opérationnel est délivré, alors le pétitionnaire a 18 mois pour formuler une demande de permis de construire ou de permis d'aménager en fonction de la nature des travaux.

Concernant cette demande précise, la commune a choisi, en cohérence avec le projet de PLUi défini par Pré-Bocage Intercom, de recentrer la totalité de son développement par extension urbaine pour la création de futurs logements dans le bourg. Ce choix vise à éviter le mitage et l'étalement urbain ainsi que de rapprocher les habitations au plus près des services. Donc, le développement des hameaux a été considérablement restreint en ce sens.

De plus, il est nécessaire de rappeler que la législation concernant la rédaction des documents de planification urbaine et notamment les projections en matière de développement par extension urbaine a considérablement évolué ces dernières années. Ainsi, les cartes communales offraient plus de possibilités à construire et miter ce développement. Les nouveaux documents de planification urbaine se doivent de réduire la consommation foncière et de recentrer sur les centres villes et les bourgs le développement.

Enfin, deux certificats d'urbanisme opérationnels ont été accordés, un le 10 mai 2019 et l'autre le 20 mai 2019. Ces deux certificats ont une durée de validité de 18 mois.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.

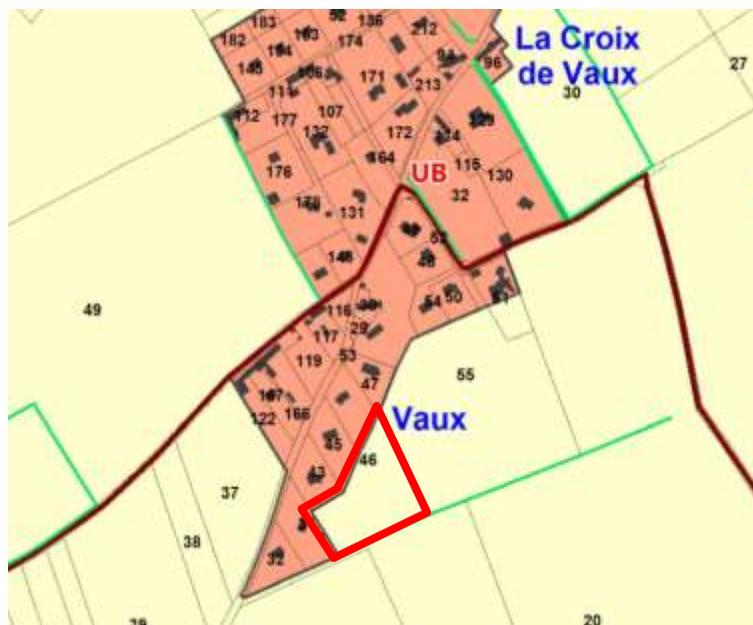


**R34- (D60) Déposition de Monsieur Ludovic LECANUET** qui déclare souhaiter construire une maison sur un terrain lui appartenant et identifié ZK 44 p2 (46 sur règlement graphique ?), d'une superficie de 6500 m<sup>2</sup> en zone A. (Voir extrait du plan cadastral annexés).

Question n°42 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande, complémentaire au projet de PLUi, et très consommatrice en terres agricoles ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZK0046 située au lieu-dit Vaux se trouve en zone agricole. Celle-ci n'a pas d'accès direct à une voie publique et ne se trouve pas à proximité du bourg. De plus, comme déjà évoqué à plusieurs reprises dans ce mémoire en réponse, les hameaux n'ont pas pour objectif de se développer davantage que les constructions existantes et d'éventuelles dents creuses ayant les quatre côtés de la parcelle contigües avec une zone urbaine. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



### 1.7.2- Déclaration exprimée en dehors des permanences :

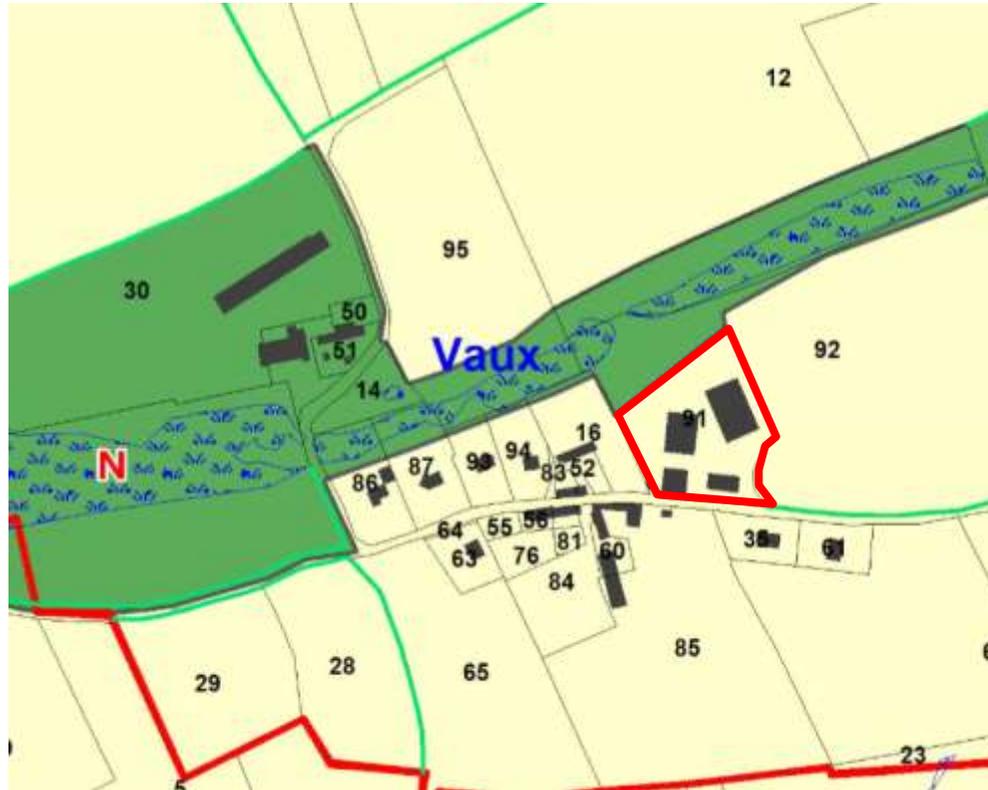
**R35- (D61) Déposition de Monsieur et Madame Thierry SAINT LORANT, 9 Village Vaux à Epinay-sur-Odon qui demandent l'affectation de leur parcelle ZL 91 en zone urbanisable avec localisation d'une surface de 2000 m<sup>2</sup> qui fera l'objet d'une demande de certificat d'urbanisme (1 pièce annexée).**

Question n°43 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande de transfert en zone urbanisable de cette parcelle ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZL0091 se trouve en zone agricole du PLUi Secteur Est et à proximité d'une zone humide avérée identifiée par la DREAL. De plus, cette parcelle est éloignée du bourg de la commune et n'est pas contigüe à une zone urbaine. Néanmoins, la zone agricole permet les extensions et les annexes, dans les conditions définies au règlement écrit.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



## 1.8- Registre de Courvaudon.

### 1.8.1- Permanence du mercredi 3 juillet 2019 (16H30 – 18h30)

**R36- (D16) Déposition de Messieurs Didier et Thierry CALBRY**, demeurant respectivement 4, Allée de "Lormelet à Hérouville-Saint-Clair et Le val de Courvaudon, à Aunay-sur-Odon.

Ceux-ci sont venus afin d'avoir des renseignements sur le règlement des zones N et NH.

*Commentaire n° 7 de la Commission d'enquête : RAS*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom : RAS**

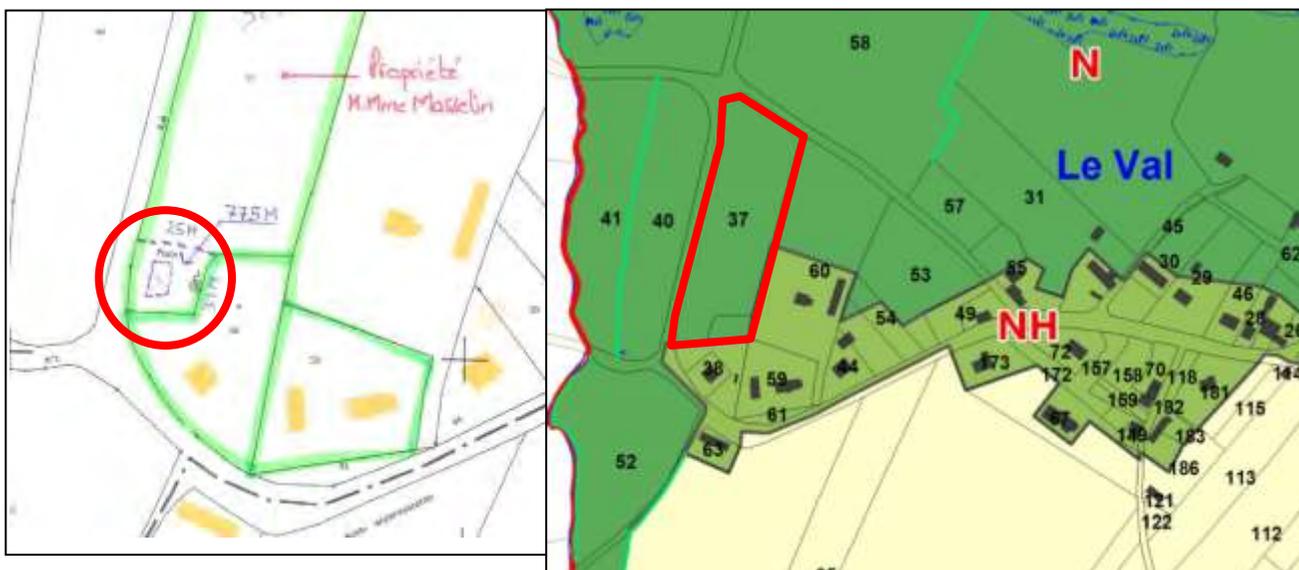
**R37- (D16) Déposition de Monsieur Benoît MASSELIN, Le Val à Courvaudon**, qui demande que 775 m<sup>2</sup> de la parcelle n° 37 soit classés dans le STECAL afin de pouvoir construire une maison pour son départ en retraite (*Voir extrait cadastral annexé*).

*Question n°44 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande d'intégration dans le STECAL, de cet élément de parcelle autour du puits ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle cadastrée ZA0037 située au lieu-dit Le Val à Courvaudon se trouve en zone naturelle du PLUi Secteur Est. Celle-ci n'a pas été intégrée au STECAL Nh (à vocation d'habitat dans les hameaux se trouvant en zone naturelle) car ces STECAL n'ont pas vocation à intégrer dans leur périmètre des parcelles non urbanisées hormis les dents creuses ayant les quatre côtés de la parcelle contigües avec des constructions existantes au sein du STECAL. Ces STECAL n'ont pas donc vocation à se développer davantage en termes d'extension urbaine.

Ainsi, pour l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, Pré-Bocage Intercom rejette cette demande.



**R38- (D16) Déposition de Monsieur Gilles BUNEL, demeurant à Grimbosq.** Celui-ci se déclare satisfait par l'urbanisation partielle (OAP n° 33) de la parcelle 45.

*Commentaire n° 8 de la Commission d'enquête : RAS*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom : RAS**

## 1.9- Registre de Longvillers.

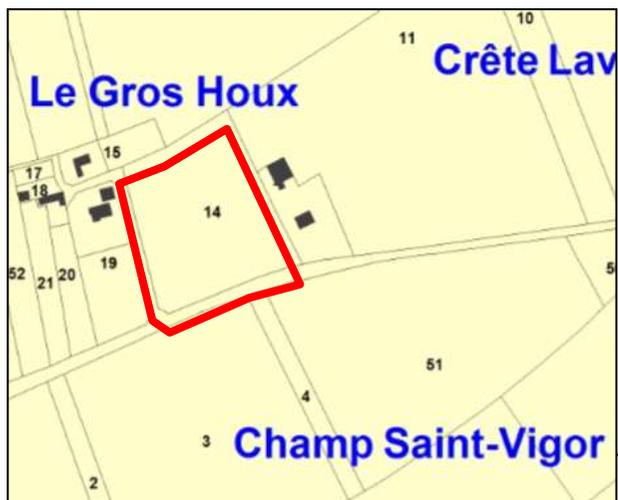
### 1.9.1- Permanence du jeudi 4 juillet 2019 (13H00 – 17h00)

**R39- (D48) Déposition de Monsieur Claude LABBEY, 13, Village de Vaux à Epinay-sur-Odon**, qui explique qu'en tant que constructeur, il a déposé un projet de construction sur la parcelle ZA 14, à Longvillers, d'une superficie de 10150 m<sup>2</sup> et en attente d'urbanisation. Il explique qu'il s'engage à prendre à sa charge les frais de viabilisation et à respecter toutes les mesures imposées par le règlement en matière environnementales et de densité, y compris la récupération et le traitement des eaux de pluie, pour cette parcelle destinée à recevoir un groupe de maisons en assainissement autonome. Il explique, pour conclure, que cette parcelle n'est plus exploitable sur le plan agriculture du fait de la proximité des maisons d'habitation interdisant les épandages.

*Question n°45 de la commission d'enquête :*

- 1) *Que pensez-vous de ce projet conséquent ?*
- 2) *Comment est-il identifié sur le règlement graphique ?*
- 3) *L'aménagement de ce terrain est-il jugé prioritaire ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZA0014 située au lieu-dit Le Gros Houx à Longvillers se situe en zone agricole du PLUi Secteur Est. Cette parcelle ne se situe pas à proximité de la zone urbaine et n'est pas donc contigüe à celle-ci. De plus, cette parcelle était déjà en zone non constructible dans la carte communale de Longvillers. Donc, prévoir plus d'1Ha en extension urbaine à cet endroit ne serait pas cohérent au regard des éléments évoqués au préalable. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



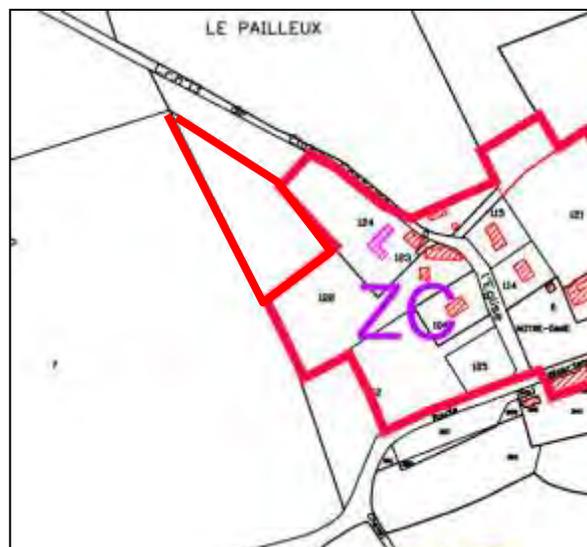
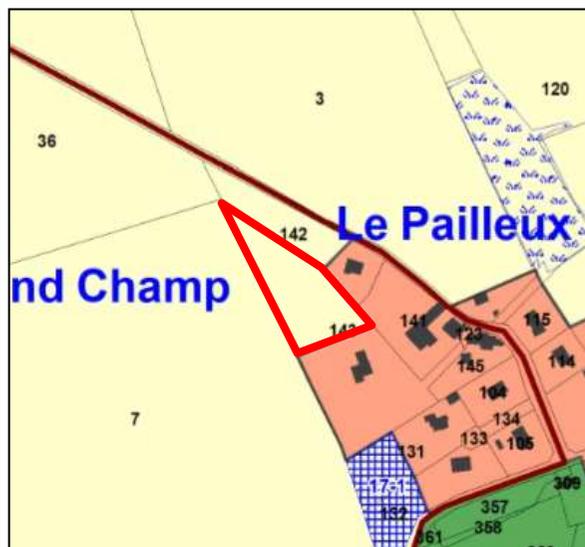
**R40- (47) Déposition de Monsieur Denis LECHEVALIER et de Madame Marie-Rose DUFAY, Hameau Notre-Dame, Le Pailleux, Longvillers,** qui demandent une extension de constructibilité sur la parcelle ZB n° 143, partie Nord (*Extrait cadastral joint*), afin de permettre la réalisation d'une extension de type "carport" aux fins de stockage pour leurs besoins personnels.

Question n°46 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande visant à amputer une belle parcelle agricole, alors que les annexes sont autorisées en zone UB, dans laquelle se trouve la maison de Monsieur LECHEVALIER, et que sa superficie l'y autorise ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZB0143 située au lieu-dit Notre-Dame-Le Pailleux à Longvillers se situe pour partie en zone agricole et pour une autre partie en zone urbaine (UB) du PLUi Secteur Est. La partie classée en zone urbaine correspond à la construction existante, où il reste une surface d'environ 2200m<sup>2</sup> de libre pour établir une nouvelle construction au sud de la construction existante. L'autre partie de cette parcelle classée en zone agricole n'est pas contigüe sur au moins 3 côtés d'une zone urbaine et n'a donc pas été considérée comme une dent creuse.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**R41- (D49) Déposition de Monsieur Joseph SANDRINELLI**, pour le compte de Monsieur Franck SANDRINELLI, son fils, demeurant à Fontaine-Etoupefour. Celui-ci explique que les parcelles 60, 61, 62, et 63, sises au lieu-dit "l'Aiglerie" et identifiées constructibles au travers de la Carte Communale, sont désormais affectées en zone Naturelle, dans le projet de PLUi. Il demande qu'elles soient à réaffectées en zone constructible pour éviter à son fils un préjudice financier important.

Question n°47 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande de retour à l'urbanisation dans cette zone Naturelle et identifiée humide par les services spécialisés de l'Etat ?*

*Pouvez-vous argumenter, très simplement, les raisons qui ont fait évoluer les choix d'urbanisation sur la commune au titre de ce PLUi ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Les parcelles ZC0060, ZC0061, ZC0062 et ZC0063 situées au lieu-dit l'Aiglerie à Longvillers se situent en zone naturelle du PLUi Secteur Est. Ce classement s'explique par plusieurs points :

- Le développement de l'extension urbaine est centré sur le bourg dans le PLUi Secteur Est. Comme expliqué à plusieurs reprises dans ce présent rapport, les hameaux n'ont pas pour objectif de se développer davantage, surtout lorsque ceux-ci ne sont que peu urbanisés. Ainsi, cela évite davantage de mitage au sein des communes et une planification fortement consommatrice de terres agricoles et naturelles, qui plus est éloignées des bourgs et des centres villes ;
- Ces parcelles ne sont pas contigües à une zone urbaine déjà existante ;
- La présence à proximité immédiate et quasi immédiate de ces parcelles de plusieurs éléments naturels à protéger (zone humide avérée par les services de la DREAL, cours d'eau, haies à préserver) ont donc conduit naturellement à ce classement en zone naturelle de ces parcelles dans le PLUi Secteur Est.
- De plus, il est à noter que l'ensemble des parcelles 61 et 63 n'étaient pas classées en zone constructible de la carte communale de Longvillers, contrairement à ce qui est avancé dans l'observation de Monsieur Sandrinelli.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



**R42- (D50) Déposition de Monsieur Jacques VERTÈS et de Madame Christine LEMOINE, Lieudit Le Manoir à Longvillers,** propriétaires en indivision des parcelles ZC87 et ZC92, qui demandent que les bâtiments situés sur ces parcelles soient étoilés (Changement de destination au titre de l'article L.511-11 du Code de l'Urbanisme.

Question n°48 de la commission d'enquête :

- 1) *Que pensez-vous de cette demande de changement de destination pour les anciens bâtiments agricoles existants sur ces parcelles ?*
- 2) *De combien de bâtiments s'agit-il ?*
- 3) *Sont-ils susceptibles de répondre aux exigences de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et du règlement du PLUi ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Le requérant n'a pas fourni de photos. Il est donc impossible pour la collectivité d'étudier la demande et ainsi de vérifier l'intérêt patrimonial (prescription 36 du SCoT de Pré-Bocage Intercom). Cette demande ne pourra être examinée que si et seulement si ces informations seront fournies à la collectivité dans un délai précis qui sera indiqué à la personne par la mairie où se situe cette demande. Si ce bâtiment revêt d'un intérêt patrimonial, alors il sera intégré au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le cas contraire, la demande sera rejetée. Enfin, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

**R43 (D51) - Déposition de Madame Christine LEMOINE, Lieudit Le Manoir à Longvillers,** qui déclare être propriétaire de la parcelle ZC 90 sur laquelle se trouve une habitation très ancienne, ancien siège d'une exploitation agricole qui n'est plus en activité. Expliquant qu'elle vit dans la partie habitable de ce bâtiment, elle demande l'identification, par une étoile, de l'ancienne écurie située en continuité de ce logement.

Question n°49 de la commission d'enquête :

- 1) *Que pensez-vous de cette demande de transformation de l'ancienne écurie, jouxtant son habitation principale, en une seconde maison d'habitation ?*
- 2) *En quoi ce changement de destination peut-il s'avérer judicieux alors que l'habitation ne semble pas être le siège d'une quelconque exploitation agricole ?*
- 3) *Cette demande est-elle en adéquation avec les limitations de votre futur règlement de PLUi ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Le requérant n'a pas fourni de photos. Il est donc impossible pour la collectivité d'étudier la demande et ainsi de vérifier l'intérêt patrimonial (prescription 36 du SCoT de Pré-Bocage Intercom). Cette demande ne pourra être examinée que si et seulement si ces informations seront fournies à la collectivité dans un délai précis qui sera indiqué à la personne par la mairie où se situe cette demande. Si ce bâtiment revêt d'un intérêt patrimonial, alors il sera intégré au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le cas contraire, la demande sera

rejetée. Enfin, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

**R44- (D52) Déposition de Monsieur Jacques VERTÈS, Lieudit Le Manoir à Longvillers**, qui demande que les bâtiments existants, situés sur les parcelles ZC88 et ZC89 soient étoilés, comme stipulé en page 120 du règlement, afin de permettre leur conversion en logements.

Il précise que le numéro de parcelle ZC88, situé entre les parcelles ZC87 et ZC89, n'apparaît pas sur le règlement graphique présenté dans le PLUi et que cette anomalie devra être corrigée.

Il stipule, enfin, que l'accès de voirie utilisé pour les logements existants (ZC90 et ZC86) pourra l'être aussi pour les nouveaux logements.

*Question n°50 de la commission d'enquête :*

1) *Que pensez-vous de cette demande visant à permettre la transformation de tous les bâtiments localisés sur les parcelles de cet ancien siège d'exploitation, en maisons d'habitation ?*

2) *Sont-ils susceptibles de répondre aux exigences de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme ?*

3) *Pourquoi encourager cette forme de mitage ?*

4) *Pourquoi ne retrouvons-nous pas la parcelle ZC88 sur le règlement graphique du PLUi ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Le requérant n'a pas fourni de photos. Il est donc impossible pour la collectivité d'étudier la demande et ainsi de vérifier l'intérêt patrimonial (prescription 36 du SCoT de Pré-Bocage Intercom). Cette demande ne pourra être examinée que si et seulement si ces informations seront fournies à la collectivité dans un délai précis qui sera indiqué à la personne par la mairie où se situe cette demande. Si ce bâtiment revêt d'un intérêt patrimonial, alors il sera intégré au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le cas contraire, la demande sera rejetée. Enfin, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

### **12.9.2- Entretien avec Monsieur Jacques LANGLOIS, Maire de Longvillers (Cf annexe 2).**

En synthèse, celui-ci explique qu'il ne reste plus de zones constructibles au titre de la Carte Communale en vigueur depuis 10 ans. Celles précédemment localisées dans le secteur de « l'Aiglerie » sont désormais réaffectées en A ou N.

Il stipule que la localisation des OAP n° 18 et 19, en extension du bourg, a été définie par le bureau d'étude sans autre proposition pouvant aller vers un épaississement du bourg.

Concernant l'OAP n° 19, il rappelle qu'elle va nécessiter un aménagement particulier du plan de circulation avec la mise en place d'un sens unique, du fait de l'étroitesse de la desserte routière.

Enfin et concernant l'Emplacement réservé 17-1, destiné à la réalisation d'une salle des fêtes, d'un gymnase ou d'un terrain de sport, il précise qu'il y aura lieu de changer la localisation de cet ER qui semble se trouver dans le jardin de 2 propriétés privées.

#### Question n°51 de la commission d'enquête :

1) Pouvez-vous nous expliquer les raisons du choix de localisation de l'OAP n° 19 en sortie de hameau et nécessitant un aménagement du plan de circulation au lieu d'opter pour un épaississement du bourg ?

2) Le CD14 fait état de l'obligation d'un aménagement sécurisant du carrefour entre la RD214 et la RD 216. Qu'en pensez-vous ?

Nota : Concernant la localisation de l'ER 17-1, voir la proposition formulée ci-dessous, par Monsieur le Maire.

#### **Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

1) Ces choix ont été faits avec la commune lors des réunions de travail. La commune n'a pas formalisée lors de la période d'élaboration de désaccord contre ce zonage auprès de Pré-Bocage Intercom.

Dans le cadre de celles-ci, le Conseil départemental avait déjà évoqué la nécessité de réaliser un aménagement pour sécuriser ce carrefour entre la RD214 et la RD6. La configuration du Bourg et du secteur de la Crête Oseille nécessite, pour accueillir de nouveaux logements, une réflexion concernant la circulation dans le bourg et en sortie de celui-ci en direction d'Aunay-sur-Odon. Ainsi, à la suite du rendez-vous avec l'ARD et le Conseil Départemental, les OAP vont être modifiées afin de prévoir les aménagements nécessaires pour améliorer la configuration de la circulation dans le bourg de Longvillers.

2) La réponse à la seconde question de la commission d'enquête se trouve dans le précédent paragraphe. Concernant la localisation de l'emplacement réservé 17-1, pour rappel, Pré-Bocage Intercom va étudier la possibilité de déplacer l'emplacement réservé afin de répondre favorablement à la demande formulée dans cette observation et au besoin exprimé par la commune lors de l'élaboration du PLUi Secteur Est.



### 1.9.2- Déclaration exprimée en dehors des permanences :

**R45- (D53) Monsieur Jacques LANGLOIS, Maire de Longvillers,** déclare le 16 juillet, que le Conseil Municipal décide, après avoir vu la requête des propriétaires des parcelles ZB 0131 et ZB 0132 (Messieurs et Mesdames JACQ, LEMOINE et EUGENE) de reporter l'emplacement Réservé sur la section ZC 0050

Question n°52 de la commission d'enquête :

- 1) *Que pensez-vous de cette proposition de déplacement de l'Emplacement Réservé 17-1 ?*
- 2) *Y a-t-il un inconvénient à entériner ce nouvel emplacement ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Comme indiqué par Messieurs et Mesdames JACQ, LEMOINE et EUGENE dans leur observation, l'Emplacement Réservé 17-1 fait débat et la mairie de Longvillers, par cette observation, a décidé de reporter l'emplacement réservé. Ainsi, Pré-Bocage Intercom va étudier la possibilité de déplacer l'emplacement réservé afin de répondre favorablement à la demande formulée dans cette observation et au besoin exprimé par la commune lors de l'élaboration du PLUi Secteur Est.

**R46- (D54) Monsieur Thierry SAINT-LORANT, 9, village Vaux à Epinay-sur-Odon,** demande de rendre constructible le reste du décrochement de la parcelle ZB 161, attenant à la parcelle ZB 159 (Voir Plan joint), au lieudit Le Pailleux à Longvillers.

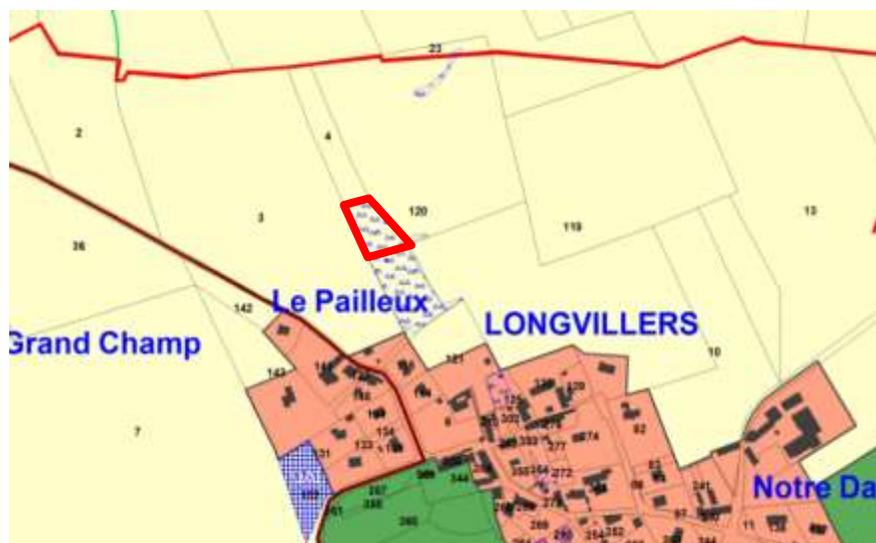
*Question n°53 de la commission d'enquête :*

*1) Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation en secteur Agricole d'une parcelle identifiée en zone humide sur le règlement graphique ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Les parcelles indiquées dans l'observation (ZB0159 et ZB0161) ne correspondent pas à celles indiquées sur le plan annexé à l'observation. L'étude de cette demande se base donc sur le plan fourni en annexe de l'observation. Pour information, le numéro de cette parcelle est le ZB0120.

La partie de la parcelle ZB0120 indiquée sur le schéma annexé à l'observation se situe au lieu-dit Le Pailleux à Longvillers et est classée en zone agricole dans le PLUi Secteur Est. Ce classement est lié au fait que cette parcelle n'est pas contiguë à une zone urbaine. De plus, celle-ci est couverte par une zone humide avérée par la DREAL.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



## 1.10- Registre de Villy-Bocage.

### 1.10.1- Permanence du mardi 9 juillet 2019 (16H30 – 18h30) (D27)

#### **R47- (D19, D45) Dépôt par Monsieur le Maire d'un dossier émanant de Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI, de Fontaine-Etoupefour.**

Ce dossier venant en complément à la déclaration faite par cette même personne sur le registre de la mairie de Longvillers, à la permanence du 4 juillet 2019, est constitué :

- De deux courriers signés de l'intéressé, respectivement du 9 juillet 2019 et du 1<sup>er</sup> février 2007
- D'un dossier n° 7367 du 08/03/2011, intitulé « Echange entre les enfants SANDRINELLI » (15 feuilles au format A4 et 2 feuilles au format A3) faisant état d'une modification parcellaire et incluant les documents d'arpentage de décembre 1994 et de juillet 2011
- D'un plan de Longvillers,
- D'un dossier de permis de construire n° PC14379001P0004 (7 feuilles de format A4), au nom de SANDRINELLI Valérie ;
- D'un extrait de dossier notarial « Notaires » – SPC, 44, Avenue de l'Hippodrome à Caen (24 feuilles de format A4).

*(Dossier consultable dans le registre de la commune)*

Commentaire n° 9 de la Commission d'enquête : Voir question n° 47, registre de Longvillers (Déposition R41).

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Cette demande étant la même que celle formulée dans le registre de Longvillers – Déposition R41, la réponse apportée par Pré-Bocage Intercom est la même.

Pour rappel, voici la réponse apportée à la déposition R41 :

Les parcelles ZC0060, ZC0061, ZC0062 et ZC0063 situées au lieu-dit l'Aiglerie à Longvillers se situent en zone naturelle du PLUi Secteur Est. Ce classement s'explique par plusieurs points :

- Le développement de l'extension urbaine est centré sur le bourg dans le PLUi Secteur Est. Comme expliqué à plusieurs reprises dans ce présent rapport, les hameaux n'ont pas pour objectif de se développer davantage, surtout lorsque ceux-ci ne sont que peu urbanisés. Ainsi, cela évite davantage de mitage au sein des communes et une planification fortement consommatrice de terres agricoles et naturelles, qui plus est éloignées des bourgs et des centres villes ;
- Ces parcelles ne sont pas contiguës à une zone urbaine déjà existante ;

- La présente à proximité immédiate et quasi immédiate de ces parcelles de plusieurs éléments naturels à protéger (zone humide avérée par les services de la DREAL, cours d'eau, haies à préserver) ont donc conduits naturellement à ce classement en zone naturelle de ces parcelles dans le PLUi Secteur Est.

- De plus, il est à noter que l'ensemble des parcelles 61 et 63 n'étaient pas classées en zone constructible de la carte communale de Longvillers, contrairement à ce qui est avancé dans l'observation de Monsieur Sandrinelli.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.

### **1.10.2- Entretien avec Monsieur Norbert LESAGE, Maire de Villy-Bocage (Cf annexe 2).**

En synthèse de cet entretien, Monsieur le Maire précise que le document d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire communal est un PLU approuvé le 5 juin 2019 !

Il stipule, par ailleurs, que tous les terrains faisant l'objet des secteurs en 1AU et 2AU sont des terrains communaux et qu'en l'absence de phasage des surfaces à urbaniser dans le dossier, pour Villy-Bocage, l'urbanisation commencera par l'OAP n° 20.

Concernant les craintes sur l'approvisionnement en eau potable, Monsieur LESAGE considère qu'une partie du problème pourrait se régler, au niveau communautaire, par une remise en état de certains réseaux de distribution actuellement très vétustes.

Concernant enfin, l'avis exprimé par la Préfecture du Calvados, de conditionner l'urbanisation de la commune au raccordement au réseau collectif d'assainissement de Villers-Bocage, alors qu'en page 243 du diagnostic territorial, il est clairement dit que cette solution n'est plus d'actualité, Monsieur le Maire se déclare très surpris et stipule qu'il va intervenir auprès de l'Intercom.

*Question n°54 de la commission d'enquête : Pouvez-vous nous préciser :*

*1) Quels sont les parcelles qui sont ouvertes à l'urbanisation au titre du PLU communal tout récent et les superficies concernées ? Sont-elles en adéquation avec celles du futur PLUi ?*

*2) Quelle est la position de la CdC PBI concernant les raccordements au réseau d'assainissement collectif de la station d'épuration de Villers-Bocage, compte-tenu de sa saturation probable au travers des seuls développements prévus sur Villers-Bocage ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

1) Les parcelles prévues en extension dans le PLU communal dès son approbation (1AU) ont été intégralement reprises dans le PLUi. La parcelle prévue en extension dans le PLU communal une fois les zones 1AU réalisées et après évolution du PLU communal a été intégrée dans le PLUi avec une surface un peu plus importante. En effet, le SCoT, à travers sa prescription 20, permet de « *mutualiser les objectifs définis dans cette même prescription à l'échelle*

*intercommunale dans le cas où une communauté est dotée d'un PLU Intercommunal* ». Ainsi, cela permet de décliner à l'échelle communale « *la programmation de logements à construire en l'adaptant en fonction des contextes urbains et fonciers locaux, du recalage des besoins en logements par bassins de vie et des choix de développement effectués par les différents secteurs* ». Ainsi, Villy-Bocage étant une commune associée au pôle principal de Villers-Bocage, la zone 2AU a vu sa superficie augmentée sensiblement (environ 6000m<sup>2</sup> supplémentaires). Cela a été fait en accord avec la commune et cette zone ne pourra être urbanisée que lorsque les deux zones 1AU auront été urbanisées et après une évolution du PLUi Secteur Est.

2) Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en matière d'assainissement collectif communal. L'Etat a demandé dans son avis sur le PLU communal ainsi que sur le PLUi communal d'inscrire l'obligation pour Villy-Bocage de se rattacher à la station d'épuration de Villers-Bocage, demandes refusées par Pré-Bocage Intercom avec l'accord de la commune. Pré-Bocage Intercom a maintenu l'obligation dans le PLU communal de conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à un assainissement collectif et l'inscrira également dans le PLUi Secteur Est mais sans faire mention d'un réseau en particulier. En effet, un document de planification, communal comme intercommunal, n'a pas la compétence à ordonner à une commune de se rattacher à un réseau d'assainissement en particulier. Ainsi, Villy-Bocage, si la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation ces deux zones 1AU, devra trouver une solution afin de raccorder les futures constructions à un assainissement collectif.

De plus, à propos de la mention page 243 du raccordement de Villy-Bocage à la station d'épuration de Villers-Bocage, celle-ci est la suivante :

#### **4.2. L'assainissement des eaux usées**

##### *4.2.1. Assainissement collectif*

Deux stations de traitement des eaux usées sont présentes sur le territoire de Pré-Bocage Intercom Secteur Est et traitent les eaux des zones agglomérées :

- A Villers-Bocage : La station d'épuration, de type boues activées aération prolongée, a une capacité de 5200 EH (équivalent habitant), pour une charge hydraulique de 780 m<sup>3</sup>/j. En période estivale, elle reçoit 420 m<sup>3</sup>/j, et en période hivernale, elle reçoit 550 m<sup>3</sup>/j, ce qui donne une moyenne de 485 m<sup>3</sup>/j. Cela correspond à environ 62% de sa capacité, soit 3 233 EH.

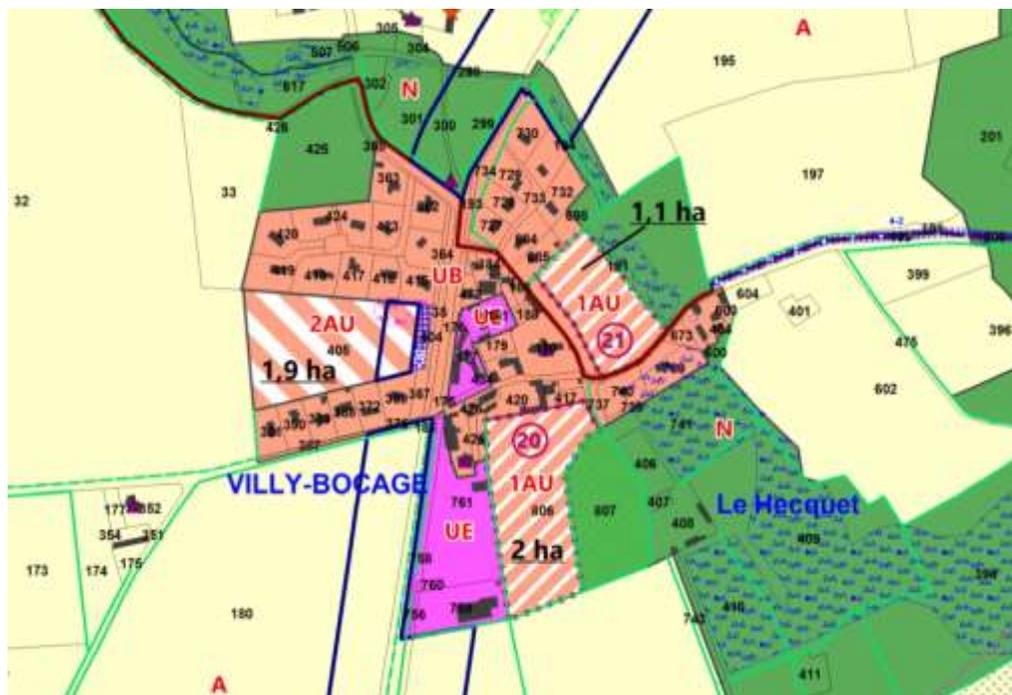
En 2013, la charge hydraulique du réseau a été plusieurs fois dépassée suite aux nombreux épisodes pluvieux. L'équipement a été rénové en 2013 et 2014. Une projection à échéance 2035 a été statué pour une occupation totale des capacités. Une extension de l'équipement est possible sur des terrains appartenant à la ville. Il a été question un temps de raccorder Villy-Bocage à la station d'épuration, mais cela n'est plus d'actualité.

Les eaux traitées sont rejetées dans la Seulline, affluent de la Seulles. Les résultats en sortie de station ainsi que les rendements épuratoires sont satisfaisants et conformes à l'autorisation préfectorale de rejet.

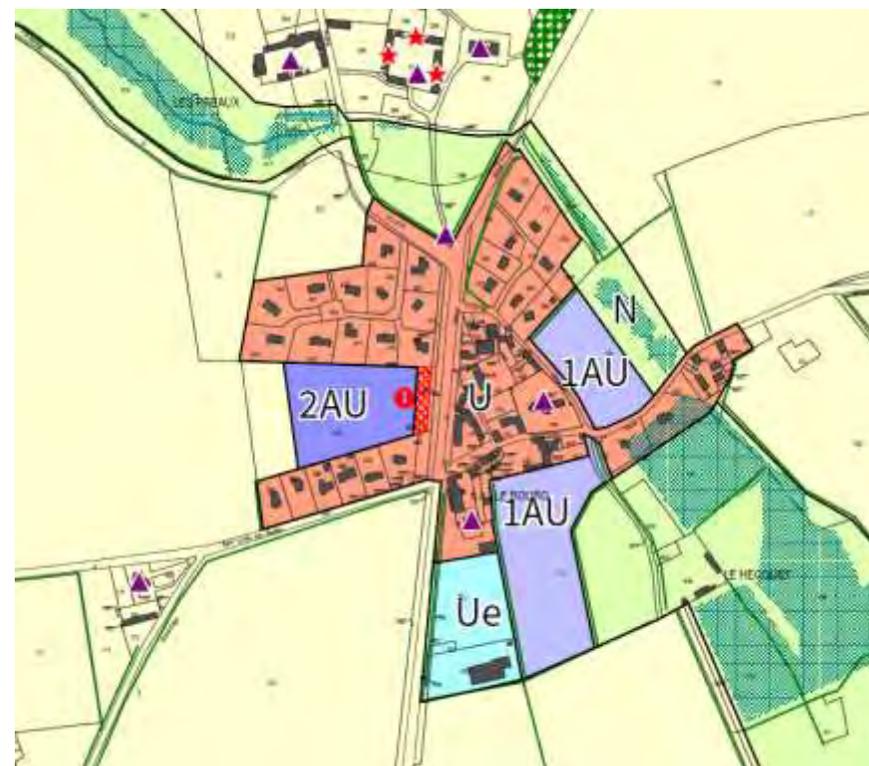
Pré-Bocage Intercom tient à rappeler que les informations indiquées dans le diagnostic n'ont pas de caractère opposable et que celles-ci ont été vérifiées par le bureau d'études en charge de l'élaboration du PLUi Secteur Est ainsi que par l'intercommunalité. Néanmoins, cette mention va être retirée comme demandé par la commune.

Concernant la remarque faite sur la distribution de l'eau potable, Pré-Bocage Intercom n'est compétent dans ce domaine mais en prend bonne note car celle-ci est tout à fait pertinente.

### Villy-Bocage – PLUi Secteur Est



### Villy-Bocage – PLU communal



### **1.10.3- Déclaration exprimée en dehors des permanences :**

**R48- (D27) Déposition de Monsieur Norbert LESAGE, Maire de Villy-Bocage**, qui relève que la Préfecture du Calvados, dans son avis au titre des "PPA", mentionne qu'à la page 243 du Rapport de Présentation 1.1 du dossier d'enquête, il est stipulé que le raccordement envisagé de Villy-Bocage à la station d'épuration de Villers-Bocage n'est plus d'actualité. Monsieur LESAGE déclare qu'il s'agit d'une erreur qui doit être corrigée, affirmant qu'il a, d'une part, l'accord de la municipalité de Villers-Bocage et que d'autre part, les extensions d'urbanisation de sa commune, au titre du PLUi, sont effectivement conditionnées au raccordement impératif au réseau collectif de ladite station d'épuration.

*Commentaire n°10 de la commission d'enquête :*

*Point redondant avec la question° 54, ci-dessus.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : la réponse a déjà été apportée à la question n°54 de la commission d'enquête. Se référer à celle-ci.

**R49- (D19 et D45) Déposition de Monsieur Norbert LESAGE, Maire de Villy-Bocage**, qui sollicite l'inscription en Emplacement Réservé de la parcelle OB 266 ou la réouverture du Chemin dit « Des Ponts de Feuguerolles à Evrecy », venant de Villy-Bocage qui n'est plus ouvert sur Monts-en-Bessin. Il précise que cette situation interdit actuellement la randonnée mais également l'accès aux parcelles agricole de Villy-Bocage n° B 41, B42, B 43 et autres.

*Question n°55 de la commission d'enquête :*

*1) Que pensez-vous de cette situation ?*

*2) Quelle solution envisagez-vous de retenir et d'officialiser pour régler le problème ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Pré-Bocage Intercom va vérifier la nature de la propriété foncière de cette parcelle afin de décider de l'inscription ou non d'un emplacement réservé sur celle-ci.

**R50- (D45) Déposition complémentaire de Monsieur Norbert LESAGE, Maire de Villy-Bocage**, qui demande le développement des chemins de randonnée sur le secteur avec concrétisation en itinéraires pédestres de :

- 1) La continuité du chemin dit « du Désert », venant de Villy-Bocage et passant devant le Château et l'église de Monts-en-Bessin (Voir Plans 2 et 3 annexés),
- 2) Du chemin rejoignant Le Grand Haut Fecq, en direction de la voie communale en partant du Château,
- 3) Du chemin rejoignant l'église de Monts-en-Bessin en partant du Château et rejoignant la voie communale n° 107, vers l'église.

*Question n°56 de la commission d'enquête :*

*Que pensez-vous de cette demande visant à amplifier les voies douces sur votre territoire et susceptible d'encourager le tourisme vert ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : Pré-Bocage Intercom va vérifier la faisabilité de cette demande. Si celle-ci est faisable, alors elle sera intégrée dans le PLUi Secteur Est avec l'outil adapté.

## 1.11- Registre d'Amayé-sur-Seulles.

### **1.11.1- Permanence du jeudi 11 juillet 2019 (10H00 – 12h00)**

(Accueil et échange avec Monsieur Pascal COTARD, Maire d'AMAYE-SUR-SEULLES).

**Visite de Monsieur Nicolas EUGENE<sub>z</sub>**, propriétaire de la parcelle ZB 132 à Longvillers.

Celui-ci venu vérifier la localisation de l'Emplacement Réservé 17-1, déclare avoir déjà déposé une observation sur le registre, au siège de l'Intercom, et stipule qu'il doit rencontrer le Maire concernant ce problème.

Commentaire n°11 de la commission d'enquête :

*Renvoi vers question n° 52, déposition R45, ci-dessus.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Renvoi vers question n° 52, déposition R45.

## 1.12- Registre de Landes-sur-Ajon.

### 1.12.1- Permanence du mercredi 17 juillet 2019 (09H00 – 12h00)

**R51- (D32-D46)) Déposition de Messieurs Jean-Dominique, Damien et Simon CLEMENT d'HUART**, qui demandent :

- 1) L'apposition d'une étoile complémentaire sur le bâtiment le plus au sud de la parcelle 540,
- 2) La possibilité de réhabilitation à l'identique de 4 annexes, non destinées à l'habitation, et qui figurent dans l'acte d'achat du 12 septembre 1883.

*Question n°57 de la commission d'enquête :*

- 1) *Que pensez-vous de ces demandes de changement de destination concernant ces 1+4 bâtiments ?*
- 2) *Sont-ils en mesure de répondre aux exigences de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme et de l'article 1.2 du règlement écrit ?*
- 3) *Pouvez-vous clairement nous les situer sur le plan de zonage de la commune ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Le requérant n'a pas fourni de photos. Il est donc impossible pour la collectivité d'étudier la demande et ainsi de vérifier l'intérêt patrimonial (prescription 36 du SCoT de Pré-Bocage Intercom). Cette demande ne pourra être examinée que si et seulement si ces informations seront fournies à la collectivité dans un délai précis qui sera indiqué à la personne par la mairie où se situe cette demande. Si ce bâtiment revêt d'un intérêt patrimonial, alors il sera intégré au règlement graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans le cas contraire, la demande sera rejetée. Enfin, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

**R52- (D32) Déposition de Monsieur et Madame Claude CHESNEL, Le Bourg, 191 Rue des Cyprès, Saint-Louet-sur-Seulles**, qui demandent l'intégration de la parcelle ZD 61, d'une superficie de 1.27 ha et sur laquelle se trouve une maison d'habitation, en zone UC du bourg (*4 documents sont annexés à cette demande*).

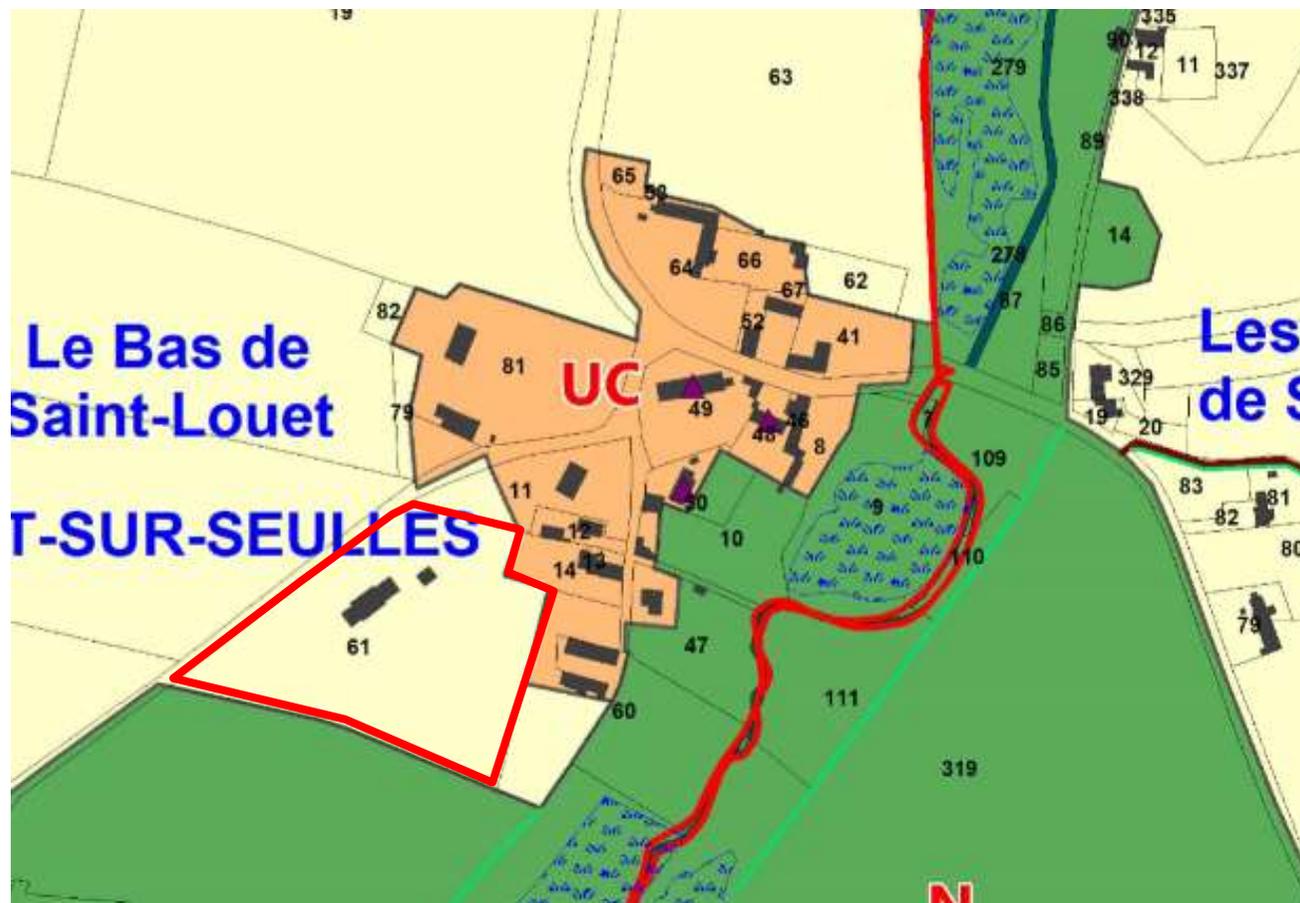
*Question n°58 de la commission d'enquête :*

- 1) *Que pensez-vous de cette demande visant à rendre urbanisable cette très importante parcelle agricole sur laquelle se trouve leur habitation ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZD0061 d'une superficie de 1.27Ha est classée en zone agricole du PLUi Secteur Est. Cette zone est classée en zone agricole du fait de faible contiguïté avec une zone urbaine, d'être éloignée du bourg et que les hameaux n'ont pas vocation à se développer dans le PLUi

Secteur Est. Prévoir une extension de 1,21Ha à cet endroit serait démesurée au regard du caractère rural du site. Pour information, la zone agricole permet les extensions et les annexes, dans les conditions définies au règlement écrit.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.



### 1.13- Registre de Le Mesnil-au-Grain.

*Aucune déclaration.*

### 1.14- Registre de Maisoncelles-Pelvey.

**R53- (Voir C10 et D30) Courrier en date du 16 juillet 2019, de Madame Emmanuelle DESMASURES, 91 Avenue du Général Leclerc, à Ouistreham, qui demande la mise en constructibilité d'un terrain de 5533 m<sup>2</sup>, ZD 86, au lieudit « La Hogue » à Maisoncelles-Pelvey (1 pièce jointe).**

Commentaire n° 12 de la commission d'enquête :

*Doublon avec le courrier C10, question n° 14, déposé au siège de l'enquête.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La demande est la même que celle formulée le 16 juillet 2019 par courrier inscrit en C10 de ce présent mémoire en réponse.

Pour rappel, voici la réponse apportée :

La parcelle ZD 0086, d'une superficie de 5533m<sup>2</sup>, est située en zone naturelle et une grande partie de la parcelle est couverte par une zone humide avérée par la DREAL. De plus, celle-ci est éloignée du bourg et non contigüe à une parcelle urbaine.

Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.

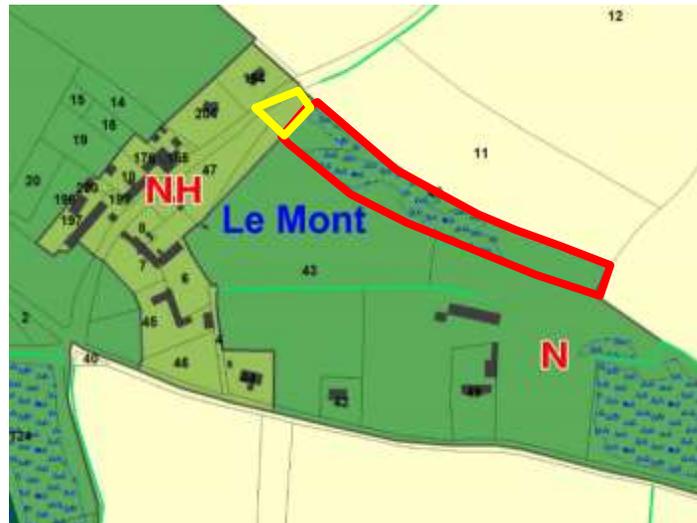
### 1.15- Registre de Maisonnelles-sur-Ajon.

**R54- Déposition de Monsieur Wilfried FERAULT, 19 Impasse les Granges à Maisonnelles-sur-Ajon, qui affirme constater qu'une partie de sa parcelle ZC 48 est désormais en NH. Il insiste pour que celle-ci soit définitivement constructible.**

Question n° 59 de la commission d'enquête :

*Que pouvez-vous répondre à ce Monsieur qui semble avoir toutes les raisons d'être satisfait ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Une grande partie de la parcelle ZC0048 située au lieu-dit Le Mont à Maisonnelles-sur-Ajon se situe en zone naturelle du PLUi Secteur Est. Cette parcelle est classée en zone naturelle du fait de la présence d'une zone humide avérée par la DREAL et qu'elle ne se situe pas au sein d'un ensemble bâti. Néanmoins, une petite partie de cette parcelle est constructible car située en STECAL Nh (dédié à de l'habitat restreint au regard de la nature du site), comme noté par le requérant dans son observation. Celle-ci est bien maintenue dans le PLUi Secteur Est comme indiqué dans la version mise à enquête publique.



### 1.16- Registre de Monts en Bessin.

**R55- Déposition de Monsieur Jean-Dominique CLEMENT d'HUART, et de Messieurs Damien et Simon CLEMENT d'HUART,** qui déclarent que la famille a acquis une propriété regroupant les parcelles 253, 118, 116 et 115 qui constitue une partie du chemin de l'église avec un droit de passage

Ils déclarent garantir cet arrangement et en assurer l'entretien.

Enfin, les déposants déclarent ne pas souhaiter de diffusion sur internet ou dans les brochures.

Commentaire n° 13 de la commission d'enquête : RAS.

**Réponse de Pré-Bocage Intercom : RAS**

## 1.17- Registre de Parfouru-sur-Odon.

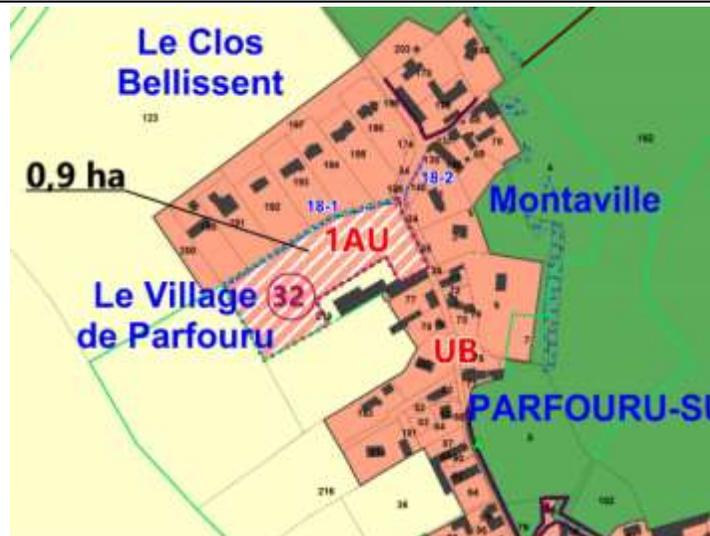
**R56- (D55) Déposition de Monsieur Denis FRANCOIS**, qui demande :

- 1) D'inscrire la haie à l'ouest des lots N° 7 et 8 comme haies à sauvegarder et à préserver ;
- 2) De réduire la zone constructible à l'ouest des lots n° 7 et 8 en alignement avec la haie à sauvegarder ;
- 3) D'autoriser l'accès n° 2 en direct sur la voie communale, ce qui permettrait le détachement d'1 voire 2 lots, sous réserve de terrasser le début de la voie par déclaration préalable ;
- 4) De recentrer la zone constructible au Sud, afin d'obtenir environ 3 000m<sup>2</sup> classés en zone 1AU.

Question n° 60 de la commission d'enquête :

- 1) Que pensez-vous de ces propositions de remodelage et d'agrandissement de la zone 1AU sur cette commune ?
- 2) En quoi ces évolutions pourraient être intéressantes ?

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Monsieur François est propriétaire de la parcelle ZA0219 où se situe une des deux extensions prévues sur la commune de Parfouru-sur-Odon. Lors de l'élaboration du PLUi Secteur Est, un rendez-vous avec Monsieur le Maire de Parfouru-sur-Odon, le service urbanisme de Pré-Bocage Intercom et Monsieur et Madame François a eu lieu afin de définir un découpage de ce site correspondant aux attentes de chacun et celui-ci a pu devenir définitif à la suite de ce rendez-vous. Afin de définir le projet d'aménagement le plus adéquat possible, un dernier rendez-vous va être prévu avec la commune pour aborder les éléments transmis dans cette observation.



### 1.18- Registre de Saint-Louet-sur-Seulles.

*Aucune déclaration.*

### 1.19- Registre de Tracy-Bocage.

**R57- (D31) Déposition de Monsieur Philippe FREMONT, Maire de Tracy-Bocage**, qui intègre dans ce registre 3 photos en complément à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 mai 2019 et concernant la propriété de Monsieur et Madame Frédéric YVON, au lieudit La Queue du Renard.

*Commentaire n° 14 de la commission d'enquête : A rapprocher de la déposition R19 de Monsieur et Madame YVON, question n° 27, sur le registre de Villers-Bocage.*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : La réponse est la même que celle apportée à la R19 car elle correspond à la même demande.

Pour rappel, voici la réponse de Pré-Bocage Intercom :

Au regard de la qualité patrimoniale de ces trois bâtiments, de la proximité à un bâtiment d'habitation et de la non proximité à une activité agricole, la demande est acceptée. De plus, cette demande vient compléter le STECAL NI (naturelle à vocation de loisir) qui couvre une activité de chambres d'hôtes. Les endroits dédiés à la réception de touriste sur le territoire étant en quantité restreinte, il est cohérent de permettre à ce site de pouvoir se développer, de manière encadrée et maîtrisée. Pré-Bocage Intercom ne voit pas de contre-indication au regard de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme à intégrer cette demande.

Enfin, les règles encadrant les changements de destination vont être retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

Pour l'ensemble des éléments évoqués ci-dessus, Pré-Bocage Intercom va intégrer cette demande au PLUi Secteur Est.

## 2- LES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA).

En parallèle au déroulement de l'enquête publique, il a été proposé à la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom, d'analyser les avis, recommandations et réserves formulées par les personnes Publiques Associées et d'apporter, avant la clôture de l'enquête, soit pour le 19 juillet 2019, ses commentaires et décisions concernant les observations exprimées.

**NOTA : Les questionnements formulés ayant apporté, en retour, beaucoup d'éclaircissements et des engagements satisfaisants de la part du pétitionnaire, il n'est formulé que quelques questions complémentaires, de la part de la commission d'enquête, au niveau de ce Procès-Verbal de Synthèse, à savoir et concernant :**

### 2.1- Avis des services de l'Etat.

#### 2.1.1- L'adéquation du projet avec les ressources en eau potable :

Secteur soumis à une forte vulnérabilité quantitative de la ressource en eau potable.

Le rapport de présentation affiche les mesures et informations en vue de sa sécurisation mais les chiffres avancés ne prennent pas en compte les baisses de productivité des forages ni l'obsolescence de l'usine de la Drôme.

Les annexes sanitaires proposent un bilan chiffré cohérent entre besoins futurs et ressources. Toutefois, aucune garantie aux solutions projetées n'est démontrée. Les autorisations administratives auxquelles elles sont soumises n'ont pas été délivrées.

#### Réponse du pétitionnaire à cette question.

Ces éléments techniques seront transmis par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud-Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne comme convenu lors de la réunion qui s'est tenue le 02 juillet 2019 à 14h30 en salle du conseil de Pré-Bocage Intercom.

Question n° 61 de la commission d'enquête :

*Ce point étant particulièrement important quant à la viabilisation du projet, pouvez-vous solliciter le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud Bessin – Pré-Bocage- Val d'Orne rapidement, afin de pouvoir mettre à la disposition de la commission d'enquête, tous ces éléments au travers de votre Mémoire en Réponse ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom est en attente de ce retour. Ainsi, la collectivité ne peut pas s'engager auprès de la commission d'enquête de lui transmettre ces informations dans les deux semaines suivant la remise du PV de synthèse. Néanmoins, si ces éléments arrivent dans ce délai, ils seront transmis au plus vite à la commission d'enquête. Pré-Bocage Intercom indique, comme elle l'a fait dans sa réponse à l'observation faite par l'Etat, qu'elle s'engage à apporter davantage de justifications techniques ainsi que les chiffres et projections pour la durée d'application du PLUi dans le rapport de présentation. Un zoom sur les activités économiques et les capacités d'accueil en fonction de l'eau potable sera apporté. Ces éléments techniques seront transmis par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud-Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne comme convenu lors de la réunion qui s'est tenue le 02 juillet 2019 à 14h30 en salle du conseil de Pré-Bocage Intercom. Deux communes (Bonnemaison et Courvaudon) dépendent d'un autre syndicat de production (SIVOM de la vallée d'Hamars). Celui-ci a également été sollicité afin que la collectivité puisse disposer des informations nécessaires pour justifier des capacités en termes de production d'eau potable et a apporté une réponse en date du 1<sup>er</sup> août 2019. Celle-ci va être transmise à la commission d'enquête.

De plus, il est rappelé dans le règlement écrit de la zone à urbaniser que « *Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants. En cas d'insuffisance de la capacité, l'édification des nouvelles constructions sera subordonnée au renforcement du réseau* ».

2.1.2- l'adéquation du projet avec les capacités des assainissements collectifs des eaux usées :

Conditionner l'ouverture des zones 1AU et 1AUX à la capacité réelle du système d'assainissement à prendre en charge les effluents supplémentaires.

[Réponse du pétitionnaire à cette question.](#)

[Ce point va être justifié en apportant les données pour chaque station d'épuration avec le dernier bilan transmis par les communes dans les délibérations sur le PLUi Secteur Est.](#)

Question n° 62 de la commission d'enquête :

*Pouvez-vous, SVP, nous transmettre le bilan actualisé des taux d'engagement des diverses stations d'épuration en fonctionnement sur le territoire de Pré-Bocage Est, enrichi des taux d'engagement à prendre en considération du fait des évolutions urbanistiques du PLUi, dans votre Mémoire en Réponse ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Les deux communes concernées par l'assainissement collectif, Villers-Bocage et Noyers-Bocage (commune déléguée de Val d'Arry) ont été leurs réponses dans leur avis formulée sur le PLUi Secteur Est. Les deux avis ont émis un avis favorable sur le projet de PLUi arrêté par rapport aux capacités de leurs stations d'épuration. Ainsi, Pré-Bocage Intercom va intégrer ces éléments dans le rapport de présentation pour justifier de la bonne adéquation entre le PLUi Secteur Est et l'assainissement collectif. Concernant les éléments demandés, Pré-Bocage Intercom ne les a pas en sa possession. La collectivité va en faire la demande auprès des mairies concernées mais ne peut s'engager sur la transmission avant la fin du délai de restitution du rapport d'enquête publique, à savoir le 23 août 2019 au regard de la période estivale et du peu de temps pour fournir de tels éléments.

Pour rappel, il est indiqué dans le règlement écrit du PLUi Est la règle suivante :

*« Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné. En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. »*

**Assainissement collectif - Noyers-Bocage, commune déléguée de Val d'Arry**

La station d'épuration de Noyers-Bocage a une capacité de 2000 équivalents/habitant, actuellement 605 abonnés (421 sur Noyers-Bocage, 151 sur Missy et 32 sur Le Locheur) sont raccordés.

Le SCOT, et plus précisément le PLUi Est, en terme d'objectifs à atteindre d'ici 2035, préconise la construction de 240 logements (122 à Noyers-Bocage, 56 à Missy, 36 à Tournay sur Odon et 26 à Le Locheur), sachant que 30 des 36 logements prévus sur Tournay sur Odon ne seront pas raccordés à la dite station (cf plan de zonage).

Des travaux de raccordement de logements existants sont prévus à Missy pour les Monceaux (30), à Le Locheur pour la Cosnardière (21) et la Montée (21), à Tournay sur Odon pour la Route (25), soit un potentiel de 97 logements.

Récapitulatif : 605 abonnés actuels + 210 logements à venir + 97 logements à raccorder = 912 abonnés, ce qui représente un potentiel de 1824 équivalents/habitant.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité, émet un avis sur le projet de PLUi Est arrêté

➤ En termes de fonctionnement de la station d'épuration :

Après une étude effectuée en interne par les services communaux, il convient de souligner que la capacité nominale de la station communale s'élevant actuellement à 5200 équivalent habitants ne semble pas pouvoir supporter une charge future induite par la réalisation de 445 logements à Villers-Bocage, par le développement de la zone d'activités communale et par l'extension de Villy-Bocage (84 logements).

En effet, la charge entrante moyenne actuelle s'élève à 75 % et passerait à 101 % à l'horizon 2035 après l'urbanisation mentionnée ci-avant.

Afin de répondre à l'urbanisation à venir, il conviendrait de prévoir :

- une augmentation de la charge de la station d'épuration,
- une amélioration des ouvrages de traitement,
- une augmentation des moyens de stockage de boues,
- un poste de relèvement pour les constructions prévues dans le prolongement du lotissement « Le Val Noziot ».

*Nota : les surfaces d'épandage sont suffisantes.*

- Qu'un diagnostic assainissement eaux usées et eaux pluviales va être engagé par la municipalité dans les mois à venir ; lequel permettra de cerner plus précisément les limites de fonctionnement des ouvrages et équipements existants, et d'appréhender les investissements à mettre en place pour répondre au projet d'urbanisation des communes de Villers-Bocage et Villy-Bocage tout en respectant le milieu récepteur « La Seulline ».

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

- Emet un avis favorable sur le projet de PLUi Est arrêté, avec les observations et réserves susmentionnées.
- Transmet cet avis à Pré-Bocage Intercom.

2.1.3- Le conditionnement de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU de Villy-Bocage au raccordement effectif des eaux usées au système d'assainissement collectif de Villers-Bocage.

Réponse du pétitionnaire à cette question.

Comme dans le PLU de Villy-Bocage, l'ouverture de ces zones peuvent être conditionnée à la stricte obligation d'un raccordement à un système d'assainissement collectif dans le règlement du PLUi. En effet citer une station spécifique parait compliqué car cela signifierait que l'on oblige la commune de Villy-Bocage de se raccorder à la station de Villers-Bocage (STEU) comme seule possibilité. Rien n'interdit à la commune de Villy-Bocage de réaliser sa propre station ou de se raccorder à une autre station et il semble que le PLUi ne peut pas aller aussi loin dans l'écriture du règlement écrit.

Question n° 63 de la commission d'enquête :

*Les projets d'urbanisation (OAP n° 20 et 21), sur Villy-Bocage étant assujettis au raccordement à un réseau d'assainissement collectif et le dossier ne faisant référence qu'à la station d'épuration de Villers-Bocage (présentée à saturation de par les seuls futurs projets de la ville), il est impératif que vous vous prononciez sur ce point.*

*Sur quelle station d'épuration envisagez-vous de raccorder les projets d'urbanisme de Villy-Bocage et à quelle échéance ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La réponse de Pré-Bocage à cette question de la commission d'enquête est la même que celle formulée au numéro 54 de ce présent mémoire en réponse.

Pour rappel, voici la réponse évoquée ci-dessus :

Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en matière d'assainissement collectif communal. L'Etat a demandé dans son avis sur le PLU communal ainsi que sur le PLUi communal d'inscrire l'obligation pour Villy-Bocage de se rattacher à la station d'épuration de Villers-Bocage, demandes refusées par Pré-Bocage Intercom avec l'accord de la commune. Pré-Bocage Intercom a maintenu l'obligation dans le PLU communal de conditionner l'ouverture des zones à urbaniser à un assainissement collectif et l'inscrira également dans le PLUi Secteur Est mais sans faire mention d'un réseau en particulier. En effet, un document de planification, communal comme intercommunal, n'a pas la compétence à ordonner à une commune de se rattacher à un réseau d'assainissement en particulier. Ainsi, Villy-Bocage, si la commune souhaite ouvrir à l'urbanisation ces deux zones 1AU, devra trouver une solution afin de raccorder les futures constructions à un assainissement collectif. Il va être indiqué dans la zone 1AU du règlement écrit du PLUi Est la même mention que celle indiquée en zone 1AU du PLU de la commune de Villy-Bocage, à savoir « toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement » à la suite de la remarque faite par l'Etat à ce sujet.

2.1.4- Le décalage de l'emplacement réservé n°16-1 situé à Monts-en-Bessin, destiné à recevoir une future station d'épuration des eaux usées qui jouxte un secteur AU (OAP 29) à au moins 100m de celle-ci.

Réponse du pétitionnaire à cette question.

L'arrêté interministériel du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 supprime la distance minimale de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public pour l'implantation de ces stations d'épuration dans son article 2.

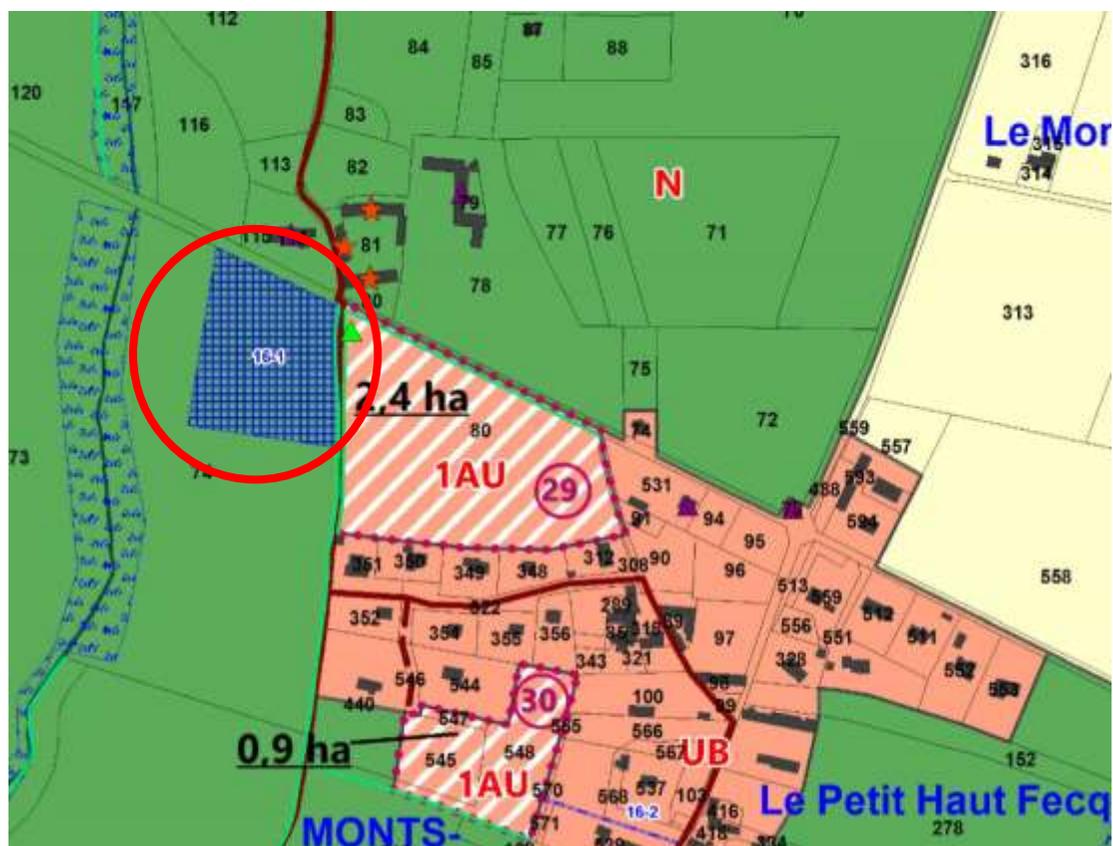
De plus, un souci se pose. Il y a la présence d'un cours d'eau à 150 mètres de la zone AU en contrebas et construire la future STEP de l'autre côté du ruisseau demanderait des aménagements conséquents.

Afin de faire ce travail, un rendez-vous va être fixé avec l'ARS, le service eau compétent, la DDTM et la commune.

Question n° 64 de la commission d'enquête :

*Afin de clarifier ce point important, pouvez-vous contacter rapidement l'ARS afin de joindre son avis à votre Mémoire en Réponse ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** L'Agence Régionale de Santé (ARS) va être contactée dès que possible afin que Pré-Bocage Intercom puisse bénéficier de leur avis. Pour rappel, l'arrêté du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 indique au 1° de l'article 2 la suppression du deuxième alinéa de l'article 6 de l'Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 qui stipulait que « *Les stations de traitement des eaux usées sont implantées à une distance minimale de cent mètres des habitations et des bâtiments recevant du public* ». Ainsi, la remarque de l'Etat sur l'implantation à minimum de 100m des habitations et des bâtiments recevant du public n'est plus obligatoire. De fait, Pré-Bocage Intercom, après avoir consulté l'ARS, décidera de la zone d'implantation définitive de l'emplacement réservé dédié à la future station d'épuration sur la commune de Monts-en-Bessin.



## 2.2- Avis de la MRAe.

Sur la commune de Malherbe-sur-Ajon (commune historique de Banneville-sur-Ajon), deux zones humides avérées, identifiées sur le règlement graphique, sont incluses au zonage 1AU, dans lequel une liaison douce est envisagée. Les OAP ne prévoient aucune mesure pour préserver ces zones humides. La commune disposant d'autres secteurs à potentiellement urbaniser, les zones humides auraient dû être exclues de la zone 1AU.

### Réponse du pétitionnaire à cette question.

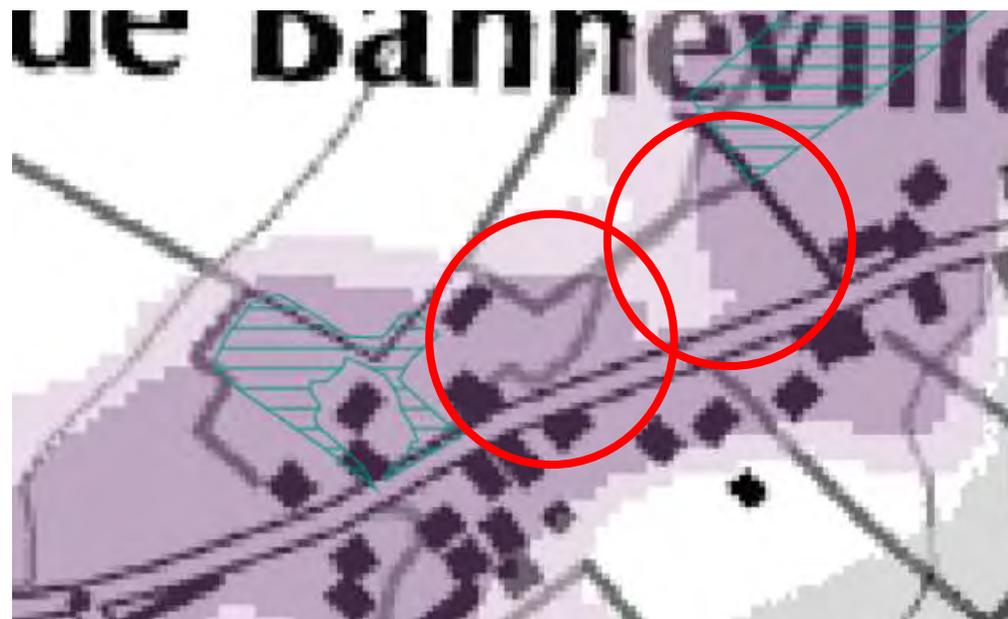
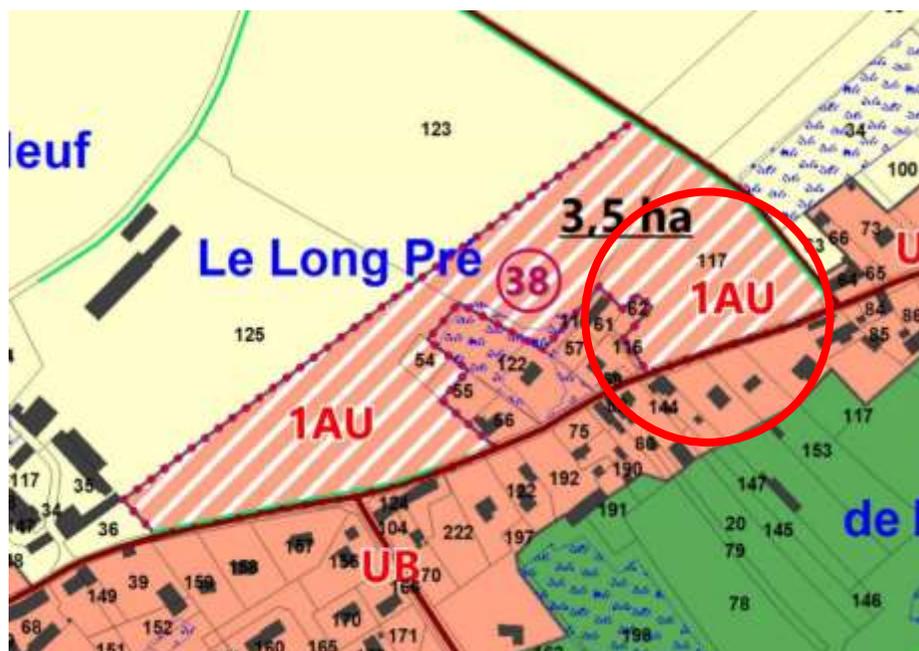
L'OAP 38 indique : "Zone humide fonctionnelle à préserver : Les aménagements légers favorisant la protection, la conservation, l'accès, la découverte et la mise en valeur de ce milieu naturel spécifique doit être envisagé." Intégrer la petite zone humide à la zone 1AU tout en maintenant son existence dans l'OAP permet de garantir une bonne gestion et valorisation de cet espace alors que son exclusion du AU risquerait fortement de conduire à terme à son abandon et finalement à sa perte d'intérêt.

#### Question n° 65 de la commission d'enquête :

*Concernant cette OAP n° 38, les mesures d'évitement renvoient à l'annexe 3 du rapport de présentation qui ne localise les « sondages tarières » que sur la partie Ouest de l'espace dédié à l'OAP.*

*Pouvez-vous nous confirmer que la partie Est de la parcelle n'est pas concernée par une quelconque zone humide alors que celle-ci semble s'arrêter en limite de la parcelle 117 pour reprendre ensuite et de l'autre côté, au niveau de la parcelle 122 ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom** : L'ouverture du périmètre concerné par la présomption forte de zone humide de la partie Est (voir extrait de la cartographie de la DREAL ci-après) va être conditionnée à la réalisation d'une étude zone humide au préalable. En cas de présence d'une zone humide, celle-ci devra être maintenue dans son état actuel et intégrée dans le projet d'ensemble d'aménagement.



### 2.3- Avis de la commune de Villy-Bocage.

Modifier l'emprise de la zone UC au lieu-dit « Le Buquet » afin de mettre en cohérence le PLU intercommunal secteur Est avec le PLU communal de Villy-Bocage (*voir annexe*)

#### Réponse du pétitionnaire à cette question.

Le PLUi a pour objectif de recentrer les extensions urbaines dans les bourgs ou à proximité immédiate. De fait, les hameaux ont été découpés au plus près des constructions existantes afin de ne pas multiplier les nouvelles constructions en leur sein à l'avenir.

Il est également nécessaire de préciser que le PLUi ouvre la possibilité de constructions nouvelles sur ce hameau, ce qui n'est pas possible dans le PLU. Enfin, un des axes principaux du PADD de la commune est de recentrer le développement de l'urbanisation dans le bourg, comme c'est également le cas dans le PLUi.

#### Question n° 66 de la commission d'enquête :

*Il semble que concernant ce point, la parcelle identifiée n° 403 sur le zonage du PLUi soit, dans le règlement graphique du PLU de la commune, d'ores et déjà scindée en 2 parcelles 750 et 751, comme l'explique Monsieur Gilbert MARIE dans sa déposition.*

*Une maison a été construite sur la parcelle n° 751 et la parcelle n° 750, située en bordure de route se trouve donc, du fait du PLUi, inconstructible bien qu'inexploitable en zone A !*

*Pouvez-vous examiner ce point et nous faire part de votre décision finale concernant cette affaire ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La réponse apportée ici est la même que celle faite à Monsieur Gilbert Marie à la suite de son observation (R12 de ce présent mémoire)

Pour rappel, voici la réponse de Pré-Bocage Intercom :

Au regard des éléments fournis par le requérant en annexe de son observation, de la nouvelle construction rendant le découpage du zonage moins cohérent et du PLU communal de Villy-Bocage, Pré-Bocage Intercom va examiner cette demande au PLUi Secteur Est et intégrer seulement les constructions très récentes n'apparaissant pas encore sur le cadastre afin de les formaliser graphiquement et de rendre cohérent le zonage à cet endroit.

### 3- LES INTERROGATIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE.

#### **3.1 – Ressources en eau potable : Enjeu majeur à l'échelle du territoire !**

Le diagnostic territorial fait apparaître une certaine faiblesse, dans l'alimentation en eau potable avec même, quelques déficits constatés sur le territoire sur certains jours de pointe (3 gros consommateurs sur Villers-Bocage consomment 1603 m<sup>3</sup>/j). Il rappelle également, (p 241), qu'un avis préfectoral a été émis dans le cadre du SCoT sur des problématiques qui seront à résoudre dans le cadre des projets de PLUi.

Enfin la réunion organisée sur ce thème par la CdC PBI le 2 juillet 2019, suite aux nombreuses questions posées par les commissions d'enquête, n'apporte pas de réelles réponses quant à la mise en adéquation possible des besoins générés par les PLUi Secteur Est et Secteurs Ouest et les capacités de production des syndicats de production en eau potable qui desservent le territoire.

#### **Question n° 67 de la commission d'enquête :**

*a) Face aux objectifs de production de logements envisagés, à la fois, par les PLUi PBI Secteur Est et Secteur Ouest (2665 logements nouveaux pour les quinze prochaines années), quels plans d'actions et quelles garanties pouvez-vous présenter à la commission, susceptibles de mettre en adéquation l'urbanisation envisagée et la ressource en eau potable indispensable à l'arrivée de cette nouvelle population ?*

*b) La plupart des OAP spatialisées étant annoncées comme des secteurs pouvant être aménagés immédiatement, ne pensez-vous pas qu'il serait souhaitable de gérer minutieusement ces développements et de planifier toutes ces opérations à partir de la maîtrise de cette alimentation en eau potable ?*

#### **Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

a) Pré-Bocage Intercom est en attente de ce retour. Ainsi, la collectivité ne peut pas s'engager auprès de la commission d'enquête de lui transmettre ces informations dans les deux semaines suivant la remise du PV de synthèse. Néanmoins, si ces éléments arrivent dans ce délai, ils seront transmis au plus vite à la commission d'enquête. Pré-Bocage Intercom indique, comme elle l'a fait dans sa réponse à l'observation faite par l'Etat, qu'elle s'engage à apporter davantage de justifications techniques ainsi que les chiffres et projections pour la durée d'application du PLUi dans le rapport de présentation. Un zoom sur les activités économiques et les capacités d'accueil en fonction de l'eau potable sera apporté. Ces éléments techniques seront transmis par le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud-Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne comme convenu lors de la réunion qui s'est tenue le 02 juillet 2019 à 14h30 en salle du conseil de Pré-Bocage Intercom. Deux communes (Bonnemaison et Courvaudon) dépendent d'un autre syndicat de production (SIVOM de la vallée d'Hamars). Celui-ci a également été sollicité afin que la collectivité puisse disposer des informations nécessaires pour justifier des capacités en termes de production d'eau potable et a apporté une réponse en date du 1<sup>er</sup> août 2019. Celle-ci va être transmise à la commission d'enquête.

Pour rappel, Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en matière de la gestion de la production et de la distribution en eau potable. La collectivité n'est donc pas en mesure le plan d'action demandé par la commission d'enquête. De plus, l'élaboration du PLUi ne comprend pas de facto l'élaboration d'un plan d'action sur la production et la distribution future de l'eau potable sur le territoire. Nous intégrerons donc les éléments transmis par les syndicats compétents afin de vérifier l'adéquation du projet avec la capacité en matière d'eau potable.

De plus, il est rappelé dans le règlement écrit de la zone à urbaniser que « *Le branchement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle accueillant des habitants. En cas d'insuffisance de la capacité, l'édification des nouvelles constructions sera subordonnée au renforcement du réseau.* »

b) Comme mentionné en réponse à plusieurs personnes publiques associées, Pré-Bocage Intercom a indiqué qu'un phasage sera mis en place par commune lorsque cela jugé nécessaire. Cependant, cela ne sera pas appliqué de facto à toutes les communes sur l'ensemble du PLUi.

### **3.2- Les capacités de la station d'épuration de Villers-Bocage.**

A l'analyse du développement du projet d'urbanisation sur le territoire communal de Villers-Bocage, Monsieur HEBERT, affirme que la station d'épuration, d'une capacité de 5200 EH, est actuellement à 55% de sa capacité. Elle sera donc en mesure d'accepter l'intégralité des développements envisagés, qu'ils soient pour l'habitat (ZAC de la Fontaine Fleurie et dents creuses) ou les zones d'activités à venir (Exclusion faite de nouvelles entreprises agroalimentaires du type actuellement dans la zone et fortement consommatrices en eau potable).

Cependant, il déclare qu'une étude prévisionnelle annonce sa saturation à 100%, voire 102% après la concrétisation de l'intégralité des projets communaux. Il conclut en disant que les surfaces disponibles, dans l'environnement de la station, sont en mesure de permettre un doublement des installations.

#### Question n° 68 de la commission d'enquête :

a) *Des travaux d'extension de cette station d'épuration sont-ils programmés et si oui, à quelle date ?*

b) *Ces travaux pourraient-ils être en mesure de traiter les développements urbanistiques prévus sur Villy-Bocage ? Est-ce la solution retenue à terme ?*

c) *Pensez-vous que, dans la concrétisation de votre PLUi, un accord puisse être trouvé avec la municipalité de Villers-Bocage, pour une répartition possible du développement de l'urbanisation sur ces deux communes, en adéquation avec les capacités relatives de la station d'épuration de Villers-Bocage ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en matière d'assainissement collectif. Concernant Villy-Bocage, Pré-Bocage Intercom a déjà répondu à ce point à la question n°54 formulée par la commission d'enquête. Pré-Bocage Intercom maintient cette même réponse ici.

Pour rappel, il est fait la mention suivante dans le règlement écrit du PLUi Secteur Est :

*« Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.*

*En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. »*

### **3.3- Les capacités de la station d'épuration de Noyers-Bocage.**

Il est précisé dans la présentation de l'OAP n° 24, commune de "Le Locheur", que l'assainissement sera individuel alors que Monsieur HEURTAUX, 1<sup>er</sup> Adjoint de la commune nouvelle de Val d'Arry, affirme que ce projet d'urbanisation pourra être raccordé au réseau collectif, présent sur la commune, du fait de la présence d'un poste de refoulement existant sur le secteur et des capacités disponibles de la station d'épuration.

*Question n° 69 de la commission d'enquête :*

*Pouvez-vous analyser cette éventualité et nous faire part de votre décision argumentée, dans la mesure où cette possibilité serait susceptible d'apporter une sécurité supplémentaire et intéressante, du point de vue environnemental ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en matière d'assainissement collectif.

Pour rappel, il est fait la mention suivante dans le règlement écrit du PLUi Secteur Est :

*« Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement quand il existe et respecter les dispositions applicables dans le règlement d'assainissement du syndicat concerné.*

*En l'absence ou dans l'attente de la réalisation de ce réseau, l'assainissement non collectif des constructions ou installations en conformité avec la réglementation en vigueur est autorisé après avis favorable du SPANC. Les installations devront être prévues pour être facilement raccordables au réseau public lorsqu'il sera réalisé. »*

### **3.4- Le traitement des eaux de pluie et des ruissellements au sein des zones urbanisées.**

Le dossier précise que seule la commune de Villers-Bocage dispose d'un réseau de collecte et de traitement des eaux pluviales.

*Question n°70 de la commission d'enquête : Ne pensez-vous pas que, du fait de la superficie de certaines OAP (ex : n° 17 à Epinay-sur-Odon - 4.3 ha, n° 22 et 23 à Noyers-Bocage - 4.2 ha + 3 ha, n° 38 à Banneville-sur-Ajon - 3.5 ha), des risques d'épisodes pluvieux conséquents et de remontées de nappe avérés, il serait judicieux d'envisager quelques aménagements localisés visant à la collecte des eaux de ruissellement et d'en assurer le transfert vers des exutoires clairement identifiés ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom ne dispose pas d'un zonage pluvial sur l'ensemble du Secteur Est de son territoire. Il est donc difficile de répondre à cette demande. Le PLUi intégrera un zonage pluvial en temps venu. Des données autres n'émanant pas de services institutionnels ne seraient pas opposables dans le document d'urbanisme car n'auraient pas de valeur scientifique reconnue.

### **3.5- La défense incendie.**

Le diagnostic (p.246) met en évidence quelques problèmes de vétusté, de pression et de capacité de la défense incendie installée sur un certain nombre de communes de niveau 1 et 2 (Aurseulles-Anctoville, Maisoncelles-Pelvey, Val d'Arry-Noyers-Bocage, Villers-Bocage, Malherbe-sur-Ajon), et de niveau 4 (Saint-Louet-sur-Seulles et Torteval-Quesnay).

*Question n° 71 de la commission d'enquête :*

*1) Comment entendez-vous régler ce problème pour la sécurité des personnes ?*

*2) Quelles mesures sont prévues au niveau de chacune des OAP envisagées sur ces communes ?*

*Le souhait formulé de dissocier ce réseau de celui de l'eau potable est-il à l'ordre du jour et, si oui, à quelle échéance ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en matière de défense incendie. Ce sont les communes qui ont cette prérogative.

Pour rappel, il est inscrit la mention suivante dans le règlement écrit du PLUi Secteur Est, zone AU :

*« L'absence ou l'insuffisance des installations publiques (hydrants conformes en débit et pression) ou privées (hydrants conformes, réservoirs d'eau appropriés ou tout autre moyen adapté) de lutte contre l'incendie externe peuvent justifier un refus d'autorisation. »*

### **3.6- OAP n° 19 à Longvillers.**

Le descriptif de cette OAP (p.67) stipule que celle-ci va nécessiter un aménagement particulier du plan de circulation avec la sécurisation des accès à la parcelle et l'aménagement de la sécurisation du carrefour (RD214 -RD216), conformément aux exigences du CD14 !

#### Question n° 72 de la commission d'enquête :

*Le Conseil Départemental du Calvados demandant la sécurisation du carrefour entre D214-RD 216, vers quelle solution pensez-vous vous orienter pour régler ce problème ?*

*Dans le cas d'un possible aménagement du carrefour, envisagez-vous de définir un nouvel Emplacement Réservé ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Dans le cadre de celles-ci, le Conseil départemental avait déjà évoqué la nécessité de réaliser un aménagement pour sécuriser ce carrefour entre la RD214 et la RD6. Néanmoins, ce carrefour n'est pas compris dans le site de l'OAP et il paraît difficile d'incomber à la charge d'un porteur de projet une telle réalisation qui n'est pas directement liée au site. De plus, nous pensons que cet aménagement est à la charge de l'autorité compétente pour organiser le déplacement des voiries départementales.

Un rendez-vous est prévu avec le Conseil Départemental et l'agence routière départementale le 6 août 2019 afin de définir la solution la plus adaptée dans le cas présent.

### **3.7- OAP n° 1 et n° 2 à Longraye.**

Du fait des 2.8 ha proposés à l'urbanisation par le PLUi, cette commune rurale d'environ 250 habitants va voir sa population augmenter de 63 personnes, soit plus de 25% de croissance sur les 15 prochaines années.

#### Question n° 73 de la commission d'enquête :

*Ne pensez-vous pas que cette situation soit à même de déstabiliser la vie de cette petite bourgade ?*

*Pourquoi ne pas limiter cette croissance et se contenter des épaissements de l'OAP n° 2, autour de la Mairie ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom indique que le PLUi Secteur Est est compatible avec le SCoT, donc également sur l'extension urbaine dédiée à l'habitat prévue sur la commune historique de Longraye. Aussi, il est à souligner que Longraye était une commune associée à Lingèvres lors de l'élaboration du SCoT et formait avec Hottot-les-Bagues un pôle de proximité. Cela explique le potentiel dont dispose Longraye dans le SCoT. Enfin, il est nécessaire d'indiquer que Lingèvres et Hottot-les-Bagues ont quitté la communauté de communes lors de la fusion ayant créé Pré-Bocage Intercom. Pour

rappel, le SCoT offre une possibilité maximale de surface en extension urbaine pour Longraye de 3,5Ha et la surface prévue à cet effet dans le PLUi est de 2,8Ha.

### **3.8 - Etat d'avancement des projets d'urbanisation envisagés sur les 9 communes en possession d'une carte communale sur le territoire du PLUi Secteur Est ?**

Les communes d'Amayé-sur-Seulles, d'Anctoville, de Longraye, de Bonnemaïson, de Courvaudon, d'Epinay-sur-Odon, de Landes-sur-Ajon, de Longvillers et de Le Locheur étant actuellement en possession de Cartes Communales, il est impératif de connaître l'état d'avancement des projets envisagés par ces documents avant leur éventuelle abrogation.

*Question n° 74 de la commission d'enquête : Pouvez-vous nous fournir, par communes :*

- a) le taux d'avancement et de finalisation des projets envisagés au titre des Cartes Communales ?*
- b) les superficies urbanisables qui vont être supprimées du fait du projet de PLUi ?*
- c) les écarts, en termes de surfaces urbanisables, qui vont apparaître du fait du projet de PLUi ?*
- d) les raisons pour lesquelles vous avez, dans certains cas, relocaliser différemment les zones constructibles envisagées au titre du PLUi ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Pré-Bocage Intercom apporte les réponses suivantes :

- a) Ce travail n'est pas réalisable, surtout dans le délai de réponse imparti à la collectivité après la réception du PV de synthèse, car il est difficile d'avoir l'ensemble des données à propos de l'ensemble des projets depuis la mise en vigueur de chaque carte communale.
- b) Dans le dossier d'abrogation des cartes communales, il est fait une synthèse des superficies des zones constructibles dans les cartes communales et des zones urbaines (dents creuses) et à urbaniser (AU) page 41.

Pour rappel, voici les éléments pour les cartes communales :

Communes	Surfaces (en Ha)	Nombre de logements	Durée d'application
Amayé-sur-Seulles	1,14	8	2011-2021
Anctoville	8,9	44	2005-2018
Longraye	1,26	7	2006-2016
Bonnemaison	2,22	11	2008-2016
Courvaudon	5,8	10 à 20	2009-2019
Epinay-sur-Odon	8,1	10	2004-2010
Landes-sur-Ajon	8,1	28	2008-2016
Longvillers	6,1	25	2006-2015
Le Locheur	6,7	18	2006-2015
<b>TOTAL</b>	<b>48,3Ha</b>	<b>Entre 128 et 138 logements</b>	<b>Durée moyenne : 2007 - 2016</b>

Pour rappel, voici les éléments pour le PLUi concernant les communes actuellement en cartes communales. A été ajouté à ce tableau la distinction entre les zones urbaines (densification) et les zones à urbaniser (extension) :

Communes	Surfaces (zones urbaines)	Surfaces (zones à urbaniser)	Total des surfaces pour l'urbanisation	Nombre de logements
Amayé-sur-Seulles	1,8	0	1,8	19
Anctoville	4,5	5,6	10,1	118
Longraye	0,06	2,8	2,86	27
Bonnemaison	0,9	3	3,9	37
Courvaudon	1,4	0,6	2	20
Epinay-sur-Odon	1,4	4,3	5,7	63
Landes-sur-Ajon	4,3	0,4	4,7	45
Longvillers	0,8	2,8	3,6	35
Le Locheur	0,7	1,4	2,1	35
<b>TOTAL</b>	<b>15,86</b>	<b>20,9</b>	<b>36,76Ha maximum</b>	<b>399 logements minimum</b>

c)

Communes	Ecart des surfaces entre les cartes communales et le PLUi
<b>Amayé-sur-Seulles</b>	+ 0,66Ha dans le PLUi
<b>Anctoville</b>	+ 1,2Ha dans le PLUi
<b>Longraye</b>	+ 1,2Ha dans le PLUi
<b>Bonnemaison</b>	+ 1,6 dans le PLUi
<b>Courvaudon</b>	+ 1,68 dans le PLUi
<b>Epinay-sur-Odon</b>	- 2,4Ha dans le PLUi
<b>Landes-sur-Ajon</b>	- 3,8Ha dans le PLUi
<b>Longvillers</b>	- 2,5Ha dans le PLUi
<b>Le Locheur</b>	- 4,7Ha dans le PLUi
<b>TOTAL</b>	<b>- 7,06Ha dans le PLUi</b>

Ces résultats s'expliquent par la diminution de la surface à urbaniser prévue dans le PLUi et par la relocalisation du développement à proximité immédiate des bourgs pour les extensions urbaines, qui auront une densité brute de productions de logements à l'hectare plus forte, et de la volonté d'urbaniser les dents creuses dans les zones urbaines.

d) Le travail d'élaboration du PLUi s'est fait à l'échelle intercommunale. Ainsi, un des axes forts du projet du PLUi Secteur Est est de centrer le plus possible le développement de l'urbanisation par extension dans les centres-villes et les bourgs des communes et ainsi éviter le mitage. Cela permet de répondre à un des enjeux fixé par l'Etat en matière de réduction de la consommation de terres agricoles et naturelles et qui a été traduit dans le SCoT du Pré-Bocage Intercom, SCoT qui a établi une armature urbaine avec des niveaux de création de logements en fonction du poids de la commune.

Les cartes communales ont été élaborées à une période où cet enjeu était moins central. Ainsi, le travail réalisé sur le classement des zones à urbaniser dans le PLUi, en collaboration avec les communes, a recentré un certain nombre de zones urbanisables dans les centres-villes et dans les bourgs et classé en inconstructibles certaines zones constructibles des cartes communales qui se trouvaient dans des hameaux.

### **3.9- Changements de destinations de bâtiments situés en zones A et N, au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme.**

Le dossier (p.108 du RP 1.2) fait état de 203 bâtiments concernés par cette orientation, auxquels il va falloir vraisemblablement ajouter un certain nombre de nouveaux bâtiments, suite aux nombreuses demandes enregistrées durant l'enquête publique.

Bien que le règlement du PLUi apporte, au travers de ses articles A1.2.2 et N1.2.2, quelques conditions complémentaires aux spécifications du Code de l'Urbanisme, il est inquiétant de constater que l'acceptation de certaines demandes exprimées durant l'enquête, pourraient anormalement densifier en population, quelques anciens sièges d'exploitations agricoles et, de ce fait, installer un certain mitage au sein des surfaces agricoles et naturelles.

#### Question n° 75 de la commission d'enquête :

1) Pouvez-vous nous communiquer le nombre de bâtiments étoilés que vous envisagez de retenir, au total, sur le territoire ?

2) Ne pensez-vous pas qu'il serait judicieux d'ajouter, dans les articles "A 1.2.2 et N 1.2.2 : Limitations" du règlement du PLUi, quelques restrictions supplémentaires concernant la qualité architecturale des bâtiments et la densification limitée des habitations au sein de ces anciens corps de fermes ?

#### **Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

1) Une petite erreur s'est glissée dans le nombre de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans les documents du rapport de présentation (170 sur les planches contacts et 203 dans les justifications). Cela va être rectifié sans néanmoins retirer des bâtiments de la liste du PLUi arrêté. De plus, 10 observations dans le cadre de l'enquête publique ont eu pour objet une demande de changement de destination. Sur ces 10 observations :

- 3 demandes sont acceptées représentant 6 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- 5 demandes vont être étudiées lors de la réception des éléments non fournis par les requérants, représentant un potentiel de 5 à 10 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination ;
- 2 demandes se trouvent en zone urbaine et il n'est pas utile de les étoiler.

Ainsi, en plus des bâtiments repérés dans le PLUi arrêté, un 3 à 13 bâtiments seront ajoutés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Ces bâtiments vont permettre de conserver l'identité du territoire en préservant les constructions patrimoniales et éviter également d'urbaniser davantage les zones agricoles et naturelles.

2) La mention de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme dans le règlement écrit du PLUi Secteur Est dans les zones agricole et naturelle permet d'indiquer les conditions dans lesquelles ces changements de destination pourront se réaliser. De plus, des règles supplémentaires ont été indiquées permettant ainsi de limiter le nombre de destination à un seul et même endroit et éviter le mitage. Il va être ajouté le fait que les bâtiments repérés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination ont été sélectionnés avec un critère supplémentaire, non mentionné dans le Code de l'urbanisme. En effet, conformément à la prescription 36 du SCoT, les bâtiments étoilés dans le PLUi revêtent un caractère patrimonial. Les demandes pour des bâtiments qui n'ont pas ce caractère n'ont pas été prises en compte dans le PLUi.

## **6) Rendez-vous prévus pour apporter des éléments de réponses aux remarques faites par les Personnes Publiques Associées et les communes**

- Sur la question de l'adéquation entre les capacités en eau potable et le projet du PLUi Secteur Est :
  - Réunion le mardi 02 juillet 2019 à 14h30 au siège de Pré-Bocage Intercom à Les Monts d'Aunay avec le Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne, syndicat couvrant une très grande partie du territoire (le compte-rendu est annexé à ce présent mémoire – Annexe 1 ;
  - Deux courriers adressés à deux syndicats de production d'eau potable afin qu'ils nous transmettent les informations nécessaires à la justification de la ressource en eau potable dans le PLUi Secteur Est ont été adressés. Le premier au Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne le jeudi 04 juillet 2019. Le second au SIVOM de la Vallée d'Hamars le mercredi 10 juillet 2019 ;
  - La collectivité s'engage à reprendre l'ensemble des éléments concernant cette question afin d'apporter les justifications nécessaires au sein du PLUi Secteur Est.
- Une nouvelle réunion va être organisée avec l'ARS, la DDTM et la police d'eau pour aborder la question de l'eau potable et des justifications au sein du PLUi Secteur Est une fois réception des données par les syndicats ;
- Une réunion va être organisée avec l'ARD et le Conseil Départemental pour aborder les questions des OAP de Maisoncelles-Pelvey et de Longvillers ;
- Une réunion va être organisée avec l'ARS concernant l'aire de covoiturage de Noyers-Bocage (commune déléguée de Val d'Arry) et la future STEP située sur Monts-en-Bessin ;
- Une réunion va être organisée avec le Conseil Départemental et l'ARD à propos du positionnement de l'aire des gens du voyage.

## 7) Compte-rendu de la réunion du mardi 02 juillet 2019 sur la question de l'eau potable

		Compte rendu de réunion du : Mardi 02 Juillet 2019 14h30 – Salle du Conseil de PBI
COMPTRE RENDU		
<b>PLUI Pré-Bocage Intercom secteurs Est et Ouest</b>		
<b>Objet : Réunion sur la question de l'adéquation entre la ressource en eau potable et les projets établis dans les PLUi en présence du Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne</b>		
<b>PRESENTS</b>	<b>FONCTIONS</b>	
M Jean-Yves BREPIN	Vice-Président PBI	
M Gérard LEGUAY	Président PBI	
Mme Sophie BIANCHI	DGA pôle déchets-urbanisme PBI	
M Pierre TIFAGNE	Chargé études PLUi PBI	
M Bruno BELIN	DT Bocage DDTM 14	
M Claude HAMELIN	Vice-Président du Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne	
M Pierre GUINVARC'H	Président de la commission d'enquête publique unique secteur Ouest	
Mme Sophie MARIE	Membre de la commission d'enquête publique unique secteur Est	
M Noël LAURENCE	Membre de la commission d'enquête publique unique secteur Est	
M Quentin CATHRIN-HAMELIN	Police de l'eau du Calvados	

### Etaiet excusés :

Monsieur Granger, Président du Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne, était excusé.

## **SYNTHESE DE LA REUNION**

Les éléments dont Pré-Bocage Intercom a besoin de la part du Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne sont les suivants :

- Réponses sur la capacité à absorber les besoins futurs en matière de logements et de développement de l'activité économique prévus par les deux PLUi au regard du nombre de m<sup>3</sup> déjà nécessaire pour les habitations et activités économiques existantes et des capacités de productions actuelles et futures ;
- D'indiquer les différents points de productions situés sur le territoire ainsi que les accords passés avec les territoires voisins et les capacités de chacun en m<sup>3</sup> ;
- D'indiquer les capacités de stockage de la ressource en eau ;
- D'indiquer les travaux en cours ou les futurs travaux entrepris par le syndicat pour répondre aux besoins en eau potable et ainsi sécuriser cette ressource (nombre de m<sup>3</sup> suffisant, anticiper d'éventuelles pannes, etc.) ;
- D'indiquer les économies en eau potable faites ces dernières années et celles prévues dans les années à venir (particuliers et industries) ;
- Mettre en évidence des mesures de prévention contre les pollutions ponctuelles pour chaque zone de captage.
- D'indiquer les éventuelles difficultés actuelles ou à prévoir.

Il est indiqué d'aborder plus particulièrement dans les PLUi l'aspect de l'économie de l'eau dans le règlement écrit ou dans les OAP.

## **DEROULE DE LA REUNION**

### **Présentation par le Vice-Président Urbanisme**

**Monsieur Brécin** a commencé la réunion en présentant la démarche des deux PLUi, leur avancement et l'objet de cette présente réunion, à savoir la nécessité d'avoir des informations précises sur l'adéquation entre la ressource en eau et les projets d'aménagement du territoire projetés à travers les deux PLUi. Il rappelle que ces informations sont indispensables pour la bonne poursuite de ces deux procédures et pour répondre à l'avis de l'Etat émis dans le cadre de la consultation après que Pré-Bocage Intercom ait arrêté ces deux PLUi.

**Monsieur Hamelin** précise que l'année 2017 a été une année difficile concernant la ressource en eau et que cela a marqué les esprits mais que les prévisions pour cette année 2019 sont bien meilleures. Il détaille ensuite la baisse de consommation faite par deux entreprises situées dans la zone d'activité économique de Villers-

Bocage à la suite de travaux. Il indique que celles-ci ont fait un véritable effort permettant de passer leur consommation annuelle de 600 000m<sup>3</sup> à 530 000m<sup>3</sup> soit 70 000m<sup>3</sup> de gain en ressource pouvant être affecté à d'autres utilisations. Il indique également qu'un accord pour acheter de l'eau potable a été trouvé avec St Lô pour une quantité estimée à 1000m<sup>3</sup>/j.

Actuellement, un forage provisoire est en cours de test à Longraye (20m<sup>3</sup>/h). La demande de forage définitif est en cours et ce dernier pourrait être en service d'ici l'automne 2019. Monsieur Cathrin-Hamelin indique que cette date paraît un peu courte au regard du dossier car il manque une pièce à cette étude et celle-ci doit passer en enquête publique une fois le dossier complet. Ce forage ne pourra pas être ouvert avant la fin de l'année.

Monsieur Hamelin indique que l'eau du secteur de Pré-Bocage Intercom contient beaucoup de fer mais que de nouvelles méthodes existent pour la traiter, permettant d'envisager l'exploitation de certains forages qui avaient été abandonnés dans les années 80-90 car la technique ne permettait pas un bon traitement de la teneur en fer dans l'eau. Ces nouvelles méthodes permettent donc de prévoir une augmentation du captage de l'eau potable.

Monsieur Hamelin indique que le taux de pompage de la station actuelle de Longraye a été diminué au regard des travaux pour remettre en conformité certaines installations. Monsieur Cathrin-Hamelin indique la difficulté d'entretien de ces installations au regard de la forte teneur en fer des installations.

Monsieur Leguay indique que les installations à Longraye ont environ 35 ans et qu'elles fonctionnent encore. Avec la réalisation de travaux, celle-ci pourrait retrouver les mêmes taux de pompage et permettre d'accroître la capacité à fournir de l'eau potable et ainsi sécuriser la ressource.

Monsieur Hamelin indique que les agriculteurs ne veulent pas qu'il y ait de forage au sein de leur parcelle. Il y a donc un travail qui a été mis en place avec la SAFER dans ce cadre-là.

Monsieur Cathrin-Hamelin souligne la particularité géologique du territoire de Pré-Bocage Intercom, qui ne lui permet pas facilement de capter la ressource en eau provenant des bassins versants.

Monsieur Leguay souligne l'effort fait par l'entreprise Brocéliande afin de baisser sa consommation en eau et participe ainsi à l'économie de cette ressource.

Monsieur Cathrin-Hamelin expose un élément important de la directive européenne cadre sur l'eau. Celle-ci demande qu'il n'y ait pas trop de pression sur le prélèvement dans les cours d'eau afin d'en préserver la biodiversité. Il fait part de sa crainte sur le fait que le prélèvement de cette ressource ne se fasse qu'à un seul point.

Monsieur Hamelin indique que les prélèvements se font à 3 points sur le territoire. Ceux-ci seront développés dans le travail qui sera fait entre Pré-Bocage Intercom et le Syndicat Mixte de Production d'eau potable du Sud Bessin – Pré-Bocage – Val d'Orne afin d'apporter les meilleures réponses à l'avis fait par l'Etat. Monsieur Hamelin indique également qu'un forage situé à Aunay-sur-Odon (Pied du Bois) n'est pas encore exploité. Il fait également état des capacités de stockage mise en œuvre sur le territoire : 4000m<sup>3</sup> au haut des Landes ; 3000m<sup>3</sup> à Longraye et 1000m<sup>3</sup> à Foulogne.

Monsieur Guinvarc'h émet une remarque à propos de la mutualisation de cette ressource au niveau intercommunal. Messieurs Leguay et Brécin répondent que cela se fera dans le cadre de la prise de compétence eau par la collectivité.

Monsieur Hamelin indique qu'un autre forage se situe à Saint-Georges d'Aunay.

Monsieur Laurence remarque qu'il y a beaucoup de zones 1AU dans les PLUi et que cela peut entraîner des inquiétudes sur l'approvisionnement en eau potable des futures zones urbanisées. Monsieur Brécin répond que si la partie Est du territoire, à proximité de l'agglomération caennaise, est soumise à une certaine pression foncière, la partie Ouest du territoire va elle rencontrer de fortes difficultés pour trouver des aménageurs et ainsi urbaniser les zones AU. C'est un élément à prendre en compte dans les ressources nécessaires en eau potable à fournir.

Monsieur Cathrin-Hamelin met en garde sur le fait que l'Etat raisonne dans son analyse des projets de PLUi de manière technique et administrative et qu'il faut donc justifier au mieux ces projets dans les rapports de présentation afin de répondre à leur interrogation.

Il indique également plusieurs éléments à prendre en compte dans ces justifications :

- Prévoir la baisse en production lorsqu'il y a un forage qui se bouche ou tombe en panne ;
- Prévoir la baisse du niveau des nappes en lien avec les évolutions climatiques ;
- Faire attention à l'accueil d'une nouvelle entreprise très consommatrice en eau.

Monsieur Leguay répond à cette dernière préconisation de Monsieur Cathrin-Hamelin que la collectivité a bien conscience de cette problématique et qu'il ne pourra pas être accepté une telle activité au regard des ressources actuelles. Monsieur Tifagne interroge sur le fait d'inscrire cela comme une règle dans les PLUi.

Monsieur Guinvarc'h interroge sur les moyens possibles pour sécuriser la distribution. Monsieur Leguay répond que des travaux sont possibles sur le secteur Noyers-Missy dans cette optique.

Monsieur Cathrin-Hamelin préconise d'entamer des discussions avec le bassin caennais afin de prévoir l'arrêt d'un pompage sans que cela ait d'impact sur la distribution. Il indique que la question pour le bassin caennais peut être abordé sous deux angles :

- Pré-Bocage Intercom se rapproche du bassin caennais pour discuter sur la seule sécurisation évoquée ci-dessus ;
- Ou sur une alimentation continue du territoire.

Il indique que ce n'est pas la même chose et que le bassin serait davantage prompt à accepter la première solution.

Monsieur Brécin indique que les économies faites par les entreprises situées à Villers-Bocage couvrent ¼ des besoins futurs pour l'habitat.

Madame Bianchi pose la question sur la possibilité de travailler avec le secteur au sud de Pré-Bocage Intercom (Vire – Bény-Bocage). En effet, le nord du territoire peut avoir des échanges avec Tilly-sur-Seulles, l'Ouest avec Saint-Lô et l'est avec Caen. Monsieur Belin répond que cela paraît difficile car cette zone est encore plus tendue en matière de production d'eau potable que Pré-Bocage Intercom.

Monsieur Leguay pose la question sur la possibilité d'un pompage sur la Seulles. Monsieur Cathrin-Hamelin répond que deux difficultés ici apparaissent. L'Etat ne souhaite plus de nouveaux barrages voire souhaite en réduire le nombre et que la pression à cet endroit de la Seulles ne permet pas forcément un rendement suffisant.

Monsieur Brécin évoque la possibilité de multiplier les points de ressources en eau potable plutôt que d'avoir un seul « gros » point afin de sécuriser la ressource. Monsieur Cathrin-Hamelin répond que cela dépend des besoins et des spécificités du territoire.

Monsieur Laurence fait la remarque que la Manche a beaucoup d'eau potable.

Monsieur Guinvarc'h indique qu'il serait souhaitable d'indiquer dans les OAP des préconisations dans ce domaine afin que les aménageurs puissent faire les travaux nécessaires lors de la réalisation de projet sur la sécurisation du site en eau potable. Monsieur Leguay complète cette remarque sur le fait qu'il pourrait être utile que l'eau potable ne soit pas utilisée pour les sanitaires, l'entretien des espaces verts privés ou le remplissage de bons nombres de piscines à usage privé.

Monsieur Cathrin-Hamelin interroge la collectivité sur la présence d'un hôpital. Un hôpital se situe à Aunay-sur-Odon et Monsieur Hamelin indique que les réserves en eau potable permettent de répondre aux besoins de cet équipement, même en situation plus tendue.

Il est indiqué qu'il est nécessaire de prévoir un nouveau rendez-vous avec l'ARS, la DDTM et la police de l'eau afin de rédiger au mieux le courrier qui aura pour objet la justification sur la ressource en eau potable.

Monsieur Cathrin-Hamelin indique qu'un service au Conseil Départemental peut également aider la collectivité sur cet aspect (IngéEAU).

Monsieur Guinvarc'h interroge les membres de la réunion sur la défense à incendie et les éléments nécessaires pour que celle-ci soit aux normes.

Monsieur Leguay indique qu'il s'agit d'une compétence des mairies et que les poteaux qui ne fonctionnent plus, qui fonctionne mal ou ne sont plus aux normes ne sont pas référencés.

Monsieur Leguay et Madame Bianchi indiquent que dans le cadre d'activité agricole, il est demandé qu'il soit créé une réserve incendie en propre. Cette demande est acceptée sans soucis.

Une question est également posée sur la prévention des sécurisations ponctuelles (périmètres des DUP, des captages, etc.)

Monsieur Leguay indique que des périmètres de protection des captages d'eau sont existants pour Longraye et Saint-Germain d'Ectot.

Monsieur Cathrin-Hamelin recommande de compléter l'analyse de la ressource en eau pour le territoire en prenant en compte les éléments suivants :

- Sécurisation à court et moyen terme de la ressource en eau : que se passe-t-il si un forage est bloqué pendant un temps donné ;
- Evaluation de la production en eau pour le territoire actuelle et à venir ;
- Evaluation de l'évolution de la consommation en eau (passée et à venir) ;
- Mise en évidence des mesures de prévention contre les pollutions ponctuelles pour chaque zone de captage.

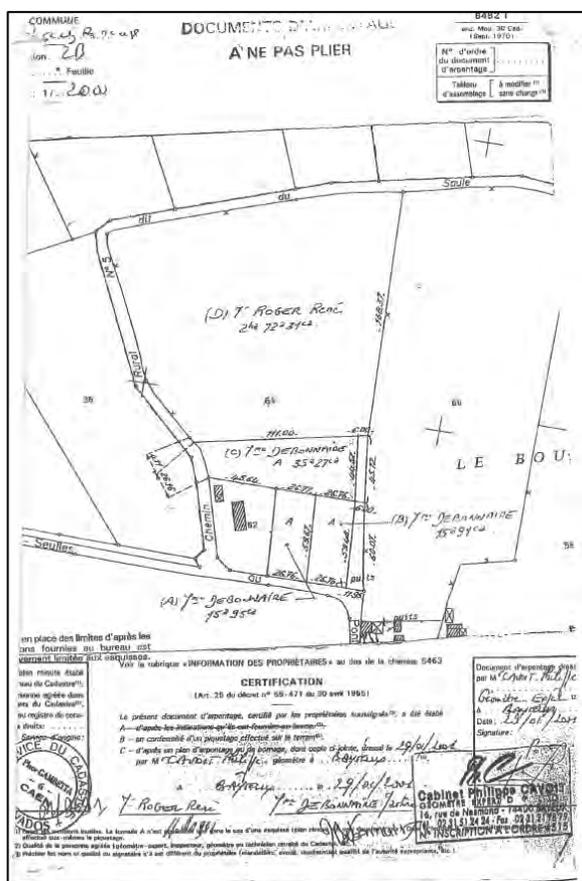
Le soutien d'Ingé EAU pourrait être sollicité pour mener ce travail d'analyse.

## 8) Annexes des observations faites par le public

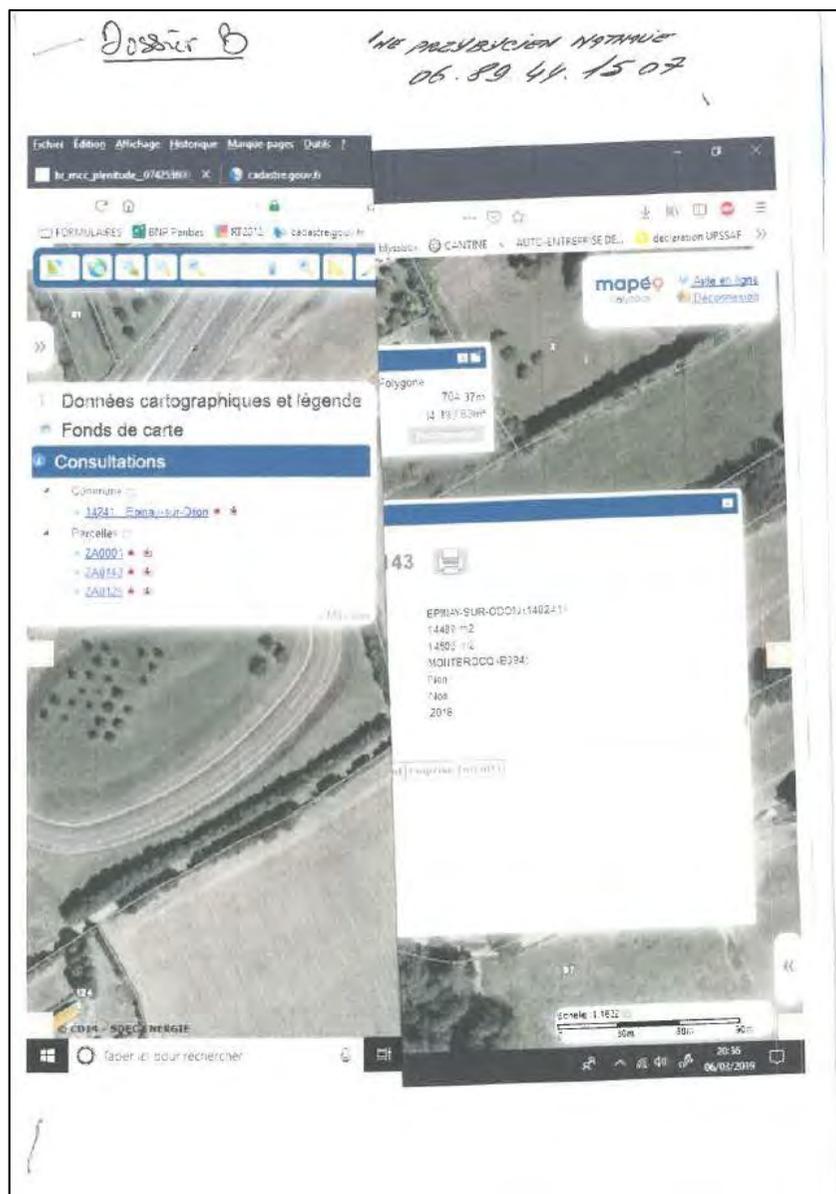
### 1.1- Registre de la Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom : Siège de l'enquête.

#### 1.1.1- Permanence du lundi 17 juin 2019 (09h00 – 12h00) :

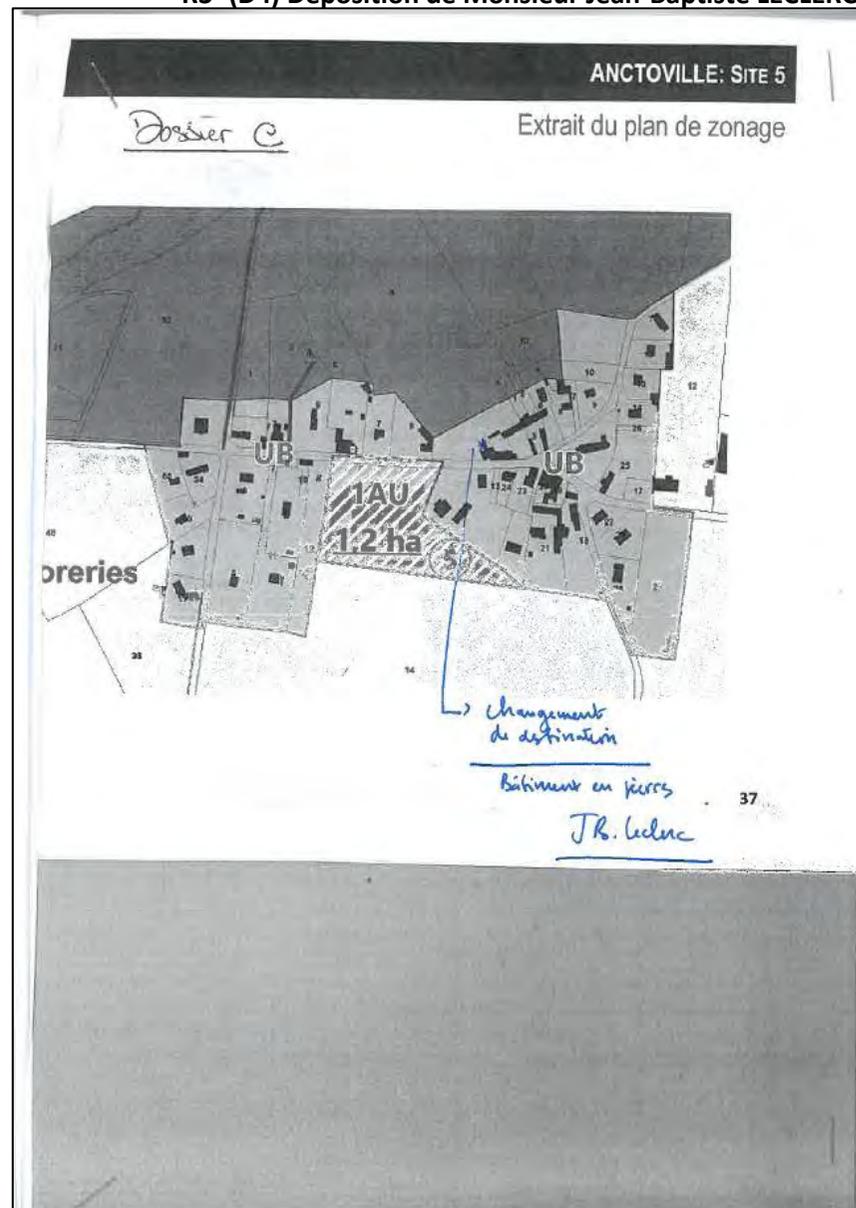
#### R1- (D3) Déposition de Madame Martine DEBONNAIRE



## R2- (D2) Déposition de Madame Roger PRZYAYCIEN



## R3- (D4) Déposition de Monsieur Jean-Baptiste LECLERC



**1.1.2- Permanence du vendredi 19 juillet 2019 (14h00 – 17h00).**

**R5- Déposition de Monsieur Grégoire LECLERC**



## NOYERS-BOCAGE: SITE 23

### Orientation d'aménagement: Schéma opposable



**MIXITÉ DES FONCTIONS**

**Densité moyenne :** 12 logements/ha minimum (*emprise à titre indicatif*)  
Environ 36 logements

---

**DESSERTE/ MOBILITÉ/ SÉCURITÉ**

**Accès-véhicules principal** (*emprise et emplacement à titre indicatif*)  
La voie (ou les voies) de desserte interne au quartier aura(ont) une emprise « mesurée »

**Connexion pour modes doux** du quartier à la liaison douce longeant la RD675

Connexion douce existante

**Carrefour à sécuriser** (*emprise à titre indicatif*). Empêcher notamment le stationnement en carrefour RD675/ Rue de Cachy, en tenant compte de la haie à protéger

**Stationnement à mutualiser** avec les résidents de la rue de Cachy (*emprise et emplacement à titre indicatif*).

**Point d'apport volontaire** (*emplacement à titre indicatif*)

---

**PRINCIPES DE QUALITÉ URBAINE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

**Merlon planté\*** d'arbres d'une largeur minimum de 15m (prévoir un chemin pour l'entretien)

Haie bocagère à préserver/ régénérer

Haie bocagère à créer avec accès à la parcelle

Arbres à conserver/ régénérer (*emplacement et emprise à titre indicatif*)

Arbres de haut-jet/ arbre fruitier à imposer à l'échelle des parcelles constructible

\* Une étude spécifique permettra [...] de préciser les dimensions du merlon afin d'assurer au mieux son rôle d'écran acoustique (hauteur...) mais aussi pour permettre à des engins d'entretien d'accéder à son sommet et sur ses flancs (pour la végétation qui s'y trouvera). Il devra être adapté à la topographie de l'existant. [...]

**OAP Thématiques à prioriser :** A1, B1, B2, C1, D1, D2, D3 et E

**Échéancier :** Le secteur peut être aménagé immédiatement

14

R6- (D38) Déposition de Madame Janine LEFEVRE (courrier du 18 juillet 2019 intégré lors de la permanence du 19 juillet 2019)

Mme LEFEVRE Janine  
2 Les Goux  
4310 Epinay / Odon  
Tél: 06.27.04.25.29

lc 15/07/2019

Objet: Demande de terrain constructible

Monsieur,

PRE-BOCAGE INTERCOM  
RECULE:  
18 JUL. 2019  
SERVICE: 19-23457

Dans le plan de zonage la partie constructible dans la section 25 et m'ayant été attribuée je n'ai jamais pu en bénéficier puisque cette parcelle n'a aucun accès possible.

C'est pourquoi je vous demande le déplacement de cette zone constructible toujours dans la section 25, mais à un endroit possible d'accès, avec eau et électricité à proximité.

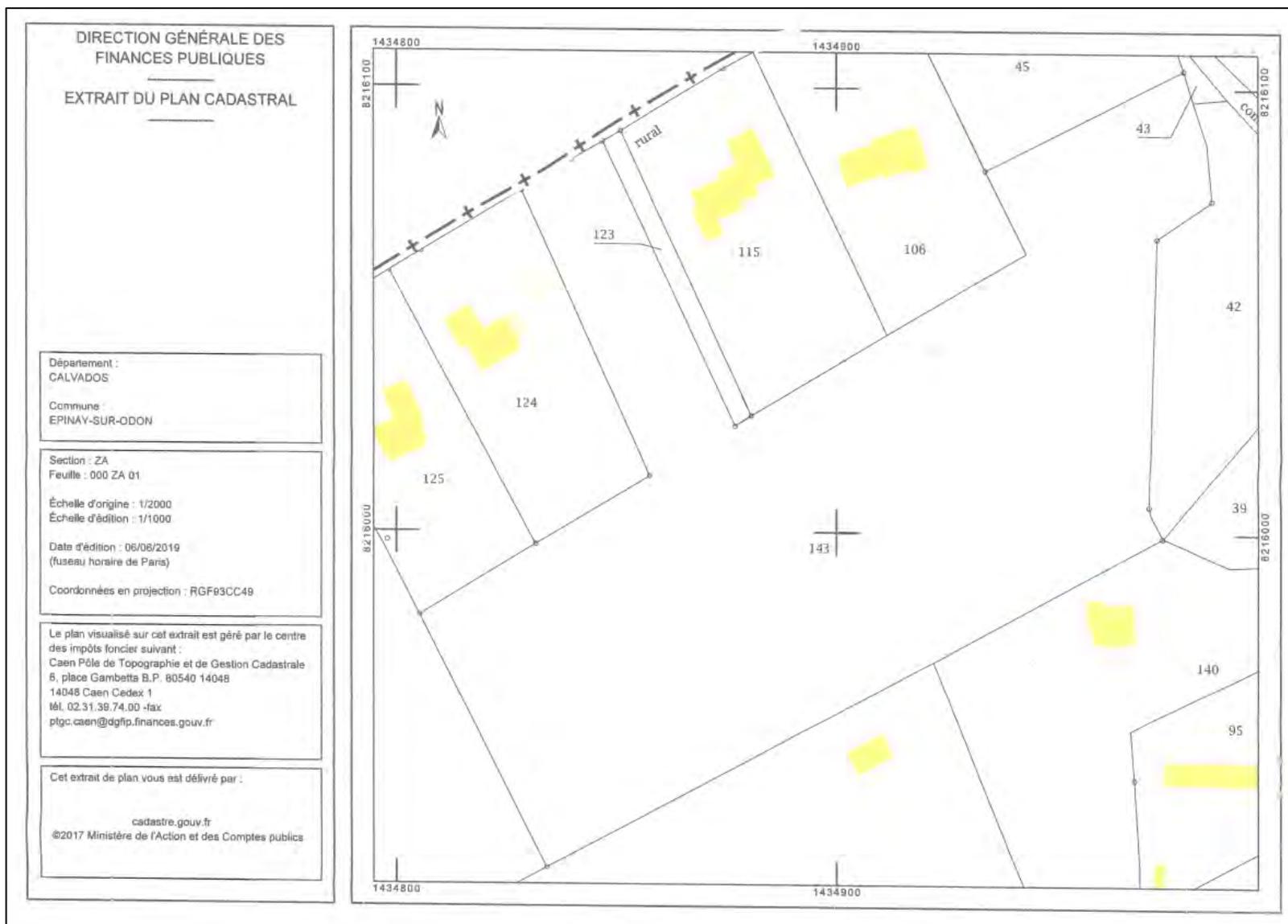
Ji joint morceaux de plan expliquant les lieux de ma demande en échange.

Comptant sur votre compréhension, veuillez recevoir mes salutations distinguées.

Merci d'avance pour votre retour

J. Lefèvre

## R7- (D43) Déposition de Madame Léa ROGER



1.1.3- Déclarations exprimées en dehors des permanences :

C1- (D14) Courrier en date du 28 juin 2018 de Monsieur et Madame Yves IMHOF

IMHOF Yves Gisele Le 28 juin  
LES TROIS PONTS  
14240 FEUGUEROLLES, SEUILLES

LE COMMISSAIRE ENQUETE

Je vous fais parvenir ce  
courrier par le biais de la  
mairie d'Arctoville afin de vous  
que nous possédons un terrain  
en 3440m<sup>2</sup> sur ce terrain  
nous.  
Notre maison est construite  
sur ce terrain

Nous voudrions vendre l'autre  
partie de cette parcelle  
de terrain soit 1350m<sup>2</sup>  
soit 1350m<sup>2</sup> Secteur  
A H

Cordialement

PRE-BOCAGE INTERCOM  
RECUE:  
03 JUL. 2019  
SERVICE: 19-2-3201

C9- (D28) Courrier en date du 1<sup>er</sup> juillet 2019, de Monsieur Maurice CHRETIEN

Monsieur CHRETIEN Maurice  
Le Bourg  
ORPOIS  
14240 Bourseilles

Le 1<sup>er</sup> juillet 2019

A l'attention de Messieurs les Contrôleurs Enquêteurs du  
PLU de la Commune d'Auzouilles.

J'ai rencontré un contrôleur Enquêteur lors de  
la permanence que vous avez tenue à la  
mairie d'Auzouilles le 24/6/2019, il m'a  
conseillé de vous adresser un courrier concernant  
la propriété de mes parents située à Feuguenottes  
et seules, restée en indivision entre mes deux  
frères et moi-même. Il a été mis en tenant  
constructible n° 32 et il a été mis en Auzouilles  
la parcelle 12. Nous vous demandons la  
possibilité de mettre tout en terrain à bâtir,  
cela serait beaucoup plus facile pour une  
installation correcte -

Avec mes remerciements, je vous prie  
d'agréer, Messieurs, mes sincères salutations.



C10- (D30) Courrier en date du 16 juillet 2019, de Madame Emmanuelle DESMASURES

PJ - N° 1

Mme Emmanuelle DESMASURES  
91 avenue du Général Leclerc  
14150 OUISTREHAM  
Tél : 06.95.38.58.76



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Objet : Demande de réhabilitation d'un terrain situé sur la commune de Maisonnelles-Pelvey, Lieudit La Hogue.

Permettez-moi de vous joindre ce dossier afin de vous solliciter une demande de réhabilitation d'un terrain, section ZD, N°86, Lieudit La Hogue, surface 00 ha 55 a 33ca, dont je suis propriétaire depuis le 21 janvier 2010.

J'ai fait l'acquisition de ce terrain auprès de ma mère Madame Marie-Claire DANTEC, suite au décès de mon grand-père, Monsieur Edmond DANTEC afin de pallier aux droits de succession de ma mère et moi pour garder un souvenir de mon grand-père.

Comme vous pouvez le constater sur les photos jointes :

La maison de Madame Dantec ma mère est à droite (planche 1), borde la Seuline, ruisseau se situant en contrebas.

Le terrain qui m'appartient est situé à gauche sur la butte et fait état aujourd'hui :

- D'un garage (planche 2) d'une surface avoisinant les 80 m<sup>2</sup>
- D'une maison en ruine (planche 3) qui fut autrefois la propriété de Monsieur et Madame Bisson et qui avoisinait une surface de 100m<sup>2</sup>, sur deux étages.

Ainsi par ce courrier, j'ai recours à vous et vous demande de bien vouloir étudier ma demande de réhabilitation de ce terrain, en terrain constructible dans le cadre de l'enquête que vous menez.

Lors de cette acquisition, mon projet a toujours été d'envisager une future construction où des poteaux électriques étaient déjà implantés sur le terrain. En effet, l'un des poteaux est situé près du garage et alimente déjà celui-ci en électricité et l'autre poteau électrique est implanté au milieu du champ pour alimenter une future maison à la place de la maison en ruine.

Sachez-moi disponible pour échanger avec vous sur ce sujet, si vous le jugez opportun.

Dans l'attente, veuillez croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'expression de mes salutations les plus respectueuses.

Madame Emmanuelle DESMASURES

## C12- (D34) Courrier de Monsieur Jean BISSON

M. Jean BISSON  
53 Lotissement du Soleil Levant  
42110 EPERCIEUX-SAINT-PAUL  
06.80.58.82.62  
[jean-frederic.bisson14@orange.fr](mailto:jean-frederic.bisson14@orange.fr)

Mairie de SAINT-LOUET-SUR-SEULLES  
À l'attention de Monsieur Le Maire  
14310 SAINT-LOUET-SUR-SEULLES

À EPERCIEUX-SAINT-PAUL, le 18 Juillet 2019

Objet : PLUi

Propriété située à SAINT-LOUET-SUR-SEULLES  
Lieu-dit « Les Vaux Reniers »  
Cadastrée ZE 40

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de l'enquête publique en vue de l'élaboration du PLUi concernant la commune, je requiers votre attention afin d'étudier le changement de destination des bâtiments non étoilés situés au lieu-dit « Les Vaux Reniers » sur la parcelle cadastrée au n° ZE 40.

Ces bâtiments ont pour vocation un USAGE AGRICOLE. Suite à la cessation d'activité de l'exploitation agricole 1994, lesdits bâtiments sont désaffectés. Les terres sont, quant à elles, louées.

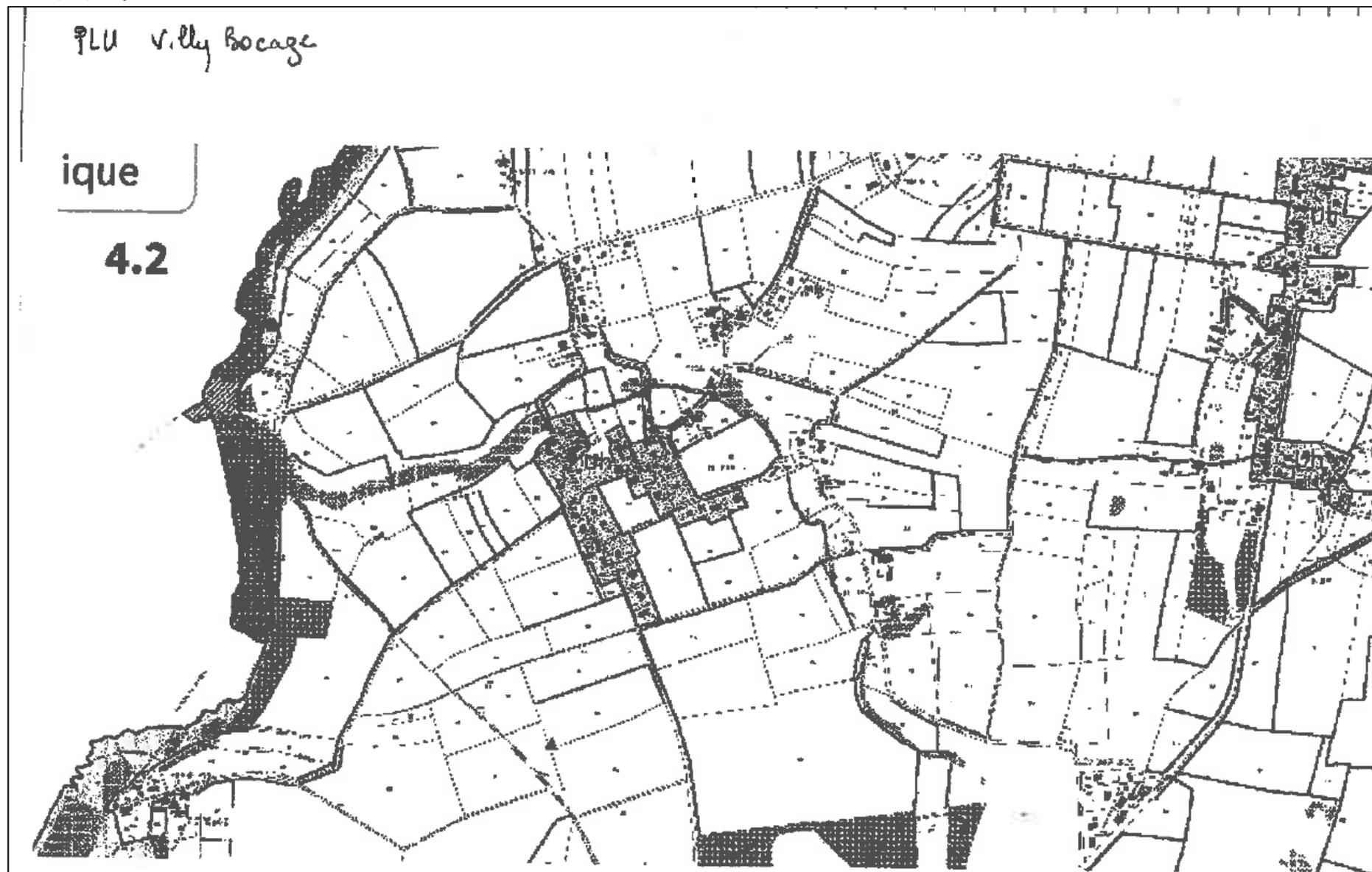
C'est suite au partage du patrimoine familial que j'ai hérité de cette partie de la propriété. La partie du corps de ferme a usage d'habitation est, quant à elle, partiellement rénovée et proposée à la location par l'un de mes frères.

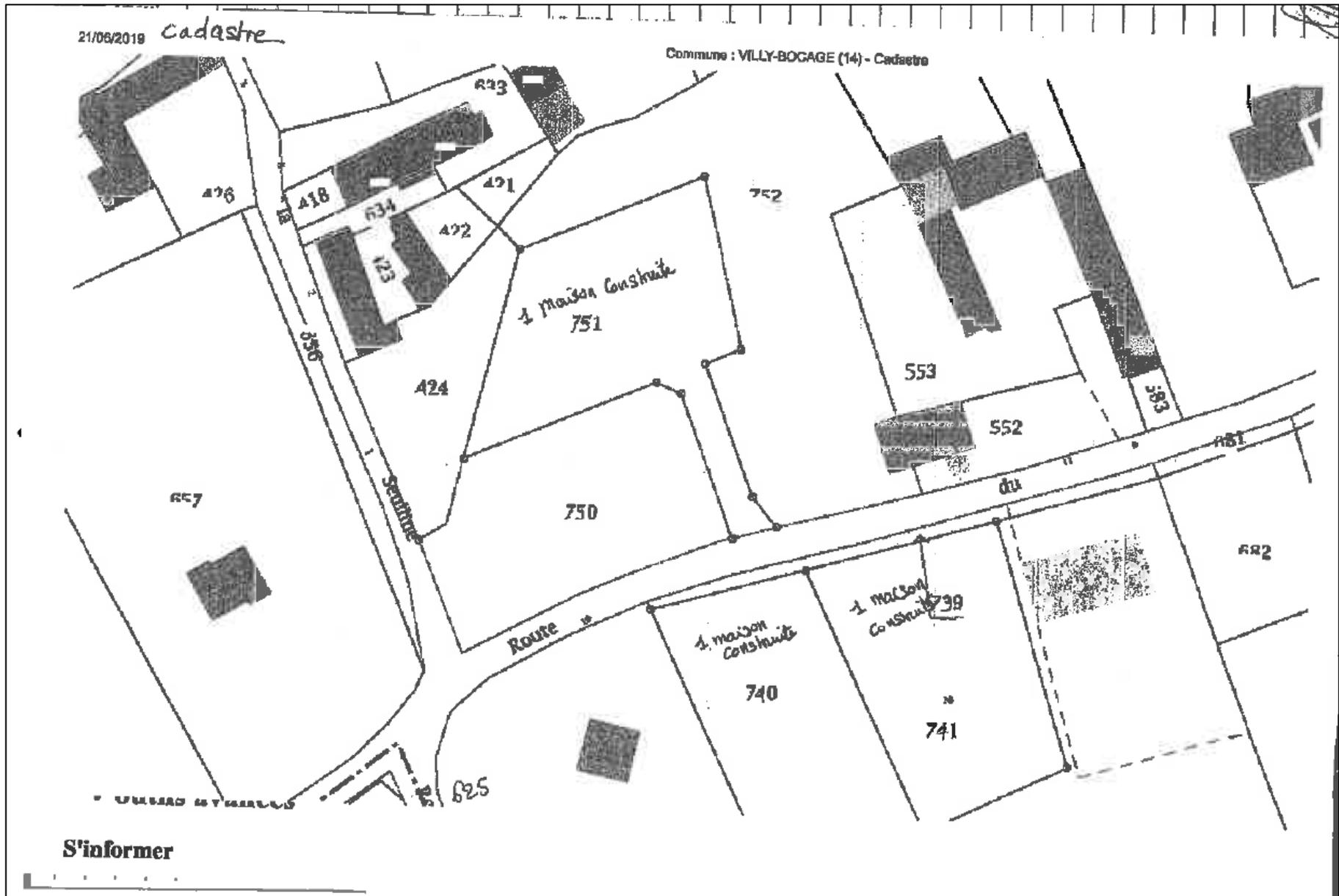
Ayant pour projet de conserver ce patrimoine et de revenir habiter sur ma commune de naissance, je souhaiterais pouvoir transformer les bâtiments pour en faire, d'une part, une habitation principale et, d'autre part, une habitation à vocation locative. En tout état de cause, l'impact serait bénéfique pour la commune quel que soit le type de location choisi (location de tourisme ou location classique).

Vous souhaitant bonne réception et comptant sur votre accord pour réaliser ce projet, veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

M. Jean BISSON

R12- (D7) Dépôt d'un courrier de Monsieur Gilbert MARIE





R13- (D7) Dépôt d'un courrier de Monsieur René-Marc GARBI

06/2019 Lecture d'un message - mail Orange

> Comme prévu j'ai racheté une petite bande de terrain au bout du mien à la société Bernard Philips .Sur le futur plan local d'urbanisme il figure en Zonage UX . J'aimerais qu'il passe en UB comme le reste de mon terrain .

> Cette bande de terrain figure au cadastre en section AK n°335 boulevard Joffre et a une superficie de 152 mètres carrés.

> Je vous joins en piece jointe une attestation d'achat le plan de bornage.

> Je ne sais pas vraiment à qui m'adresser pour cette démarche et si les documents joints conviennent ,aussi merci de m'indiquer la demarche à suivre le cas échéant.

> Merci

> Cordialement GARBI René-Marc

> Suite à un achat de Mars 2019.

>

>

>



**PROPRIETE JOUISSANCE**

L'ACQUEREUR est propriétaire du BIEN à compter du jour de la signature.  
Il en a la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les parties déclarant que le BIEN est entièrement libre de location ou occupation et emplacements quelconques.

**EN FOI DE QUOI** la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

**FAIT A VILLERS-BOCAGE (Calvados),  
LE 26 mars 2019.**



**Guillaume DAON**  
Siège  
9 Place Maréchal Leclerc  
14310 VILLERS-BOCAGE



**Christelle CAUCHOIS**  
Bureau annexe  
9 Rue de la Croix Picard - NOYERS-BOCAGE  
14210 VAL D'ARRY

Téléphone : 02.31.77.10.12 - Télécopie : 02.31.77.43.22  
Courriel : guillaume.daon@notaires.fr

Téléphone : 02.31.77.97.63 - Télécopie : 02.31.77.43.22  
Courriel : christelle.cauchois@notaires.fr

Service comptabilité  
02.31.77.99.77  
comptabilite.14020@notaires.fr

Service négociation  
02.31.75.89.19 - 07.71.01.30.17  
negociation.14020@notaires.fr

Service gestion locative  
02.31.77.10.12  
gestionlocative.14020@notaires.fr

**ATTESTATION**

Aux termes d'un acte reçu par l'office notarial de Maître Guillaume DAON Notaire titulaire d'un Office Notarial à VILLERS-BOCAGE, 9, Place Maréchal Leclerc, le 26 mars 2019 il a été constaté la **VENTE**,

Par :

La Société dénommée BERNARD PHILIPS, Société par actions simplifiée au capital de 142000,00 €, dont le siège est à VILLERS-BOCAGE (14310), boulevard du Maréchal Joffre, identifiée au SIREN sous le numéro 525282414 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CAEN.

Au profit de :

Monsieur René-Marc Gilbert Jean GARBI, cadre, et Madame Corinne Andrée Marie DECOO, professeur des écoles, son épouse, demeurant ensemble à VILLERS-BOCAGE (14310) 36 boulevard Joffre.  
Monsieur est né à LILLE (59000), le 9 janvier 1963,  
Madame est née à AVION (62210), le 18 juin 1963.

Quotités acquises :

Monsieur René-Marc GARBI et Madame Corinne DECOO, son épouse, acquièrent la pleine propriété du BIEN objet de la vente pour le compte de leur communauté.

**IDENTIFICATION DU BIEN**

**DESIGNATION**

**A VILLERS-BOCAGE (CALVADOS) 14310 Boulevard Joffre.**

Un terrain d'agrément

Figurant ainsi au cadastre :

AK	335	Boulevard Joffre	00 ha 01 a 52 ca
----	-----	------------------	------------------

## 1.4- Registre d'Aurseulles - Anctoville.

### 1.4.2- Déclaration exprimée en dehors des permanences :

#### R22- (D40) Déposition de Monsieur le Maire d'Aurseulles



Le 08 juillet 2019  
Monsieur le Maire d'AURSEULLES

A  
Monsieur Marcel VASSELIN  
Président de la Commission d'enquête  
Projet de PLUI Pré-Bocage Intercom  
« Secteur EST »  
31 Rue de Vire  
Aunay sur ODON  
14260 LES MONTS D'AUNAY

**Objet :** Emplacement réservé haies à protéger, à créer

Monsieur Le Président,

La commune d'AURSEULLES profite de cette période d'enquête publique pour compléter les dispositions qu'elle avait souhaité voir figurer dans les cartes de zonage de son secteur, en matière d'**emplacement réservé et de haies à protéger/créer**.

En l'espace, suite à un très récent réaménagement parcellaire (...), un grand labour d'une douzaine d'hectares s'est constitué en lieu et place de surfaces en prairies naturelles en déclivité et en surplomb d'une route (RD 92) bordée de bâtiments en aval. Dès les premiers orages de la saison (juin 2019), ce qui devait arriver, arriva... et la route et les bâtiments virent de l'eau boueuse descendant du labour (en maïs) les envahir.

La demande de la commune d'AURSEULLES est donc de compléter les prescriptions actuelles des éléments suivants :

Etablir sur le territoire communal un **emplacement réservé** de 4 m de large le long de la RD 92 sur 400 mètres environ en bordure des parcelles ZC 0026, ZC 0027, ZC 0039 et ZC 0040 aux fins d'y créer une haie sur talus pour protéger du ravinement.

Faire figurer sur le même linéaire et le même emplacement une **haie à créer sur talus**.

Vous remerciant par avance de l'examen attentif que vous n'allez pas manquer de faire à cette requête, Je vous prie de croire, Monsieur Le Président, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire,  
Gérard LEGUAY



Le Bourg  
Anctoville  
14260 AURSEULLES

02 31 77 08 89  
maire.aurseulles@orange.fr  
aurseulles.fr

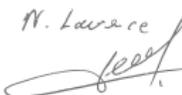
Département du Calvados  
Arrondissement de Vire



R24- (D9- D41- D42) Déposition de Monsieur Yves ELISABETH

question N° 1  
M<sup>r</sup> ELISABETH Yves  
250 route de Bretagne  
Nissy 44240 VALD'AREY

Courrier reçu le 28/06/19  
à 15h00

M. Laverre  


à  
la Commission d'enquête  
du PLU i secteur EST de Pré-Bocage Intercom

La parcelle A 267 était, sur le POS de Nissy approuvé le 20 février 1999 et révisé le 24 avril 2007, classée dans sa totalité en zone U.

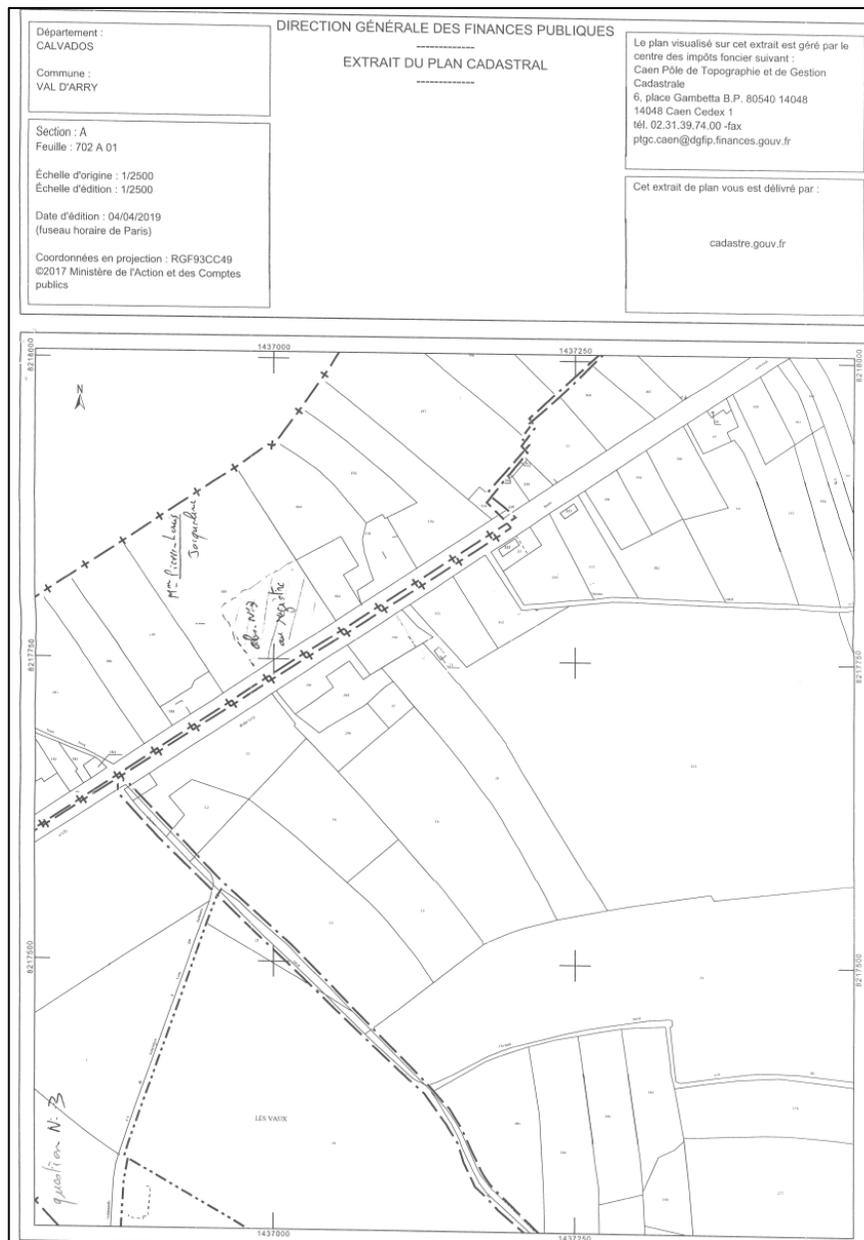
Dans le PLU de Nissy, cette parcelle a été divisée : une partie en zone U (la grande majorité) et une frange de cette parcelle a été classée en zone N.

Lors de l'enquête publique du PLU de Nissy, je n'ai pas pu faire valoir cette observation. J'étais absent de la région.

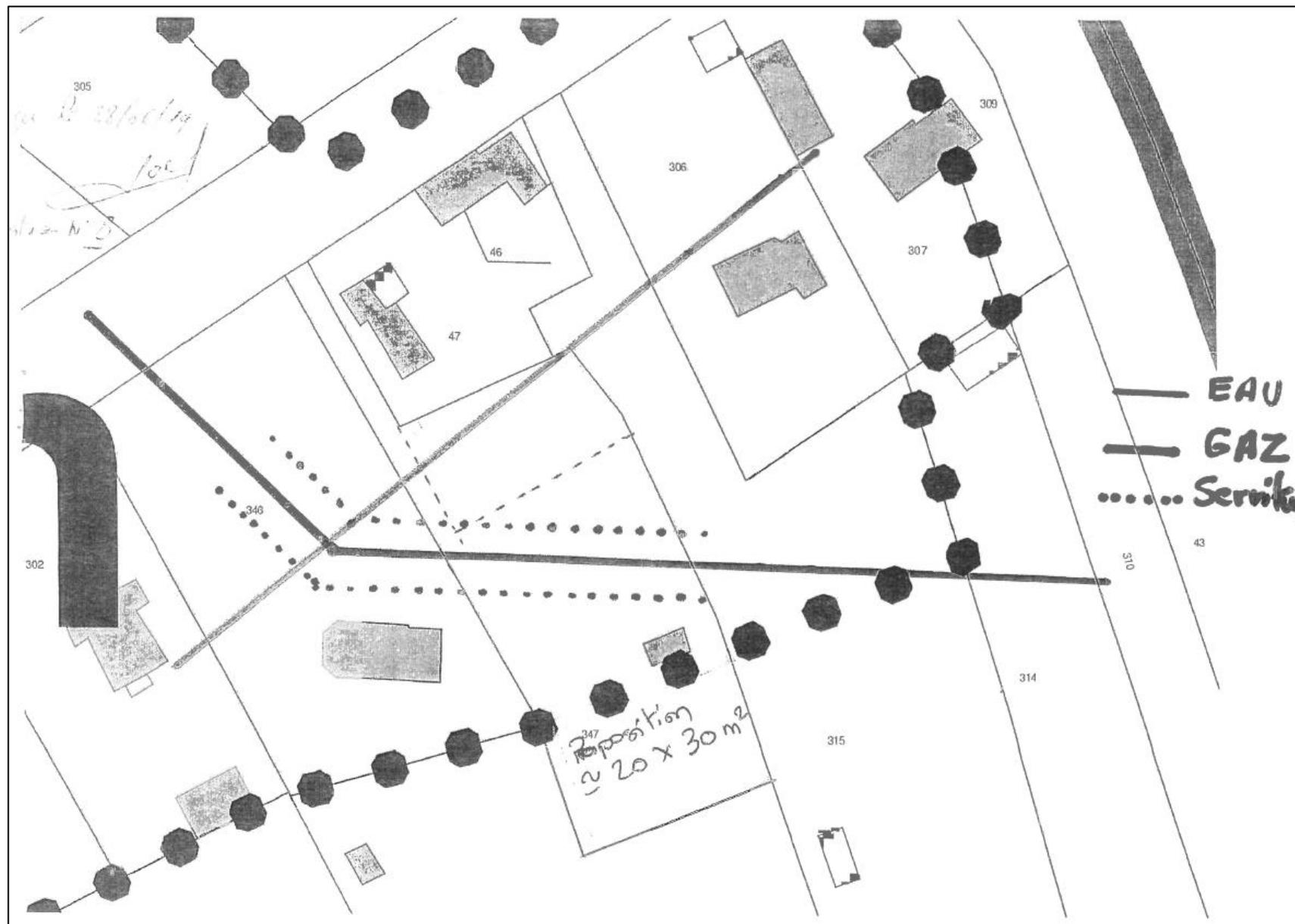
Après renseignements pris auprès de la mairie, elle n'a pas pu me justifier la division de la parcelle A267. Le PLU i EST de Pré-Bocage Intercom était en phase d'enquête publique, je réitère ma demande de ne pas scinder la parcelle A 267 et de l'inscrire dans sa totalité en zone U.



## R25- (D9- D41- D42) Déposition de Monsieur LEGRAND et de Madame PIERRE-LOUIS



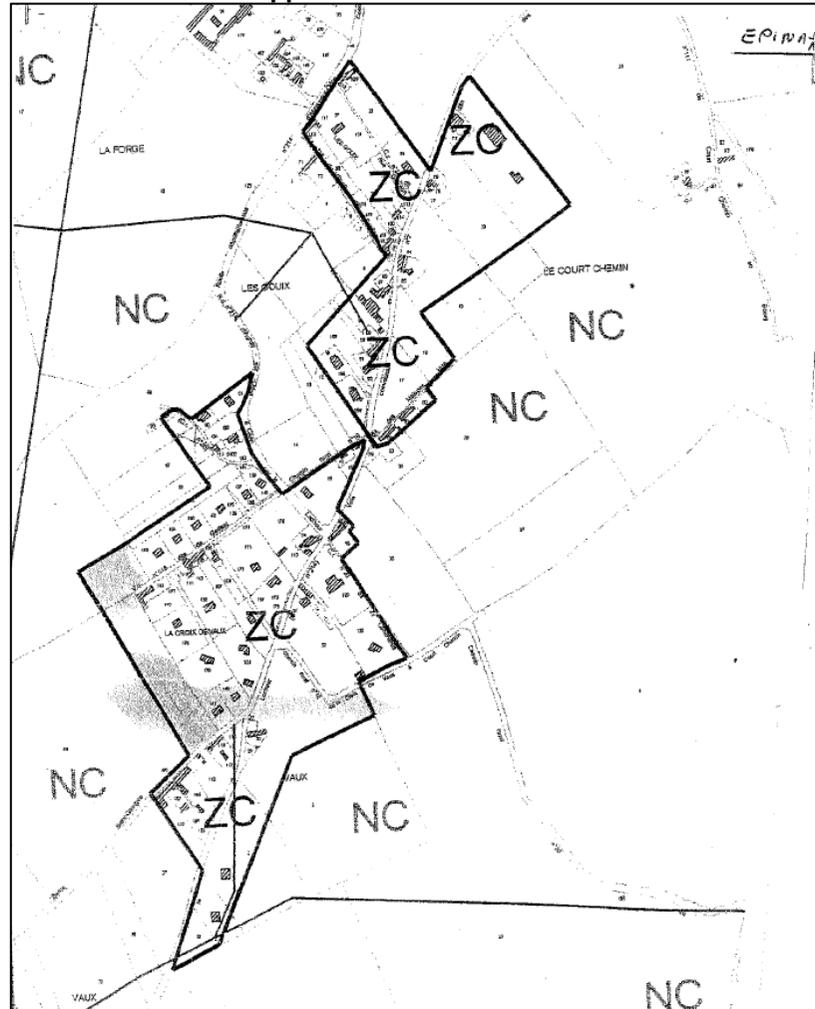
R30- (D9- D41- D42) Déposition de Madame Christelle LE TILMAR, SCI MARTINIÈRE TILMAR



## 1.6- Registre d'Épinay-sur-Odon.

### 1.7.1- Permanence du lundi 1<sup>er</sup> juillet 2019 (9H00 – 12h00)

#### R R33- (D56- D57) Déposition de Messieurs "Bertin" et Jean-Philippe GEORGE



### 1.7.2- Déclaration exprimée en dehors des permanences :

#### R35- (D61) Déposition de Monsieur et Madame Thierry SAINT LORANT

reçu en Mairie le 12/07/2019 Le 3 juillet



Je soussigné Saint Lorant Thierry demeurant au 9 Village Jaux à Epinay sur odon, demande une prise en considération sur la parcelle ZL91 à Jaux Epinay sur odon.

Un de mes bâtiments agricole, détruit par un incendie en début d'année, et dont le locataire ne souhaite pas la reconstruction, sachant que son siège d'exploitation se trouve à une douzaine de kilomètres.

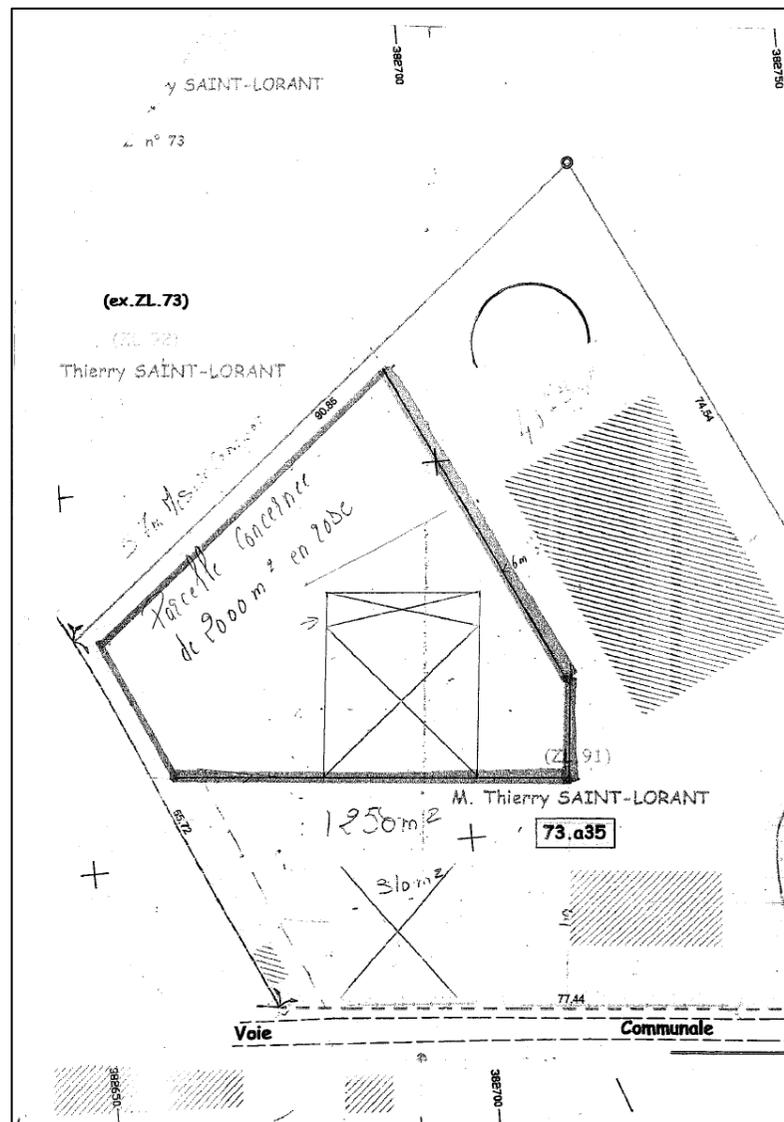
Je demande un C.U. opérationnel sur la parcelle d'une surface environ de 2000 m<sup>2</sup>, sinon cette parcelle deviendra des cours à l'abandon. et je demande par la même occasion de garder cette parcelle en zone constructible par rapport à la carte communale qui est en cours d'instruction, sachant aussi que les 3 autres bâtiments ne reçoivent pas et ne recevront plus d'animaux.

Voici ma requête en espérant recevoir un avis favorable.

Je vous fournis un plan et n'hésitez pas à prendre contact en m'appelant au 093177038.

Je vous prie de recevoir mes salutations distinguées

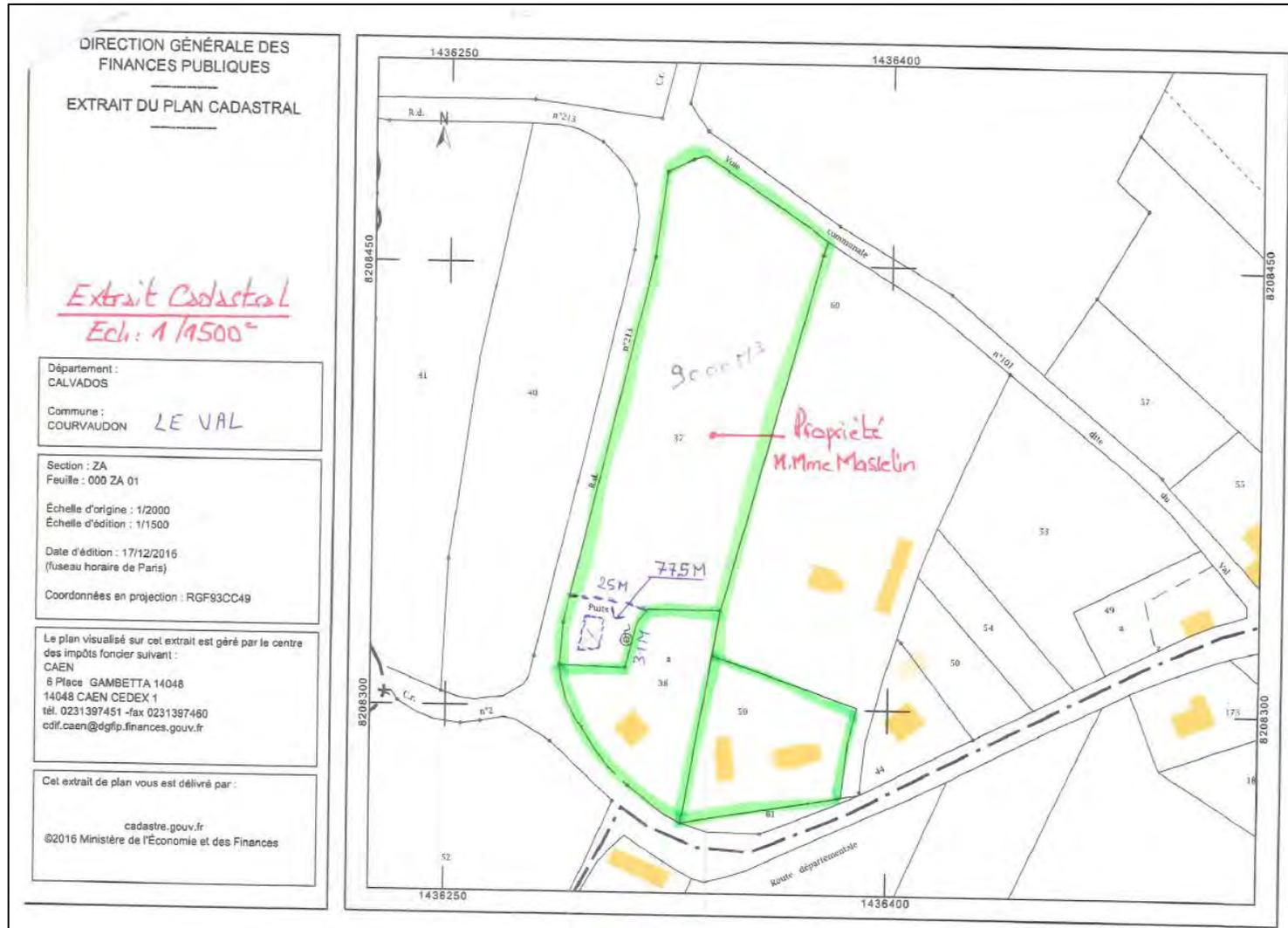




## 1.7- Registre de Courvaudon.

### 1.8.1- Permanence du mercredi 3 juillet 2019 (16H30 – 18h30)

#### R37- (D16) Déposition de Monsieur Benoît MASSELIN



R40- (47) Déposition de Monsieur Denis LECHEVALIER et de Madame Marie-Rose DUFAY

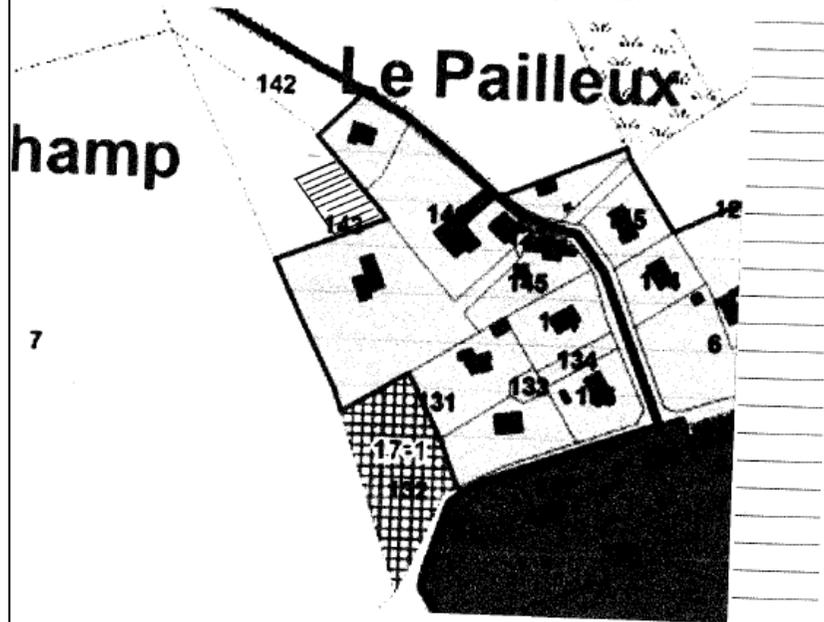
Lechevalier Denis  
Dufay Marie-Rose  
"Hameau Notre-Dame"  
le Pailleux  
14310 LONGVILLERS  
06.70.15.29.19

Longvillers, le 3 juillet 2019

**Plan local d'urbanisme Est – Commune de Longvillers**

Madame, Monsieur,

Par la présente, dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Est de la Communauté de Commune Pré-Bocage Intercom, nous sollicitons une extension de constructibilité de notre parcelle ZB n° 143 partie Nord Est partie zébrée noire (schéma ci-dessous) afin de nous permettre de réaliser une extension type carport aux fins de stockage pour nos besoins personnels .

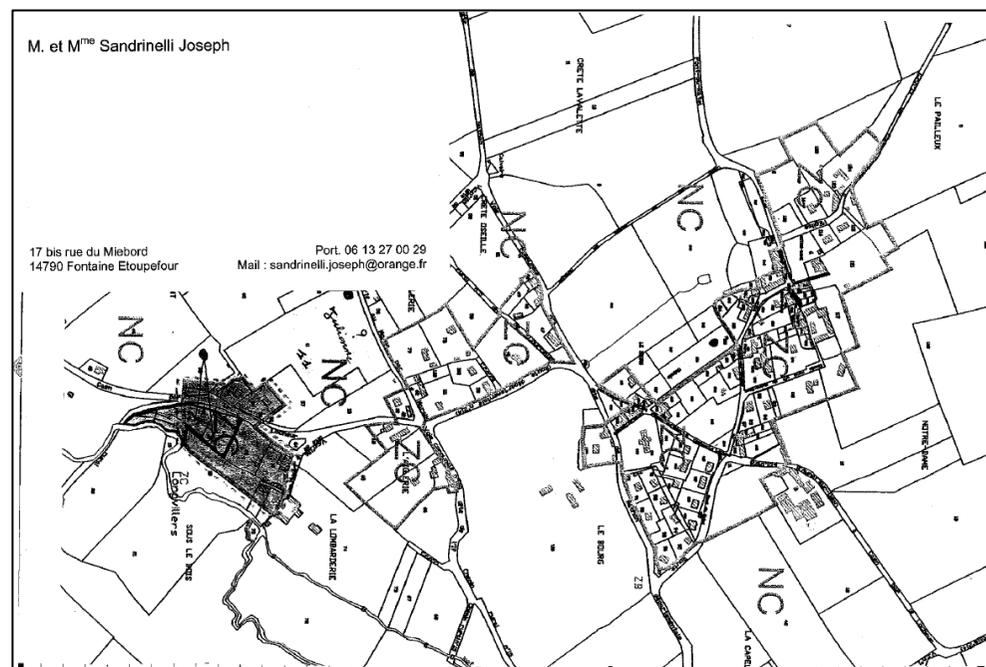


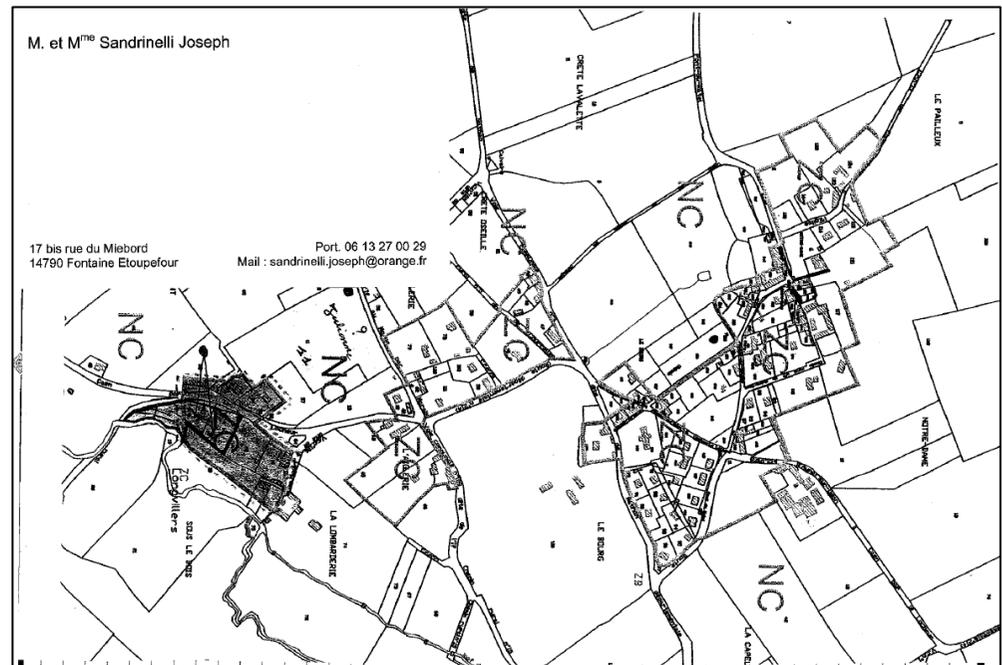
Comptant sur votre bienveillante compréhension .  
Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, l'expression de nos salutations respectueuses .

*[Signature]*

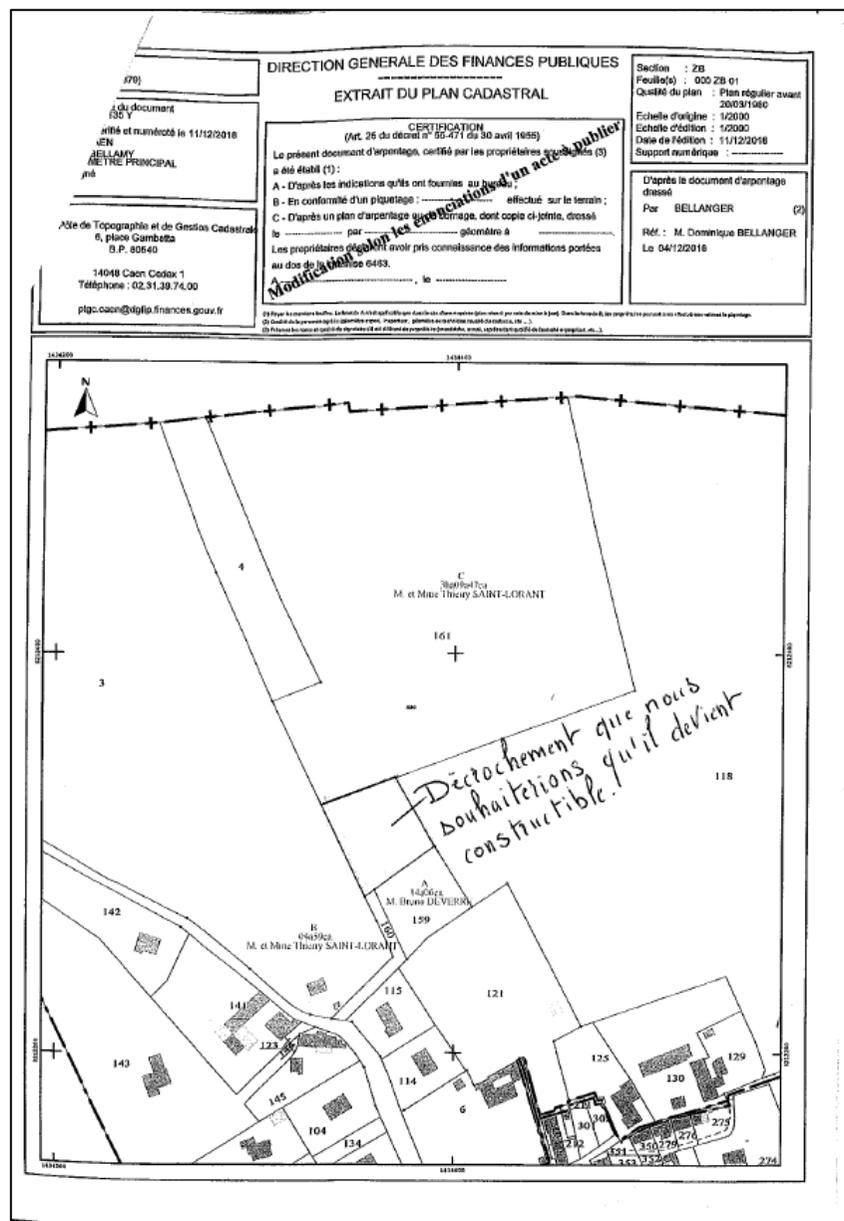
## R41- (D49) Déposition de Monsieur Joseph SANDRINELLI

Commune : LONGVILLERS (378)	<b>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES</b> <b>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</b>	Section : ZC Follet(s) : 000 ZC 01 Qualité du plan : Plan régulier avant 2003/1980 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/1000 Date de révision : 23/06/2011 Support numérique : _____
N° d'ordre du document d'arpente : 0000122 - 1 Document vérifié et numéroté le 23/06/2011 A CDF CAEN Par THOMAS GEOMETRE PRINCIPAL Signé	<b>CERTIFICATION</b> (Art. 25 du décret n° 58-471 du 30 avril 1955) Le présent document d'arpente, certifié par les propriétaires ou a été établi (1) : A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpente ou d'usage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par M. _____ géomètre à _____ Les propriétaires ou ont pris connaissance des informations portées au dos de ce document n° 5463.	D'après le document d'arpente dressé Par M. VIGNAL (2) Le 06/07/2011
Centre des impôts foncier de : CAEN 8 Place GAMBETTA BP 70017 14046 CAEN CEDEX Téléphone : 0231397451 Fax : 0231397460 cdf.caen@dgi.finances.gouv.fr	<p>(1) Parmi les modalités suivantes. Le terrain A) est applicable que dans le cas où les propriétaires ont été convoqués en vertu de l'article 1er du décret n° 58-471 du 30 avril 1955. Dans le cas contraire, le terrain B) est applicable. Le terrain C) est applicable que dans le cas où les propriétaires ont été convoqués en vertu de l'article 1er du décret n° 58-471 du 30 avril 1955. Dans le cas contraire, le terrain B) est applicable.</p> <p>(2) Posséder les noms et qualités de géomètres est différent de la profession d'arpenteur, inscrit, appartenant à l'ordre des géomètres, etc.</p>	





R46- (D54) Monsieur Thierry SAINT-LORANT



## 1.8- Registre de Villy-Bocage.

### 1.10.1- Permanence du mardi 9 juillet 2019 (16H30 – 18h30) (D27)

R47- (D19, D45) Dépôt par Monsieur le Maire d'un dossier émanant de Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI, de Fontaine-Etoupefour.

**SANDRINELLI JOSEPH**  
17 Bis Rue du Miébord  
FONTAINE ETOUPEFOUR 14790  
Tel / 06 13 27 00 29

Fontaine Etoupefour Le 9 Juillet 2019

Madame , Monsieur Les Commissaires Enqueteurs

Bonjour . Je ne réitère pas ce courrier du 1<sup>er</sup> Février 2007 ; mais vous admettez qu'il est malgré tout d'actualité ? ! , je reprendrais cependant les dernières lignes . ( Comptant sur votre Honnêteté intellectuelle pour qu'à l'issue de ce découpage DEFINITIF que ces deux parcelles restent constructibles comme initialement prévu en Z C .

Bien Cordialement Monsieur SANDRINELLI Joseph Pour ses ENFANTS



Je tenais à remercier la Commissaire enquêtrice pour son écoute , sa compétence et sa compréhension

SANDRINELLI JOSEPH  
17 BIS RUE DU MIEBORD  
14790 FONTAINE ETOUPEFOUR

LE JEUDI 1<sup>ER</sup> FEVRIER 2007

EN DEUX EXEMPLAIRES

A L'ATTENTION DE MONSIEUR LANGLOIS MAIRE DE LONGVILLERS  
ET DE MONSIEUR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

MESSIEURS

Monsieur LANGLOIS Maire de la commune de LONGVILLERS ;et Monsieur le COMMISSAIRE . .  
ENQUETTEUR . Je souhaite faire quelques remarques Complémentaires à celles faites initialement lors  
de notre entrevue antérieure...

A savoir , Suite à mon mécontentement ; logique ! devant la prévision de découpage des zones  
constructibles dans la commune de LONGVILLERS et plus principalement celle dont je suis directement  
concerné L ' AIGLERIE .La parcelle ( B ) dont j'ai fait donation à mon fils Franck . et la parcelle .  
( A ) dont j'ai fait donation a ma fille Valérie (plans de situation et de masse joints ) ..

L'une et l'autre des parcelles étant Constructibles et ceci dans l'esprit d'équité pour mes enfants .

Il s'avère qu'avec cette nouvelle prévision , vous modifiez l'équité entre ma fille et mon fils . ET PART *le 27 juin 2003*  
SURCROIT MA FILLE AYANT OBTENU LE PERMIS DE CONSTRUIRE EN SONT TEMPS ;comme  
consigné sur le registre des réclamations par Monsieur le COMMISSAIRE ENQUETEUR .  
Donc suite à ce MECONTENTEMENT LOGIQUE ! Monsieur LANGLOIS Maire de la commune de  
LONGVILLERS SURPRIS à mes dires, me réitéra à PLUSIEURS REPRISES que ceci ETAIT UNE  
ERREUR .DE DECOUPAGE ;et en présence de Monsieur le COMMISSAIRE ENQUETEUR , EN  
CONSULTANT LE PLAN DE DECOUPAGE DU LIEU DIT L' AIGLERIE . CONFIRME CETTE  
ERREUR e t qu'elle serait corrigée l'ors du découpage DEFINITIF et ceci en présence de Monsieur le  
COMMISSAIRE ENQUETEUR QUI POURRAIT EN TEMOIGNER ; Comptant sur votre Honneteté  
intellectuel Monsieur LANGLOIS Maire de la commune de LONGVILLERS ainsi que celle de Monsieur  
le COMMISSAIRE ENQUETEUR ; pour qu 'à l'issue de ce découpage DEFINITIF que ces deux parcelles  
restes constructibles comme initialement prévu en Z C ;

BIEN CORDIALEMENT MONSIEUR SANDRINELLI JOSEPH Pour ses ENFANTS



P S : N'habitant pas la commune, j'ai appris par hasard l'étude d'un découpage en Z C . Ne pensez  
vous pas q'il serait souhaitable de communiquer cette information aux parties concernées et a fortiori a  
celles qui ayant initialement bénéficié d'un permis de construire afin d'en débattre avec vous comme je l'ai  
fait moi meme ; avec cette facon de procéder on a l'impression que vous avez voulu passer sous silence  
cette initiative de découpage .

département  
CALVADOS

commune  
LONGVILLERS (3121)

section ZC      feuille 1



S A7367  
P.F. 22190

6463 N  
(Septembre 1991)

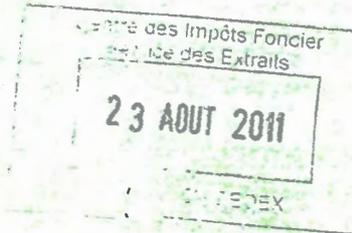
N° D'ORDRE DU DOCUMENT  
D'ARPEMENTAGE

12

PUBLICITÉ FONCIÈRE ET CONSERVATION CADASTRALE

**MODIFICATION  
DU PARCELLAIRE CADASTRAL**

Document d'arpentage établi en application de  
l'article 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955



122T

Cachet du service d'origine  
DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS

8.03.2011  
**Dossier  
A 7367**  
⇒ Echange entre  
enfants SANDRINELLI

==  
**PROCÈS-VERBAL DE DÉLIMITATION (1)**

**ESQUISSE (2)**

- Changement de limite(s) de propriété
- Rectification de limites figurées au plan cadastral
- Nouvel agencement de la propriété
- Application d'un plan d'arpentage ou d'un procès-verbal de bornage sans modifications des limites parcellaires figurées au plan cadastral (3)

DÉSIGNATION DES PARTIES	
propriétaire(s) avant modification SANDRINELLI Franck	<b>An 2011</b>
propriétaire(s) après modification SANDRINELLI Valérie SANDRINELLI Franck	

2004 01 1963 D - Revue 2004

N° 0045101 - SERVICE CADASTRAL

**PERSONNE HABILITÉE À ÉTABLIR LE DOCUMENT**

14 AVENUE VOIE AU COQ  
BRETTEVILLE SUR ODON

**Laurent VIGNAL**  
Géomètre-Expert  
N° d'inscription 4570  
14 Avenue Voie au Coq  
BP 80221 - BRETTEVILLE SUR ODON  
14653 CARPIQUET Cedex  
Tel. 02 31 75 85 00 - Fax 02 31 75 85 10

Procès-verbal 6493 N exp joint

oui  (2) numéro :  
non  (2)

**DATES DE L'APPLICATION SUR LE  
PLAN MINUTE DE CONSERVATION**

avant mise au point fiscale	après mise au point fiscale

(1) Rayer la mention inutile ; préciser, le cas échéant, s'il s'agit d'une esquisse provisoire.  
(2) Cocher la case correspondante.  
(3) Remplir obligatoirement une demande en dernière page lorsque l'opération ne donne pas lieu aux formalités de publicité foncière prescrites par l'article 28-4° du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955.

# CHANGEMENTS CONSTATÉS, ATTRIBUTION DES N°

Colonnes 5, 6, 12 a

SITUATION ANCIENNE				SITUATION NOUVELLE							
SECTION	N° DE PLAN	CONTENANCE		SECTION	N° DE PLAN	Designation provisoire (1)	NOM ET PRENOM DU PROPRIÉTAIRE	N° DE LOT DE LOTISSEMENT	CONTENANCE		
1	2	ha	ca	5	6	7	8	9	10		
ZC	63	32	50	ZC	84	A	SANDRINELLI Valérie		21		
				ZC	85	B	SANDRINELLI Franck		10		
TOTAL		32	50							TOTAL	31

1) La personne habilitée a établi le document ci-dessus en inscrivant l'adresse nouvelle sur l'extrait de plan, par une désignation provisoire sous la lettre A B.



INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES

DÉCRET N° 55-22 DU 4 JANVIER 1955 PORTANT RÉFORME DE LA PUBLICITÉ FONCIÈRE

Article 7 (partie) - Tout acte ou décision judiciaire sujet à publicité foncière dans un bureau des hypothèques doit indiquer, pour chacun des immeubles qu'il concerne, la nature, la situation, la contenance, la désignation cadastrale (section, numéro de plan, lieu-dit)

DÉCRET N° 55-471 DU 30 AVRIL 1955 RELATIF A LA RÉNOVATION ET A LA CONSERVATION DU CADASTRE

Article 25 (partie) - Tout changement de limite de propriété, notamment par suite de division, lotissement, partage, doit être constaté par un document d'arpentage établi aux frais et à la diligence des parties et certifié par elles, qui est soumis au Service du Cadastre préalablement à la rédaction de l'acte réalisant le changement de limite, pour vérification et numérotage des nouveaux ilots de propriété.

L'établissement des documents portant modification du parcellaire cadastral relève de personnes agréées par l'Administration dont la liste est consultable dans les bureaux du Cadastre. L'arrêté du 22 décembre 1992 relatif à l'information des consommateurs sur les prix des prestations topographiques dispose que, préalablement à l'exécution des travaux, le professionnel remet un devis au consommateur, distinguant de manière très apparente les prestations exigées par une administration ou par une collectivité publique des autres prestations effectuées au gré des clients (bornage, arpentage, etc.). Cette obligation s'applique également à la note d'honoraires. L'arrêté précise aussi l'obligation d'affichage du prix des prestations.

RÉUNIONS DE PARCELLES. - Elles interviennent à la demande ou avec l'accord des propriétaires. Les parcelles à regrouper doivent appartenir au même propriétaire, être contiguës et présenter la même situation au regard du fichier immobilier (parcelles toutes non publiées ou toutes publiées à la Conservation des hypothèques et, en principe, non grevées de droits différents)

DIVISIONS DE PARCELLES. - Elles sont opérées à la demande des propriétaires.

APPLICATION D'UN PROCÈS-VERBAL D'ARPENTAGE OU DE BORNAGE. - Elle est effectuée à la demande des propriétaires. Elle a pour effet de mettre en concordance la contenance cadastrale avec la contenance arpentée dès lors que cette opération peut être effectuée sans remettre en cause les limites figurées au plan cadastral. En cas de bornage et sous la même condition, elle provoque la représentation des bornes au plan cadastral (signe conventionnel).

DEMANDE DES PROPRIÉTAIRES

Je soussigné(e) SANDRINELLI Franck né(e) le  
époux(se) domicilié(e) à

- (1) Demande
  - la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier.
  - la modification du parcellaire cadastral selon les énonciations d'un acte à publier et les indications du présent document pour la surplus (2)
  - la modification du parcellaire cadastral selon les indications du présent document d'arpentage.
  - l'application d'un procès-verbal d'arpentage  (1)
  - de bornage  (1)

conformément aux indications du présent document d'arpentage

A Bretteville sur odon, le 05/07/11

Signature(s) du (ou) des propriétaire(s).

*Sandrinelli*

*M SANDRINELLI FRANK*

Aucune suite n'a à être donnée à la demande ci-dessus pour le motif suivant

*M<sup>me</sup> SANDRINELLI VALERIE*

Chef de service

(1) L'acte est enregistré au Service des hypothèques.  
(2) Lorsque l'acte est enregistré au Service des hypothèques, il est des cartons de titres, mais que le propriétaire des parcelles réunies n'a pas d'indication sur le plan cadastral.

COMMUNE  
*Longvilliers*  
 Section 2C  
 \* Feuille  
 Echelle : 1/2000

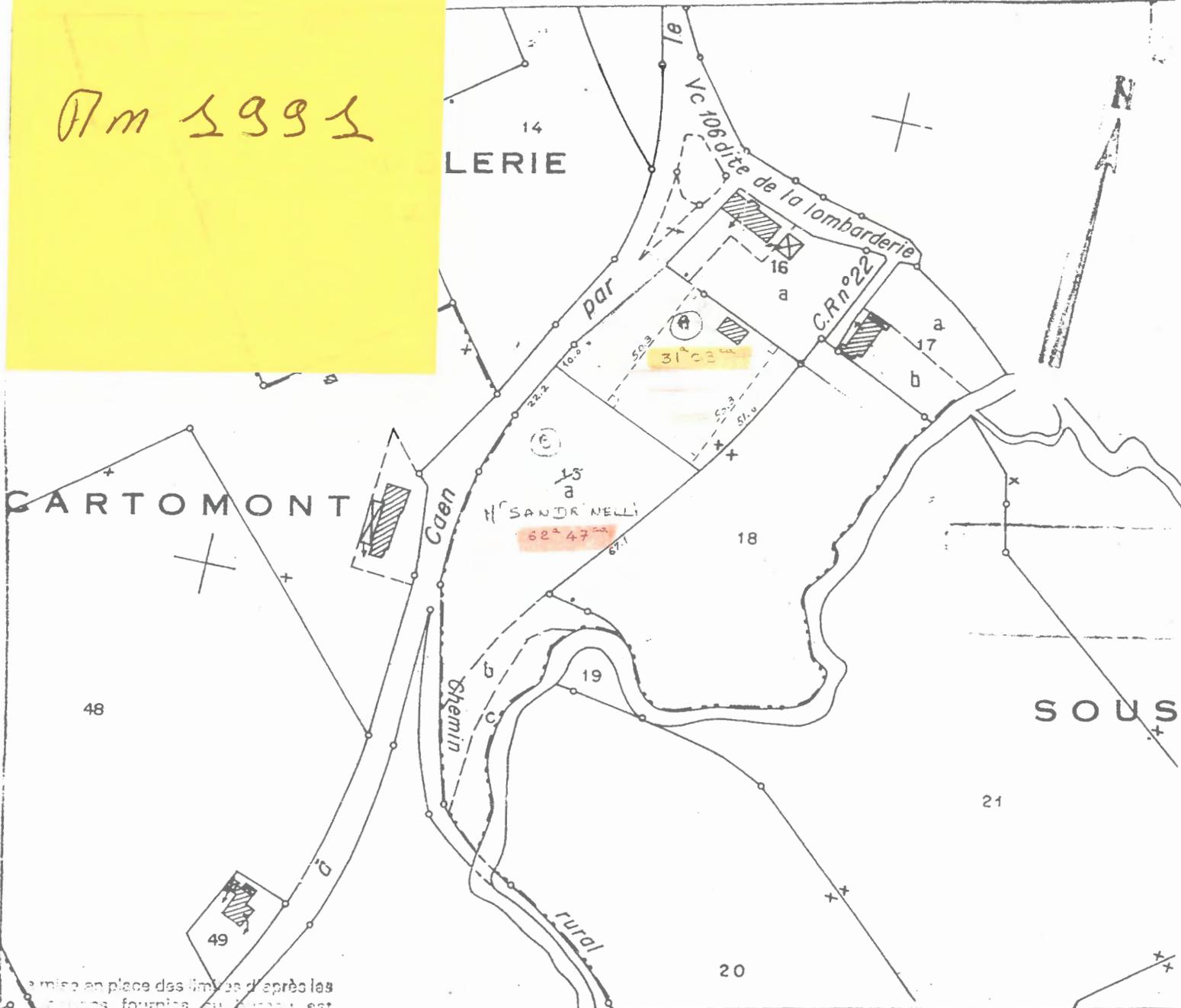
6462 T

anc. Mod. 30 Cad  
 (Sept. 1970)

N° d'ordre du document d'arpentage	_____
Tableau d'assemblage	{ à modifier (1) sans chang' (1)

DOCUMENTS  
 A 100

*Am 1991*



mise en place des limites d'après les  
 plans fournis au Bureau est  
 conformément aux prescriptions

**Certification**

(Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)

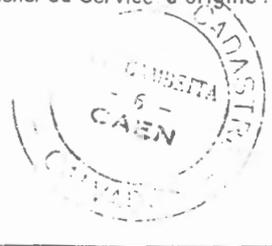
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3), a été établi  
 — d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau (1).  
 — en conformité d'un piquetage qu'ils ont effectué sur le terrain (1).  
 — d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le  
 par M<sup>r</sup> Joly, géomètre à CAEN (1).

A CAEN, le 28 Juin 1991

*Sandrucci*

Document d'arpentage dressé  
 par M<sup>r</sup> Joly R.,  
Géomètre Expert (2),  
 à CAEN  
 Date : 28/ Juin / 91  
 Signature :

**R. C. JOLY**  
 Géomètre Expert D.P.L.G.  
 Ordre des Géomètres Experts  
 N° d'inscription 229  
 8, Rue Renoir - 14000 CAEN  
 Tél. 31 52 53 14 Téléfax 31 52 22 31



1) Rayer les mentions inutiles.  
 2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert foncier, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).  
 3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

ANNEE DE MAJ 90 DEP DNR 14 0 COM 379 LONGVILLERS L ROLE A

VUE E 12 S NUMERO COMMUNAL S 2 S

PROPRIETAIRE

PROPRIETAIRE 085088 M. SAN DRINELLI, JOSEPH.EPX LECLAIRE, LUCIE ANDREE. RUE DU MOULIN 14790 FONTAINE-ETOUPEFOUR..  
 PROPRIETAIRE 143350 MME LECLAIRE, LUCIE ANDREE.EPSE SANDRINELLI, JOSEPH. 144 RUE DE BRETAGNE 14760 BRETTEVILLE-SUR-ODON.  
 NEE A 14 AUNAY SUR ODON, LE 22 11 40.

PROPRIETES BATIES

ENTREE			DESIGNATION DES PROPRIETES							IDENT. DU LOCAL			REF. DEC.				EVALUATION									
ANNEE	TIRE DE	F.I. OU L.F. PROD	SECTION	N° DU PLAN	CODE LET. INDIC.	ADRESSE DE L'IMMEUBLE			BATTIMENT	ESCALIER	NIVEAU	N° DE LOCAL MAJIC 2	NATURE DU LOCAL	CODE MEC.	RALLONGE	LIGNE	AFFECT.	METH. EVAL.	REF AU P.V.	CATEGORIE	N° LOCAL TYPE	LET. INDIC.	REVENU (FRANCS)	NAT. EXON.	ANNEE D'IMPOSITION	T. O.M. (TAUX)
						CODE VOIE CLE	NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT	N° DE VOIRIE																		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
REVENU EXONERE			EN TOTALITE			F POUR PARTIE			F			REVENU NET IMPOSE							F							

PROPRIETES NON BATIES

ENTREE			DESIGNATION DES PROPRIETES							EVALUATION							LIVRE FONCIER								
ANNEE	TIRE DE	SERIE-TARIF F.I. OU L.F. PROP. MAM.	SECTION	N° DU PLAN	N° DU LOT	ADRESSE DE L'IMMEUBLE			LET. INDIC.	CONTENANCE (HECTARES ARES CENTIAIRES)		NAT. DE CULTURE		CLASSE	REVENU (FRANCS ET CENTIMES)	ANNEE D'IMPOSITION	N° DE LA PARCELLE PRIMITIVE	BATI		NON BATI					
						CODE VOIE CLE	NATURE ET NOM DE LA VOIE OU LIEU DIT	N° DE VOIRIE		G. ET S/G	CULT. SPEC.	N° RENVOI FEUILLET	N° RENVOI FEUILLET												
78		A	ZC	15		B002	L AIGLERIE			93.50															
									A	*	76.51	P		01	640.29										
									B	*	9.31	BT		01	1.08										
									C	*	7.13	P		02	51.75										
									Z	*	0.55	S													
CONTENANCE TOTALE			MA A CA			REVENU EXONERE			EN TOTALITE POUR PARTIE			F REVENU NET IMPOSE		673.12		F									
			93.50						F MAJORATION P.D.S.						F										

REPRODUCTION INTERDITE

U. IMPOSITION T.O.M. (TAUX) 27 0 9 F

ICIER N BATI

FEUILLET

SONC - 967 / NP MAJIC 2 (10 - 1987)

SONC - 967 / NP MAJIC 2 (10 - 1987)

ANNEE DE MAJ

PROPRI  
PROPRI

ENTRE

ANNEE TIF DI

RE

ENTRE

ANNEE TIF C

78

COM

Bretteville sur Odon, le mercredi 6 juillet 2011

# Geodis

GÉOMÈTRES EXPERTS

Mme et Mr SANDRINELLI Joseph  
17B du Miebord  
14790 FONTAINE ETOUPEFOUR

7367 - PF24186

ONGVILLERS  
Aiglerie  
SANDRINELLI Franck  
C n° 63

Mr LECOULLARD Christian

Madame, Monsieur,

J'ai l'honneur de vous transmettre ci-joint, le document d'arpentage de l'affaire citée en objet, **pour signature.**

Je vous saurais gré de bien vouloir faire signer **Mr SANDRINELLI Franck ainsi que Mme SANDRINELLI Valérie (en identifiant chaque signataire par son nom et prénom sous sa signature) (SUR L'EXTRAIT DE PLAN AINSI QU'AU DOS DE LA CHEMISE VERTE).**

Cette démarche effectuée, merci de me retourner **LES ORIGINAUX** afin que je puisse obtenir auprès du Service du Cadastre la nouvelle numérotation.

Restant à votre entière disposition pour tous éventuels renseignements,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

LECOULLARD Christian

*Remis a M. Secouillard  
Le 22/7/2011*

*Am 2011*

**Bureau principal**

• CAEN

14 avenue Moiré du Côté  
14760 Bretteville-sur-Odon  
Tel: 02 31 75 85 00  
Fax: 02 31 75 85 10  
geodis@geodis-ge.com

**Bureau secondaire**

• CHERBOURG

Philippe Boulet  
8 rue Cte Fougères  
50100 Cherbourg  
Tel: 02 33 23 95 30  
Fax: 02 33 23 95 35  
cherbourg@geodis-ge.com

**Bureau secondaire**

• ROUEN

Philippe Fruitière  
Succession de D. Fruitière  
21, quai de Paris  
76000 Rouen  
Tel: 02 35 71 55 28  
Fax: 02 35 88 55 34  
rouen@geodis-ge.com

Bretteville sur Odon, le vendredi 26 août 2011



Laurent Vignal  
Pascal Lemasson  
Philippe Boirel  
Philippe Fruitière

N/Réf : ChL/FW/A7367- PF24186  
N° d'ordre 122T

Objet : Cne de LONGVILLERS  
Lieu dit L'Aiglerie  
Ppté SANDRINELLI Franck  
Parcelle ZC n° 63 devenue ZC 84-85

Mme et Mr SANDRINELLI Joseph  
17B du Miebord  
14790 FONTAINE ETOUPEFOUR

Affaire suivie par Mr LECOILLARD Christian

**Bureau principal**

• CAEN

14 avenue Vole au Carré  
14760 Bretteville-sur-Odon  
Tel 02 31 75 85 00  
Fax 02 31 75 85 10  
caen@geodis-ge.com

**Bureau secondaire**

• CHERBOURG

Philippe Boirel  
18 rue des Hougeres  
50100 Cherbourg  
Tel 02 33 23 95 30  
Fax 02 33 23 95 39  
cherbourg@geodis-ge.com

**Bureau secondaire**

• ROUEN

Philippe Fruitière  
Successeur de D. Buisson  
21, avenue Paris  
76000 Rouen  
Tel 02 35 71 55 22  
Fax 02 35 88 55 34  
rouen@geodis-ge.com

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, le document d'arpentage dûment numéroté par les Services du Cadastre concernant l'opération citée en objet (*document à transmettre à votre notaire pour l'établissement de l'acte notarié*).

Vous trouverez également notre note d'honoraires pour ce dossier.

Vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

LECOILLARD Christian

Mme et Mr SANDRINELLI Joseph  
17B du Miebord  
14790 FONTAINE ETOUPEFOUR

Laurent Vignal  
Pascal Lemasson  
Philippe Boirel  
Philippe Fruitière

**Réf. Facture : 50012**

Date : 26/08/2011  
Dossier : A7367  
Date Commande : 08/03/2011  
Contact : LECOILLARD Christian

**Objet :**

Commune de LONGVILLERS - PF24186  
L'Aiglerie

Propriété SANDRINELLI Franck  
Parcelle ZC 63

**Subdivision Fiscale**

**Bureau principal**

• CAEN  
14 avenue Voltaire  
14760 Bretteville-sur-Odon  
Tel: 02 31 75 85 00  
Fax: 02 31 75 85 10  
geodis@geodis-ge.com

**Bureau secondaire**

• CHERBOURG  
Philippe Boirel  
Boulevard Fougenet  
50100 Cherbourg  
Tel: 02 33 23 95 30  
Fax: 02 33 23 95 38  
cherbourg@geodis-ge.com

**Bureau secondaire**

• ROUEN  
Philippe Fruitière  
Successor de D. Pihan  
21, quai de Paris  
76000 Rouen  
Tel: 02 35 71 55 22  
Fax: 02 35 89 55 34  
rouen@geodis-ge.com

Désignation	Prix Unitaire	Qu.	MONTANT HT
<b>I - DROIT FIXE</b>	75,00 €	1	75,00 €
Ouverture de dossier, courrier administratif, frais d'envoi et d'archivage			
<b>II - DOCUMENT D'ARPENTAGE - Subdivision fiscale</b>	500,00 €	1	500,00 €
Déplacement, prise de points de rattachement, mise en place d'une polygonale			
Commande d'extraits auprès des services fiscaux - extrait modèle 30			
Création de nouveaux numéros			
Calcul de surface			
Dépôt et suivi du document d'arpentage pour obtention des nouveaux numéros			
<b>ChL/FW</b>			
Le règlement des honoraires du Géomètre-Expert ne saurait être rendu tributaire de l'obtention de l'accord des parties, le Géomètre-Expert ayant une obligation de moyens et non de résultat.			
<b>Conditions de Paiement :</b>	<b>TOTAL HT</b>		<b>575,00 €</b>
Nos honoraires sont payables à 30 jours fin de mois à compter de la date d'émission de la facture, conformément à la loi du 29 janvier 199 (loi 92-1442). Aucun escompte ne sera accordé. Pénalités de retard : 1,5 fois le taux d'intérêt légal.	TVA ( 19,60%)		112,70 €
	<b>TOTAL TTC</b>		<b>687,70 €</b>
	Acompte		0,00 €
	<b>NET A PAYER</b>		<b>687,70 €</b>

*Payé le 26/08/2011*  
*N° CH 4711*

## FILIACTION D'UNE PARCELLE ANNULEE



Vous recherchez une parcelle dans le département 014 et la commune LONGVILLERS pour l'identifiant **ZC 53**

Résultat de la recherche

La parcelle que vous avez demandée est annulée.

Identifiant de la parcelle mère		Identifiant des parcelles filles		Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse		
379	.	ZC	0053					
	Valeric	379	.	ZC	0060	0ha02a41ca	Pré	1 aiglerie
	Valeric	379	.	ZC	0061	0ha25a68ca	Pré Taillis	1 aiglerie
	Franck	379	.	ZC	0062	0ha01a88ca	Pré	1 aiglerie
	Franck	379	.	ZC	0063	0ha32a50ca	Pré Taillis	1 aiglerie

Retour à la consultation

SPDC - DV du. 15/12/2011

*Franck  
et  
Valeric*



Monsieur SANDRINELLI Joseph  
Rue du Moulin  
14790 FONTAINE ETOUPEFOUR

Nos réf. : AB/FW/9N340 - PF 16425

Caen, le 15 décembre 1994

Objet : FONTAINE ETOUPEFOUR  
Division SANDRINELLI

Affaire suivie par Mr BEAUJEAN

Monsieur,

J'ai l'honneur de vous adresser ci-joint, pour signature, le document d'arpentage concernant la division de votre propriété cadastrée Section ZC n° 53.

Je vous demanderais de bien vouloir signer (SUR LE CALQUE AINSI QU'AU DOS DE LA CHEMISE VERTE) et recueillir la signature de l'acquéreur (SUR LE CALQUE UNIQUEMENT).

Avec le retour du document d'arpentage signé des parties, vous voudrez bien me communiquer le nom et prénom de l'acquéreur afin que je puisse faire la demande de division à la D.D.A pour ensuite obtenir la nouvelle numérotation cadastrale.

Dans cette attente et vous en souhaitant bonne réception,

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

A. BEAUJEAN

*Ci-joint en retour documents dûment remplis et signés le 04.01.95*

*Sandrinely*

## LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE ZC 0063



Personne(s) physique(s)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit
SANDRINELLI FRANCK JEAN	M	02/08/1970	014 CAEN		P

SPDC - DV du, 08/03/2011

## LISTE DES BIENS



Vous recherchez une parcelle dans le département 014 et la commune LONGVILLERS  
pour l'identifiant ZC 63

PARCELLES ACTIVES : Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle

Sélection Tout <input type="checkbox"/>	Identifiant de la Parcelle	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
<input type="checkbox"/>	379	ZC 0063	0ha32a50ca	Pré Taillis	l aiglerie

Visualiser et terminer le M1

Terminer sans visualiser le M1

Continuer

Annuler

SPDC - DV du 08/03/2011



## LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE ZC 0062



Personne(s) physique(s)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit
SANDRINELLI FRANCK JEAN	M	02/08/1970	014 CAEN		P

[Fermer](#)

SPIX - DI' du. 08.03.2011

## LISTE DES BIENS



Vous recherchez une parcelle dans le département 014 et la commune LONGVILLERS  
pour l'identifiant **ZC 62**

PARCELLES ACTIVES : Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle

Sélection Tout <input type="checkbox"/>	Identifiant de la Parcelle	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
<input type="checkbox"/>	379	<b>ZC 0062</b> 0ha01a88ca	Pré	l aiglerie	

Visualiser et terminer le M1

Terminer sans visualiser le M1

Continuer

Annuler

SPDC - DV du 08/03/2011

*Frank*

## LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE ZC 0061



Personne(s) physique(s)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit
SANDRINELLI VALERIE HELENE JOSE	F	04/10/1964	014 CAEN		P

SPDC - DV du 08/03/2011

LISTE DES BIENS



Vous recherchez une parcelle dans le département 014 et la commune LONGVILLERS pour l'identifiant ZC 61

PARCELLES ACTIVES : Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle!

Sélection Tout <input type="checkbox"/>	Identifiant de la Parcelle	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
<input type="checkbox"/>	379	ZC 0061	0ha25a68ca	Pré Taillis	l aiglerie

Visualiser et terminer le M1    Terminer sans visualiser le M1    Continuer    Annuler

SPDC - DV du, 08/03/2011

2

Valerie

## LISTE DES TITULAIRES DE LA PARCELLE ZC 0060



Personne(s) physique(s)

Nom / Prénom	Sexe	Date de naissance	Lieu de naissance	Nom et prénom du conjoint	Droit
SANDRINELLI VALERIE HELENE JOSE	F	04/10/1964	014 CAEN		P

[Fermer](#)

SPDC - DV du 08/03/2011

## LISTE DES BIENS



Vous recherchez une parcelle dans le département 014 et la commune LONGVILLERS pour l'identifiant ZC 60

PARCELLES ACTIVES : Sélectionnez des biens si vous voulez confectionner ou continuer un modèle

Sélection Tout <input type="checkbox"/>	Identifiant de la Parcelle	Contenance cadastrale	Nature de culture	Adresse	Titulaires de droit
<input type="checkbox"/>	379	ZC 0060	0ha02a41ca	l aiglerie	

Visualiser et terminer le M1

Terminer sans visualiser le M1

Continuer

Annuler

SPDC - DV du, 08/03/2011

*valerie*



**LEGENDE**

- ZC** Zone constructible
- ZA** Zone constructible (Activités)
- NC** Zone non constructible

**DEPARTEMENT DU CALVADOS**  
**Commune**  
**de LONGVILLERS**  
**CARTE COMMUNALE**

Mars 2007

**DOCUMENT GRAPHIQUE**

Echelle : 1/5000

Bibliographie / Révisions	

UN POUR TOUTE L'ACTIVITE  
A L'ACTIVITE EMERGENTE  
DE BREVET DE

SETUP: BREVET/COMMISSARIAT



DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 03/05/2001	Complétée le	N° PC1437901P0004
Par :	Mlle SANDRINELLI Valérie	Surfaces hors-oeuvre autorisées brute : 330 m <sup>2</sup> nette : 155 m <sup>2</sup> Destinations : Logement
Demeurant à :	144, Route de Bretagne 14760 BRETTEVILLE SUR ODON	
Représenté par :		
Pour :	Construction d'une habitation	
Sur un terrain sis :	RD N° 214 - L'Aiglerie" 14310 LONGVILLERS	

**Préfet du Calvados**  
**Chevalier de la Légion d'Honneur :**

Vu la demande de permis de construire susvisée,  
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu la Délibération du Conseil Général en date du 9 novembre 1987 instituant la Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles,

VU le certificat d'urbanisme n° 14 379 00 B 0003 du 17 novembre 2000

Vu l'avis du Maire

Vu l'avis de la Direction des Services Fiscaux du Calvados en date du 15 juin 2001

VU l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Equipement

Vu l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 portant délégation de signature au Directeur Départemental de l'Equipement.

**ARRETE** : Le Permis de Construire est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande sus-visée et assorti des PRESCRIPTIONS suivantes :

L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manoeuvre du véhicule sur la voie publique ; le portail sera notamment en retrait de l'alignement d'un minimum de 4 m (application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme).

Le pétitionnaire devra prendre entièrement à sa charge les frais de raccordement aux divers réseaux.

L'installation privée d'assainissement devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 modifié ; le pétitionnaire pourra obtenir tout renseignement utile pour son installation privée d'assainissement auprès de la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales.

Le constructeur assurera sur sa parcelle l'absorption des eaux pluviales.

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée habitable ne devra être situé en aucun point à plus de 60 cm au-dessus du niveau du terrain naturel avant travaux.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la réalisation d'un sous-sol relève de son entière responsabilité notamment en ce qui concerne la nature du terrain et d'éventuelles infiltrations d'eau.

Le pétitionnaire devra céder gratuitement à la Commune, dans la limite 10% de la superficie de sa propriété, une bande de terrain nécessaire à l'élargissement de la Route Départementale 214, conformément aux dispositions de l'article L 332-6-2 du Code de l'Urbanisme

\* INFORMATIONS sur les TAXES : au vu des précisions contenues dans votre dossier, la présente décision constitue le fait générateur de taxes dont le montant définitif, suite à des modifications réglementaires de la nouvelle loi SRU (Solidarité

Renouvellement Urbain), vous sera notifié ultérieurement par les services de l'Etat. Les circulaires d'application permettant les calculs seront connues prochainement. Ces montants devraient s'élever à :

T.L.E. : 6.425 F / T.D.-C.A.U.E. : 963 F / T.D.-E.N.S. : 2.570 F

A VILLERS-BOCAGE, le 27 juin 2001

Pour le PREFET et par délégation  
L'Ingénieur des T.P.E  
Subdivision de Villers-Bocage  
Par Intérim



Jean-Louis JOUVET

### INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE** : Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE** : Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES** : Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

# PLAN MASSE



par terrain détaché  
en 1991 par CU  
n°14-379-91-B0013

00--0003



2809m<sup>2</sup> à céder. à SANDRINELLI Valérie (Donation à sa fille)



3438m<sup>2</sup> à céder. à SANDRINELLI Franck (Donation à son fils)

Echelle 1/2000.

# COMMUNE DE LONGVILLERS

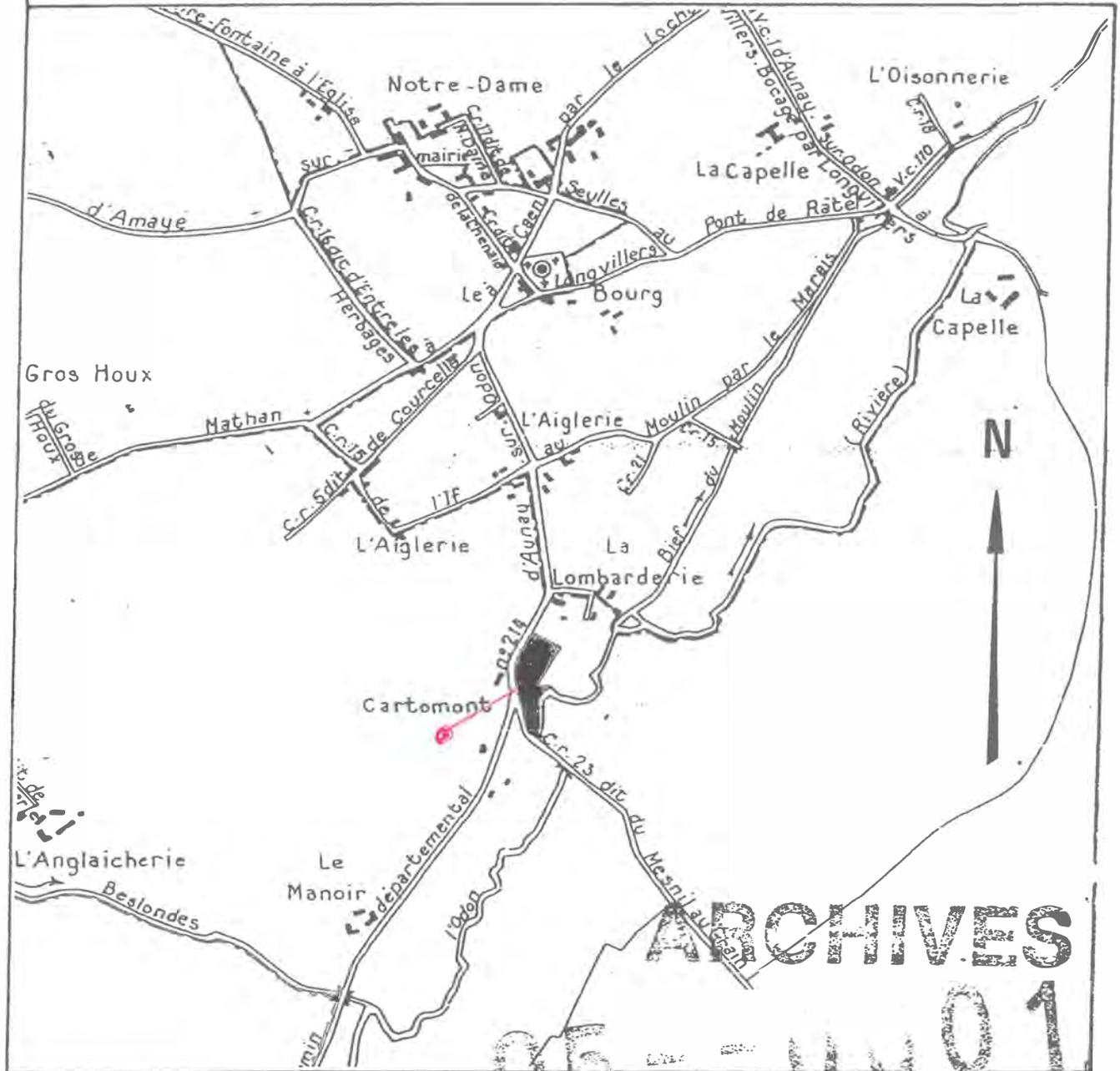
Propriété de Mr SANDRINELLI Joseph

Sise Lieu-dit "l'Aiglerie" (R.D. 214)

Cadastrée Section ZC n° 53.

Surface 6247m<sup>2</sup>.

## PLAN DE SITUATION

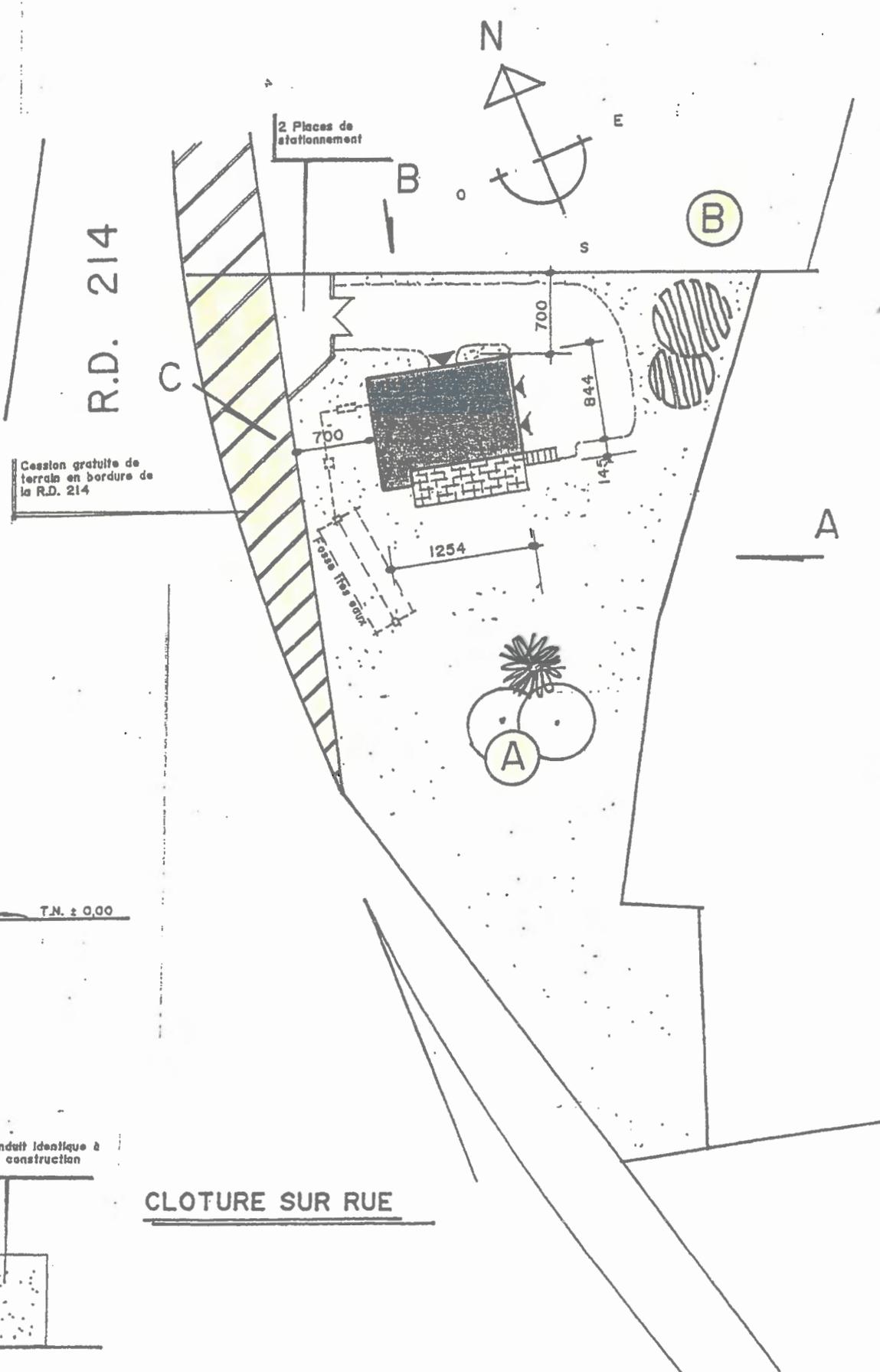


DATE	DOSSIER	N° PLAN
28/11/1994	9N 340	1
09/01/1995	9N 340	1-2

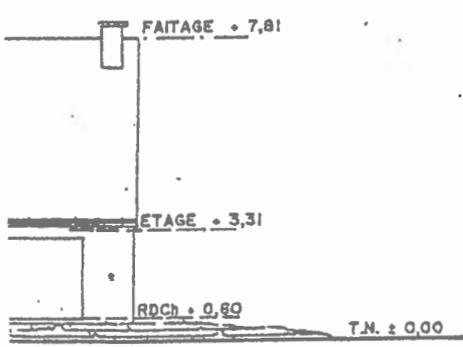
Echelle 1/10 000

01-004

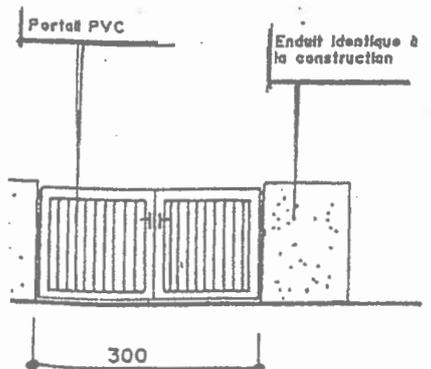
PLAN DE MASSE



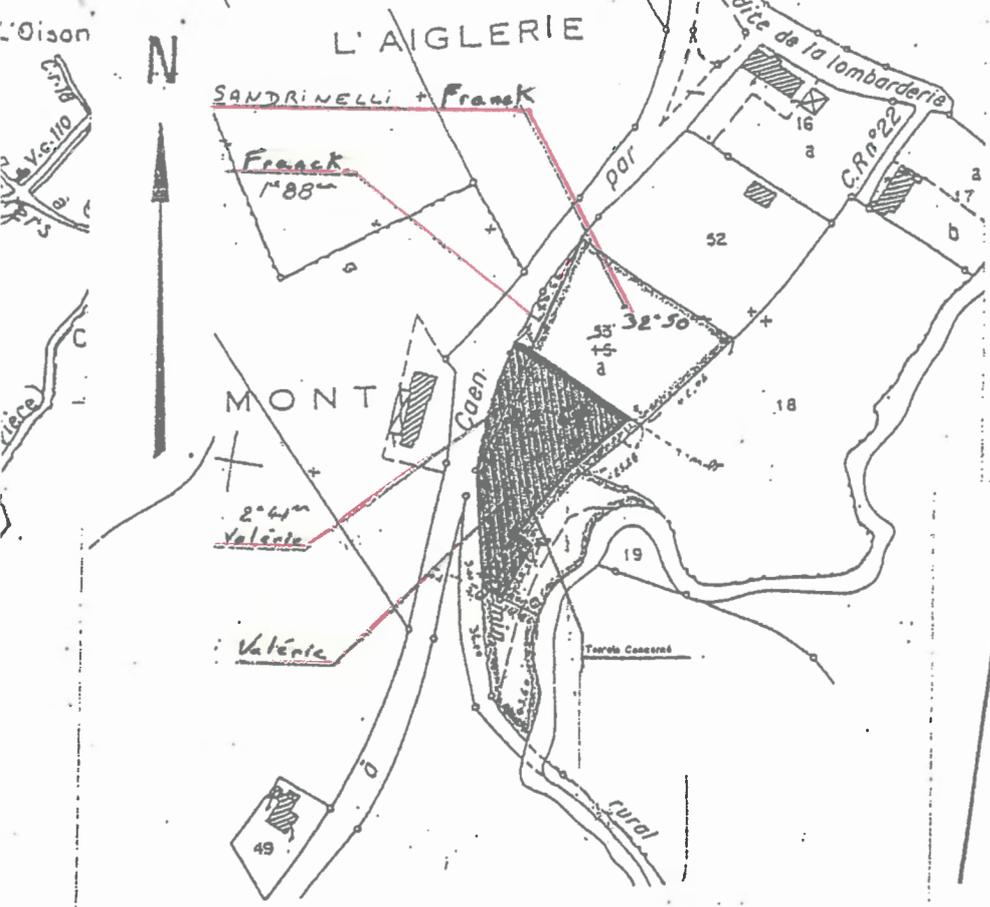
Cession gratuite de terrain en bordure de la R.D. 214



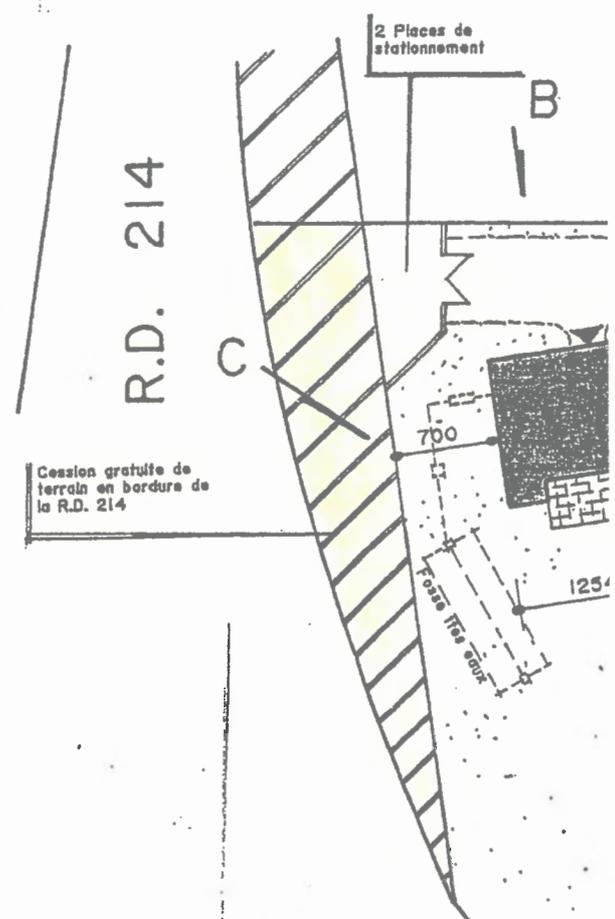
CLOTURE SUR RUE



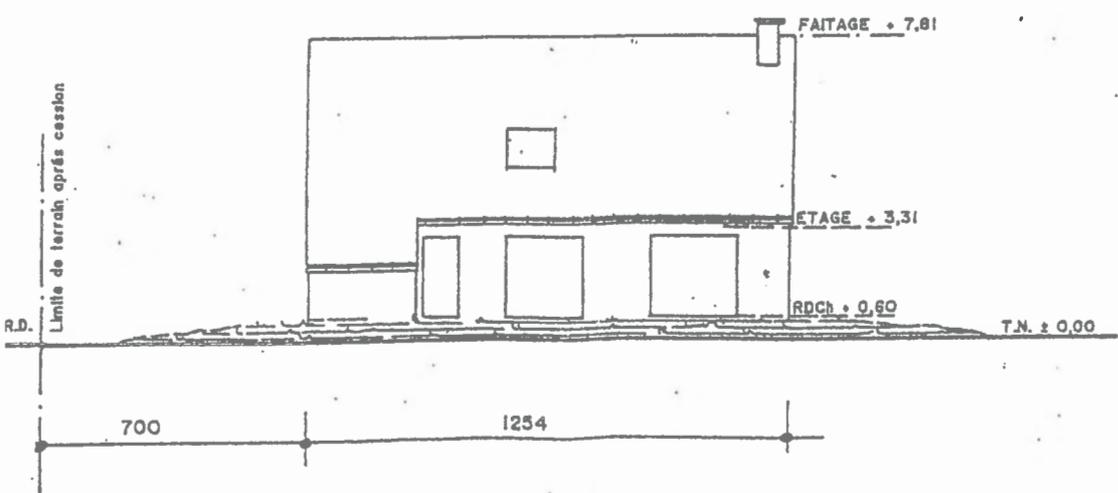
01-



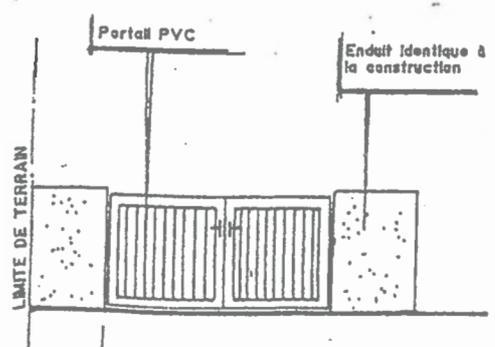
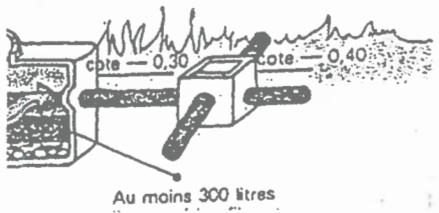
PLAN DE SITUATION



PLAN DE MAS



PROFIL EN TRAVERS



CLOTURE SUR RUE

COMMUNE  
*Langueville*  
 Section... **2C**  
 ...<sup>e</sup> Feuille  
 Echelle: **1/2000**

PF 16 425

6462 T

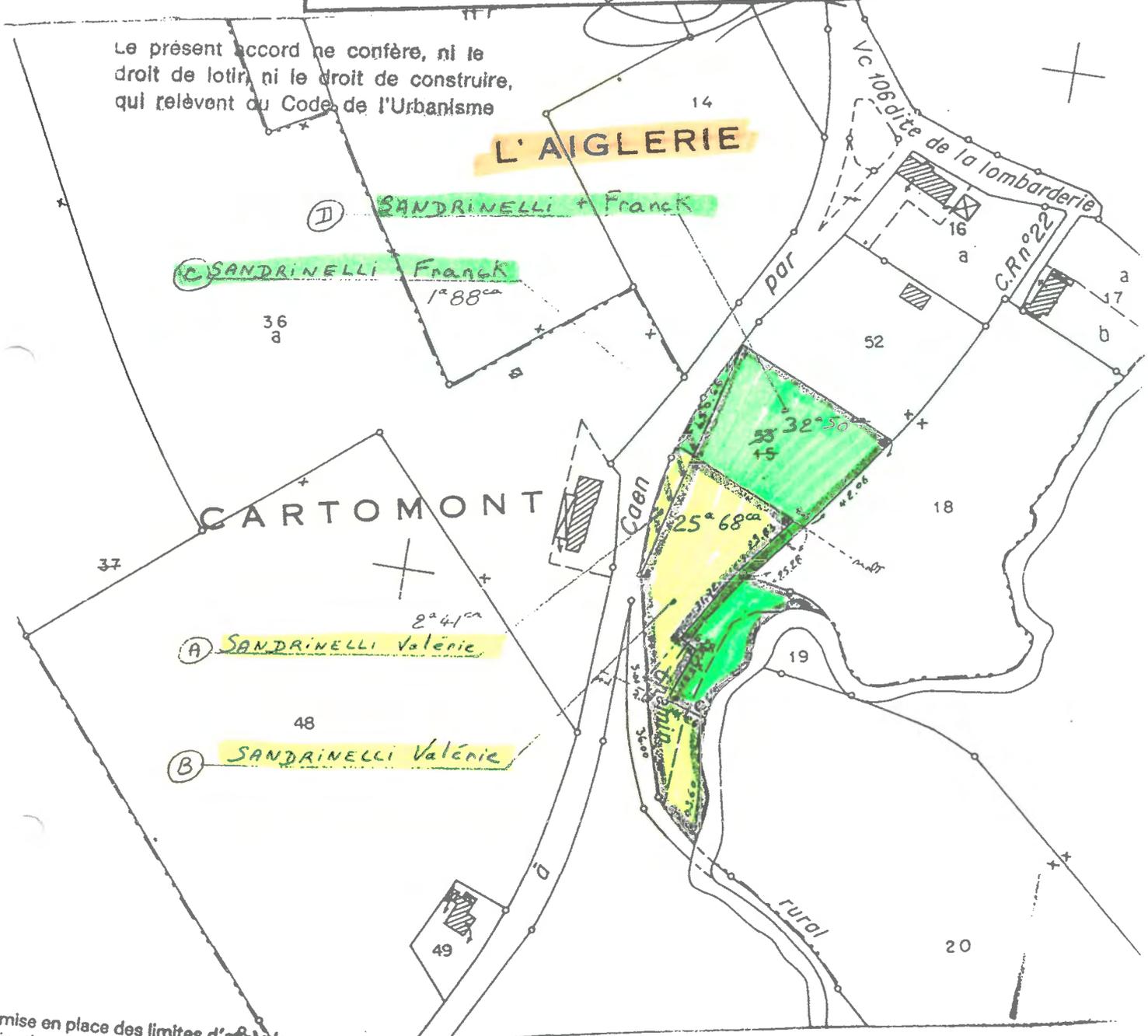
anc. Mod. 30 Cad.  
 (Sept. 1970)

**ACCORD de la Commission Départementale  
 d'Aménagement Foncier du Calvados  
 (Article L 123 - 17 du Code Rural)  
 A CAEN, le: - 5 OCT. 1995  
 N°: **8592****

N° d'ordre  
 du document  
 d'arpentage .....  
 Tableau  
 d'assemblage à modifier <sup>(1)</sup>  
 sans changt <sup>(1)</sup>

Le Secrétaire  
**A. BERTANI**

Le présent accord ne confère, ni le  
 droit de lotir, ni le droit de construire,  
 qui relèvent du Code de l'Urbanisme



La mise en place des limites d'arpentage  
 indications fournies par les propriétaires  
 exclusivement limitées à la rubrique « INFORMATION DES PROPRIÉTAIRES » au dos de la chemise 6463  
 extrait du plan minute et des esquisses.

- par le Bureau du Cadastre<sup>(1)</sup>.  
 - par la personne agréée dans  
 les bureaux du Cadastre<sup>(1)</sup>.  
 N° d'ordre au registre de constatation des droits:  
 Cabinet du Service d'origine  
**CENTRE DES INFORMATIONS FONCIERES**  
 Place Gambetta  
 14034 CAEN  
 CEDEX  
 8413497

**CERTIFICATION**  
 (Art. 25 du décret n° 55 - 471 du 30 avril 1955)

Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés<sup>(3)</sup>, a été établi  
 A - d'après les indications qu'ils ont fournies au bureau<sup>(1)</sup>.  
 B - en conformité d'un piquetage effectué sur le terrain<sup>(1)</sup>.  
 C - d'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le .....  
 par M. .... géomètre d'.....<sup>(1)</sup>

A. CAEN  
 SANDRINELLI Joseph  
 Sandrinelli

le 28 novembre 1994  
 SANDRINELLI Valérie - Franck  
 Sandrinelli

Document d'arpentage dressé  
 par M<sup>rs</sup> Joly et  
 Associés  
 géomètres-Experts  
 à CAEN  
 Date: 28 nov. 94  
 Signature:

**CABINET JOLY & ASSOCIÉS**  
 Géomètres-Experts D.P.L.G.  
 Ordre des Géomètres Experts  
 N° d'inscription 92400  
 8, Rue Renoir - 14000 CAEN  
 Tél. 31 86 53 14 Télécopie 31 50 22 31

(1) Rayer les mentions inutiles. La formule A n'est applicable que dans le cas d'une esquisse (plan rénové par voie de mise à jour). Dans la formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
 (2) Qualité de la personne agréée (géomètre-expert, inspecteur, géomètre ou technicien retraité du Cadastre, etc.).  
 (3) Préciser les nom et qualité du signataire s'il est différent du propriétaire (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité expropriante, etc.).

Pages essentielles pour  
apprécier le dossier.

Le dossier complet est à  
votre disposition si  
nécessaire

*Jean-Luc Joly*

CONSERVATION DES HYPOTHEQUES  
DE CAEN 2ème BUREAU

- 8 DEC. 2016

DOSSIER N°  
PROVISION  
R  
F

1

90 € 19.

1863



# Notaires

**AGNÈS ENAULT-PASCREAU et JEAN-CHARLES RAULT**

SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL  
SUCESSEURS DE MES J. ET M. LECORNU ET ME TH. PASCREAU

44, AVENUE DE L'HIPPODROME - B.P. 356  
**14016 CAEN CEDEX**

TÉLÉPHONE 02 31 86 27 54

TÉLÉCOPIEUR 02 31 85 64 84

[aep.jcr@notaires.fr](mailto:aep.jcr@notaires.fr)

Pour le Service de la Publicité Foncière,  
Le comptable des finances publiques,  
Jean-Jacques YOU

8 (7 ET) NOVEMBRE 2016

ECHANGE

CONSORTS SANDRINELLI/Mme Valérie SANDRINELLI

11413001

JCR/CM/

L'AN DEUX MILLE SEIZE,

LE *sept novembre* pour Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI  
et Madame Valérie SANDRINELLI, et le *huit novembre* pour Monsieur  
Franck SANDRINELLI, représenté par Mademoiselle Caroline MOULIN,  
A CAEN (Calvados), 24 Rue Fred Scaroni, au siège de l'Office  
Notarial, ci-après nommé,

Maître Jean-Charles RAULT, notaire associé, membre de la Société  
Civile Professionnelle «Agnès ENAULT-PASCRAEU et Jean-Charles RAULT»,  
titulaire d'un Office Notarial à CAEN (Calvados), 24 Rue Fred Scaroni,

A RECU le présent acte d'ECHANGE.

#### IDENTIFICATION DES PARTIES

##### "PREMIER ECHANGISTE"

Monsieur Franck Jean SANDRINELLI, Chimiste, demeurant à BALAN  
(01360) 1 Les Verts Prés.

Né à CAEN (14000) le 2 août 1970.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité le 25 juin 2007 avec Madame Sabrina  
MESAISE, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de TREVOUX le 25 juin 2007.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Nu-proprétaire du bien ci-après désigné.

Monsieur Joseph SANDRINELLI, Retraité, et Madame Lucie Andrée  
LECLAIRE, Retraitee, son épouse, demeurant ensemble à FONTAINE-  
ETOUPEFOUR (14790) 17 bis Rue du Miebord.

Monsieur est né à CAEN (14000) le 27 février 1940,

Madame est née à AUNAY-SUR-ODON (14260) le 22 novembre 1940.

Mariés à la mairie de CAEN (14000) le 21 juin 1963 sous le régime de la  
communauté de biens meubles et acquêts à défaut de contrat de mariage préalable,  
et ayant depuis opté pour le régime de la Communauté universelle aux termes d'un  
acte reçu par Maître Bertrand LISCH, notaire à CAEN (14000), le 25 mars 1996,  
homologué suivant jugement rendu par le tribunal de grande instance de CAEN  
(14000) le 10 juin 1996.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.

Madame est de nationalité française.

Résidents au sens de la réglementation fiscale.

M VS. SS L.S.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité le 25 juin 2007 avec Madame Sabrina MESAISE, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de TREVoux le 25 juin 2007.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

A ce non présent mais représenté par Mademoiselle Caroline MOULIN, clerc en l'Etude du notaire soussigné, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous signature privée en date du 4 novembre 2016, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Qui, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 924-4 du Code civil et avoir été pleinement informé de la présente vente, donnent leurs consentements purs et simples à celle-ci.

### **ECHANGE**

**LESQUELS ont procédé entre eux à l'ECHANGE ci-après :**

**- A -**

Monsieur Franck SANDRINELLI Monsieur Joseph SANDRINELLI et Madame Lucie LECLAIRE, son épouse, **CEDENT** à titre d'**ECHANGE**, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

Madame Valérie SANDRINELLI

Qui accepte les **BIENS** dont la désignation suit.

### **DESIGNATION**

**A FONTAINE-ETOUPEFOUR (CALVADOS) 14790 Chemin Haussé,  
Une parcelle de terrain à bâtir.**

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	92	5 CHEMIN HAUSSE	00 ha 07 a 69 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### **Division cadastrale**

Le **BIEN** est désigné sous le terme lot B, de la copie du document d'arpentage ci-annexé.

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originellement cadastré section AE numéro 78 lieudit 5 CHE HAUSSE pour une contenance de vingt-cinq ares soixante et onze centiares (00ha 25a 71ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section AE numéro 91 lieudit 5 CHE HAUSSE pour une contenance de douze ares dix-sept centiares (00ha 12a 17ca), désigné sous le terme lot C.

- section AE numéro 93 lieudit 5 CHE HAUSSE pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 05a 85ca), désigné sous le terme lot A.

*m*

*J.S*  
*L.S.* *MS*

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet GEODIS géomètre expert à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760) 14 Avenue Voie au Coq, le 20 juin 2016 sous le numéro 582K, vérifié et numéroté le 23 juin 2016.

Une copie de ce document est annexée, comme il a été indiqué ci-dessus.

Ce document d'arpentage sera annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre et qui sera déposé au service de la publicité foncière compétent avec la copie authentique de l'échange destinée à être publiée.

#### EFFET RELATIF

##### Du chef de Madame Lucie LECLAIRE épouse SANDRINELLI :

Acquisition suivant acte reçu par Maître COQUELIN notaire à EVRECY le 9 novembre 1971 et le 28 octobre 1971, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1ER le 26 novembre 1971, volume 379, numéro 3.

##### Du chef de la communauté SANDRINELLI-LECLAIRE :

Apport à communauté suivant acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1ER le 20 décembre 1996, volume 1996P, numéro 7954.

##### Du chef de Monsieur Franck SANDRINELLI, nu-proprétaire :

Donation partage suivant acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1ER le 20 décembre 1996, volume 1996P, numéro 7955.

- B -

#### EN CONTRE ECHANGE

Madame Valérie SANDRINELLI CEDE à titre d'ECHANGE, en s'obligeant à toutes les garanties ordinaires et de droit,

Au profit de :

Monsieur Franck SANDRINELLI et de Monsieur Joseph SANDRINELLI et Madame Lucie LECLAIRE, son épouse, qui acceptent les BIENS dont la désignation suit.

#### DESIGNATION

A LONGVILLERS (CALVADOS) 14310 Lieudit "L'Aiglerie",  
Deux parcelles de terrain.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	60	L'AIGLERIE	00 ha 02 a 41 ca
ZC	61	L'AIGLERIE	00 ha 25 a 68 ca

Total surface : 00 ha 28 a 09 ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

#### EFFET RELATIF

Donation partage suivant acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de CAEN 2 le 7 août et le 11 septembre 1997, volume 1997P, numéro 3364.

#### PLAN CADASTRAL

Un extrait de plan cadastral de chacun des BIENS échangés est annexé.

*cu*



*LS. J.S  
KS*

### REPARTITION DU DROIT DE PROPRIETE

#### **Concernant le bien du premier échangiste :**

Le bien cédé appartenant pour l'usufruit à Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI et pour la nue-proprété à Monsieur Franck SANDRINELLI, ce démembrement se reporte sur le bien reçu en échange de sorte qu'il appartienne à Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI pour l'usufruit et à Monsieur Franck SANDRINELLI pour la nue-proprété.

#### **Concernant le bien du second échangiste :**

Le bien cédé appartenant personnellement à cette partie, le bien reçu en contre-échange lui appartiendra également personnellement.

### EVALUATION DES IMMEUBLES ECHANGES ABSENCE DE SOULTE

Les échangistes évaluent chacun des BIENS échangés à la même somme de **SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00 EUR)**.

En conséquence, le présent échange est fait sans soulte ni retour de part ni d'autre.

### PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte d'échange sera soumis à la formalité de la publicité foncière.

### TAXATION DES PLUS-VALUES

La situation déclarée par les échangistes quant au régime des plus-values est la suivante :

#### Monsieur Franck SANDRINELLI, nu-proprétaire :

**Régime des plus-values immobilières en vertu des articles 150 U à 150 VG du Code général des Impôts**

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'échangiste :

Donation-partage suivant acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996, publiée au service de la publicité foncière de CAEN 1ER le 20 décembre 1996, volume 1996P, numéro 7955.

Le BIEN est entré dans le patrimoine du VENDEUR pour l'avoir reçu à titre gratuit de Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI, sus-nommés suivant acte reçu par Maître LISCH, notaire à CAEN (CALVADOS) le 14 octobre 1996 pour une valeur de cinq cent dix mille francs (510.000,00 frs).

Précision étant ici faite que ladite donation-partage portait sur la parcelle anciennement cadastrée section AE n°28 laquelle a depuis été divisée en trois parcelles, cadastrées section AE n°77 à 79.

La parcelle objet des présentes (AE n°92) provenant elle-même de la division de la parcelle cadastrée section AE n°78, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus.

La plus-value sera déclarée et acquittée auprès du service de la publicité foncière compétent.

L'échangiste versera le montant de la plus-value déterminée sur l'imprimé 2048-IMM-SD lors de la publication des présentes au service de la publicité foncière.

#### Monsieur Joseph SANDRINELLI et Madame Lucie LECLAIRE, son épouse, usufruitiers :

**Exonération des plus-values immobilières en vertu de l'article 150 VC I du Code général des Impôts.**

L'immeuble est entré dans le patrimoine de l'échangiste :

*M*



*J-S  
L.S. K.S*

Les frais relatifs à l'entretien de ce passage seront supportés exclusivement par le propriétaire du fonds dominant. La décision d'engager des travaux devra être prise par les propriétaires des deux fonds servant et dominant.

Le propriétaire du fonds dominant sera tenu de veiller à ce que l'utilisation de ce passage n'apporte pas de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inadaptée à l'assiette dudit passage ou aux besoins des propriétaires du fonds dominant. L'attention du propriétaire du fonds dominant est spécialement attirée sur la présence des coffrets de raccordement à la jonction de l'assiette du passage et du Chemin Haussé.

#### **Servitude de passage de réseaux**

A titre de servitude réelle et perpétuelle grevant le fonds servant au profit du fonds dominant, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant et de ses propriétaires successifs un droit d'affouiller le sol en vue d'y implanter, en souterrain, tous réseaux nécessaires au raccordement d'une construction à usage d'habitation.

Ce droit de passage s'exercera à une profondeur minimale de deux mètres et ce exclusivement sur une bande d'une largeur de un mètre et sur la totalité de la longueur du passage telle que son emprise est figurée sous teinte verte au plan ci-annexé approuvé par les parties.

Le propriétaire du fonds dominant l'entretiendra à ses frais exclusifs.

Pour le cas où, quelle qu'en soit la cause, il serait nécessaire d'accéder aux canalisations existantes sur l'assiette de la servitude, le propriétaire du fonds dominant sera tenu de veiller à ce que l'assiette ne soit ni obstruée ni encombrée et devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il aura été trouvé tant avant les travaux d'installation qu'avant tous travaux ultérieurs de réparations ou d'entretien, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

#### **CONDITIONS PARTICULIERES**

1°) De convention expresse, il est stipulé que les deux servitudes de passage et de passage de réseau, ci-dessus constituées, ne pourront profiter qu'à la seule construction actuellement édifiée sur la parcelle cadastrée section AE numéro 29, et ne pourront, en aucun cas, être revendiquées en cas de subdivision de ladite parcelle AE 29 en vu de l'implantation d'une autre unité d'habitation ni même en cas de mise en copropriété de la construction existante.

2°) En tant que de besoin, le propriétaire du fonds dominant donne d'ores et déjà son accord, en oblige tous ayants-droit à donner leur accord au fait que le propriétaire du fonds servant, pour le cas où il procéderait à une subdivision de sa propriété en vue de l'implantation d'une ou plusieurs unités d'habitation, constitue au profit des parcelles issues de la division, une servitude de passage en surface et de passage de réseaux dans les termes qu'il jugera utiles, sous la seule condition que lesdites servitudes ne mettent pas obstacle à l'exercice de celles profitant au fonds dominant. »

#### **Concernant le bien sis à LONGVILLERS:**

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

J.S

L.S.

V.S

## DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME

### URBANISME

- EN CE QUI CONCERNE LES BIENS APPARTENANT AU PREMIER ECHANGISTE -

#### Enonciation des documents obtenus

##### 1°) Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 15 septembre 2016, sous le numéro CUa 014 274 16 B0043.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.
- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

##### 2°) Note de renseignements d'urbanisme

Afin d'informer l'échangiste, une note de renseignements d'urbanisme en date du 19 août 2016 a été délivrée par la commune, cette note est demeurée annexée.

L'échangiste s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note.

#### ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Le coéchangiste est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

*au*

*J.S*  
*LS*      *KS*

### VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*"Les dispositions de l'article 552 du code civil relatives aux droits du propriétaire du sol ne sont pas applicables aux biens archéologiques immobiliers mis au jour à la suite d'opérations archéologiques ou de découvertes fortuites réalisées sur des terrains dont la propriété a été acquise après la publication de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive. Ces biens archéologiques immobiliers appartiennent à l'Etat dès leur mise au jour à la suite d'opérations archéologiques ou en cas de découverte fortuite."*

*L'Etat verse au propriétaire du fonds où est situé le bien une indemnité destinée à compenser le dommage qui peut lui être occasionné pour accéder audit bien. A défaut d'accord amiable sur le montant de l'indemnité, celle-ci est fixée par le juge judiciaire.*

Il y a lieu de distinguer entre :

- le vestige archéologique immobilier enfoui ou dissimulé, et donc ignoré du propriétaire du sol, la propriété de ce vestige ne peut être acquise par prescription ni encore moins par titre. Ce vestige appartient à l'Etat quel qu'en soit le découvreur ou « inventeur ». Un dédommagement est prévu pour les propriétaires des terrains traversés à l'effet d'accéder à ce vestige. Si la découverte du vestige est effectuée par le propriétaire du sol, ce dernier pourra toucher une indemnité en cas d'exploitation commerciale, indemnité soit forfaitaire soit liée aux résultats de l'exploitation. Le tout, bien entendu, si le vestige en question présente un intérêt scientifique ou historique. La commune sur le territoire de laquelle le vestige a été découvert dispose d'un délai de six mois pour délibérer sur l'incorporation du vestige dans son domaine public ou pour renoncer à ses droits sur le vestige. A défaut de délibération dans ce délai, elle est réputée avoir renoncé à exercer ses droits sur le vestige. Lorsque le vestige n'est pas incorporé au domaine public, il peut être cédé à l'amiable par l'Etat, et si dans les six mois du renoncement de la commune il n'est ni incorporé au domaine public ni cédé à l'amiable, l'Etat est censé avoir renoncé à sa propriété, le propriétaire du fonds peut alors demander au Préfet de constater cette renonciation par un acte qui doit être publié au service de la publicité foncière, le tout aux termes des dispositions de l'article R 541-1 du Code du patrimoine.
- le vestige archéologique non enfoui ou non dissimulé mentionné dans les actes fait titre de propriété du propriétaire du sol, à défaut de mention dans les actes sa propriété pourra être revendiquée par le propriétaire du sol en invoquant la prescription acquisitive.

### - EN CE QUI CONCERNE LES BIENS APPARTENANTS AU SECOND ECHANGISTE -

#### Enonciation des documents obtenus

##### 1°) Certificat d'urbanisme d'information

Un certificat d'urbanisme d'information dont l'original est annexé a été délivré le 15 septembre 2016, sous le numéro Cua 014 379 16 B0010.

Le contenu de ce certificat dont le détail a été intégralement porté à la connaissance des parties, ce qu'elles reconnaissent, est le suivant :

- Les dispositions d'urbanisme applicables.

*m* 

*J.S*  
*L.S* *K.S*

- Les servitudes d'utilité publique.
- Le droit de préemption.
- Le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.
- Les avis ou accords nécessaires.
- Les observations.

Les parties :

- s'obligent à faire leur affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions et du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété qui sont mentionnées en ce document au caractère purement informatif et dont elles déclarent avoir pris connaissance ;
- reconnaissent que le notaire soussigné leur a fourni tous éclaircissements complémentaires sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges et prescriptions ;
- déclarent qu'elles n'ont jamais fait de l'obtention d'un certificat d'urbanisme pré-opérationnel et de la possibilité d'exécuter des travaux nécessitant l'obtention préalable d'un permis de construire une condition des présentes.

## **2°) Note de renseignements d'urbanisme**

Afin d'informer l'échangiste, une note de renseignements d'urbanisme en date du 08 septembre 2016 a été délivrée par la commune, cette note est demeurée annexée.

L'échangiste s'oblige à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur cette note.

Il reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations mais également sur la nature juridique de ladite note.

**Il en résulte notamment ce qui suit ci-après littéralement rapporté : « La parcelle n°61 n'est pas constructible sur sa totalité ».**

## **ARCHEOLOGIE PREVENTIVE**

Le coéchangiste est informé :

- d'une part que le Préfet peut demander l'établissement d'un diagnostic sur l'archéologie préventive imposant la conservation de tout ou partie du site ;
- d'autre part sur les conséquences qui peuvent résulter de ce diagnostic tant sur les pièces d'urbanisme que sur les délais fixés quant à la réalisation de l'opération d'aménagement.

## **VESTIGES IMMOBILIERS ARCHEOLOGIQUES**

L'article 552 du Code civil dispose que :

*"La propriété du sol emporte la propriété du dessus et du dessous. Le propriétaire peut faire au-dessus toutes les plantations et constructions qu'il juge à propos, sauf les exceptions établies au titre Des servitudes ou services fonciers. Il peut faire au-dessous toutes les constructions et fouilles qu'il jugera à propos, et tirer de ces fouilles tous les produits qu'elles peuvent fournir, sauf les modifications résultant des lois et règlements relatifs aux mines, et des lois et règlements de police."*

Toutefois, l'article L 541-1 du Code du patrimoine dispose que :

*LS*



*LS. S.S. KS*

**Comprenant**

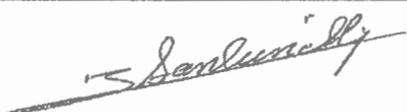
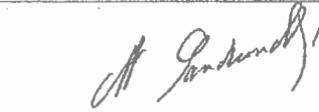
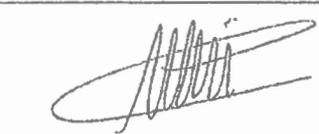
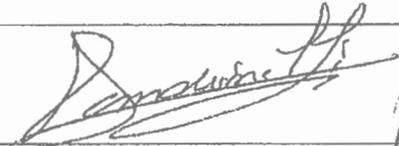
- renvoi approuvé : *luc (o)*
- blanc barré : *luc (o)*
- ligne entière rayée : *luc (o)*
- nombre rayé : *luc (o)*
- mot rayé : *luc (o)*

**Paraphes**

*M*  *5 5*  
*4.5.*  
*VS*

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Monsieur Joseph <b>SANDRINELLI</b>	
Madame Lucie <b>SANDRINELLI</b>	
Mademoiselle Caroline MOULIN Es-qualités	
Madame Valérie <b>SANDRINELLI</b>	
Maître Jean- Charles <b>RAULT</b>	



ANNEXE à la minute  
d'un acte reçu le :  
- 7 NOV. 2016  
Par le notaire soussigné.

28

PROCURATION POUR ACTE D'ECHANGE

**LE SOUSSIGNE :**

Monsieur Franck Jean SANDRINELLI, Chimiste, demeurant à BALAN (01360) 1 Les Verts Prés.

Né à CAEN (14000) le 2 août 1970.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité avec Madame Sabrina MESAISE, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de TREVOUX (Ain) le 25 juin 2007.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Nu-proprétaire de la parcelle cadastrée section AE n°92, issue de la division à intervenir de la parcelle actuellement cadastrée section AE n°78.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant" ou "le mandant".

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :

Monsieur Joseph SANDRINELLI, Retraité, époux de Madame Lucie Andrée LECLAIRE, demeurant à FONTAINE-ETOUPEFOUR (14790) 17 bis Rue du Miebord.

Né à CAEN (14000) le 27 février 1940.

Et/ou

Tout cleric de l'Etude de Maîtres Agnès ENAULT-PASCREAU et Jean-Charles RAULT, notaires associés à CAEN (14000) 24 Rue Fred Scamaroni.

Avec faculté d'agir ensemble ou séparément.

A qui il donne pouvoir de, pour lui et en son nom,

**CEDER A TITRE D'ECHANGE, avec ses parents, Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI usufruitiers du bien ci-après désigné, A :**

Madame Valérie Hélène José SANDRINELLI, demeurant à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760) 144 Rue de Bretagne.

Célibataire.

Le BIEN ci après désigné :

**Désignation**

**A FONTAINE-ETOUPEFOUR (14790) 5 Chemin Haussé,**

**Une parcelle de terrain à bâtir non viabilisé.**

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	AE	92	5 CHE HAUSSE	00ha 07a 69ca

Précision étant ici faite que cette parcelle proviendra de la division à intervenir de la parcelle cadastrée section AE n°78 d'une superficie de 25a 71ca, suivant document d'arpentage établi par le cabinet GEODIS, géomètre-expert à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760) 14 Avenue Voie au Coq.

F.S.

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**ET DE RECEVOIR avec ses parents, Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI, A TITRE DE CONTRE - ECHANGE DE :**

Madame Valérie Hélène José SANDRINELLI, demeurant à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760) 144 Rue de Bretagne, Célibataire.

Les BIENS ci après désignés :

**Désignation**

A LONGVILLERS

Deux parcelles de terrain.

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	ZC	60	L AIGLERIE	00ha 02a 41ca
	ZC	61	L AIGLERIE	00ha 25a 68ca

Total : 00ha 28a 09ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**AUX CONDITIONS SUIVANTES :**

Moyennant une valeur de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00 EUR) pour le bien cédé à titre d'échange et une valeur de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00 EUR) pour le bien reçu en contre-échange.

Ledit échange ayant lieu sans soule de part ni d'autre.

Etablir la désignation et l'origine de propriété, fixer l'époque d'entrée en jouissance à la date du jour de la signature de l'acte authentique.

Faire toute déclarations relatives à l'état locatif et aux servitudes.

S'engager à échanger le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aisances et dépendances, sans recours contre le mandant pour quelque cause que ce soit, sauf si ledit mandant est considéré comme un professionnel de l'immobilier.

Se désister de l'action en répétition pouvant résulter à son profit de l'article 1705 du Code civil, pour le cas où l'un des coéchangistes viendrait à être évincé du bien reçu par lui en échange.

En conséquence, renoncer à l'exercice de toute action réelle sur les biens échangés, se réservant seulement pour le cas d'éviction une action personnelle en dommages-intérêts.

Exiger du coéchangiste le remboursement du prorata de l'impôt foncier.

Faire toutes déclarations relatives à son état civil et à sa capacité notamment comme le CONSTITUANT le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

J.F.S.

ANNEXE à la minute  
d'un acte reçu le :  
- 8 NOV 2015

*[Signature]*

**PROCURATION POUR INTERVENTION A L'ACTE D'ECHANGE**  
(sur le fondement de l'article 924-4 du Code Civil)

**LE SOUSSIGNE**

Monsieur Franck Jean SANDRINELLI, Chimiste, demeurant à BALAN (01360) 1 Les Verts Prés.

Né à CAEN (14000) le 2 août 1970.

Célibataire.

Ayant conclu un pacte civil de solidarité le 25 juin 2007 avec Madame Sabrina MESAISE, enregistré au greffe du Tribunal d'instance de TREVOUX (Ain) le 25 juin 2007.

Contrat non modifié depuis lors.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Désigné ci-après sous le vocable : "le mandant".

Le mandat constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tous clerks de l'Etude de Maître Agnès ENAULT-PASCREAU et Jean-Charles RAULT, notaires associés, titulaires d'un Office Notarial à CAEN (Calavdos) 24 Rue Fred Scamaroni.

Auquel il donne pouvoir de, pour lui et en son nom :

INTERVENIR à l'acte d'échange aux termes duquel Monsieur Franck SANDRINELLI et Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI, vont céder, à titre d'échange, à Madame Valérie SANDRINELLI :

**DESIGNATION**

A FONTAINE-ETOUPEFOUR (CALVADOS) 14790 Chemin Haussé,  
Une parcelle de terrain à bâtir.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AE	92	5 CHEMIN HAUSSE	00 ha 07 a 69 ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

**Division cadastrale**

Cette parcelle provient de la division d'un immeuble de plus grande importance originairement cadastré section AE numéro 78 lieudit 5 CHE HAUSSE pour une contenance de vingt-cinq ares soixante et onze centiares (00ha 25a 71ca), dont le surplus est désormais cadastré :

- section AE numéro 91 lieudit 5 CHE HAUSSE pour une contenance de douze ares dix-sept centiares (00ha 12a 17ca),

- section AE numéro 93 lieudit 5 CHE HAUSSE pour une contenance de cinq ares quatre-vingt-cinq centiares (00ha 05a 85ca).

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le cabinet GEODIS géomètre expert à BRETTEVILLE-SUR-ODON (14760) 14 Avenue Voie au Coq, le 20 juin 2016 sous le numéro 582K, vérifié et numéroté le 23 juin 2016.

F.S.

**EFFET RELATIF****Du chef de Madame Lucie LECLAIRE épouse SANDRINELLI :**

Acquisition suivant acte reçu par Maître COQUELIN notaire à EVRECY le 9 novembre 1971 et le 28 octobre 1971, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1ER le 26 novembre 1971, volume 379, numéro 3.

**Du chef de la communauté SANDRINELLI-LECLAIRE :**

Apport à communauté suivant acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1ER le 20 décembre 1996, volume 1996P, numéro 7954.

**Du chef de Monsieur Franck SANDRINELLI, nu-proprétaire :**

Donation partage suivant acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de CAEN 1ER le 20 décembre 1996, volume 1996P, numéro 7955.

**Et recevoir de Madame Valérie SANDRINELLI, à titre de contre - échange**

:

**DESIGNATION**

A LONGVILLERS (CALVADOS) 14310 Lieudit "L'Aiglerie",  
Deux parcelles de terrain.

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZC	60	L'AIGLERIE	00 ha 02 a 41 ca
ZC	61	L'AIGLERIE	00 ha 25 a 68 ca

Total surface : 00 ha 28 a 09 ca

Tel que le BIEN existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

**EFFET RELATIF**

Donation partage suivant acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996, publié au service de la publicité foncière de CAEN 2 le 7 août et le 11 septembre 1997, volume 1997P, numéro 3364.

**CONTENU DU MANDAT****I - EXPOSE :**

Aux termes d'un acte reçu par Maître LISCH notaire à CAEN le 14 octobre 1996 contenant donation-partage par Monsieur et Madame Joseph SANDRINELLI notamment au profit de Madame Valérie SANDRINELLI, votre sœur, de divers biens au nombre desquels se trouve celui sus-désigné (cadastré section ZC n°60 et 61 - attribué à Madame Valérie SANDRINELLI dans le cadre de ladite donation-partage).

Compte tenu des dispositions du deuxième alinéa de l'article 924-4 du Code civil ci-après littéralement rapportées :

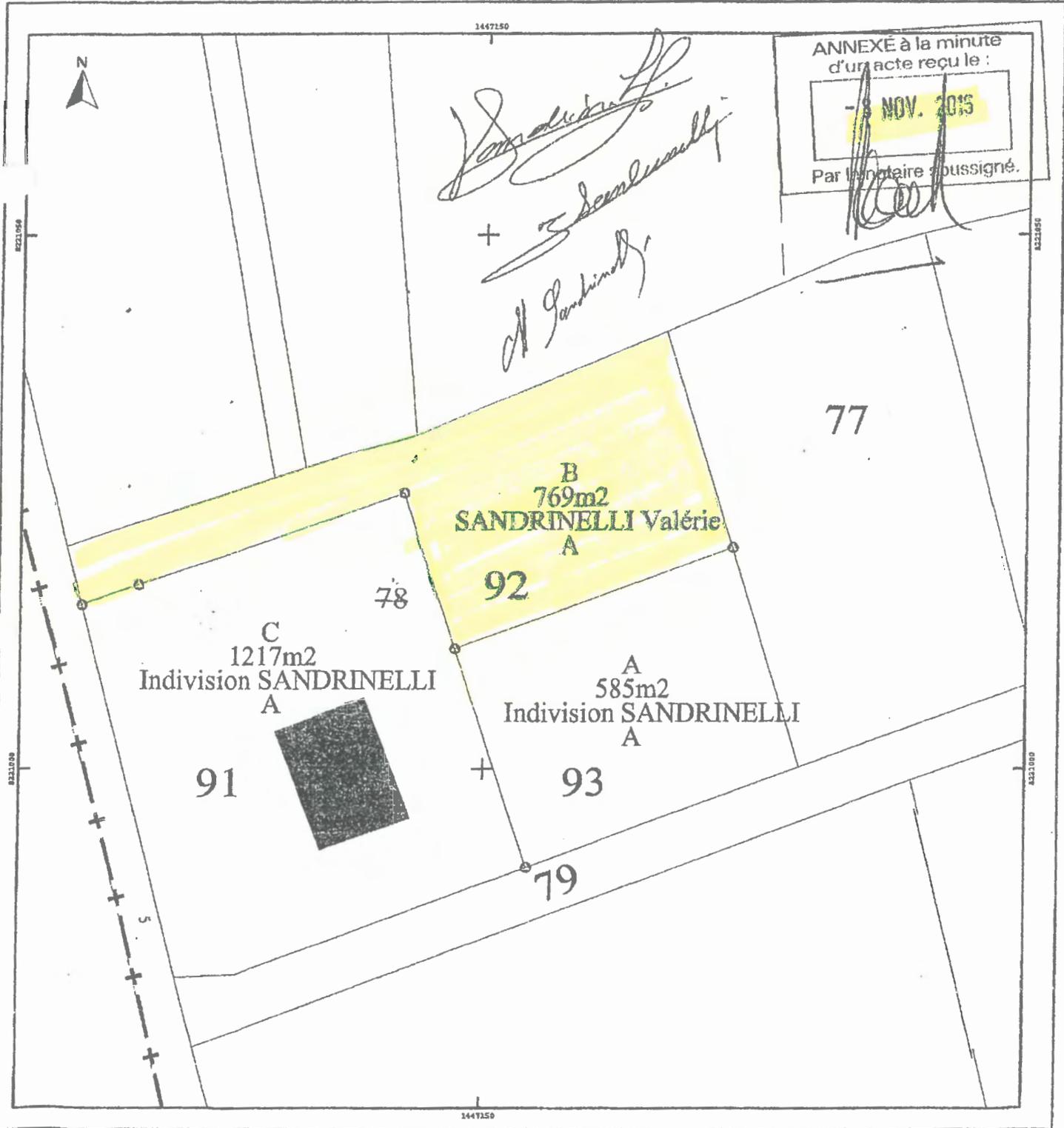
" Lorsque, au jour de la donation ou postérieurement, le donateur et tous les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation du bien donné, aucun héritier réservataire, même né après que le consentement de tous les héritiers intéressés a été recueilli, ne peut exercer l'action contre les tiers détenteurs. S'agissant de biens légués, cette action ne peut plus être exercée lorsque les héritiers réservataires ont consenti à l'aliénation. "

J.S.

<p>Commune : FONTAINE-ETOUPEFOUR (274)</p>	<p>DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES ----- EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Section : AE 34 Feuille(s) : 000 AE 01 Qualité du plan : P4 ou CP [20 cm]  Echelle d'origine : 1/1000 Echelle d'édition : 1/500 Date de l'édition : 23/06/2016 Support numérique : _____</p>
<p>Numéro d'ordre du document d'arpentage : 682K Document vérifié et numéroté le 23/06/2016 ACDIF CAEN Par Alain BELLAMY GEOMETRE PRINCIPAL Signé</p>	<p style="text-align: center;">CERTIFICATION (Art. 25 du décret n° 55-471 du 30 avril 1955)</p> <p>Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires soussignés (3) a été établi (1) :</p> <p>A - D'après les indications qu'ils ont fournies au bureau, B - En conformité d'un piquetage : _____ effectué sur le terrain ; C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie ci-jointe, dressé le _____ par _____ géomètre à _____.</p> <p>Les propriétaires déclarent avoir pris connaissance des informations portées au dos de la feuille 6463.</p> <p>_____, le _____</p>	<p>D'après le document d'arpentage dressé Par GEODIS (2)  Réf. : M. Laurant VIGNAL Le 20/06/2016</p>

Document vérifié et numéroté le 23/06/2016

(1) Régler les «ventures incides». Le formule A n'est applicable que dans le cas d'une surface plus réduite par voie de raba à jour. Dans le formule B, les propriétaires peuvent avoir effectué eux-mêmes le piquetage.  
(2) Qualité de la personne agréée (géomètre expert, arpenteur, géomètre ou technicien inscrit au cadastre, etc...)  
(3) Préciser les noms et qualité du géomètre ou des différents propriétaires (mandataire, avoué, représentant qualifié de l'autorité compétente, etc...).



Département : CALVADOS

Commune : LONGVILLERS

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : CAEN 6 Place GAMBETTA 14048 14048 CAEN CEDEX 1 tél. 0231397451 -fax 0231397460 cdif.caen@dgfp.finances.gouv.fr

Section : ZC  
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/08/2016  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2016 Ministère des Finances et des Comptes publics

*Handwritten signatures and stamps:*  
- A large signature at the top.  
- A signature below it.  
- A signature at the bottom left.

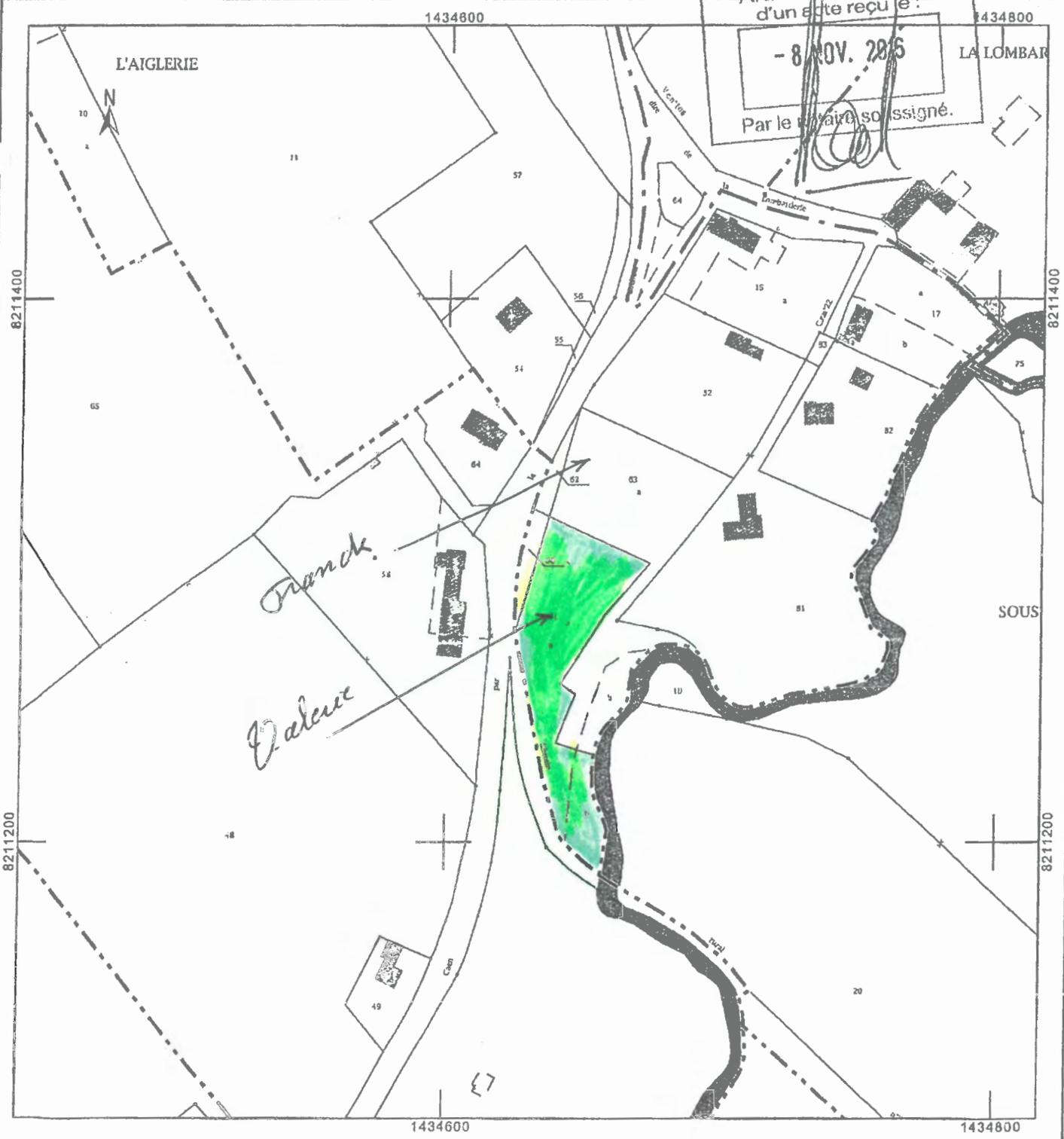
Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

ANNEXE à la minute  
d'un acte reçu le :

- 8 NOV. 2016

Par le notaire soussigné.



REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Longvillers

dossier n° CUa 014 379 16 B0010

date de dépôt : 08 septembre 2016  
demandeur : RAULT Jean-Charles - notaire,  
représenté par .  
pour : Informatif  
adresse terrain : lieu-dit l'Aiglerie, à Longvillers  
(14310)

ANNEXE à la minute  
d'un acte reçu le :  
- 9 NOV. 2016  
Par le notaire soussigné.

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de l'État

**Le maire de Longvillers,**

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé à lieu-dit l'Aiglerie 14310 Longvillers (cadastré 0-ZC-60), présentée le 08 septembre 2016 par RAULT Jean-Charles - notaire, représenté par . demeurant 24 rue Fred Scamaroni BP 356 14016 CAEN CEDEX, et enregistrée par la mairie de Longvillers sous le numéro **CUa 014 379 16 B0010** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
VU la délibération du Conseil Municipal du 22/03/2007 et l'arrêté préfectoral du 11/06/2007 approuvant la Carte Communale;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée .  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-6 à L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-26 et R.111-27.

Zone(s) :

- zone Constructible
- zone Non constructible

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

*[Handwritten signatures]*

SCP Agnès ENAULT-PASCREAU et Jean-Charles RAULT  
 24 Rue Fred Scamaroni  
 B.P 356#14016 CAEN CEDEX

Dossier suivi par Caroline MOULIN Ligne directe : 02.31.86.94.70 Courriel caroline.moulin.14006@notaires.fr	ECHANGE SANDRINELLI 114130 /JCR /CM /
---	--

Immeuble situé à LONGVILLERS (14310) Lieudit « L'Aiglerie »  
 Cadastéré : section ZC n°60 et 61

### DEMANDE GENERALE DE RENSEIGNEMENTS SUR LE BIEN IMMOBILIER

Nature des dispositions d'urbanismes applicables	OUI	NON
- Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Existe-t-il sur votre commune une <b>Carte Communale</b> ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⇒ secteur où les constructions sont autorisées	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
⇒ secteur où les constructions ne sont pas admises ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Votre commune est-elle dotée d'un <b>Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)</b> ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Votre POS est-il mis en révision	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Votre commune est-elle dotée d'un <b>Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)</b> ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, dans quelle zone se trouve l'immeuble ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)</b> (s'il en existe un pour la zone concernée)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, quel est son taux :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- <b>Plafond Légal de Densité (P.L.D.)</b> (s'il existait au 31/12/1999 et s'il n'a pas été supprimé depuis)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, quel est son taux :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Droits de préemption	OUI	NON
- Ce bien se trouve-t-il inclus dans une zone de <b>Droit de Préemption Urbain (D.P.U.)</b> ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, s'agit-il d'un :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D.P.U. simple ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
D.P.U. renforcé ?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Ce bien est-il soumis au droit de préemption d'une <b>Zone d'Aménagement Différé (Z.A.D.)</b> ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Si oui, merci de bien vouloir indiquer son bénéficiaire :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

<b>SI LE TERRAIN EST CONSTRUCTIBLE</b> - Le terrain fait-il l'objet d'un classement en zone constructible postérieur au 13 Janvier 2010 ? - Le terrain est-il constructible depuis plus de dix-huit ans ? - La commune a-t-elle institué la taxe forfaitaire sur la cession de terrains nus ?	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>

Renseignements complémentaires	OUI	NON
- En règle générale, existe-t-il à votre connaissance des servitudes ou projets en cours pouvant intéresser cet immeuble ? si oui, lesquels ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- Autres renseignements utiles à signaler à un acquéreur : <i>La parcelle n° 61 n'est pas constructible sur sa totalité - (voir copie carte cadastrale).</i>		

Sceau de la Mairie et signature



Date

08/09/2016

Département :  
CALVADOS

Commune :  
LONGVILLERS

Section : ZC  
Feuille : 000 ZC 01

Échelle d'origine : 1/2000  
Échelle d'édition : 1/2000

Date d'édition : 11/08/2016  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2016 Ministère des Finances et des  
Comptes publics

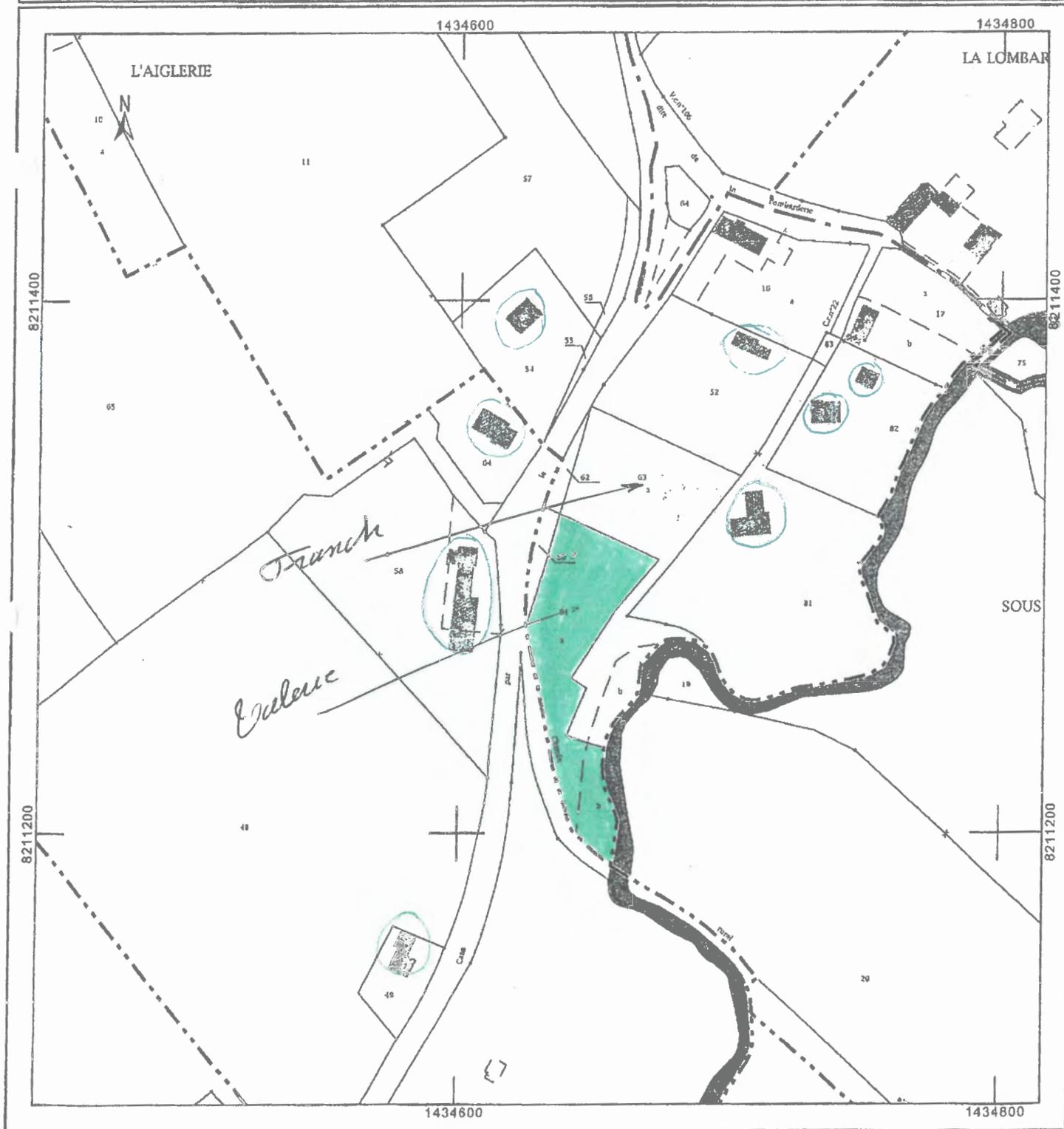
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des Impôts foncier suivant :  
CAEN  
6 Place GAMBETTA 14048  
14048 CAEN CEDEX 1  
tél. 0231397451 - fax 0231397480  
cdf.caen@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



En provenance de :  
CAEN  
14 016

RECOMMANDÉ :  
AVIS DE RÉCEPTION  
Numéro de FAR: AR 1A 134 388 3155 9  
Renvoyer à FRAB

638

Présenté / Avisé le : / /

Distribué le : 31 OCT. 2016

Je soussigné déclare être

Le destinataire

Le mandataire

CNL/Permis de conduire

Autre : .....

Signature  
(Préciser Nom et Prénom de l'interlocuteur)

Signature

caen 14016

31 OCT. 2016

ANNEXE à la minute d'un acte reçu le : 8 NOV. 2016

Par le notaire soussigné.

14016



Caen, le 28 octobre 2016

Dossier suivi par :  
Caroline MOULIN  
Ligne directe : 02.31.86.94.70  
Courriel : caroline.moulin.14006@notaires.fr

ECHANGE SANDRINELLI  
114130 /JCR /CM /

**LETTRE RECOMMANDEE AVEC AR**

ANNEXE à la minute d'un acte reçu le :  
- 8 NOV. 2016  
Par le notaire soussigné.

Madame, Monsieur,

Je vous adresse la notification en double exemplaire du projet d'échange entre les Consorts SANDRINELLI d'une part et Madame valérie SANDRINELLI, d'autre part.  
Les parcelles concernées par cet échange sont situées pour partie en zone constructible et pour le surplus en zone non constructible (plan délivré par la mairie ci-joint).

Vous trouverez également ci-joint les extraits d'acte de naissance des coéchangistes justifiant de leur lien de parenté.

Restant à votre entière disposition,

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma sincère considération.

*Sandrinielli*

*M. Gardinelli*

*Sandrinielli*

SOCIETE CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL  
Caisse dépôts et Consignations CAEN N° 40031 00001 0000135564B 29

**A LONGVILLERS**  
 Deux parcelles de terrain.

Cadastré :

Prefixe	Section	N°	Localité	Superficie
	ZC	60	L AIGLERIE	00ha 02a 41ca
	ZC	61	L AIGLERIE	00ha 25a 68ca

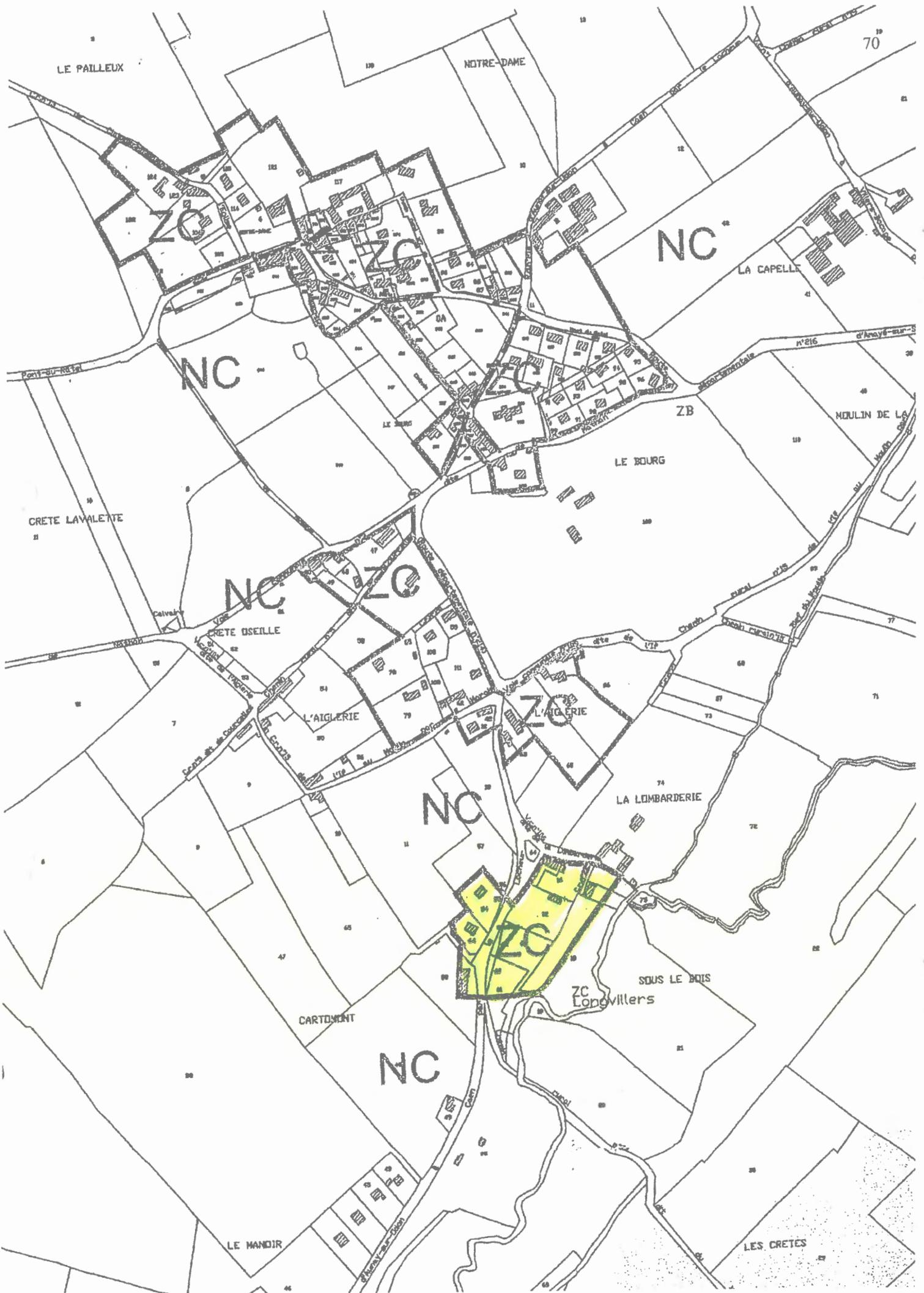
Total : 00ha 28a 09ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

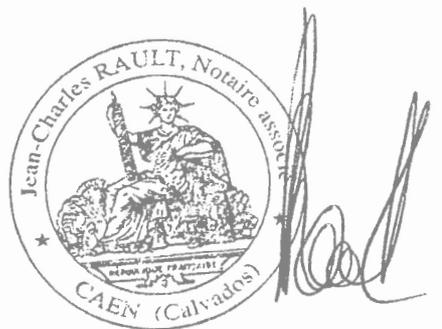
**CONDITIONS DE L'ECHANGE :**

Moyennant une valeur de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00 EUR) pour le bien cédé à titre d'échange et une valeur de SOIXANTE-DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (77.500,00 EUR) pour le bien reçu en contre-échange.

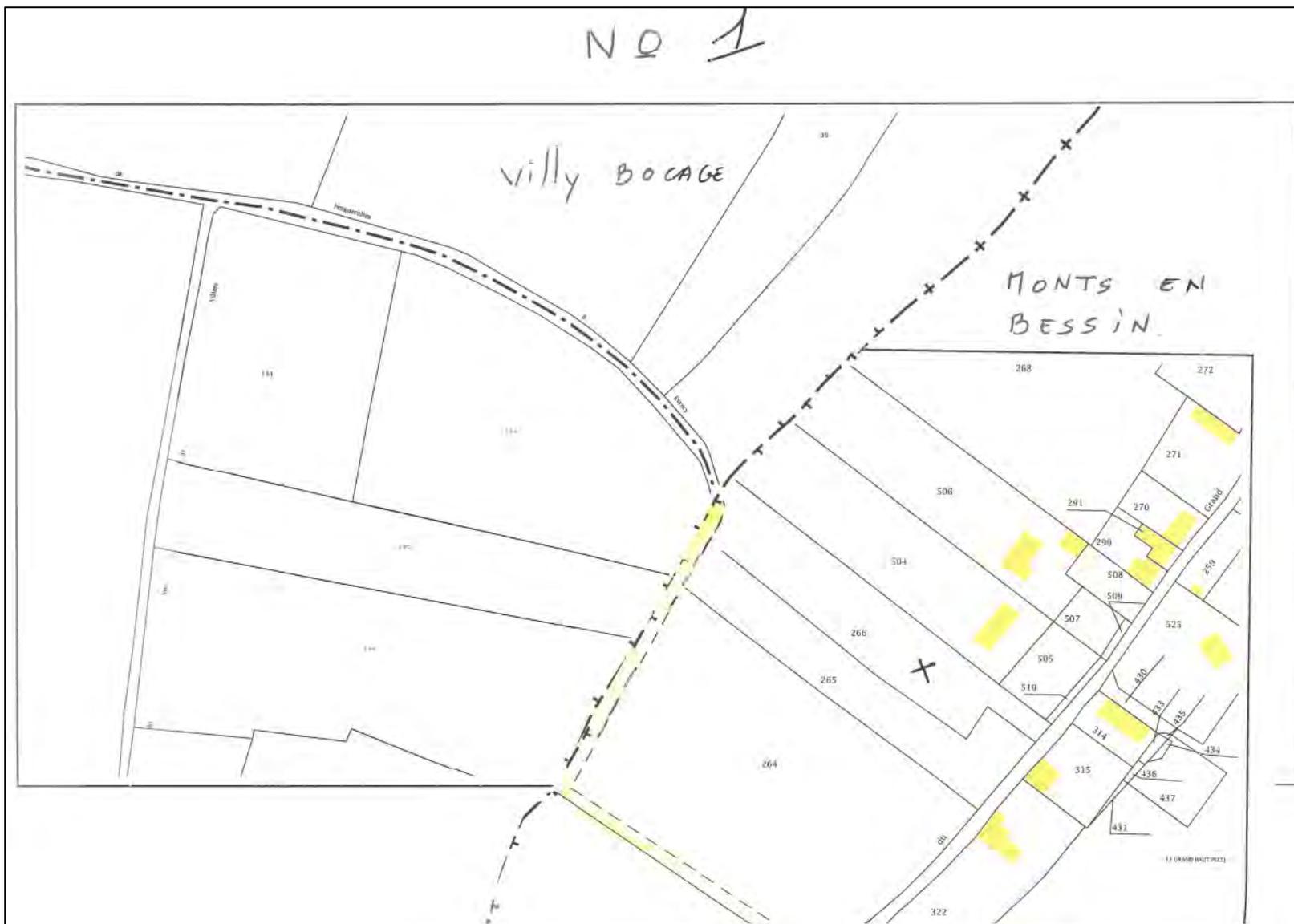
Ledit échange ayant lieu sans soulte de part ni d'autre.



**POUR COPIE AUTHENTIQUE délivrée et certifiée conforme à l'original  
établie sur 71 pages, sans renvoi ni mot nul.**

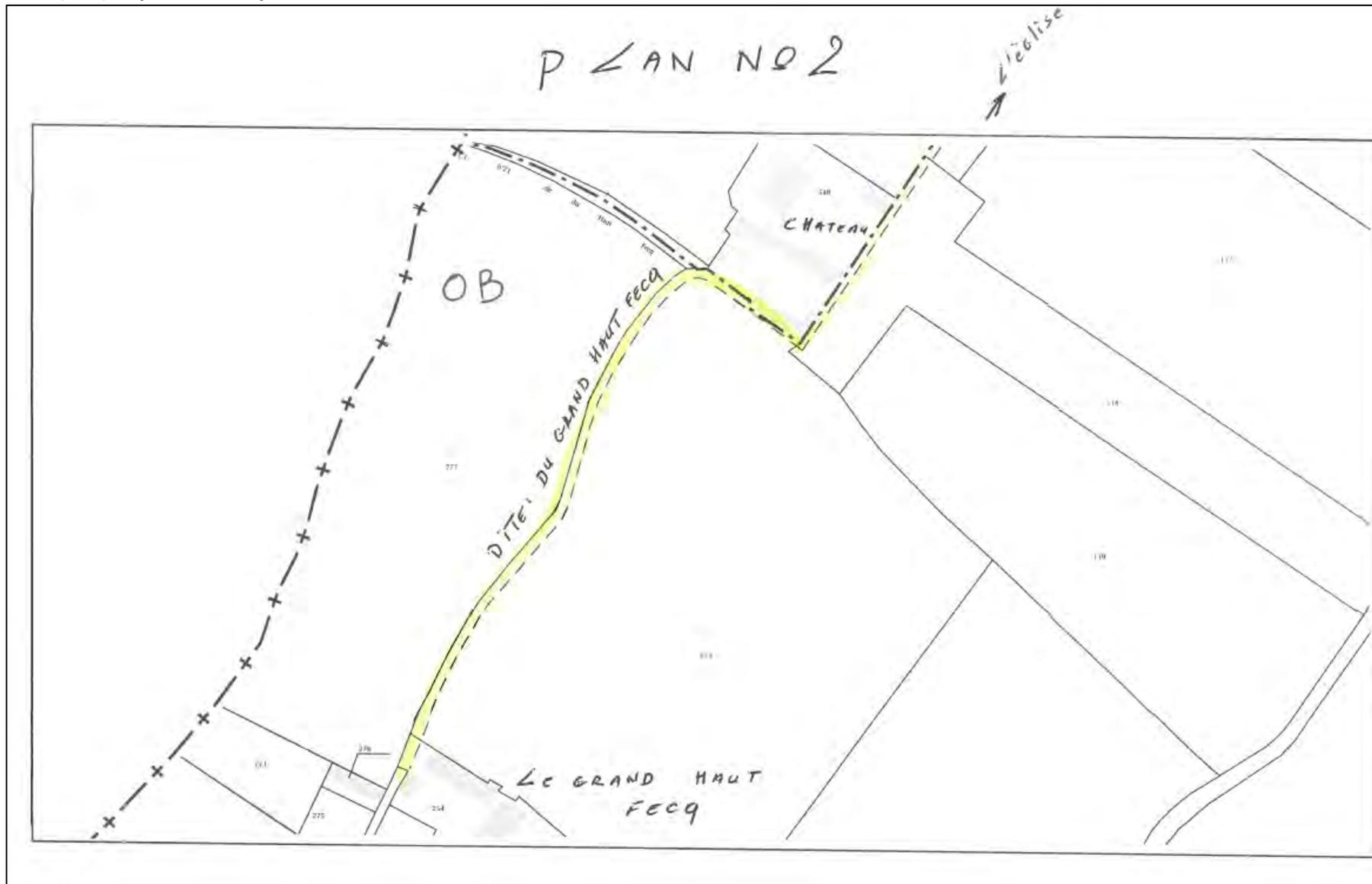


R49- (D19 et D45) Déposition de Monsieur Norbert LESAGE



Mémoire en réponse – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est

R50- (D45) Déposition complémentaire de Monsieur Norbert LESAGE



Mémoire en réponse – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est



*Mémoire en réponse – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est*