

# Présentation des réponses et modifications pour approbation

En vert : demandes intégrées ou maintenues après les avis des PPA, des communes, les observations du public et l'avis de la commission d'enquête publique.

En rouge : demandes non intégrées après les avis des PPA, des communes, les observations du public et l'avis de la commission d'enquête publique.

## 1) Avis des Personnes Publiques Associées (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. <b>Modification apportée page 27 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet</b>
	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

<p><i>Développement démographique et justification de la consommation des espaces agricoles</i></p>		<p>nouvelles populations plus importants. Cela répond également à la remarque de l'Etat sur l'importance de renforcer les armatures urbaines par rapport à l'espace rural.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
	<p>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</p>	<p>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.</p> <p><b>Modification apportée pages 256 et suivantes du rapport de présentation 1.1 Diagnostic</b></p>
	<p>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>	<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> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
Développement économique	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Modification apportée pages 31 et 32 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet</b></p>
	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><b>Modification apportée page 37 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet et page 14 dans les OAP thématiques</b></p>
Développement mesuré des activités existantes en zones A et N	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse. Néanmoins, les</b></p>

		<p>justifications ont été renforcées page 71 du rapport de présentation 1.2 <i>Justification du projet</i></p>
	<p><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.</p>	<p>La remarque sera prise en compte.  <b>Modification apportée à chaque zonage de ces deux communes.</b></p>
<b>Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement</b>		
<i>Alimentation en eau potable</i>	<p>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 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.</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.</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><b>Modification apportée aux indicateurs de suivi page 228 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet et justifications pour l'AEP développées des pages 13 à 28 du rapport de présentation 1.3 Annexes</b></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.  <b>Modification apportée dans le règlement écrit pages 87 et 100</b></p>
	<p>Remise en cause de la localisation des deux emplacements réservés n° 5-4 situé à Noyers-Bocage, commune déléguée de Val d'Arry, 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>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</p>

Alimentation en eau potable		<p>faire ce travail, un rendez-vous va être fixé avec l'ARS, le service eau compétent, la DDTM et la commune.</p> <p><b>Pré-Bocage Intercom a décidé de maintenir cet emplacement réservé pour permettre de répondre aux enjeux de mobilités futurs, à savoir ici le covoiturage. Néanmoins, une modification a été apportée en réduisant le périmètre de l'emplacement réservé afin de réduire au maximum les impacts sur le périmètre de captage rapproché.</b></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>La remarque sera prise en compte.</p> <p><b>Modification apportée dans chaque zone du PLUi concernée par des périmètres de protection de captages d'eau potable</b></p>
	Modifier DDASS par ARS dans la pièce annexe 5-1.	<p>La remarque sera prise en compte.</p> <p><b>Modification apportée page 67 des annexes <i>annexes écrites</i></b></p>
Assainissement collectif 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.	<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><b>Justification renforcée pages 73 et 77 des OAP Secteur 2</b></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>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.</p> <p><b>Pré-Bocage Intercom a décidé de ne pas prendre en compte cette observation comme indiqué ci-dessus. Néanmoins, les justifications sur les capacités actuelles et futures de la station de Villers-Bocage permettant d'envisager un raccordement de la commune de Villy-Bocage à celle-ci ont été indiquées pages 127, 139, 167, 216 et 222 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet</b></p>

<p><i>Assainissement collectif des eaux usées</i></p>	<p>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>	<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> <p><b>Pré-Bocage Intercom a décidé de maintenir cet emplacement réservé pour permettre de répondre aux enjeux de gestion des eaux usées collectif. Néanmoins, une modification a été apportée ajustant l'OAP secteur 3 page 49 et le zonage de la commune de Monts-en-Bessin permettant de prévoir les aménagements nécessaires pour réduire au maximum les éventuelles nuisances.</b></p>
<p><i>Assainissement non-collectif des eaux usées</i></p>	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p><b>La décision de maintenir le PLUi tel qu'arrêté dans le cadre de l'enquête publique a été renforcée par la décision similaire de la commission urbanisme du mois d'octobre 2019.</b></p>

Phasage des surfaces à urbaniser		
Phasage des surfaces à urbaniser	<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> <p>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.</p> <p>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> <p><b>Modification apportée page 14 des OAP secteur 3 pour la commune déléguée de Val d'Arry, Noyers-Bocage, en phasant ce site dans un second temps, après la réalisation de la ZAC sur cette même commune déléguée.</b></p>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol>	<p>Pré-Bocage Intercom décide de maintenir ces deux possibilités car elles sont données à titre indicatif.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> </ol> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
Enjeux environnementaux		
Trame verte et bleue	La biodiversité est intégrée au projet à travers l'identification et la protection de la TVB à l'échelle du territoire.	<p>Point positif n'appelant aucune remarque.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>

<p><i>Paysage</i></p>	<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>	<p>Il va être fait référence dans le rapport de présentation au diagnostic du Plan Paysage.</p> <p><b>Une référence au Plan Paysage a été faite page 335 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet</b></p>
<p><i>Zones humides</i></p>	<p>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.</p> <p>Une harmonisation des cartographies à l'échelle des 2 PLUi aurait été appréciée, notamment concernant l'identification des mares et des ripisylves.</p> <p>La rédaction du règlement applicable aux zones humides devra être revu (Cf. remarques du paragraphe règlement écrit ci-après).</p>	<p>Point positif n'appelant pas de modification.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p> <p>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.</p> <p><b>Les éléments transmis par le PRAM ont été intégrés dans les zonages concernant les mares à protéger au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</b></p> <p>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."</p> <p><b>Modification apportée dans le règlement écrit comme suit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Zone U pages 25, 48, 62</b></li> <li>- <b>Zone AU pages 76 et 91</b></li> <li>- <b>Zones A et N pages 108 et 128</b></li> </ul>

Emission de gaz à effet de serre		
<p><i>Déplacements, modes doux</i></p>	<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 ilots 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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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>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><i>Maîtrise de la consommation énergétique des bâtiments</i></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>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> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
<p><b>Prise en compte des risques et de nuisances</b></p>		
<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 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.</p> <p>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>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 réglementaire. Une proposition sera faite à la collectivité afin de répondre au mieux à cette observation.</p> <p><b>Cette observation a été prise en compte dans les zonages des risques (risques sur tout le PLUi et par secteur).</b></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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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><b>Ok dans toutes les zones du règlement écrit concernées par l'observation, à savoir U, A et N.</b></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. 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>Les documents seront mis à jour en fonction des données disponibles sur les sites mentionnés dans l'avis de l'Etat.</p> <p><b>Modification apportée dans le rapport de présentation 1.1 Diagnostic comme suit :</b></p> <p><b>1 – Mise à jour page 302 du rapport de présentation 1.1 Diagnostic</b></p> <p><b>2- Mise à jour page 299 et 300 du rapport de présentation 1.1 Diagnostic</b></p>

<p><i>Risque lié aux cavités souterraines</i></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> <li>→ consolider les murs porteurs ;</li> <li>→ désolidariser les bâtiments accolés ;</li> <li>→ éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> </ul> <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</p>

<p>Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux</p>		<p>mentionnées dans la partie risque du règlement écrit pour chaque secteur concerné par ce risque et seulement ces secteurs.</p> <p><b>Modification apportée comme suit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Page 170 du rapport de présentation 1.2 <i>Justification du projet</i>, mention dans chaque zone du règlement écrit et inscription de ce risque dans les zonages des risques</li> </ul>
<p><b>Risque technologique et nuisance</b></p>		
<p>Risque technologique : canalisations de transport de matière dangereuse</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><b>Modification apportée comme suit :</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Modifications apportées page 67 des annexes écrites 5.1</li> <li>2) Modifications apportées dans les annexes écrites 5.1</li> <li>3) Modifications apportées dans les annexes graphiques 5.2</li> </ol>
<p>Risque lié à la présence d'une ICPE</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><b>Modification apportée page 307 du rapport de présentation 1.1 Diagnostic</b></p>
<p>Risque lié à la présence d'infrastructure et inconstructibilité aux abords des</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><b>L'ensemble des zones concernées dans le règlement écrit ont été modifiées et les annexes ont été modifiées pour préciser les prescriptions d'isolement acoustique comme indiqué dans l'observation.</b></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><b>Modification apportée comme suit :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Modifications apportées page 108 dans les <i>annexes graphiques 5.2</i></b></li> <li>- <b>Les exceptions du L111-7 du Code de l'urbanisme quant aux retraits par rapport aux bords des voies classées à grande circulation sont mentionnées dans les zones A et N du règlement écrit</b></li> <li>- <b>Les <i>annexes</i> ont été modifiées en ce sens</b></li> </ul>

<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>

		L'OAP 7 du secteur 3 située sur la commune déléguée de Val d'Arry, Noyers-Bocage, a été travaillée avec la commune et Pré-Bocage Intercom afin de trouver la solution la plus adaptée au projet de la commune tout en étudiant l'observation de l'Etat.
<b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>		
OAP	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. <b>Ce travail de mise en cohérence a été faite dans les différentes OAP et zonages concernés.</b>
	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). <b>Une précision sur ce point a été faite dans l'OAP Secteur 2 Page 18.</b>
	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	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. <b>Certaines OAP ont évolué à la suite du rendez-vous entre Pré-Bocage Intercom, l'Agence Routière Départementale et le Conseil</b>

OAP	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.	<b>Départemental le 06 août 2019 afin de trouver la réponse la plus adaptée entre les besoins des communes et de la collectivité et les éléments portés à notre connaissance par le Conseil Départemental.</b>
	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 lesquels les orientations devraient, a minima, indiquer si l'accès au secteur doit être réalisé à partir de la voie départementale ou communale.	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 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. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
	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>Le travail de vérification a été fait et quelques ajustements mineurs ont été réalisés à cet effet.</b>
<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 de l'article I.2.2 va être réexaminée.  <b>La rédaction de l'article I.2.2 a été reprise dans les zones A et N du règlement écrit aux pages 108 et 127.</b>
<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.	Cette observation sera prise en compte dans le règlement écrit. <b>Cette observation a été prise en compte dans chaque zone du règlement écrit.</b>

	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).	
<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. <b>Modification apportée sans totalement supprimer les voies en impasse car certains sites l'obligent (interdites sauf impossibilité technique).</b>
<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 déboueurs-déshuileurs pourront être exigées.	Cette observation sera prise en compte dans le règlement écrit. <b>Cette observation a été prise en compte dans la zone AUx page 98 du le règlement écrit.</b>

## 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. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
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. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
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. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
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. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
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. <b>Modification apportée page 14 des OAP secteur 3 pour la commune déléguée de Val d'Arry, Noyers-Bocage, en phasant ce site dans un second temps, après la réalisation de la ZAC sur cette même commune déléguée.</b>

<p>Renforcer les justifications concernant la Zone d'activité 2AUx localisée à Villers-Bocage</p>	<p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de sa localisation en entrée de ville le long de la RD 6 faisant face au château aux caractéristiques patrimoniales incontestables,</li> <li>- 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,</li> <li>- 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,</li> <li>- du potentiel en secteur 1AUX de 6,2 ha immédiatement urbanisable une fois le PLUi approuvé.</li> </ul> <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><b>Pré-Bocage Intercom réédite les éléments de réponses apportés dans le cadre du mémoire en réponse à cette observation. Néanmoins, les justifications ont été renforcées sur ce point page 58 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet</b></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><b>Les justifications ont été renforcées sur ce point pages 32, 56 et 57 dans le rapport de présentation 1.2 Justification du projet</b></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><b>Après travail fait par Pré-Bocage Intercom, le zonage n'a pas été modifié car il est basé sur l'étude réalisée par la chambre d'agriculture sur le recensement des sièges agricoles. Néanmoins, le règlement écrit a été modifié en zone N afin de permettre l'évolution des exploitations existantes.</b></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 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.</li> <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> </ul>

	<p>- <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.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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>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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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>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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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>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><b>Cette recommandation a été intégrée page 113 du règlement écrit.</b></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>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</p>

	<p>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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
La chambre indique un problème de cohérence entre les croissances et la définition des zones naturelles à l'échelle des deux PLUi	<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> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>

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

**LE CONSEIL DEPARTEMENTAL**

**Avis favorable**

	Remarques du Conseil départemental	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<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 réglementaire 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. <b>Cette recommandation a été intégrée page 59 dans le rapport de présentation 1.2 Justification du projet</b>
	<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. <b>Cette recommandation a été intégrée page 33 de l'OAP Secteur 2 ainsi que sur le zonage de la commune.</b>
	<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.

		<p>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.</p> <p><b>Une mention a été intégrée dans l'OAP site 18 page 61 (comme celle faite pour le site 19 page 67) conformément aux échanges avec l'Agence Routière Départementale et le Conseil Départemental.</b></p>
<i>Retraits de construction</i>	<p>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</p>	<p>L'erreur matérielle sera corrigée dans le rapport de présentation tome 2.</p> <p><b>Cette erreur matérielle a été corrigé page 108 dans le rapport de présentation 1.3 Annexes</b></p>
<i>Remarques diverses</i>	<p>Actualisation de certaines données :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nouveau plan vélo et itinéraires cyclables</li> <li>- la superficie de l'ENS de la vallée de l'Ajon en page 331 du tome 2 du RP</li> </ul>	<p>Les actualisations et corrections seront faites dans les documents du Rapport de Présentation.</p> <p><b>Les actualisations suivantes ont été réalisées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Plan vélo : page 136 dans le rapport de présentation 1.1 Diagnostic</b></li> <li>- <b>Superficie de l'ENS de la vallée de l'Ajon modifiée page 334 du rapport de présentation 1.1 Diagnostic</b></li> </ul>

**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.

**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
<p>1- Mise à jour des chiffres de l'activité artisanale dans le rapport de présentation tome 1 (détail dans l'avis formulé)</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>1 et 2- point positif ne supposant aucun ajustement.</p> <p>3- Cette remarque sera prise en compte.  <b>Modification apportée sur ce point page 334 du rapport de présentation 1.1 Diagnostic</b></p>

## LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

### Avis assorti de remarques

	Remarques du Conseil départemental	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<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>	<p>Point positif ne supposant aucun ajustement.  <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
<i>Méthodologie</i>	<p>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 document d'urbanisme. Le questionnement des choix d'urbanisation au regard de leurs incidences sur l'environnement a été conduit notamment</p>	<p>Point positif ne supposant aucun ajustement.  <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>

	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. <b>Modification a été apportée page 43 du PADD.</b>
<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. <b>Modification apportée sur ce point pages 48, 49 et 50 dans le rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
<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. 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>Les justifications vont être étudiées à nouveau pour voir si elles peuvent être complétées.</p> <p><b>Justifications complétées sur ce point page 92 dans le rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b></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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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>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><b>Justifications complétées sur ce point page 57 dans OAP Secteur 1.</b></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 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>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.  <b>La commune et Pré-Bocage Intercom ont décidé de maintenir cette zone en 2AU tel que définie dans le PLUi arrêté.</b></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.  <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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.  <b>Le périmètre en préemption forte de zone humide à l'Est du site a été ajouté à l'OAP site 38 page 43 et cette OAP demande qu'une « étude préalable de délimitation de zone humide devra être élaborée avant tout aménagement de la partie Est. L'aménagement de celle-ci sera ensuite uniquement possible dans les zones identifiées comme non humides. Les éventuelles zones humides identifiées seront à intégrer en tant qu'espace vert ».</b></p> <p><u>L'OAP 39 indique</u> : "Bande inconstructible protégeant la zone humide."</p>

<p><i>Indicateurs de suivi</i></p>	<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> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
<p><i>Eau</i></p>	<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 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>1- Ces travaux sont à intégrer dans le cadre d'une étude de zonage d'assainissement.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p> <p>2- L'OAP de Villy-Bocage indique en page 69 : "Mesures d'évitement / de réduction / de compensation.</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><b>Des justifications complémentaires ont été apportées à l'OAP de Villy-Bocage page 69</b></p>

<i>Ressource en eau potable</i>	<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><b>Des justifications complémentaires ont été apportées sur la question de l'AEP des pages 13 à 28 dans le rapport de présentation 1.3 Annexes</b></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 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>1- Cette remarque sera prise en compte comme indiqué en réponse à l'avis de l'Etat.</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><b>Des modifications ont été apportées dans ce sens dans la zone 1AU du règlement écrit page 87 et dans la zone 1AUx du règlement écrit page 100</b></p> <p>2- Un échéancier prévisionnel d'ouverture des zones 1AU va être proposée comme indiqué en réponse à l'avis de l'Etat.</p> <p><b>Modification apportée page 14 des OAP secteur 3 pour la commune déléguée de Val d'Arry, Noyers-Bocage, en phasant ce site dans un second temps, après la réalisation de la ZAC sur cette même commune déléguée.</b></p>
L'air et le climat	<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><b>Des mentions dans le rapport de présentation à propos du PCAET de Pré-Bocage Intercom ont été faites.</b></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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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 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>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 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,</p>	<p>Point n'appelant pas de modification particulière.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>

	<p>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>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> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>

## LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE du Pré-Bocage

### Avis favorable

Remarques du SCoT	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
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> <p><b>L'étude de la SAFFER a été intégrée dans le rapport de présentation 1.3 Annexes et a également permis de renforcer les justifications dans le rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b></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.	<p>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.</p> <p><b>Les destinations ont été revus dans le tableau des destinations des zones A et N ainsi que dans la partie limitation de ces mêmes zones dans le règlement écrit.</b></p>
Revoir les objectifs de maintien de logements vacants et du parc de logements aidés en lien avec les prescriptions 26 et 27 du SCoT	<p>Ce point va être retravaillé dans le PLUi</p> <p><b>Les justifications ont été renforcées aux pages 27, 30 et 121 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet sur la base des projets établis via les OAP secteur 2 de Villers-Bocage (page 10 et de Villy-Bocage (pages 73 et 77).</b></p>
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> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<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
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.  La CDC souligne les choix d'aménagement de la collectivité qui sont favorables au développement des mobilités durables.	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

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. <b>Le site 17 dans les OAP Secteur 2 page 52 a été modifié afin de prendre en compte la demande de la commune tout en intégrant les recommandations techniques du gestionnaire de voirie.</b>
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. <b>L'emplacement réservé est donc maintenu dans le PLUi au regard des éléments indiqués par l'Agence Routière Départementale et le Conseil</b>

			<b>Départemental lors du rendez-vous du 6 août 2019.</b>
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 prévoit un accès supplémentaire depuis la route de la Chapelle pour éviter une surcharge de circulation sur la route du Long-Pré.	La collectivité va prendre en compte cette demande afin de faciliter la circulation comme évoqué par la commune dans son avis. <b>Après étude approfondie de la demande, la commission urbanisme du mois d'octobre 2019 a décidé de ne pas intégrer cette demande car celle-ci supposerait de traverser une zone agricole pour relier une zone à urbaniser à une voie communale, ce qui n'est pas la fonction d'une zone agricole.</b>
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. <b>Après vérification de la demande faite conjointement avec la commune et le bureau d'études, le chemin n'est pas référencé comme chemin de randonnée dans le PLUi.</b>
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) <b>La demande a bien été intégrée au zonage de Tracy-Bocage ainsi que dans les planches contact page 183 du rapport de présentation 1.3 Annexes.</b>

Tracy-Bocage	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 <b>La demande a bien été intégrée dans l'OAP secteur 2 page 46.</b>
	<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 l'identité du territoire par la réhabilitation et la protection de ses constructions.</li> </ul>	<p>La demande va être étudiée.</p> <p><b>Pour répondre à l'observation de l'Etat et de plusieurs communes, la rédaction de l'article I.2.2 a été reprise dans les zones A et N du règlement écrit aux pages 108 et 127.</b></p>

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. <b>La demande a été prise en compte.</b>
		<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>	<p>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 priorisées.</p> <p><b>Modification apportée page 14 des OAP secteur 3 pour la commune déléguée de Val d'Arry, Noyers-Bocage, en phasant ce site dans un second temps, après la réalisation de la ZAC sur cette même commune déléguée.</b></p>
		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. <b>Modification apportée dans les OAP, secteur des zonages ainsi que dans le rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
		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. <b>Modification apportée au tracé du zonage du lieu-dit « La Croix » de la commune déléguée de Val d'Arry, Tournay-sur-Odon, sans augmenter</b>

Val d'Array (PLUi + assainissement collectif)			<b>les droits à construire conformément à la réponse apportée dans le mémoire en réponse.</b>
		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. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
		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. <b>La demande a bien été intégrée en créant un emplacement réservé au zonage de la commune déléguée de Val d'Array, Tournay-sur-Odon, et en l'indiquant page 80 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
	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	

			<p>un règlement local de publicité pour répondre à cette demande dans le futur.</p> <p><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
<p>Val d'Array (PLUi + assainissement collectif)</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 l'identité du territoire par la réhabilitation et la protection de ses constructions ;</li> </ul>	<p>La demande va être étudiée.</p> <p><b>Pour répondre à l'observation de l'Etat et de plusieurs communes, la rédaction de l'article I.2.2 a été reprise dans les zones A et N du règlement écrit aux pages 108 et 127.</b></p>

Val d'Arry (PLUi + assainissement collectif)		<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.	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. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
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. <b>La demande a bien été intégrée et la correction a été faite page 10 de l'OAP Secteur 2.</b>
		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. <b>La demande a bien été intégrée et la correction a été faite page 10 de l'OAP Secteur 2.</b>
		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. <b>La demande a bien été intégrée et la correction a été faite page 10 de l'OAP Secteur 2.</b>
		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

Villers-Bocage (PLUi + assainissement collectif)			un règlement local de publicité pour répondre à cette demande dans le futur. <b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b>
		<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 l'identité du territoire par la réhabilitation et la protection de ses constructions</li> </ul>	<p>La demande va être étudiée. <b>Pour répondre à l'observation de l'Etat et de plusieurs communes, la rédaction de l'article I.2.2 a été reprise dans les zones A et N du règlement écrit aux pages 108 et 127.</b></p>

Villers-Bocage (PLUi + assainissement collectif)		<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. <b>Cette demande a été intégrée après un travail effectué conjointement avec les deux communes concernées, Villers-Bocage et Villy-Bocage, le Conseil Départemental et le bureau d'études. L'emplacement réservé est inscrit au zonage de ces deux communes et page 79 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
Villy-Bocage	Favorable avec Réserves	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	Cette demande va être étudiée. <b>Cette modification été faite et appliquée à l'ensemble des zonages du PLUi Est.</b>
		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	Cette demande va être étudiée. <b>Cette modification été faite et appliquée à l'ensemble des zonages du PLUi Est.</b>
		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. <b>Cette modification été faite au zonage et indiquée page 79 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
		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. <b>Cette modification été faite au zonage et indiquée page 79 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
		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.

Villy-Bocage			<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><b>Au regard de la demande d'un administré lors de l'enquête publique et des éléments portés à la connaissance de Pré-Bocage Intercom par la commune, le zonage de Villy-Bocage a été modifié afin de prendre en compte cette demande.</b></p>
		<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 (voir annexe Fains n°1)</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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></p>
		<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</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</p>

Villy-Bocage	d'un programme de plusieurs logements sur une parcelle de propriété communale (voir annexe Fains n°2)	<p>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><b>Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.</b></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>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>Après étude approfondie de la demande et le travail fait conjointement avec la commune et le bureau d'études, le figuré concernant le retrait de 75m par rapport à la RD6 a été supprimé. Pour information, ce retrait ne s'applique qu'aux zones en dehors des secteurs urbanisés.</b></p>

Villy-Bocage	<p><b>OAP :</b></p> <p>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>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>1 – La demande va être prise en compte. <b>Modification intégrée page 73 dans l'OAP Secteur 2</b></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, la demande de la commune paraît cohérente à cet égard et Pré-Bocage Intercom va modifier en ce sens. <b>Modification intégrée page 73 dans l'OAP Secteur 2</b></p> <p>3 - La demande va être prise en compte. <b>Modification intégrée page 73 dans l'OAP Secteur 2</b></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> </ul>	<p>La demande va être étudiée. <b>Pour répondre à l'observation de l'Etat et de plusieurs communes, la rédaction de l'article I.2.2 a été reprise dans les zones A et N du règlement écrit aux pages 108 et 127.</b></p>

Villy-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>	
		<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> <p><b>Cette demande a été intégrée après un travail effectué conjointement avec les deux communes concernées, Villers-Bocage et Villy-Bocage, le Conseil Départemental et le bureau d'études. L'emplacement réservé est inscrit au zonage de ces deux communes et page 79 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b></p>

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

### **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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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)

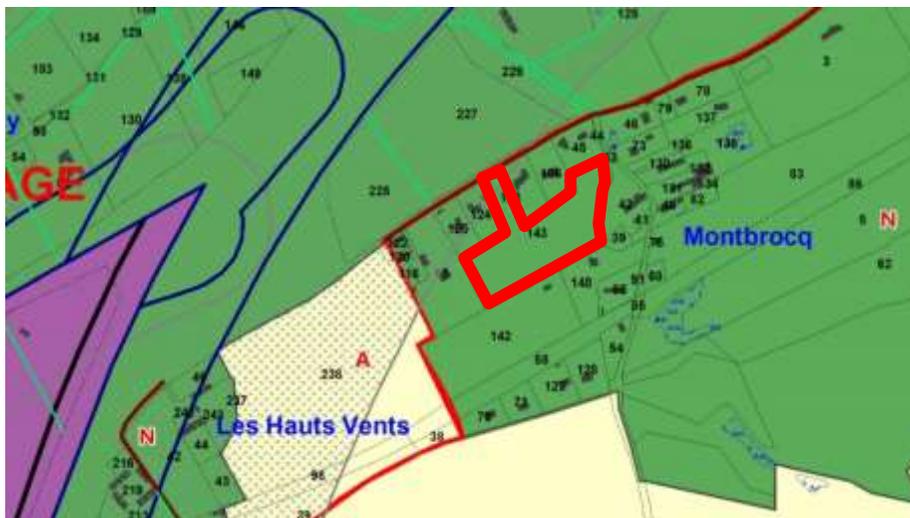
Dépôt d'une observation D2, complémentaire, sur registre dématérialisé au nom de Monsieur Etienne ROGER)

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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



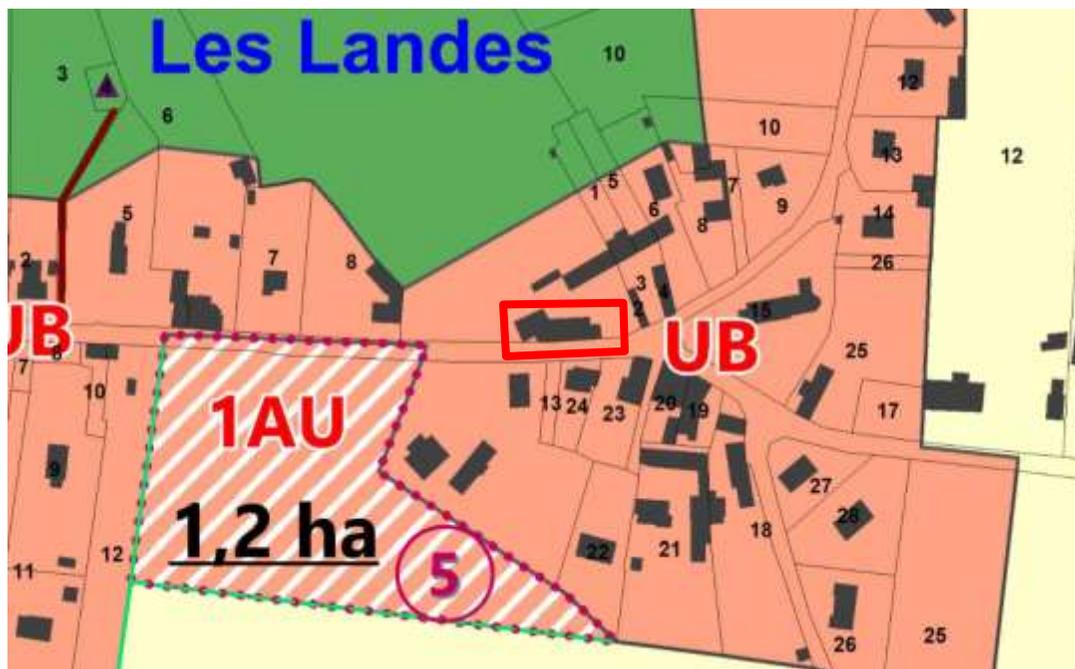
**R3- (D4) Déposition de Monsieur Jean-Baptiste LECLERC**, résident à Sermentot, Centre Bourg, qui demande que l'ancienne grange en pierres située sur sa propriété et qui borde la route départementale, soit étoilée (Changement ultérieur de destination) afin de pouvoir la transformer en gîte rural ou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

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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

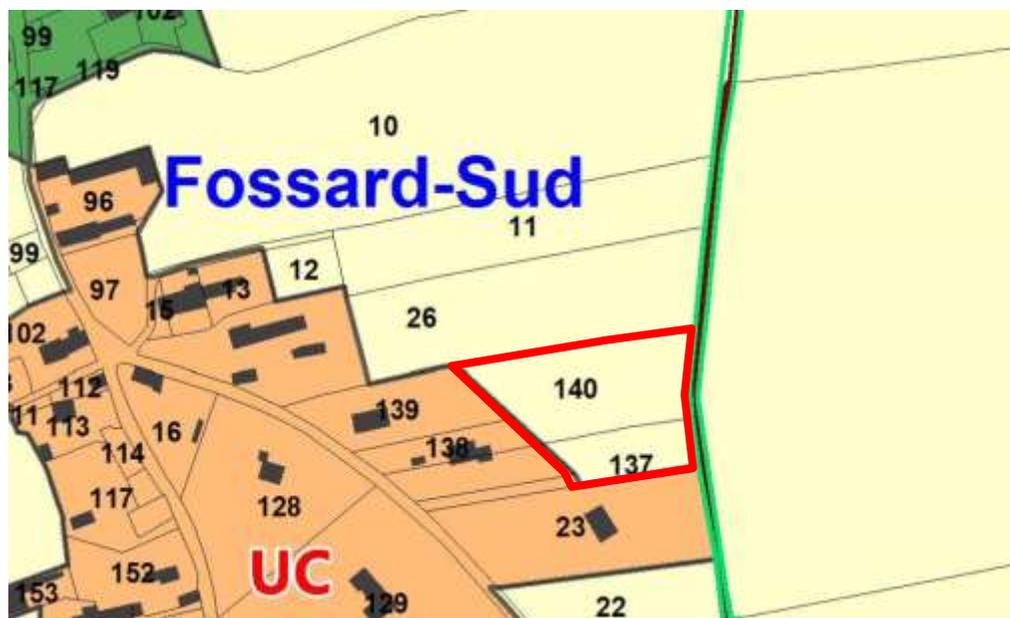
*Question n°4 de la commission d'enquête :*

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**R5- Déposition de Monsieur Grégoire LECLERC**, qui demande une traversée latérale du merlon planté longeant l'OAP 23, sur la commune de Val d'Arry, afin de donner un accès à l'agriculteur qui exploite la parcelle contigüe D315.

Question n°5 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande d'ouverture d'un chemin d'accès réduisant l'écran acoustique voulu à cet endroit et peut-être susceptible de générer, à terme, des problèmes de ruissellements vers la zone constructible ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** Cette demande aura pour effet de réduire la protection acoustique par rapport à l'A84 voulue par la collectivité sur cette future zone d'extension. De plus, le fait d'ouvrir une haie peut possiblement générer, sur le long terme, des problèmes de ruissellement et créer un espace dans lequel le vent pourrait s'engouffrer.

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

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.**

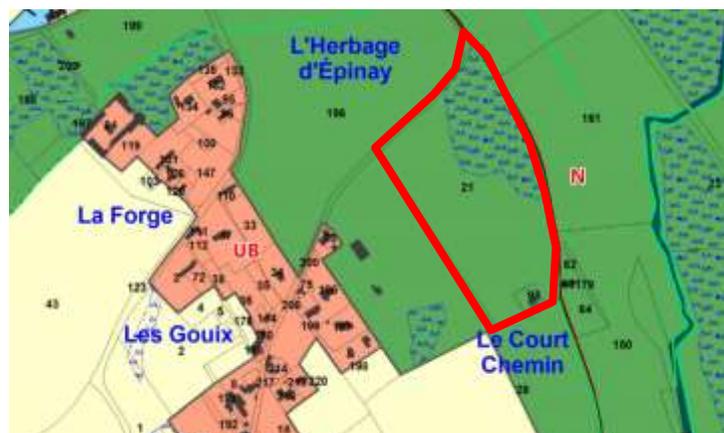
Question n°6 de la commission d'enquête :

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 :**

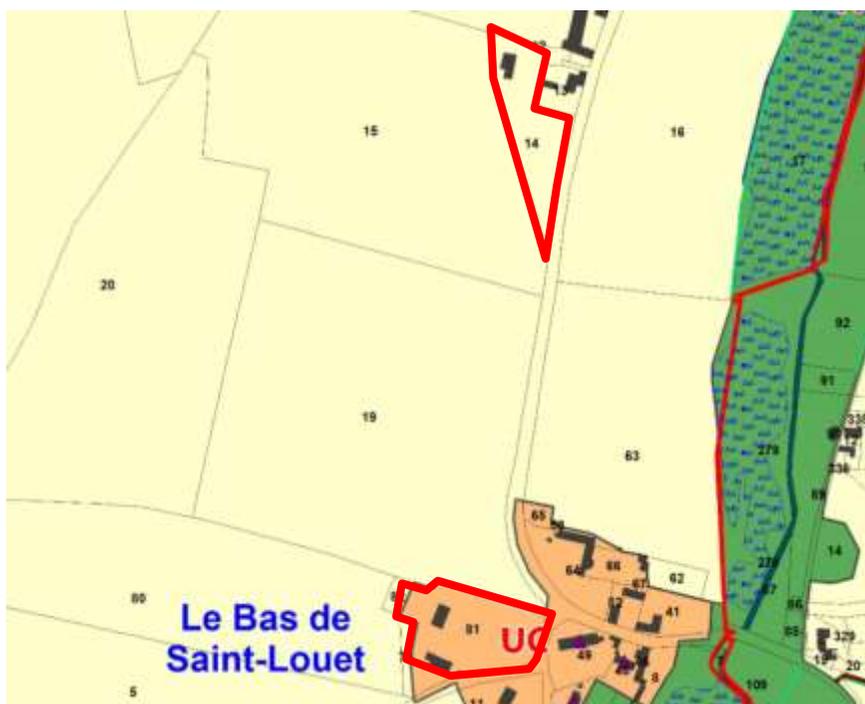
**Pour la demande a)** concernant un bâtiment situé sur la parcelle ZB0014, le requérant n'a pas fourni de photos. Il est donc impossible pour la collectivité d'étudier la demande et ainsi de vérifier l'intérêt patrimonial (prescription 36 du SCoT de Pré-Bocage Intercom). Cette demande ne pourra être 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.

**Cette demande a été intégrée au PLUi à la suite des informations transmises par la commune. Celle-ci figure au zonage de la commune ainsi page 181 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**

**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



### 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 Feuguerolles-sur-Seulles.**

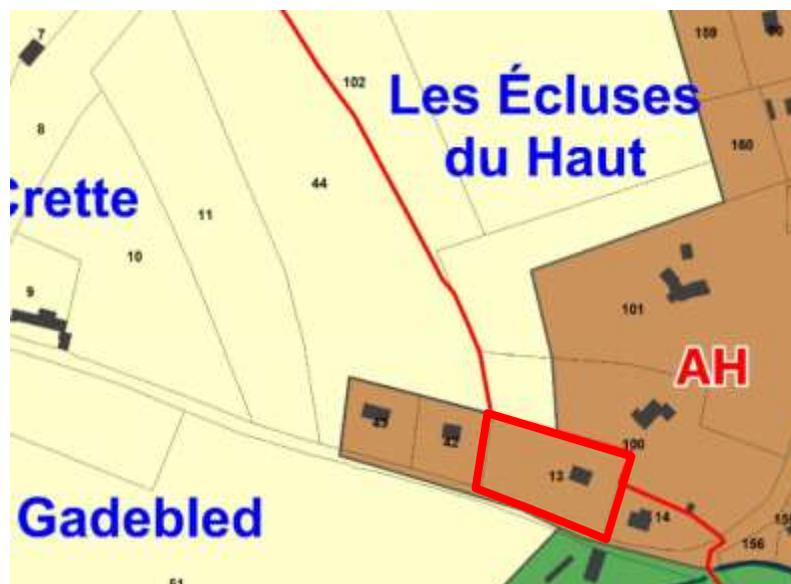
Ces personnes déclarent être propriétaires d'un terrain de 3440 m<sup>2</sup> (Parcelle n° 13 en secteur AH)) sur lequel est construite leur maison. Ils souhaitent pouvoir détacher de ce terrain une parcelle de 1350 m<sup>2</sup>, afin de permettre la construction d'une nouvelle habitation.

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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 :**

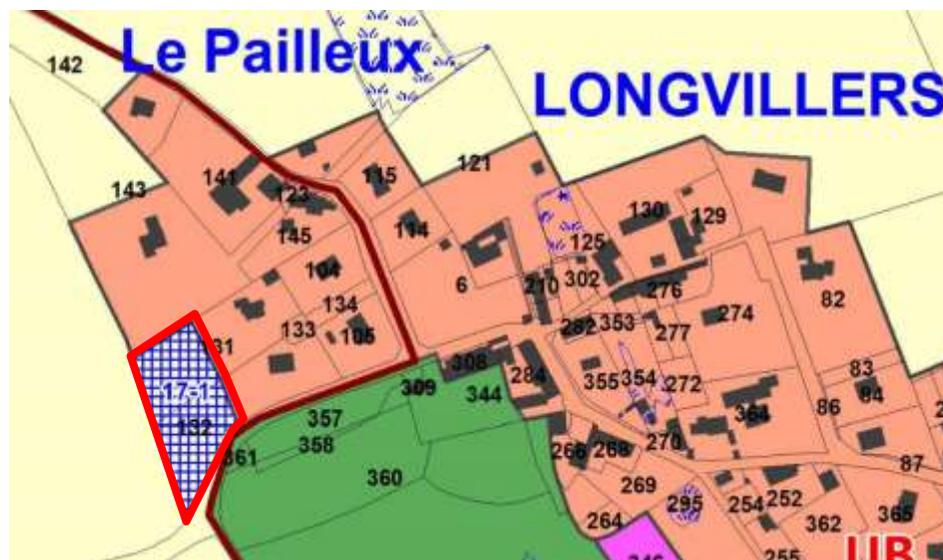
- Le choix est incompréhensible,
- La voirie est inadaptée et dangereuse,
- Les 2 propriétaires refuseront la vente des parcelles en question.

*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.

**L'emplacement réservé 17-1 a été déplacé conformément aux demandes faites par plusieurs personnes lors de l'enquête publique, appuyées par la commune.**



**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 complication 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**

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.

**Cette modification été faite au zonage de Malherbe-sur-Ajon et dans l'OAP Secteur 4 page 41.**

3) Ce point va être corrigé en conservant la superficie de 3,5Ha.

**Cette modification été faite au zonage de Malherbe-sur-Ajon et dans l'OAP Secteur 4 page 41.**



**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.

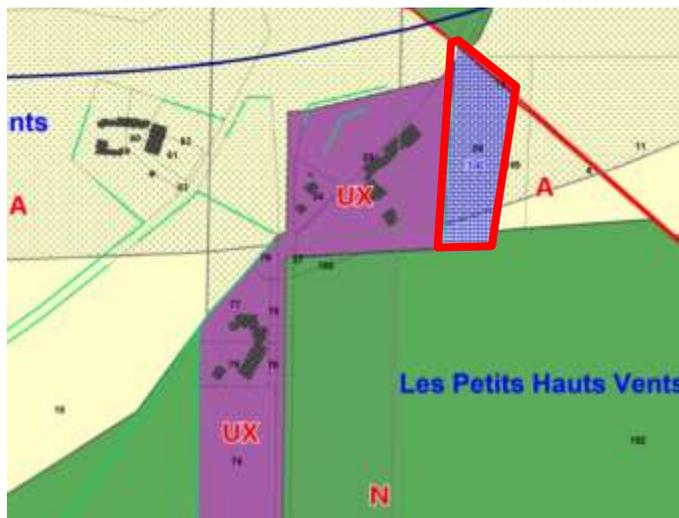
Question n°10 de la commission d'enquête :

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.

**L'emplacement réservé est donc maintenu dans le PLUi au regard des éléments indiqués par l'Agence Routière Départementale et le Conseil Départemental lors du rendez-vous du 6 août 2019.**



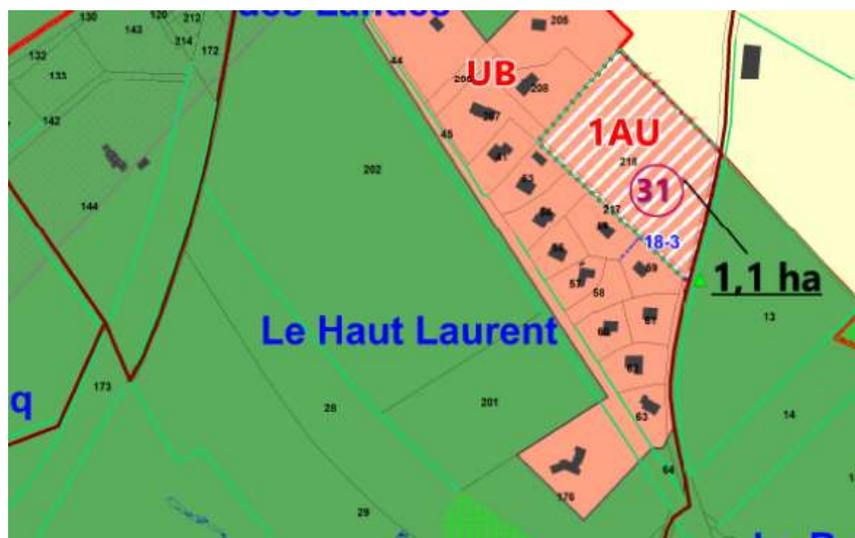
**C5- (D23) Déposition de Monsieur Guillaume ROBLIN en date du 15 juillet 2019, 34, le Bas des Landes à Parfouru-sur-Odon, qui déclare s'opposer au projet de construction de 11 pavillons juste derrière sa propriété.**

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

**L'emplacement réservé 17-1 a été déplacé conformément aux demandes faites par plusieurs personnes lors de l'enquête publique, appuyées par la commune.**

**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.

L'emplacement réservé 17-1 a été déplacé conformément aux demandes faites par plusieurs personnes lors de l'enquête publique, appuyées par la commune.

**C8- (D26) Déposition de Monsieur Dominique AUBINE, en date du 17 juillet 2019.** Propriétaire de la parcelle ZB190 à Epinay-sur-Odon, qui demande l'affectation de cette parcelle en zone constructible.

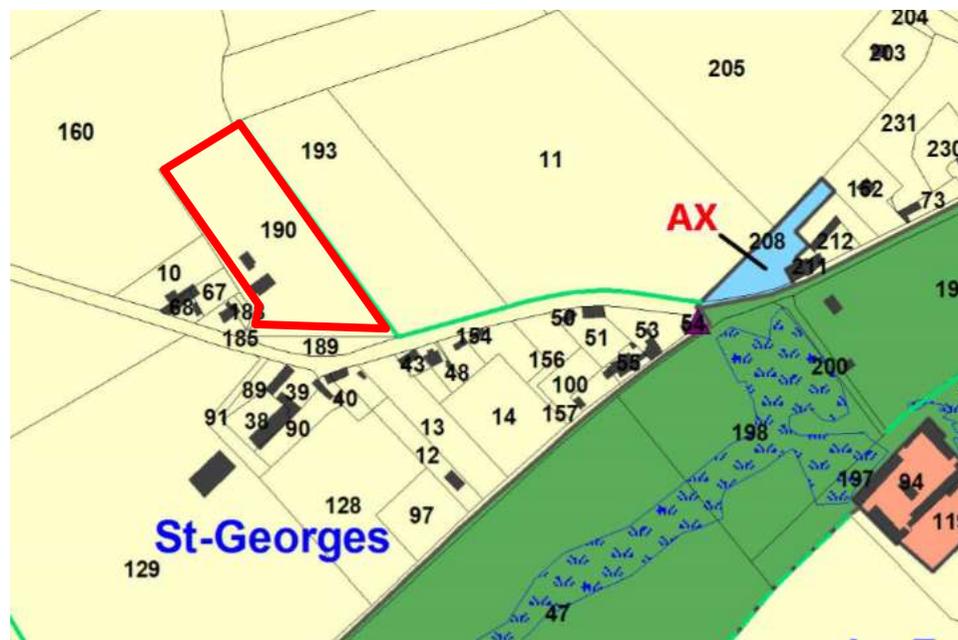
Question n°12 de la commission d'enquête :

*Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation dans le hameau de Saint Georges et en pleine zone agricole ?*

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :** La parcelle ZB 190 se situe en zone agricole et n'est pas contiguë à une zone urbaine. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.

Pour rappel, la zone agricole permet les extensions et les annexes, dans les conditions définies au règlement écrit.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 !

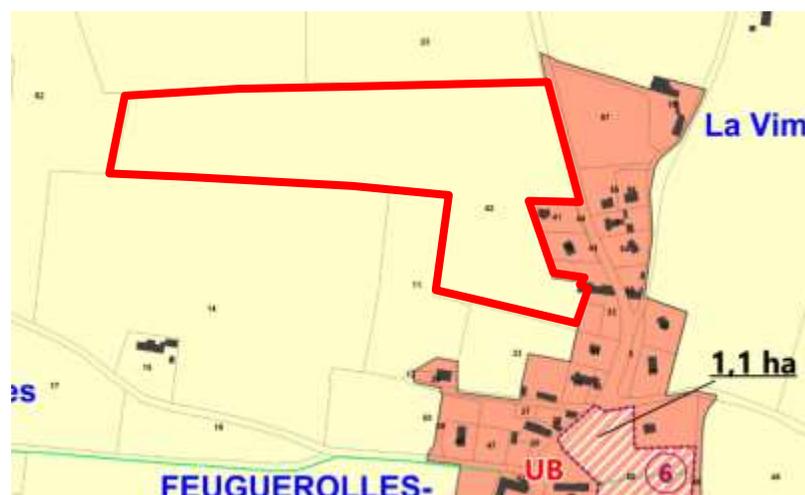
*Question n°13 de la commission d'enquête :*

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 contigüe à une parcelle urbaine.

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

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 ?

**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

1) Ce secteur AD, d'une superficie de 8,9Ha (0,04% du territoire intercommunal) vise à prévoir la construction d'un futur établissement scolaire. Toutes les règles de la zone A pure s'y appliquent, sauf la possibilité de construire de nouveaux bâtiments agricoles ou des habitations. 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.

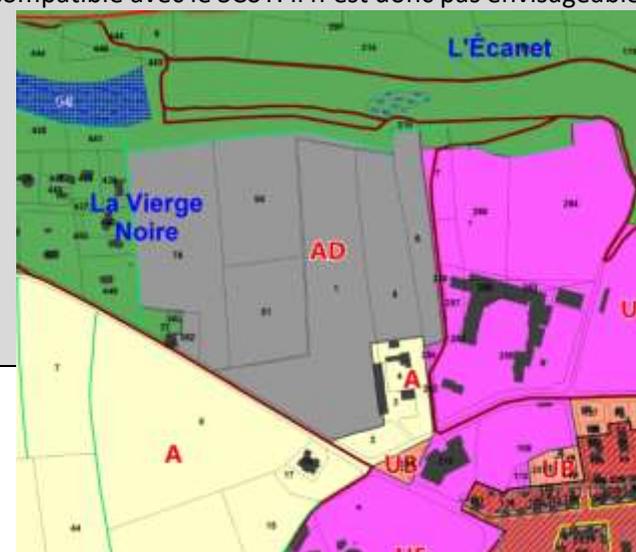
Aussi, le potentiel de zone à urbaniser pour Villers-Bocage a déjà été renforcé par rapport à la prescription 20 du SCoT, prescription 20 autorisant cela pour les procédures intercommunales. Ajouter 8,9Ha à ce potentiel au PLUi ferait que celui-ci ne serait plus compatible avec le SCoT. Il n'est donc pas envisageable d'ajouter ce potentiel.

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

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**

2) Les parcelles inscrites 2, 3 et 4 au zonage appartiennent au même propriétaire et on a accès à une voie publique par la parcelle 3. Celles-ci ne sont donc pas enclavées.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

**Le PLUi a bien intégré ces éléments au zonage de Saint-Louet-sur-Seulles ainsi page 181 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**



**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.

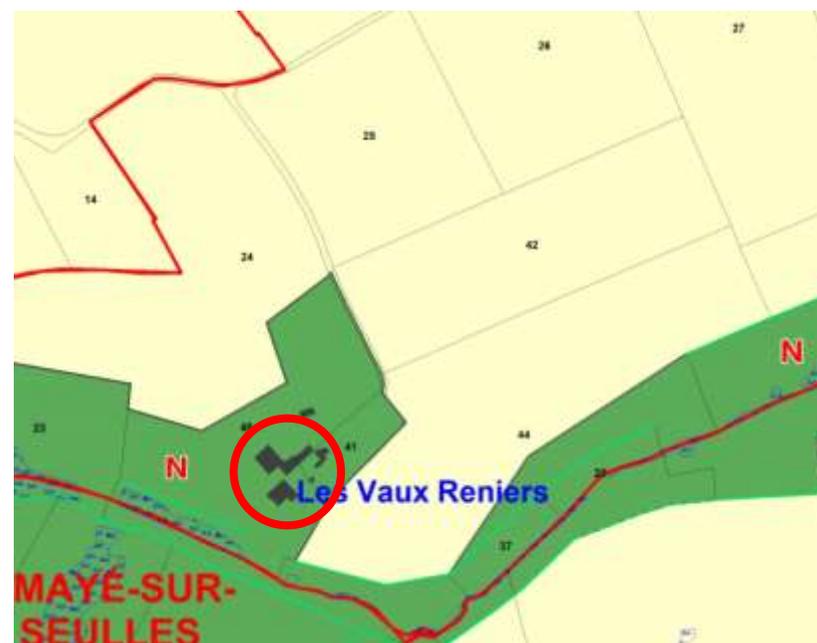
*Question n°17 de la commission d'enquête :*

*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.

**Le PLUi a bien intégré ces éléments au zonage de Saint-Louet-sur-Seulles ainsi page 181 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**



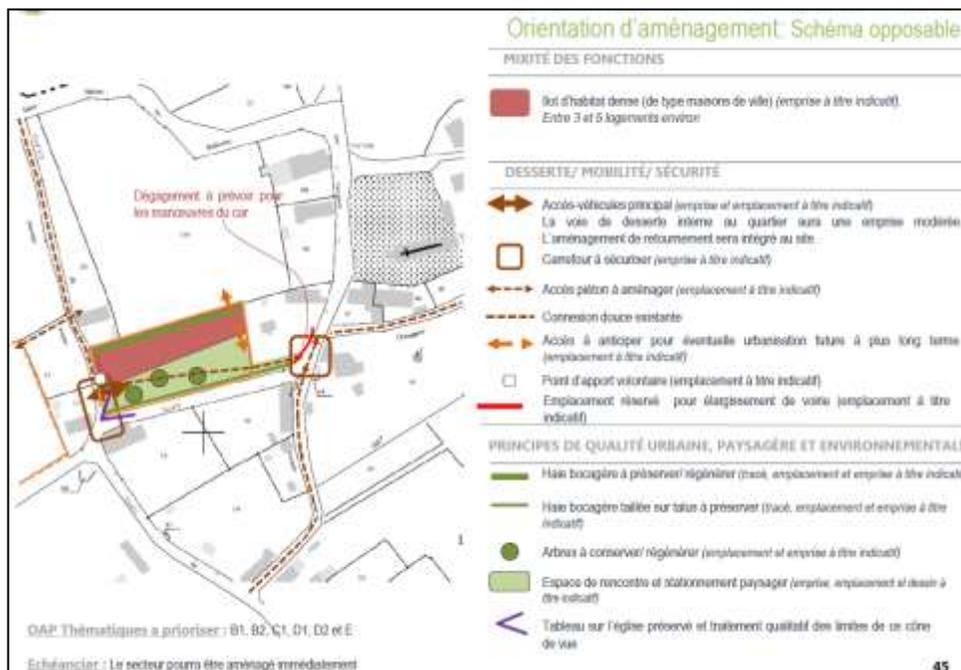
**C14- (D36- D37) Déposition anonymes concernant l’OAP n° 36 à Maisoncelles-sur-Ajon** sur lesquels il est spécifié que ces orientations ne semblent pas adaptées à la topographie du site et à l’existant des bâtis de proximité. Les propositions du schéma de principe et la création d’un ilot dense, sans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

**Après étude approfondie de cette observation, il s’agit d’une erreur dans la désignation de l’OAP. Il s’agit en fait de l’OAP du bourg de Parfouru-sur-Odon à propos de l’alignement de la limite ouest sur la haie existante où il existe un décalage. Ce décalage a été corrigé dans l’OAP du bourg de Parfouru-sur-Odon en concertation avec la commune.**



**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



## 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



### 1.3- Registre de Villers-Bocage.

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

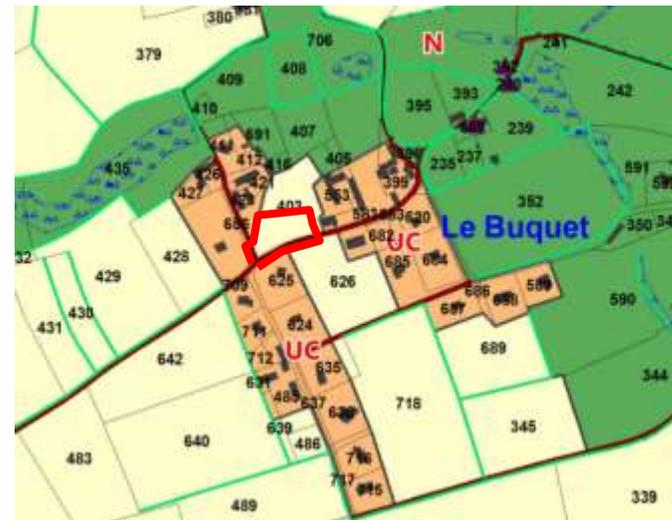
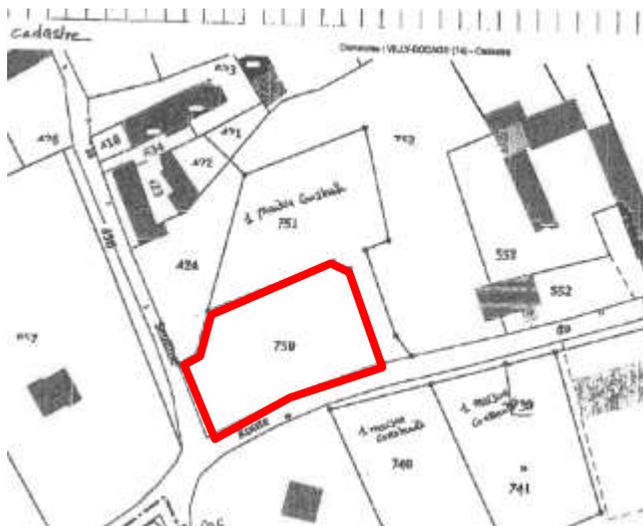
**R12- (D7) Dépôt d'un courrier de Monsieur Gilbert MARIE**, 9, rue du Buquet à Villy-Bocage qui explique que la parcelle repérée A 403 sur le PLUi a fait l'objet d'un découpage intégrant 2 nouvelles parcelles n° A 750 et A751. Cette opération découle d'une donation à ses enfants. La parcelle A 751 est 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.

**Au regard de la demande fait par cet administré lors de l'enquête publique et des éléments portés à la connaissance de Pré-Bocage Intercom par la commune, le zonage de Villy-Bocage a été modifié afin de prendre en compte cette demande.**



Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est

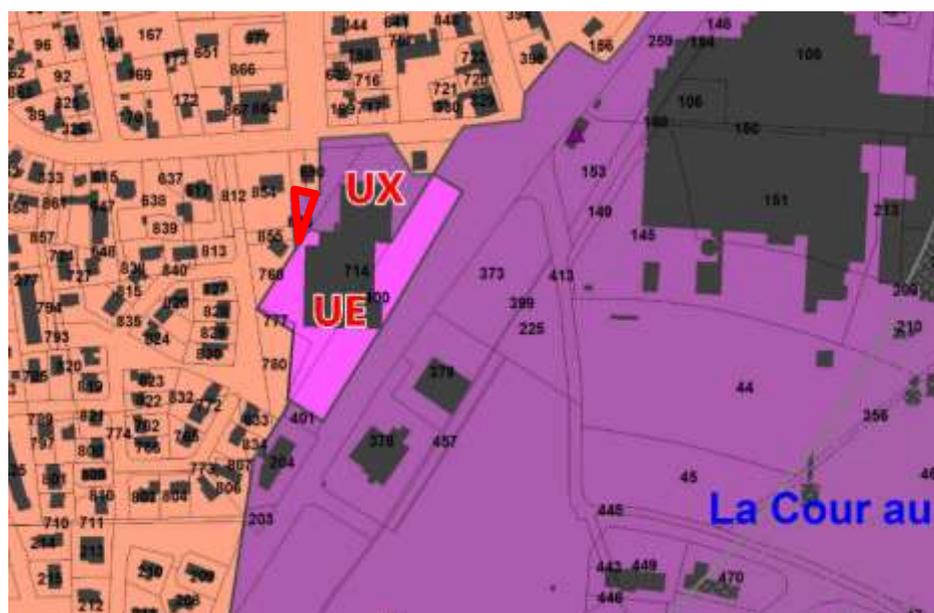
**R13- (D7) Dépôt d'un courrier de Monsieur René-Marc GARBI**, 36 Bd Joffre à Villers-Bocage, qui déclare être propriétaire de la parcelle AK 335, d'une superficie de 152 m<sup>2</sup>, achetée à la société Bernard Philippe. Il souhaiterait que celle-ci, classée en UX puisse passer en UB, comme le reste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

**Conformément à la réponse faite dans le mémoire en réponse, le zonage de Villers-Bocage a été modifié dans ce sens.**



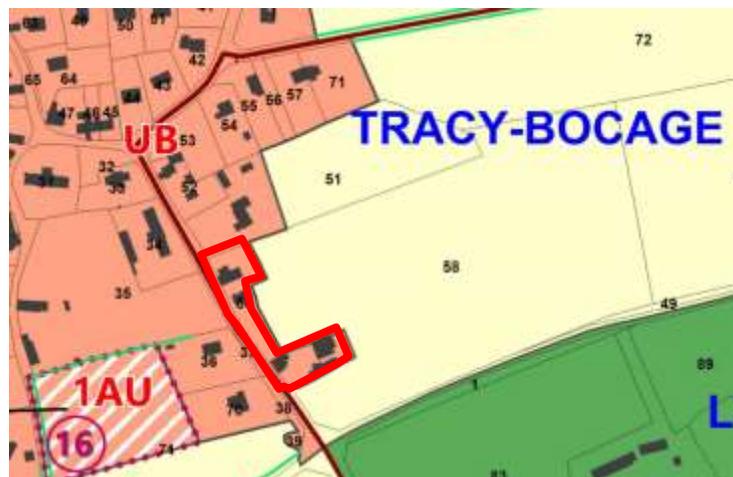
**R14- (D7) Déposition de Monsieur Emmanuel JOURDAIN**, 5, rue de la Mairie à Tracy-Bocage qui demande si la parcelle ZN 50 qui se trouve devant sa maison est ou sera constructible ?

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 ?

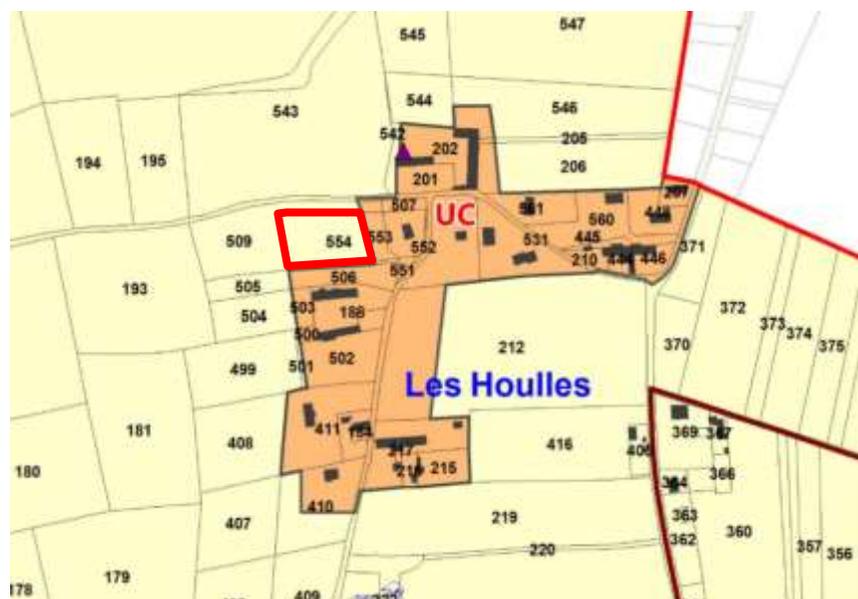
**Réponse de Pré-Bocage Intercom :**

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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**

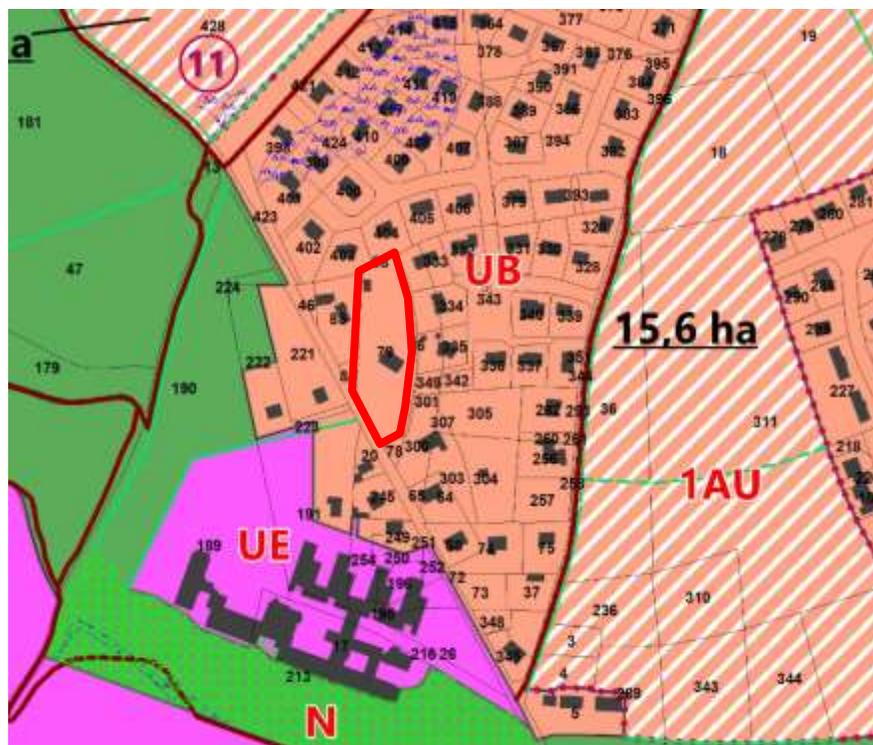
**R17- (D7) Déposition de Monsieur et Madame Philippe BAUDOIN**, 14, route de Saint-Louet à Villers-Bocage qui expriment le souhait, à l'occasion d'une éventuelle vente de leur maison, de pouvoir diviser leur parcelle de terrain de 4328 m<sup>2</sup>, afin de permettre l'intégration de 2 nouvelles constructions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

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

**Le PLUi a bien intégré ces éléments au zonage de Tracy-Bocage ainsi page 183 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**



Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



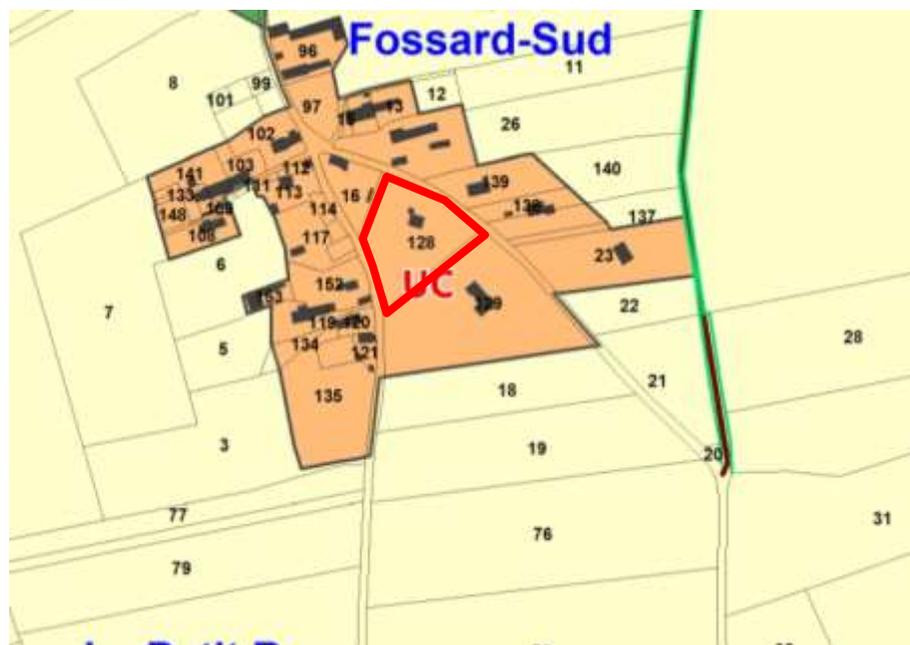
**R21- (D13) Déposition de Monsieur et Madame Alain COSTIL**, propriétaire de la parcelle n° 128, d'une superficie d'environ 4700 m<sup>2</sup>, au lieudit "Le Fossard Sud", à Anctoville. Celle-ci exprime le souhait de pouvoir diviser cette grande parcelle en créant une nouvelle parcelle d'environ 1700 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 Z00128 d'une contenance de 4474m<sup>2</sup> se situe en zone urbaine (UC) et est donc constructible. Monsieur et Madame Alain BAUDOIN 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



#### **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.

**Conformément à la réponse faite dans le mémoire en réponse, cette demande a été intégrée au zonage d'Anctoville et indiquée à la page 84 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.**

## 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.

**Conformément à la demande faite par la commune, le règlement écrit a été modifié afin de faciliter la réalisation de projets d'équipements publics en zone urbaine « habitat » pages 31 et 34.**

**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.*

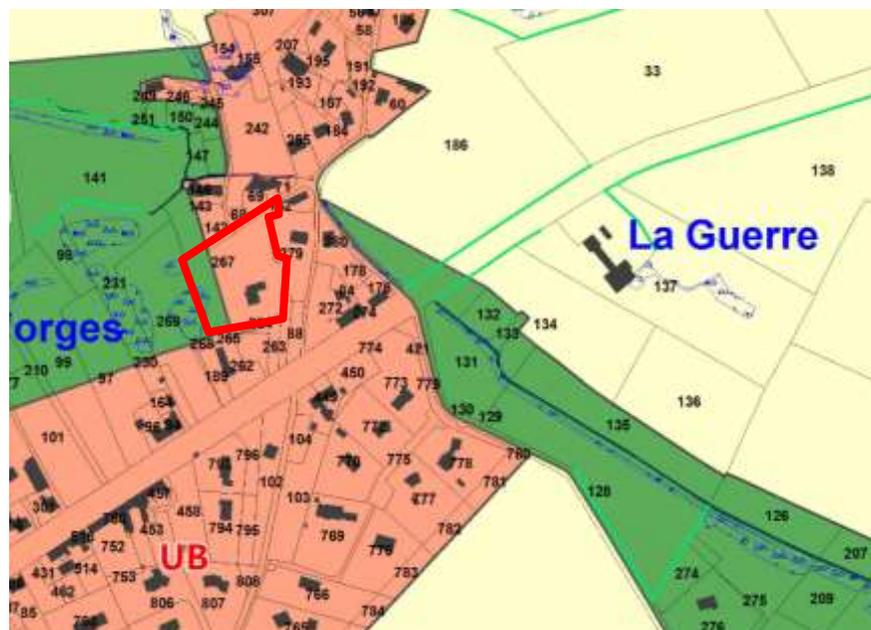
*Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation pour ce complément de parcelle ne bénéficiant pas, à priori, de chemin d'accès sans empiéter sur une propriété privée ?*

**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 :

*Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est*

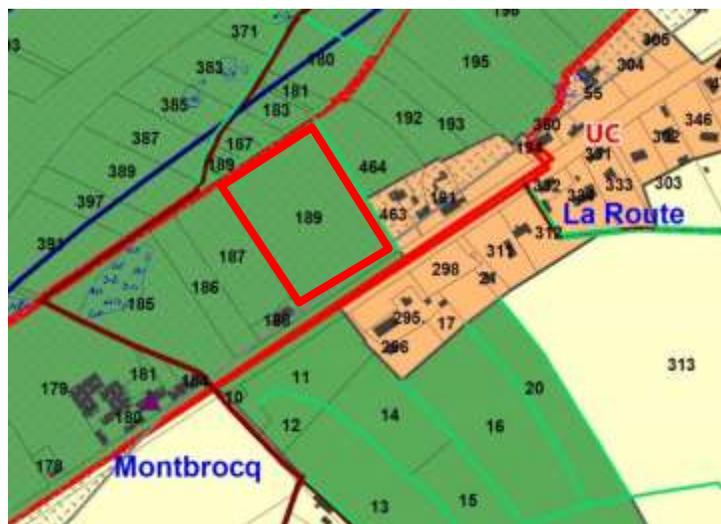
*Que pensez-vous de cette demande qui risque de dégrader fortement l'exploitation d'une belle parcelle agricole ?*

**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 :

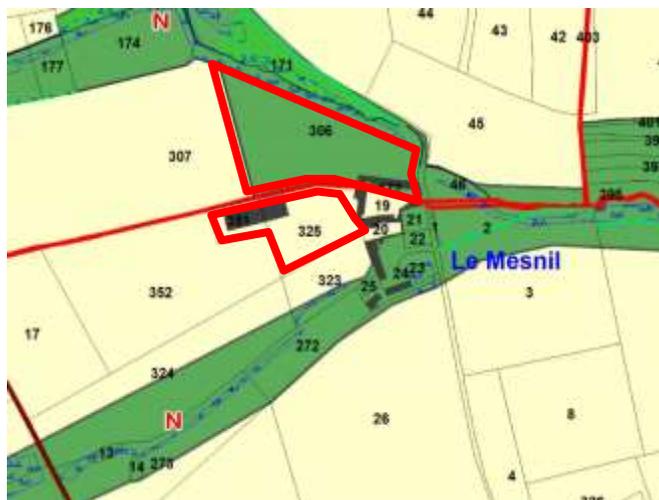
- qu'elles soient situées à proximité des bâtiments agricoles existants ou projetés,
- que la présence de l'agriculteur soit indispensable au bon fonctionnement de l'exploitation.

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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

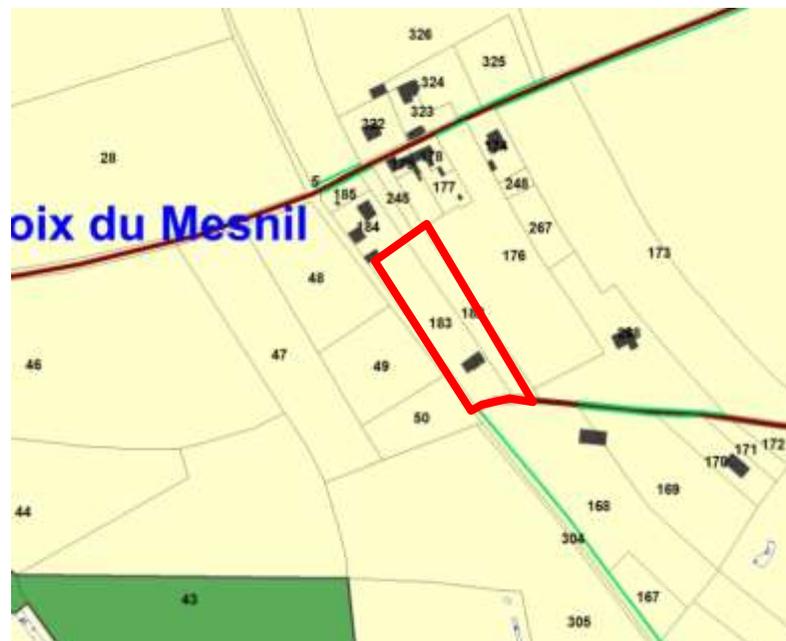
*Question n°35 de la commission d'enquête :*

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**

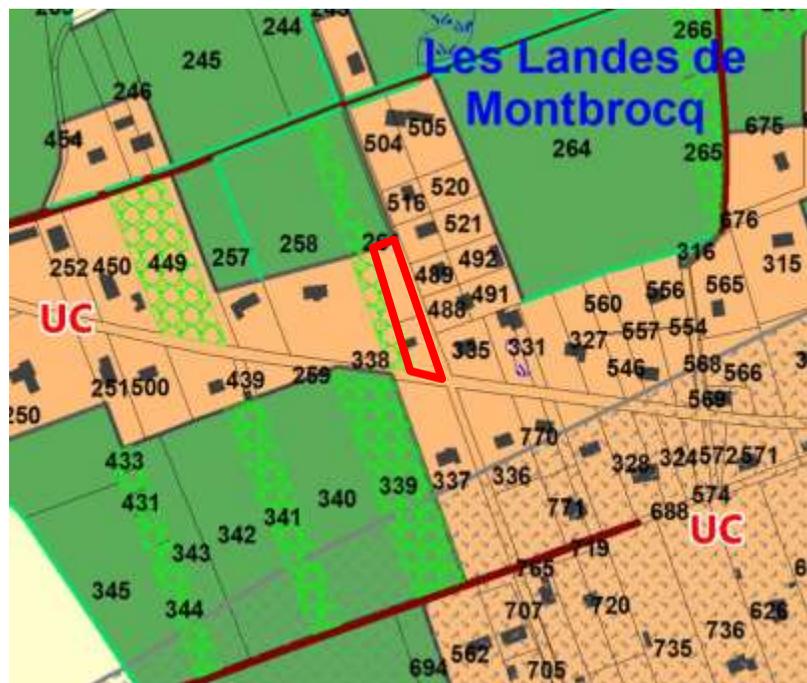


**R28- Visite de Monsieur et Madame René HAMON, 8 chemin de l'Homme à Villy-Bocage,** qui sont venus vérifier que les parcelles n° 260 et 261, sises au hameau « Les Landes de Montbrocq », étaient bien classées partiellement constructibles.

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



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

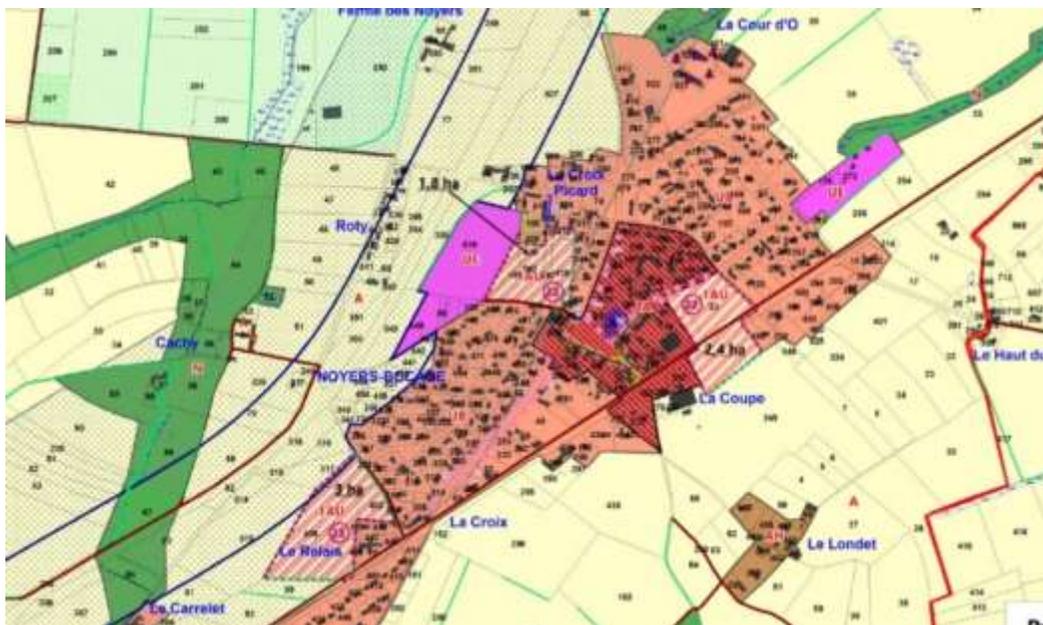
**R31-(D29) Déposition de Monsieur Jacky GODARD, Maire de Val d'Arry, le 15 juillet 2019,** qui précise que concernant le zonage de la commune historique de Noyers-Bocage et afin de mieux maîtriser le développement urbain, un phasage s'impose. L'objectif de la commune est donc de concentrer le développement 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.

**Modification apportée page 14 des OAP secteur 3 pour la commune déléguée de Val d'Arry, Noyers-Bocage, en phasant ce site dans un second temps, après la réalisation de la ZAC sur cette même commune déléguée.**



## 1.7- Registre d'Epinay-sur-Odon.

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

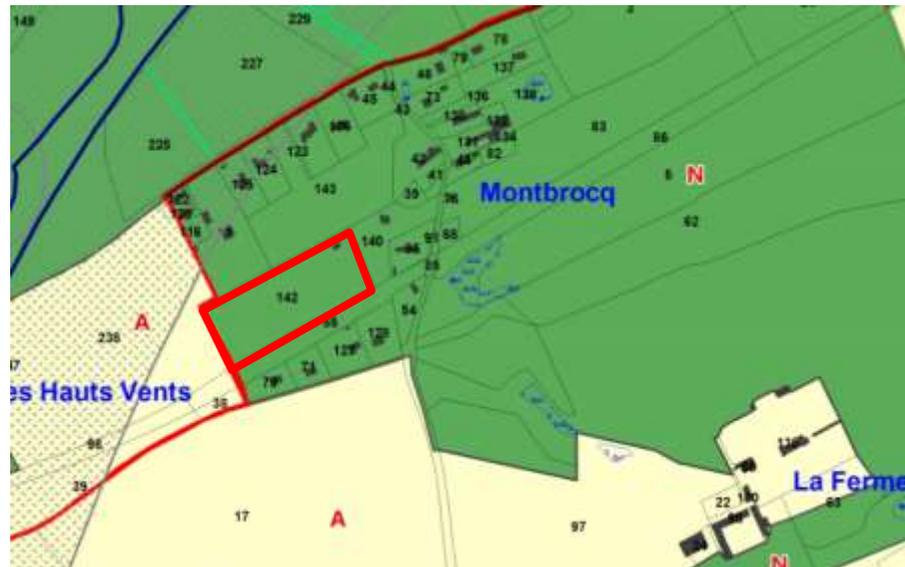
**R32- (D58) Déposition de Monsieur et Madame Karl LEVALLOIS**, qui demandent que la parcelle n° 142 ne soit pas constructible, sauf annexe.

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

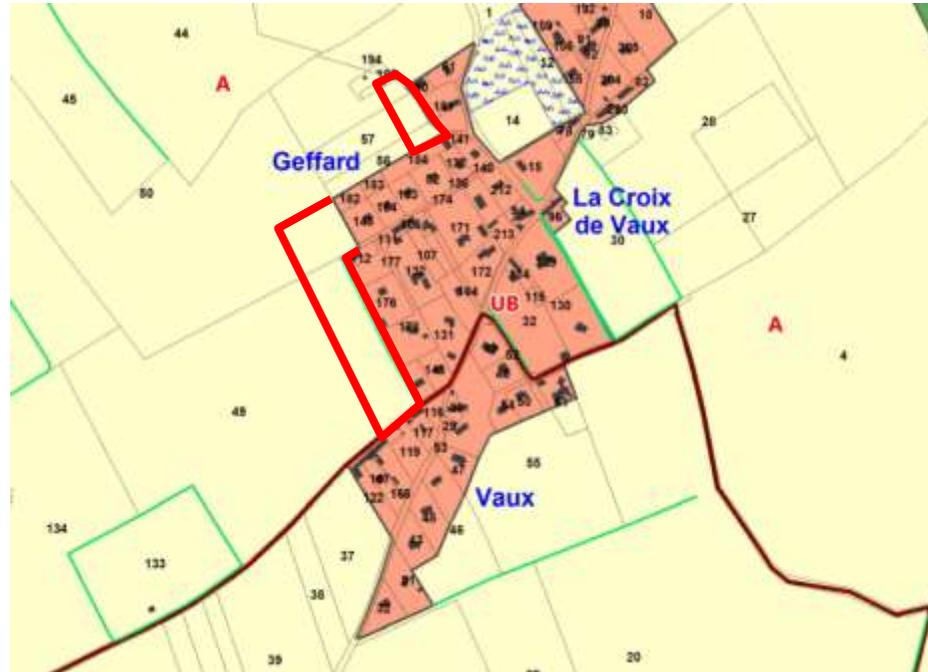
Concernant cette demande précise, la commune a choisi, en cohérence avec le projet de PLUi défini par Pré-Bocage Intercom, de recentrer la totalité de son développement par extension urbaine pour la création de futurs logements dans le bourg. Ce choix vise à éviter le mitage et l'étalement urbain ainsi 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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).

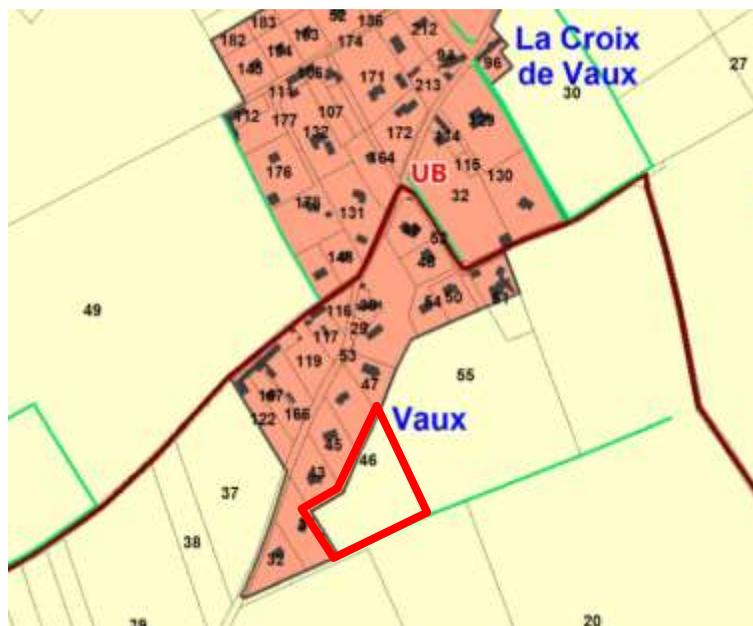
Question n°42 de la commission d'enquête :

*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 contiguës avec une zone urbaine.

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

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



### 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).

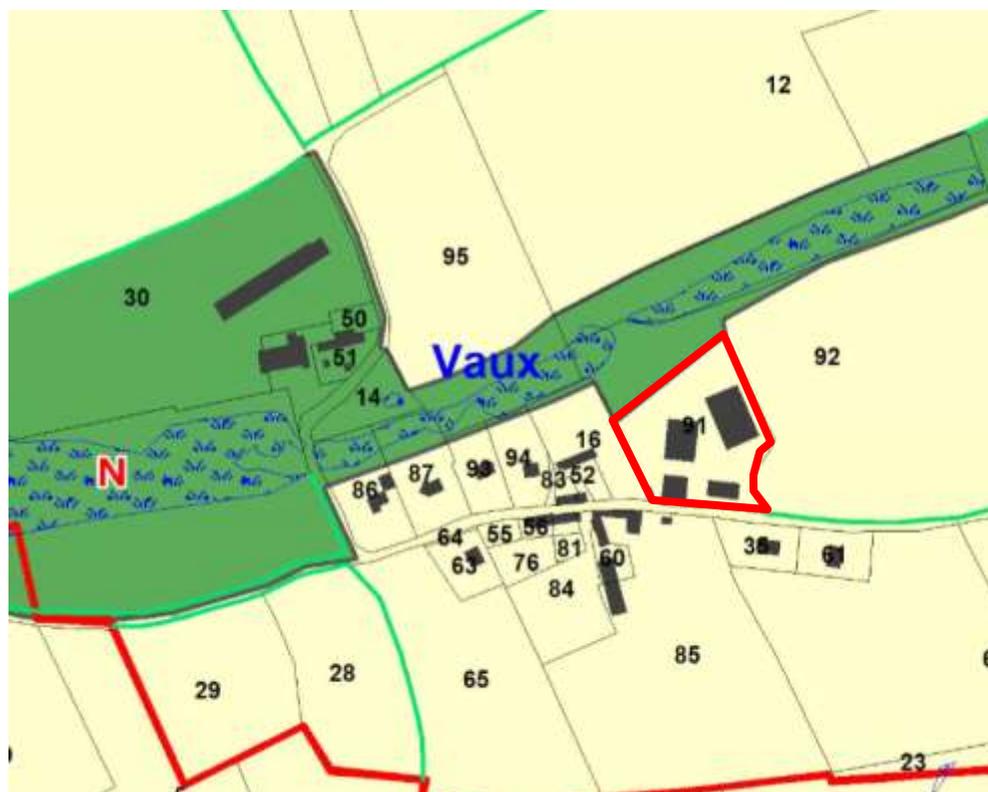
Question n°43 de la commission d'enquête :

*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 contiguë 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



## 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*).

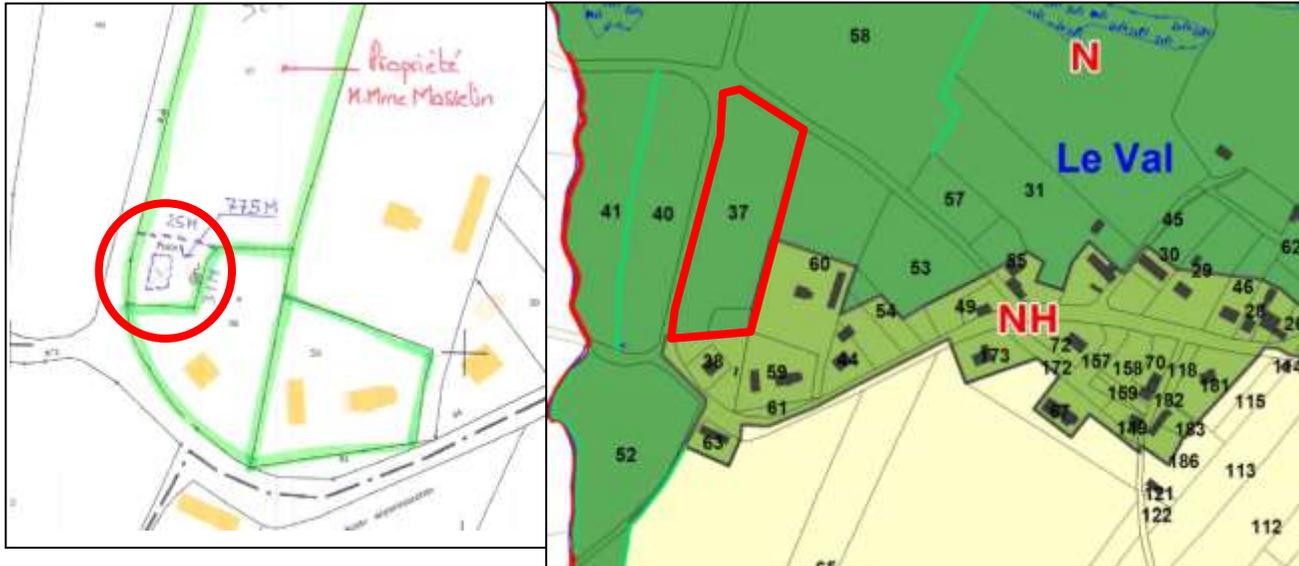
*Question n°44 de la commission d'enquête :*

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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)

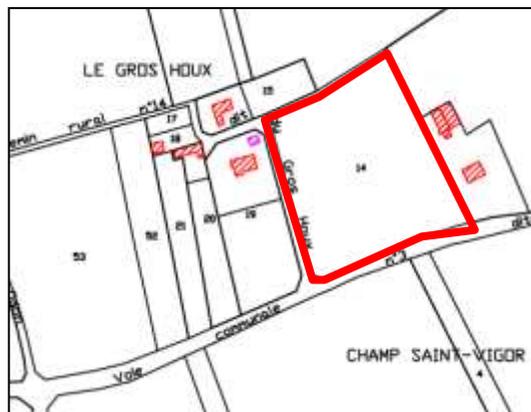
**R39- (D48) Déposition de Monsieur Claude LABBEY, 13, Village de Vaux à Epinay-sur-Odon**, qui explique qu'en tant que constructeur, il a déposé un projet de construction sur la parcelle ZA 14, à Longvillers, d'une superficie de 10150 m<sup>2</sup> et en attente d'urbanisation. Il explique qu'il s'engage 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est

**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.

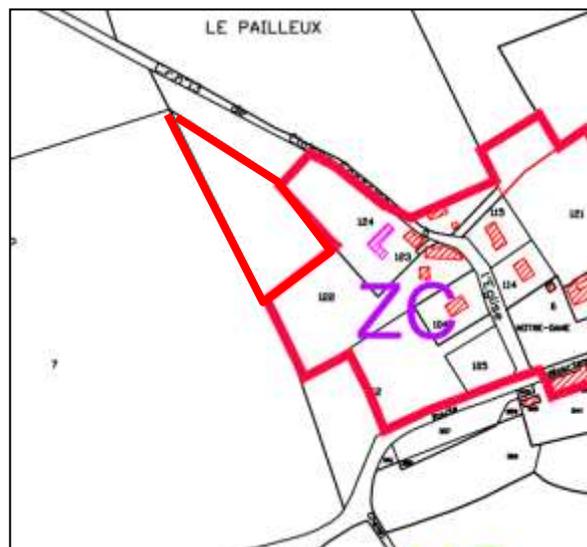
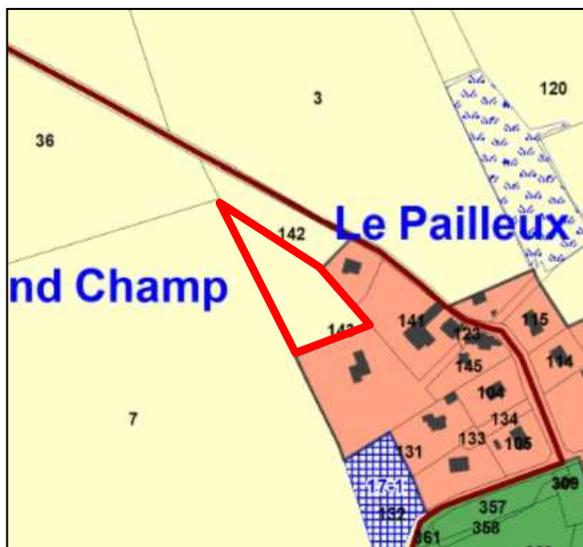
Question n°46 de la commission d'enquête :

*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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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 lieudit "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 situe 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 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



**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.

**Cette demande a été intégrée au PLUi à la suite des informations transmises par la commune. Celle-ci figure au zonage de la commune ainsi page 173 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**

**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.

**Cette demande a été intégrée au PLUi à la suite des informations transmises par la commune. Celle-ci figure au zonage de la commune ainsi page 173 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**

**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.

**Cette demande a été intégrée au PLUi à la suite des informations transmises par la commune. Celle-ci figure au zonage de la commune ainsi page 173 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**

**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 :

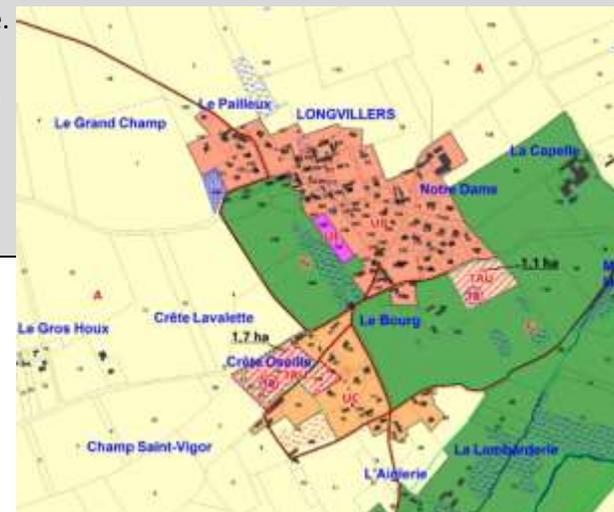
1) Ces choix ont été faits avec la commune lors des réunions de travail. La commune n'a pas formalisée lors de la période d'élaboration de désaccord contre ce zonage auprès de Pré-Bocage Intercom.

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.

**Le zonage ayant été travaillé avec la commune et validée par celle-ci lors de l'arrêt du PLUi, Pré-Bocage Intercom ne l'a pas modifié conformément à la réponse apportée à cette observation dans le mémoire en réponse. Une mention a été intégrée dans l'OAP site 18 page 61 (comme celle faite pour le site 19 page 67) conformément aux échanges avec l'Agence Routière Départementale et le Conseil Départemental.**

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.

**L'emplacement réservé 17-1 a été déplacé conformément aux demandes faites par plusieurs personnes lors de l'enquête publique, appuyées par la commune.**



### 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 Réserve 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 Réserve 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 Réserve 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.

**L'emplacement réservé 17-1 a été déplacé conformément aux demandes faites par plusieurs personnes lors de l'enquête publique, appuyées par la commune.**

**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, attenante à la parcelle ZB 159 (Voir Plan joint), au lieu-dit Le Pailleux à Longvillers.

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

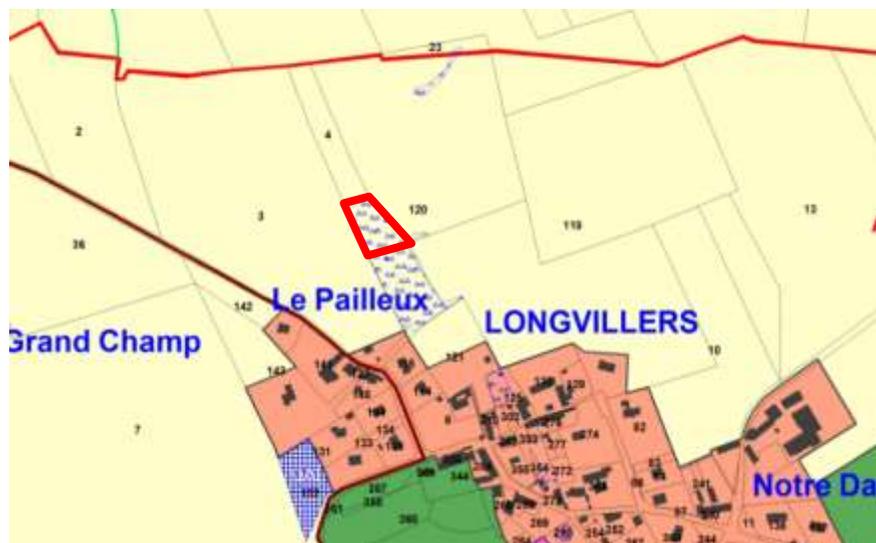
1) *Que pensez-vous de cette demande d'urbanisation en secteur Agricole d'une parcelle identifiée en zone humide sur le règlement graphique ?*

**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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



## 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**

### **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.

**Conformément à la réponse apportée dans le mémoire en réponse, le zonage a été maintenu tel qu'arrêté.**

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 statuée 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.

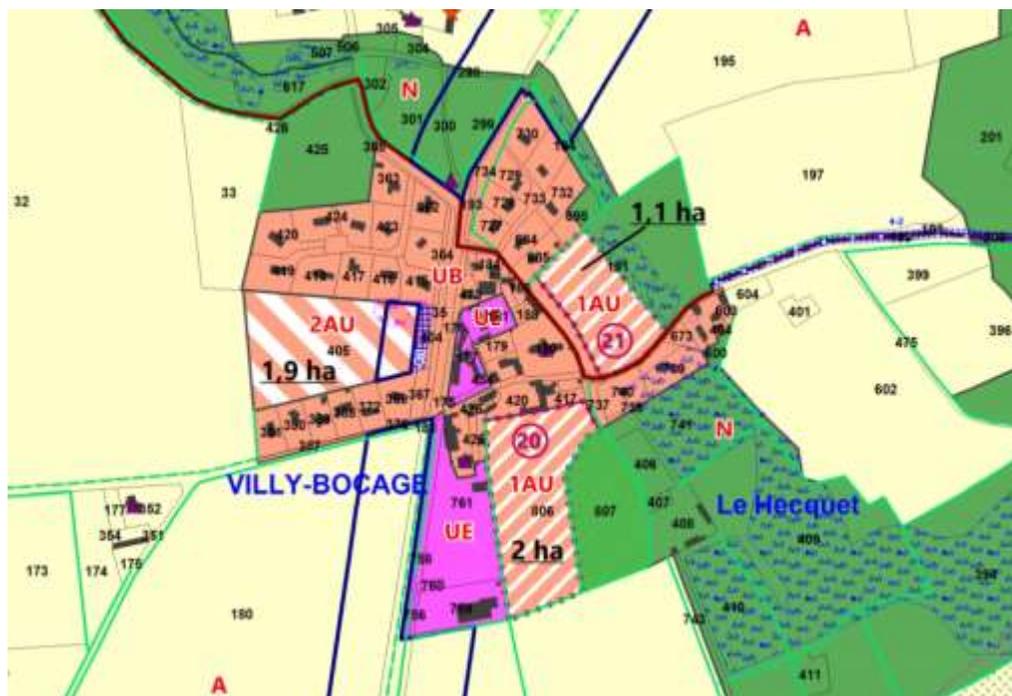
Les eaux traitées sont rejetées dans la Seulline, affluent de la Seulles. Les résultats en sortie de station ainsi que les rendements épuratoires sont satisfaisants et conformes à l'autorisation préfectorale de rejet.

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.

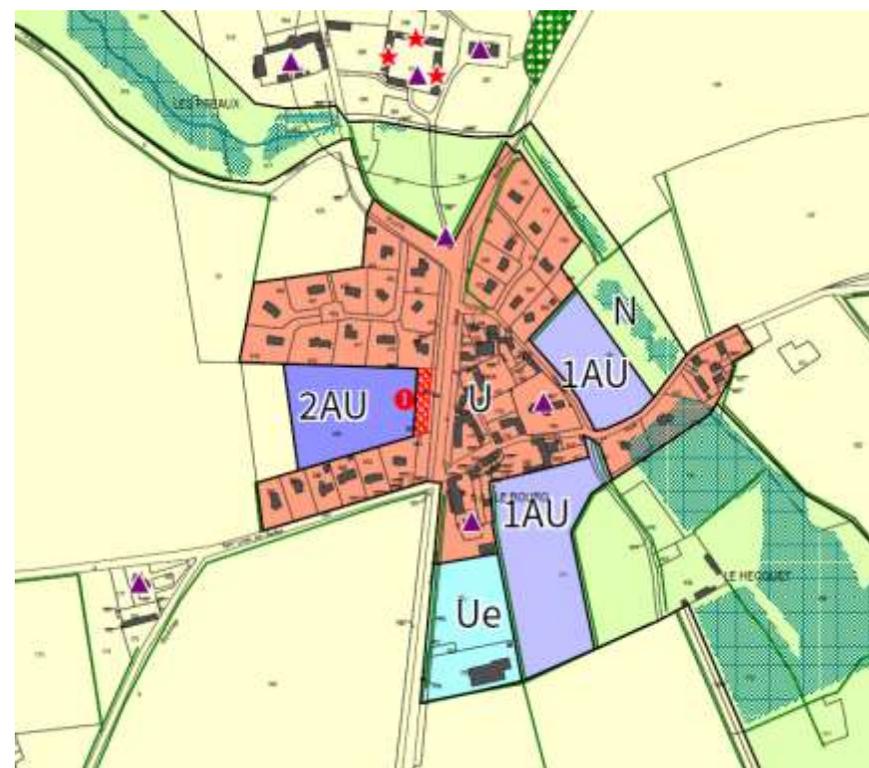
**Cette mention a été retiré du diagnostic conformément à la demande de la commune (voir pages 244 à 246 du rapport de présentation 1.1 Diagnostic).**

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.

**Cette demande ne se situe pas sur la commune de Villy-Bocage. Il a été décidé par la commission urbanisme du mois d'octobre 2019 de ne pas intégrer cette demande au PLUi.**

**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.

**Ces demandes ne se situent pas sur la commune de Villy-Bocage et la commune de Monts-en-Bessin n'a pas souhaité l'inscription de ces chemins. ils n'ont pas été intégrés au PLUi.**

## 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.

**Après étude approfondie de la demande, celle-ci avait déjà été faite avant l'arrêt du PLUi et refusée car les bâtiments ne présentent pas un caractère patrimonial. Néanmoins, les requérants peuvent formuler une demande d'autorisation d'urbanisme s'ils souhaitent faire évoluer leurs bâtiments, à condition que cette demande respecte les règles du Code de l'urbanisme et du PLUi Secteur Est. Ainsi, il a été décidé par la commission urbanisme du mois d'octobre 2019 de ne pas intégrer cette demande au PLUi.**

**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).**

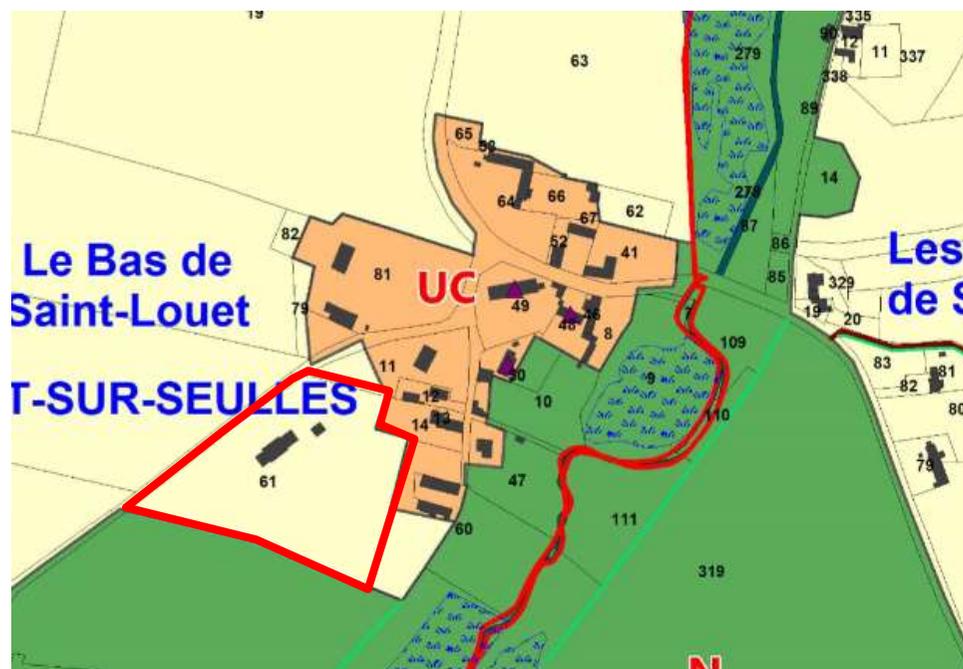
*Question n°58 de la commission d'enquête :*

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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



### 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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la décision de Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**

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

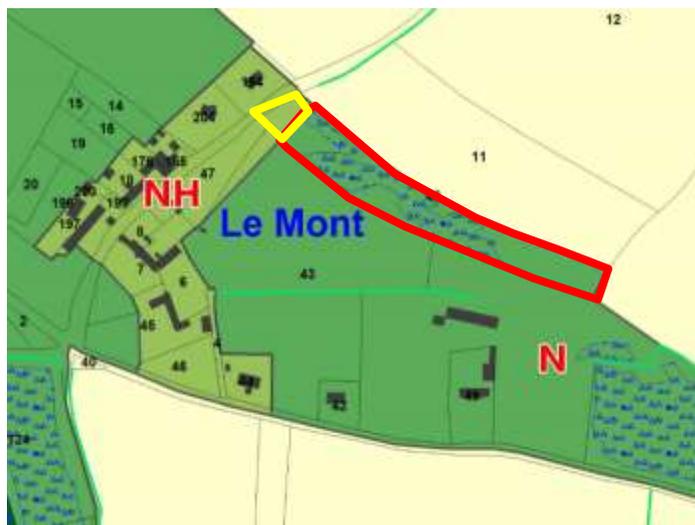
**R54- Déposition de Monsieur Wilfried FERAULT, 19 Impasse les Granges à Maisoncelles-sur-Ajon,** qui affirme constater qu'une partie de sa parcelle ZC 48 est désormais en NH. Il insiste pour que celle-ci soit définitivement constructible.

*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 Maisoncelles-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.

**Aucune modification n'a été faite conformément à la réponse apportée par Pré-Bocage Intercom dans son mémoire en réponse.**



### 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 :

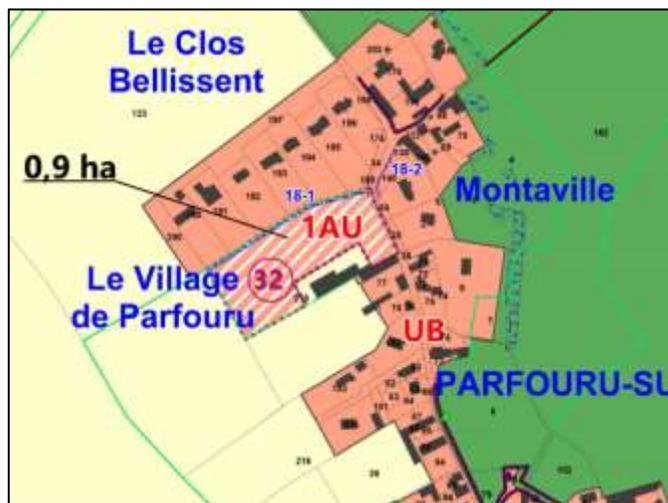
1) *Que pensez-vous de ces propositions de remodelage et d'agrandissement de la zone 1AU sur cette commune ?*

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.

**Après un travail effectué conjointement avec la commune et le bureau d'études, le seul changement apporté au zonage et à l'OAP site 32 page 68 est le déplacement de la haie à protéger située à l'ouest conformément à la réalité de terrain actuel. Les autres demandes n'ont pas été intégrées afin de maintenir le projet défini lors de l'arrêt.**

Pour arrêt :



Pour approbation :



Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Est

### 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.

**Le PLUi a bien intégré ces éléments au zonage de Tracy-Bocage ainsi page 183 dans les planches contact du rapport de présentation 1.3 Annexes.**

## Avis et conclusions de la commission d'enquête publique unique

<b>Réserves</b>			
<b>N°</b>	<b>Réserves</b>	<b>Réponses de Pré-Bocage Intercom</b>	<b>Document(s) intégrant ces éléments</b>
1	De la mise en place d'une planification rigoureuse des projets d'urbanisation en adéquation avec les capacités d'alimentation en eau potable confirmées, au cas par cas, par les syndicats de production et de distribution en charge du territoire	Un travail avec les syndicats de production d'eau potable et les Personnes Publiques Associées directement intéressées par cette question a été mené par Pré-Bocage Intercom afin d'apporter les réponses nécessaires permettant de justifier de l'adéquation du projet de PLUi avec la ressource en eau potable.	<b>Des Modifications ont été apportées aux indicateurs de suivi page 228 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet et les justifications pour l'AEP ont été développées des pages 13 à 28 du rapport de présentation 1.3 Annexes.</b>
2	D'une planification rigoureuse des projets d'urbanisation de la commune de Villy-Bocage, en adéquation avec les capacités de traitement d'une station d'épuration clairement identifiée, capable d'accueillir et de traiter ses rejets en eaux usées	Il va être mentionné dans les OAP ou dans le règlement écrit (à définir avec les élus) l'obligation pour la commune de permettre le raccord à un réseau d'assainissement collectif pour ouvrir à l'urbanisation les zones AU. Il va être également joint dans les justifications la délibération de la commune de Villers-Bocage du 23 février 2015 donnant un accord de principe au raccordement de la commune de Villy-Bocage à la STEP de Villers-Bocage ainsi que les relevés cadastraux indiquant que la commune de Villers-Bocage est propriétaire des terrains voisins à la STEP actuelle et ce dans le but d'envisager un possible agrandissement de celle-ci.	<b>Justification renforcée pages 73 et 77 des OAP Secteur 2.</b>  <b>Les justifications sur les capacités actuelles et futures de la station de Villers-Bocage permettant d'envisager un raccordement de la commune de Villy-Bocage à celle-ci ont été indiquées pages 127, 139, 167, 216 et 222 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>

3	Que tous les engagements formulés par le pétitionnaire dans ses deux Mémoires en Réponse (PPA et Commission d'enquête), soient entérinés par le Conseil Communautaire de la Communauté de Commune Pré-Bocage Intercom, à l'approbation du projet de PLUi PBI Secteur Est	La collectivité a apporté des réponses à chacune des observations, remarques et réserves des Personnes Publiques Associées, des Communes et du Public et celles-ci seront traduites dans le PLUi en vue de son approbation.	<b>L'ensemble des éléments pour lesquels une réponse positive a été apportée par Pré-Bocage intercom a été intégré dans le PLUi Secteur Est comme indiqué dans ce présent document.</b>
---	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<b>Recommandations</b>			
<b>N°</b>	<b>Recommandations</b>	<b>Réponses de Pré-Bocage Intercom</b>	<b>Document(s) intégrant ces éléments</b>
1	D'identifier en tant que « Règlement Graphique », la chemise n° 5 du dossier mis en enquête publique	Après vérification, Pré-Bocage Intercom ne voit pas de quoi il s'agit.	<b>RAS – Aucune modification intégrée.</b>
2	De réaffecter, dans les OAP Spatialisées, la commune de Parfouru-sur-Odon dans le secteur 3 alors qu'elle se trouve positionnée en secteur 4	Cette recommandation va être prise en compte	<b>Modification apportée dans les OAP, secteur des zonages ainsi que dans le rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
3	De remplacer dans le dossier, les plans d'assemblage sectoriels, beaucoup trop petits, par des plans à l'échelle 1/10000e	Ce point va être discuté avec le bureau d'études afin de voir si c'est réalisable techniquement.	<b>Les plans sont dimensionnés selon les normes graphiques habituelles pour un PLUi – Aucune modification intégrée.</b>
4	De concevoir, à terme, des plans d'assemblage pour les communes nouvelles d'AURSEULLES, de VAL d'ARRY et de MALHERBE-SUR-AJON	Le travail a été fait à l'échelle des communes historiques. Le règlement graphique à l'échelle des communes nouvelles pourra être envisagé lors d'une prochaine évolution du PLUi	<b>Le travail d'élaboration des documents réglementaires, notamment le règlement graphique et les OAP, a été fait à l'échelle des communes historiques. Ainsi, les zonages sont maintenus tels qu'arrêtés. Il pourra être envisagé de produire le</b>

			règlement graphique à l'échelle des communes nouvelles lors d'une évolution du PLUi.
5	De remplacer, dans le document 5.2, Annexes - Pièces Graphiques, les plans existants par des plans lisibles à l'échelle 1/10000e	Ce point va être discuté avec le bureau d'études afin de voir si c'est réalisable techniquement.	<b>Les plans sont dimensionnés selon les normes graphiques habituelles pour un PLUi – Aucune modification intégrée.</b>
6	De veiller prioritairement, à la fourniture de logements adaptés aux besoins des familles, logements sociaux locatifs en zone urbaine pour ménages de taille réduite, familles à faibles revenus, primo accédants, personnes âgées, etc., au sein des dents creuses mais aussi des secteurs urbains en attente de reconversion	Ce travail devra être mené en parallèle de l'application des PLUi par les collectivités concernées (Pré-Bocage Intercom et les communes). Pré-Bocage Intercom prend bonne note de cette recommandation.	<b>Les justifications ont été renforcées aux pages 27, 30 et 121 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet sur la base des projets établis via les OAP secteur 2 de Villers-Bocage (page 10 et de Villy-Bocage (pages 73 et 77). Aussi, les OAP prévoit différents types de logements en fonction des marchés immobiliers de chaque commune.</b>
7	De veiller, pour Villers-Bocage, à la mise en adéquation de la planification des projets avec les capacités nominales avérées de la station d'épuration des eaux usées de la ville	Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en matière de gestion des eaux usées. Il est indiqué dans le règlement écrit que « 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 ». Ainsi, cela suppose que si une STEP n'est plus en mesure d'accueillir de nouvelles constructions, celles-ci seront refusées jusqu'à ce que les capacités nominales soient augmentées	<b>Le règlement écrit, dans sa version arrêtée, prévoyait déjà les règles, comme expliqué dans la colonne de gauche.</b>  <b>Les justifications sur les capacités actuelles et futures de la station de Villers-Bocage ont été renforcées pages 127, 139, 167, 216 et 222 du rapport de présentation 1.2 Justification du projet.</b>
8	De généraliser, dans la formalisation des OAP ne bénéficiant pas d'un assainissement collectif, la	La commission urbanisme du mois d'octobre 2019 ne donne pas suite à cette demande.	<b>RAS – Aucune modification intégrée.</b>

	mise en place d'une analyse systématique sur l'aptitude des sols à l'assainissement autonome		
9	De rendre obligatoire, pour les OAP de superficie conséquente, la mise en place d'une étude permettant de valider les dispositifs de collecte adéquats à la bonne maîtrise des écoulements des eaux de pluie, cités à l'article 1AU III.2.3 du règlement écrit, mais laissés actuellement à l'appréciation des lotisseurs	Cela est déjà précisé dans le règlement écrit pour chaque zone.	<b>RAS – Aucune modification intégrée.</b>
10	De porter une attention toute particulière, au titre de la réduction des nuisances liées au bruit (Loi Barnier), sur les habitations de la ZAC de la Fontaine Fleurie qui vont se situer à 25 mètres de l'axe de la RD 6, au lieu des 75 mètres fixés pour les voies à grande circulation (article L.111-6 du CU) : renforcement des mesures d'atténuation en complément à la végétation existante	Les reculs seront les mêmes que ceux des constructions existantes. Le Conseil Départemental n'a émis aucune observation à ce sujet. Ainsi, Pré-Bocage Intercom maintient le projet de PLUi tel qu'arrêté sur ce point.	<b>RAS – Aucune modification intégrée.</b>
11	De stipuler, dans le règlement écrit, l'obligation d'un contrôle et accord systématique du SPANC, pour toute construction nouvelle, extension et/ou changement de destination de bâtiments situés dans les zones ne disposant pas d'un assainissement collectif	Concernant l'accord du SPANC pour toute nouvelle construction, c'est déjà le cas pour toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager. Concernant l'obligation d'un contrôle pour chaque construction, la commission urbanisme du mois d'octobre 2019 ne donne pas suite à cette proposition.	<b>RAS – Aucune modification intégrée.</b>
12	De réexaminer la demande formulée par M. Gilbert MARIE, concernant la parcelle A 750 qui, du fait de son positionnement isolé et de sa superficie, n'a plus vocation à rester en zone agricole	<b>Au regard de la demande fait par cet administré lors de l'enquête publique et des éléments portés à la connaissance de Pré-Bocage Intercom par la commune, le zonage de Villy-Bocage a été</b>	<b>Zonage de Villy-Bocage modifié</b>

		<b>modifié afin de prendre en compte cette demande.</b>	
13	De veiller scrupuleusement au respect des engagements formalisés dans le projet de PLUi, en matière de superficies urbanisables, compte-tenu des réponses du pétitionnaire face aux souhaits formulés par Messieurs Georges (Question 41 du PVS) et François (Question 60 du PVS)	La collectivité a la nécessité légale de respecter les choix traduits dans le PLUi une fois celui-ci approuvé.	<b>RAS – Aucune modification intégrée.</b>
14	De réexaminer la décision "après arbitrage" visant à officialiser l'urbanisation de la parcelle n° 57 de 5500 m <sup>2</sup> , au lieudit « La Vimonderie » à Feuguerolles-sur-Seulles, alors que celle-ci n'est pas comptabilisée dans les parcelles à urbaniser au titre du projet de PLUi	Cette parcelle est repérée comme dent creuse depuis le début de l'élaboration technique du zonage. Ainsi, il serait instable juridiquement d'en modifier son zonage après enquête publique. Concernant la prise en compte de cette parcelle dans le projet du PLUi, celle-ci est bien intégrée dans le potentiel en densification et donc comptabilisée dans le rapport de présentation comme telle. La commission urbanisme du mois d'octobre 2019 indique que le projet sur Feuguerolles-sur-Seulles est maintenu tel que défini dans le projet de PLUi arrêté car celui-ci entre dans le potentiel de la commune permis par le SCoT.	<b>RAS – Aucune modification intégrée.</b>