

Présentation des réponses et modifications pour approbation – Modification simplifiée n°1 – PLUi EST

En vert : demandes intégrées ou maintenues après les avis PPA, des communes et les avis du public

En rouge : demandes non intégrées après les avis PPA, des communes et les avis du public

1) Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

<u>Avis du Conseil Départemental</u>	
Avis favorable avec remarques	
Remarques du Conseil Départemental	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<u>Zac « Fontaine Fleurie »</u> : La bande d'inconstructibilité liée doit être déplacée de 75m à 25m mais elle ne doit pas être totalement supprimée	La bande d'inconstructible sera matérialisée à 25m sur le règlement graphique.
<u>Zones humides</u> : La modification de la règle concernant la protection des zones humides pour tenir compte de la doctrine de la DREAL peut être complétée par une liste non exhaustive de justificatifs recevables. Les éléments fournis par les pétitionnaires pourraient également être fournis à la DREAL afin de permettre la mise à jour des données cartographiques sur les zones humides du territoire.	La liste non-exhaustive de justificatifs ne peut pas être ajoutée au règlement écrit du PLUi. Une information sera ajoutée au règlement écrit indiquant que les éléments transmis pourront être envoyés à la DREAL pour permettre l'actualisation des cartes de zones humides.
<u>Emplacement réservé</u> : L'accès direct sur la route départementale avait été accepté avec également une modification de haie protégée. L'OAP doit, également, être mise en conformité avec le règlement graphique.	Après renseignement auprès des élus, l'accès sur la route départementale sera un accès secondaire. L'accès principal se fera sur la voie communale. L'OAP sera modifiée et supprimera l'emplacement réservé
<u>Etoilage</u> : Indiquer dans le règlement écrit que tout projet est également dépendant du respect des conditions de sécurité et de salubrité publique (ex : trafic routier)	Cette notion pourra être intégrée au sein du règlement écrit

Avis de la Chambre d'Agriculture

Avis favorable avec une remarque subsidiaire

Remarque de la Chambre d'Agriculture	Réponse apportée par Pré-Bocage Intercom
<u>Bâtiments agricoles en zone naturelle</u> : la Chambre d'Agriculture propose de revoir les règles d'implantation (rayon de 100m) des nouveaux bâtiments agricoles en zone naturelle.	La remarque de la Chambre d'Agriculture ne fait pas partie du champ d'application de la modification simplifiée mais pourra être étudiée lors d'une prochaine procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Avis de l'ARS

Avis avec remarques

Remarques de l'ARS	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<u>Projet sur le château de Monts-en-Bessin</u> : Prévoir le raccordement du projet à la future station d'épuration	L'emplacement réservé sur la commune de Monts-en-Bessin, qui prévoit l'implantation d'une station d'épuration, est toujours d'actualité ; cependant aujourd'hui aucun projet n'est prévu. De plus le PLUi EST, indique qu'en zone N, « <i>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</i> ».
<u>Capacité de ressource en eau potable</u> : Préciser et justifier les besoins et la capacité de ressource en eau potable sur le territoire suite à l'ajout de nouveaux étoilages	Les projets d'étoilages sur le PLUi Est sont desservis par deux syndicats d'eau : <ul style="list-style-type: none"> - SMPE : Commune de Monts-en-Bessin et commune de Villers-Bocage

	<p>- Vallée d'Hamars : Commune de Bonnemaison</p> <p>Des demandes d'informations supplémentaires ont été faites auprès des syndicats afin d'avoir une attestation écrite sur la possible dessertes des futurs projets.</p> <p>Les tableaux fournis lors de l'élaboration des PLUi sont de nouveaux fournis avec des données actualisées pour le syndicat d'eau SMPE.</p> <p>Les capacités hôtelières de chaque projet sont ajoutées.</p> <p>Ces données seront insérées au sein de la notice de présentation de la modification simplifiée n°1.</p>
--	---

	<p><u>Intercommunalité Vire au Noireau</u></p>
Avis favorable	
	<p><u>Commune de Grainville sur Odon</u></p>
Avis favorable	
	<p><u>CCI</u></p>
Avis favorable	
	<p><u>SCoT</u></p>
Avis favorable tacite	
	<p><u>CDPENAF</u></p>
Avis favorable	

2) Remarques du public

a. Registre de la commune de Val d'Arry

Registre – Déposition de M. URSIN Patrick, habitant sur la commune historique Le Locheur demande la possibilité de changement de destination du bâtiment situé sur son terrain, parcelle n°573 A0121. De plus, « *Je remarque que le pont du Locheur n'est pas dans les éléments patrimoniaux à préserver, bâti remarquable. Le plus beau pont sur l'Odon dans la région, il serait bien de mettre celui-ci en valeur, entretien et amélioration des abords* ».

Réponse de Pré-Bocage Intercom : La modification simplifiée permet d'étoiler de nouveaux bâtiments pour des projets hôteliers et touristiques. L'étoilage pour un changement de destination vers de l'habitation n'est pas ouvert au sein de cette modification simplifiée mais cette demande pourra être étudiée dans une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Le PLUi EST devra faire l'objet d'une actualisation générale des éléments patrimoniaux remarquables : cette demande est bien prise en compte, et fera l'objet d'une procédure de modification ultérieure du PLUi.

Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom



Registre – Déposition de M. URSIN Patrick, habitant sur la commune historique Le Locheur demande l'intégration de la parcelle 322 dans une STECAL pour permettre de construire un gîte en complément de l'activité économique en sous-destination d'hébergement touristique (chambre d'hôte « moulin du locheur » pays de Vire, Normandie tourisme. « La parcelle n°251 (sentier du Moulin) donne un accès direct de moins de 100m. Cette construction sera bien sûr dans le respect de la transition écologique et d'une architecture régionale ne compromettant pas l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site. D'aspect extérieur permettant d'assurer son insertion dans l'environnement et sa compatibilité avec le maintien du caractère naturel de la zone ».

Réponse de Pré-Bocage Intercom : La création d'un STECAL n'entre pas dans le champ d'application de la modification simplifiée mais cette demande pourra être étudiée au sein d'une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom



b. Registre de la commune de Monts-en-Bessin

Registre – Mme LE NOEL Sylviane, habitante de la commune Monts-en-Bessin demande des explications sur les critères d'étoilage d'un bâtiment pour un changement de destination. Mme LE NOEL demande, également, l'étoilage du bâtiment (référence à un Certificat d'Urbanisme refusé) pour famille, amis et gîte.

Réponse de Pré-Bocage Intercom : Les critères pour étoiler un bâtiment sont : avoir un certain caractère architectural, ne pas être situé proche d'une exploitation agricole....

La modification simplifiée permet d'étoiler de nouveaux bâtiments pour des projets hôteliers et touristiques. La partie touristique du projet sur ce bâtiment n'est pas assez développée et ne peut pas être prise en compte au sein de la modification simplifiée.

Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom



c. Registre de la communauté de communes Pré-Bocage Intercom

Courrier – Mme DAUXAIS Sabrina, habitante de la commune de Longvillers demande le changement de zonage de la parcelle ZB 039 afin que la parcelle devienne constructible.

Réponse de Pré-Bocage Intercom : La création de STECAL et le changement de zonage n'entrent pas dans le champ d'application de la modification simplifiée. Cette demande pourra être étudiée lors d'une autre procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom



Registre – Mme LEMOINE Sophie, demande que l'ouverture de la destination restauration sous conditions en zone naturelle.

La cartographie de Longvillers doit être supprimée car il n'y a pas de changement sur cette commune.

Réponse de Pré-Bocage Intercom : La première demande sur l'ouverture de la destination est prise en compte. La cartographie de la commune de Longvillers apparait car il y a suppression de l'emplacement réservé situé sur les communes de Maisoncelles-Pelvey et de Longvillers.

La première demande a été intégrée au PLUi.