

Plan Local d'Urbanisme intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

1. NOTICE DE PRESENTATION

PLUi approuvé par délibération du Conseil Communautaire du 18 décembre 2019, et réapprouvé le
22 septembre 2021

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 20 décembre 2022,
Le président,

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Préambule

1. PREAMBULE	3
a. Les coordonnées du maître d'ouvrage	3
b. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée	4
c. Communes concernées par la procédure	4
d. Le détail des éléments rectifiés	4
2. RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES	5
a. Parfouru-sur-Odon – OAP Site n°32	5
b. Epinay-sur-Odon – OAP Site n°17	6
c. Saint-Germain-d'Ectot – OAP site n°8	7
d. Villers-Bocage – Zonage	8
e. Malherbe-sur-Ajon – Zonage	9
f. Règlement écrit – Corrections d'erreurs matérielles	10
g. Annexe – Carte des Servitudes d'Utilité Publique	15
3. MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	16
a. Prescriptions architecturales pour les toitures	16
b. Précision concernant l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs de remontée de nappes	19
c. Clarification d'un paragraphe relatif à la densification dans le règlement de la zone U	19
d. Modification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les zones U	20
e. Renforcement des prescriptions pour la protection des zones humides	21
f. Suppression de la notion d'ensoleillement	22
g. Clarification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des zones 1AU	22
h. Précisions apportées aux règles concernant les plantations	23
i. Correction de la règle de hauteur des extensions	23
j. Précisions concernant les occupations du sol autorisées en zone A et N	24

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Préambule

4.	SUPPRESSION D'UN EMPLACEMENT RESERVE	25
a.	Commune de Maisoncelles-Pelvey et de Longvillers	25
5.	CHANGEMENT DE DESTINATION / ETOILAGE	26
a.	Commune de Monts-en-Bessin – Valorisation touristique du château	26
b.	Commune de Villers-Bocage – Valorisation touristique du château	28
c.	Commune de Bonnemaison – Réhabilitation d'un ancien corps de ferme	29
6.	ANNEXES	30

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Préambule

1. Préambule

a. Les coordonnées du maître d'ouvrage

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est a été approuvé le 18 décembre 2019 et ré-approuvé le 22 septembre 2021.

Une fois approuvé, tout Plan Local d'Urbanisme Intercommunal peut voir ses règles ajustées, ses zones et périmètres évoluer au gré des mouvements démographiques, économiques, sociaux ou environnementaux du territoire, enjeux auxquels les règles du PLUi doivent répondre et s'adapter.

La modification simplifiée du PLU est l'une des procédures d'urbanisme prévues par le Code de l'Urbanisme pour permettre aux collectivités dotées d'un PLU de le faire évoluer de façon limitée.

Pour que chacun puisse être informé du projet de modification simplifiée du PLUi et ses motivations, ce dossier de modification simplifiée et l'avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat seront mis à la disposition du public pendant un délai minimum d'un mois.

Les modalités envisagées de cette mise à disposition du public sont les suivantes :

- Le projet de modification simplifiée du PLUi Est et l'exposé des motifs sont mis à disposition du public dans les mairies et au siège de Pré-Bocage Intercom, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de Pré-Bocage Intercom (www.prebocageintercom.fr) pour une durée d'un mois ;
- Ouverture d'un registre destiné à recueillir les observations de toute personne intéressée, mis à la disposition du public dans les mairies et au siège de Pré-Bocage Intercom ;
- Affichage de la procédure de communication et de consultation dans les mairies et au siège de Pré-Bocage Intercom ;
- Un avis annonçant cette mise à disposition du projet de modification simplifiée sera inséré dans un journal diffusé dans le Département.

Chacun pourra également s'exprimer par courrier à l'adresse suivante :

PRE-BOCAGE INTERCOM

31 rue de Vire – Aunay-sur-Odon

14 260 LES MONTS D'AUNAY

Téléphone : 02 31 77 61 77

www.prebocageintercom.fr

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Préambule

b. Objets et justifications de la procédure de modification simplifiée

Les conditions permettant de faire évoluer un PLU sont précisées aux articles L.153-31 et suivants du Code de l'urbanisme et en particulier, à l'article L153-41, pour celles permettant le recours à une procédure simplifiée pour modifier un PLU.

Sur ce fondement, PRE-BOCAGE INTERCOM a choisi d'engager une première procédure d'adaptation de son document de planification, suite à sa première approbation le 18 décembre 2019 et sa seconde approbation le 22 septembre 2021.

Elle a pour objet :

- La rectification d'erreurs matérielles
- La clarification de formulations dans le règlement pour en faciliter l'instruction
- La suppression d'emplacements réservés et la désignation d'un élément à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
- L'étoilage de bâtiment pouvant changer de destination

La procédure simplifiée a été retenue dès lors que l'ensemble de ces objets ne vise :

- ni à majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ni à la diminution de ces possibilités de construire ;
- ni à la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La collectivité a sollicité l'autorité environnementale dans le cadre d'une procédure de « cas-par-cas », sur l'opportunité d'une évaluation environnementale. Celle-ci a rendu un avis le 9 juin 2022, ne requérant pas d'évaluation environnementale de la modification simplifiée du PLUi.

c. Communes concernées par la procédure

Au-delà des modifications du règlement **qui concernent l'ensemble des communes** du territoire communautaire, les communes suivantes sont concernées par un objet spécifique :

➤ Rectification d'erreurs matérielles :

PARFOURU-SUR-ODON – EPINAY-SUR-ODON – SAINT-GERMAIN-D'ECTOT – VILLERS-BOCAGE –
MALHERBE-SUR-AJON - AURSEULLES

➤ Suppression d'emplacement réservé

MAISONCELLES-PELVEY - LONGVILLERS

➤ Changement de destination / étoilage :

MONT-EN-BESSIN - BONNEMAISON

d. Le détail des éléments rectifiés

La pièce n°3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

La pièce n°4-1 – Règlement écrit

La pièce n°4-2 – Règlement graphique

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

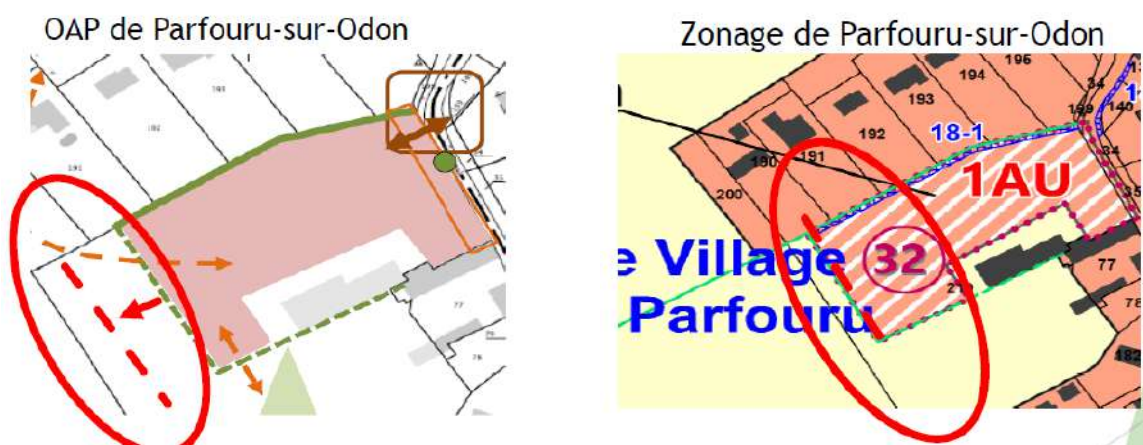
Rectification d'erreurs matérielles

2. Rectification d'erreurs matérielles

a. Parfouru-sur-Odon – OAP Site n°32

La haie n'est pas située au même endroit dans le règlement graphique et dans les OAP. Elle est bien placée au zonage mais pas dans l'OAP.

Le périmètre de l'OAP est également incorrect.



Le schéma de l'OAP n°32 est donc corrigé. Cette correction est sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durables portés par le PLUi Est.

AVANT MODIFICATION

APRES MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

b. Epinay-sur-Odon – OAP Site n°17

Une différence entre la densité du diagnostic de l'OAP et la densité sur le schéma opposable est présente.

S'agissant d'une extension, une densité de 12 logements par hectare est à retenir.

La densité mentionnée à la page 49 est donc corrigée. Cette correction est sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durables portés par le PLUi Est.

AVANT MODIFICATION



SUPERFICIE : 4,2 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie et culture
CONSTATS : A l'arrière du bourg et en extension sur des terrains agricoles (herbages et cultures). Covisibilité avec l'église et le grand paysage depuis le chemin des Goux. Proche de l'école, de la mairie. Environnement très arboré
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter le bourg ancien et y connecter le nouveau quartier. Gérer la limite avec le paysage et les usages du site (activité agricole, activité équine, chemin de promenade)
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 10 logts/ ha

APRES MODIFICATION



SUPERFICIE : 4,2 ha
ZONAGE : Zone 1AU
OCCUPATION DU SITE : Prairie et culture
CONSTATS : A l'arrière du bourg et en extension sur des terrains agricoles (herbages et cultures). Covisibilité avec l'église et le grand paysage depuis le chemin des Goux. Proche de l'école, de la mairie. Environnement très arboré
OBJECTIFS/ENJEUX : Conforter le bourg ancien et y connecter le nouveau quartier. Gérer la limite avec le paysage et les usages du site (activité agricole, activité équine, chemin de promenade)
ASSAINISSEMENT : Individuel
DENSITÉ : 12 logts/ ha

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

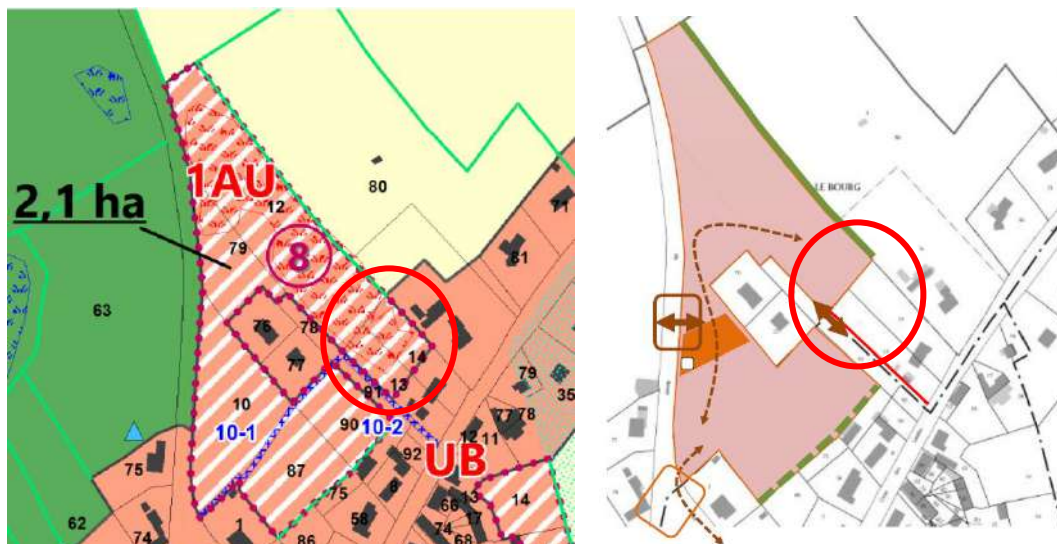
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

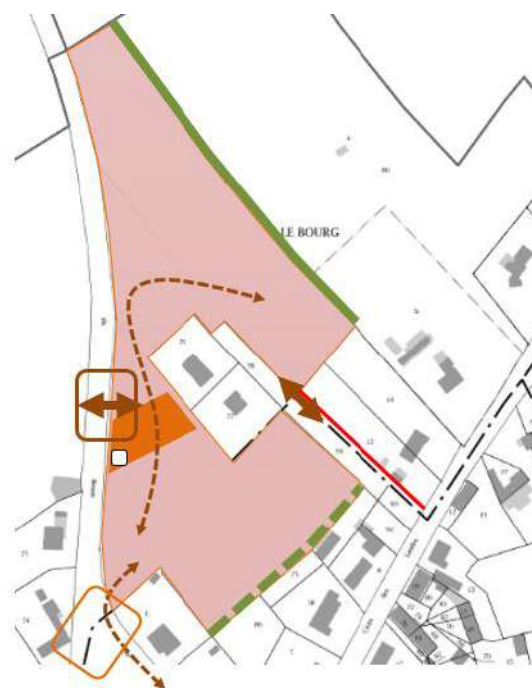
c. Saint-Germain-d'Ectot – OAP site n°8

Le secteur visé par les OAP n'est pas cohérent entre le règlement graphique et les OAP.

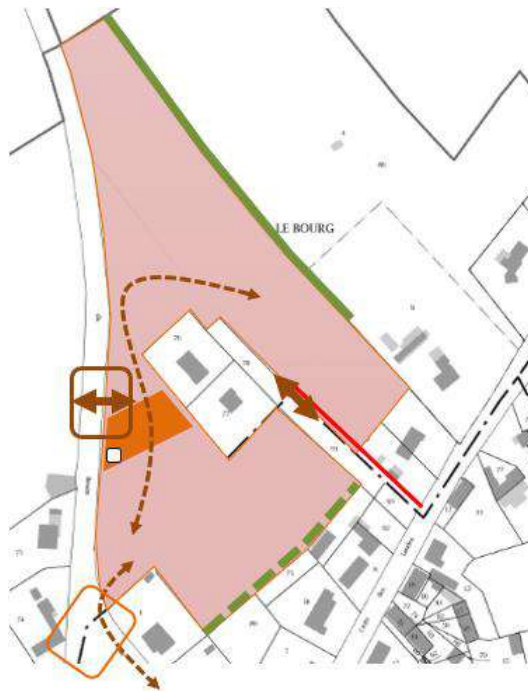


Le schéma de l'OAP n°8 est donc corrigé. Cette correction est sans incidence sur le projet d'aménagement et de développement durables portés par le PLUi Est.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

d. Villers-Bocage – Zonage

Le retrait d'inconstructibilité de 75m, de part et d'autre de la RD6, a été appliqué à la zone 1AU dite de La Fontaine Fleurie (Villers-Bocage), alors qu'elle fait l'objet d'une étude Loi Barnier.

L'étude Loi Barnier est présente au sein du rapport de présentation (page 13 – 1.2 Rapport de présentation), et reprise au sein de l'OAP n°11.

Pour rappel, les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement des constructions existantes ou avec un retrait minimal de 25 m par rapport à l'alignement de la RD6.

AVANT MODIFICATION

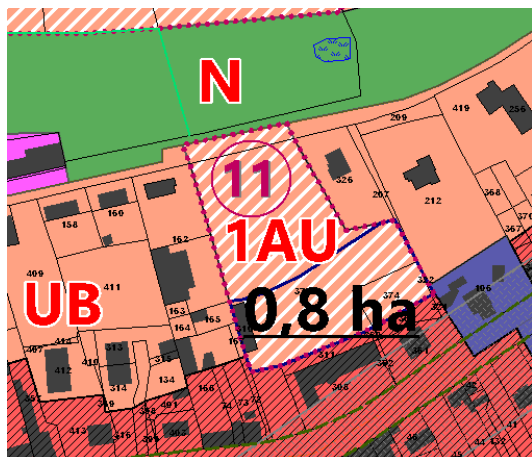


APRES MODIFICATION

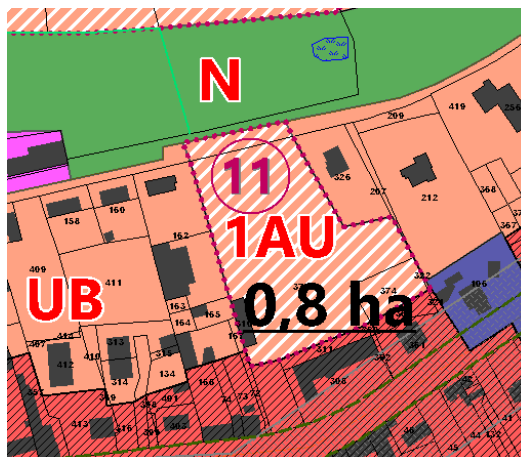


Une seconde erreur matérielle a été repérée concernant le règlement graphique de la commune de VILLERS-BOCAGE : au sein d'une zone 1AU, le zonage fait apparaître une bande d'inconstructibilité à respecter au titre de la loi Barnier, or le secteur est située au cœur de la zone agglomérée. Il est donc nécessaire de supprimer cette bande d'inconstructibilité :

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

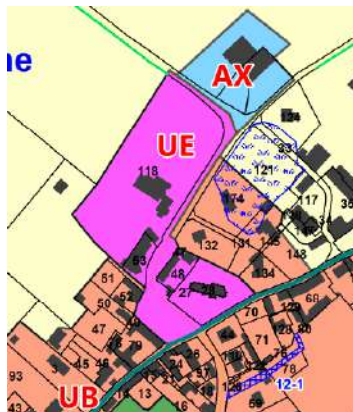
Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

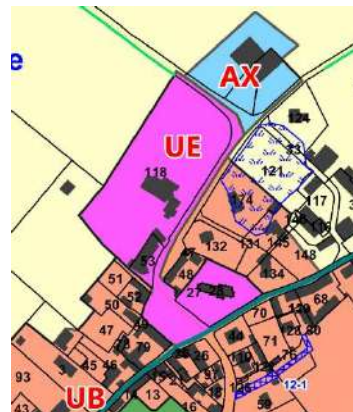
e. Malherbe-sur-Ajon – Zonage

L'ancienne école, aujourd'hui transformée en logement, a été intégrée par erreur au sein de la zone Ue (zone urbaine à vocation d'équipements publics). Le projet de modification vise son reclassement au sein de la zone Ub.

AVANT MODIFICATION



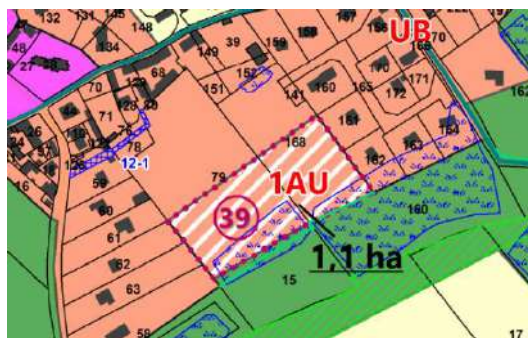
APRES MODIFICATION



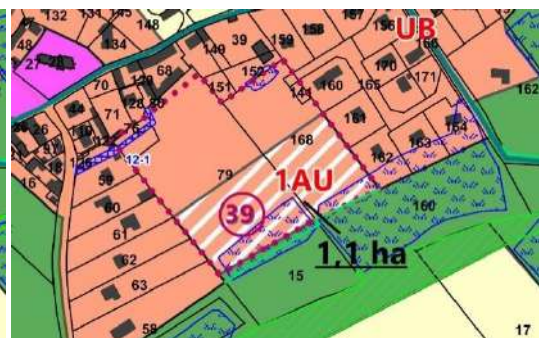
Une erreur matérielle existe pour le périmètre de l'OAP n°39 au sein du règlement graphique. Il devrait correspondre au périmètre présent dans la pièce des OAP, tel que ci-dessous :



AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

f. Règlement écrit – Corrections d'erreurs matérielles

➤ Pour le règlement de toutes les zones – Article I.2.1 Interdictions

Prescriptions d'isolement acoustique => reprendre les références législatives	
APRES MODIFICATION	Les zones de nuisances sonores identifiées <u>sur le règlement graphique</u> au titre de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement, de part et d'autre de l'A84 jusqu'à 300 mètres des limites extérieures de la voirie (figuré particulier ) : Sont interdites les constructions ne respectant pas les prescriptions d'isolement acoustique prévues par le décret n°95-21 du 9 janvier 1995 <u>les normes d'isolement phonique, en application des arrêtés préfectoraux qui instituent le classement des voies.</u>
Protection des forages => Reprendre les références législatives	
APRES MODIFICATION	Les périmètres de protections établis autour des forages détaillés dans le tableau ci-dessous, <u>et repérés dans le règlement graphique</u> au titre de l'article R.123-11-b <u>R151-34</u> du Code de l'Urbanisme :

➤ Pour le règlement de la zone U – I.2.2 Limitations

Il manque la liste des communes selon l'armature urbaine à la page 26																												
AVANT MODIFICATION	APRES MODIFICATION																											
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Densité à respecter</th><th>Condition d'application</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commune de niveau 1</td><td>20 logements par hectare</td><td rowspan="2">Terrains de plus de 1000 m²</td></tr> <tr> <td>Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1</td><td>15 logements par hectare</td></tr> <tr> <td>Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2</td><td>12 logements par hectare</td><td rowspan="2">Terrains de plus de 2000 m²</td></tr> <tr> <td>Commune de niveau 4</td><td>10 logements par hectare</td></tr> </tbody> </table>		Densité à respecter	Condition d'application	Commune de niveau 1	20 logements par hectare	Terrains de plus de 1000 m²	Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1	15 logements par hectare	Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2	12 logements par hectare	Terrains de plus de 2000 m²	Commune de niveau 4	10 logements par hectare	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th><th>Densité à respecter</th><th>Condition d'application</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Commune de niveau 1 : <u>Villers-Bocage</u></td><td>20 logements par hectare</td><td rowspan="2">Terrains de plus de 1000 m²</td></tr> <tr> <td>Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1 : <u>Noyers-Bocage / Epinay-sur-Odon / Maisoncelles-Pelvey / Villers-Bocage</u></td><td>15 logements par hectare</td></tr> <tr> <td>Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2 : <u>Anctoville / Banneville-sur-Ajon / Landes-sur-Ajon / Missy</u></td><td>12 logements par hectare</td><td rowspan="2">Terrains de plus de 2000 m²</td></tr> <tr> <td>Commune de niveau 4 : <u>Amayé-sur-Seulles / Bonnemaison / Courvaudon / Le Locheux / Longvillers / Maisoncelles-sur-Ajon / Le Mesnil-au-Grain / Monts-en-Bessin / Parfouru-sur-Odon / Saint-Aignan-le-Malherbe / Longraye / Saint-Germain-d'Ecot / Saint-Louet-sur-Seulles / Torteval-Quesnay / Tournay-sur-Odon / Tracy-Bocage</u></td><td>10 logements par hectare</td></tr> </tbody> </table>			Densité à respecter	Condition d'application	Commune de niveau 1 : <u>Villers-Bocage</u>	20 logements par hectare	Terrains de plus de 1000 m²	Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1 : <u>Noyers-Bocage / Epinay-sur-Odon / Maisoncelles-Pelvey / Villers-Bocage</u>	15 logements par hectare	Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2 : <u>Anctoville / Banneville-sur-Ajon / Landes-sur-Ajon / Missy</u>	12 logements par hectare	Terrains de plus de 2000 m²	Commune de niveau 4 : <u>Amayé-sur-Seulles / Bonnemaison / Courvaudon / Le Locheux / Longvillers / Maisoncelles-sur-Ajon / Le Mesnil-au-Grain / Monts-en-Bessin / Parfouru-sur-Odon / Saint-Aignan-le-Malherbe / Longraye / Saint-Germain-d'Ecot / Saint-Louet-sur-Seulles / Torteval-Quesnay / Tournay-sur-Odon / Tracy-Bocage</u>	10 logements par hectare
	Densité à respecter	Condition d'application																										
Commune de niveau 1	20 logements par hectare	Terrains de plus de 1000 m²																										
Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1	15 logements par hectare																											
Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2	12 logements par hectare	Terrains de plus de 2000 m²																										
Commune de niveau 4	10 logements par hectare																											
	Densité à respecter	Condition d'application																										
Commune de niveau 1 : <u>Villers-Bocage</u>	20 logements par hectare	Terrains de plus de 1000 m²																										
Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1 : <u>Noyers-Bocage / Epinay-sur-Odon / Maisoncelles-Pelvey / Villers-Bocage</u>	15 logements par hectare																											
Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2 : <u>Anctoville / Banneville-sur-Ajon / Landes-sur-Ajon / Missy</u>	12 logements par hectare	Terrains de plus de 2000 m²																										
Commune de niveau 4 : <u>Amayé-sur-Seulles / Bonnemaison / Courvaudon / Le Locheux / Longvillers / Maisoncelles-sur-Ajon / Le Mesnil-au-Grain / Monts-en-Bessin / Parfouru-sur-Odon / Saint-Aignan-le-Malherbe / Longraye / Saint-Germain-d'Ecot / Saint-Louet-sur-Seulles / Torteval-Quesnay / Tournay-sur-Odon / Tracy-Bocage</u>	10 logements par hectare																											

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

➤ Pour le règlement de la zone 1AU – I.2.2 Limitations

Il manque le tableau des densités du SCoT aux pages 74 et 75

APRES MODIFICATION

Pour rappel, les objectifs en matière de densité minimale sont les suivantes. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation précisent ces principes de densité pour chaque OAP sectorielles :

	Densité brute moyenne à respecter
Commune de niveau 1 : Villers-Bocage	18 logements par hectare
Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1 : Noyers-Bocage / Epinay-sur-Odon / Maisoncelles-Pelvey / Villy-Bocage	12 logements par hectare
Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2 : Anctoville / Banneville-sur-Ajon / Landes-sur-Ajon / Missy	12 logements par hectare
Commune de niveau 4 : Amayé-sur-Seulles / Bonnemaison / Courvaudon / Le Locher / Longvillers / Maisoncelles-sur-Ajon / Le Mesnil-au-Grain / Monts-en-Bessin / Parfouru-sur-Odon / Saint-Aignan-le-Malherbe / Longraye / Saint-Germain-d'Ecot / Saint-Louet-sur-Seulles / Torteval-Quesnay / Tournay-sur-Odon / Tracy-Bocage	10 logements par hectare

➤ Pour le règlement de la zone 1AUx – I.1 Destinations et sous destinations / I.2.2 Limitations

Le tableau des destinations et sous-destinations est incomplet. Sont à ajouter les destinations « Exploitation agricole et forestière », « habitation » et « commerce et activités de service » (idem zone UX)

Consécutivement, les limitations qui suivent doivent être complétées.

APRES MODIFICATION

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AUx
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X
	Exploitation forestière	X
Habitation	Logement	*
	Hébergement	X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	*
	Restauration	✓
	Commerce de gros	✓
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Cinéma	✓
	Hôtel et autres hébergements touristiques	✓

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone 1AUx
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓
	Etablissements d'enseignement	X
	Etablissements de santé et d'action sociale	X
	Salles d'art et de spectacles	X
	Equipements sportifs	X
	Autres équipements recevant du public	X
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	✓
	Entrepôt	✓
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✓

1AUx I.2.2 Limitations

1- Cas général

- Les activités soumises à la législation relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement et assujetties au régime de la déclaration, lorsque les

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

	bâtiments nécessaires à leur exploitation sont compatibles avec la proximité de l'habitat humain et que soient prises toutes les dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec celle-ci, 2- <u>Autorisations sous conditions</u> - Les constructions à usage de logement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement : - que ces constructions soient intégrées au bâtiment abritant l'activité, - qu'elles aient une surface de plancher maximale de 80 m², - qu'elles ne représentent qu'une construction par unité foncière. - Les constructions neuves et les transformations ou division de constructions existantes à destination d'activités d'artisanat et de commerce de détail, sont autorisées, sous réserve de comporter une surface de plancher dédiée au commerce d'au moins 300 m², - Les nouveaux dépôts non couverts (ferrailles, matériaux, dépôts de véhicules désaffectés, ...), uniquement dans le cadre d'activités professionnelles spécifiques (garage, casse automobile,...) et à condition de prévoir des accompagnements paysagers permettant de limiter l'impact visuel des installations, - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient : - nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, - justifiés par la topographie du terrain (intégration dans la pente), dans le cadre d'un aménagement paysager spécifique respectant les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation (haies sur talus, noues,...). - La reconstruction après sinistre, sous réserve qu'elles respectent des implantations, emprises et volumes initiaux, - Les équipements techniques liés aux réseaux de transport ou de distribution d'énergie ou d'eau à condition de présenter une intégration soignée à l'environnement. (...)
Erreur dans un titre d'article => Il manque un X dans l'article II.2.2	
APRES MODIFICATION	1AU X II.2.2 Prescriptions architecturales

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

Pour le règlement de la zone A - I.1 Destinations et sous destinations

Le tableau des destinations et sous-destinations est incomplet. Est à ajouter la sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».

APRES MODIFICATION	Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone		Secteurs				
			A	AH	AX	AL	AD		
			A	AH	AX	AL	AD		
	Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓	X	X	X	X		
		Exploitation forestière	✓	X	X	X	X		
	Habitation	Logement	*	✓	*	*	X		
		Hébergement	X	X	X	X	X		
	Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	*	*	*	X		
		Restauration	X	X	X	X	X		
		Commerce de gros	X	X	X	X	X		
		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	*	*	*	*	X		
		Hébergement hôtelier et touristique	*	*	X	*	X		
		Cinéma	X	X	X	X	X		
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	*	X	X	X	X		
		Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	*	X	X	X	X		
		Etablissements d'enseignement	X	X	X	X	X		
		Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X		
		Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X		
		Equipements sportifs	X	X	X	X	X		
		Autres équipements recevant du public	X	X	X	X	X		
		Industrie	X	X	*	X	X		
	Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Entrepôt	X	X	*	X	X		
		Bureau	X	X	X	X	X		
		Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X		

Pour le règlement des zones A et N

II.1.5 Dispositions relatives à l'emprise au sol des constructions => Les deux approches travaillées pour limiter l'emprise au sol ont été maintenues dans le règlement écrit.

APRES MODIFICATION	Emprise au sol	
	Construction principale (Emprise au Sol m²)	Potentiel de développement (%)
	> ou = 150	30 (>45 m²)
	Entre 80 et 150	40 (entre 32 et 60 m²)
	< ou = 80	60 (max 48 m²)

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Rectification d'erreurs matérielles

Article A.I.2.2 et N.I.2.2 Limitations => Reprise mineure de la rédaction

APRES MODIFICATION

- L'extension mesurée du bâti existant ou la création d'annexe, à destination d'habitation, est autorisée, à conditions :
 - D'être liée à une habitation existante,
 - De présenter un caractère limité respectant les échelles, rythmes, volumétries des constructions environnantes,
 - De respecter les dispositions des articles L.151-12 (zone N) et L.151-13 (STECAL) du code de l'urbanisme dans le présent règlement,
 - De ne pas se situer dans le périmètre rapproché d'un captage d'eau ou dans une zone de risque de débordement de cours d'eau,
 - Une seule annexe ~~ne~~ pourra être autorisée à **partir de** la date d'approbation du PLUi,
 - Les annexes ne pourront **pas** être transformées en nouveaux logements ~~après~~ **à partir de** la date d'approbation du PLUi.

Article N.II.2.2 Prescriptions architecturales => Reprise mineure de la rédaction

Extensions de bâtiments existants et constructions annexes

- Les extensions et constructions annexes devront être réalisées en harmonie avec les bâtiments existants ou principaux pour ce qui concerne notamment les volumes, l'échelle des percements et les aspects de matériaux et teintes.

Leurs dimensions respecteront les seuils fixés à l'article **U N** II.1.1 précédent.

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

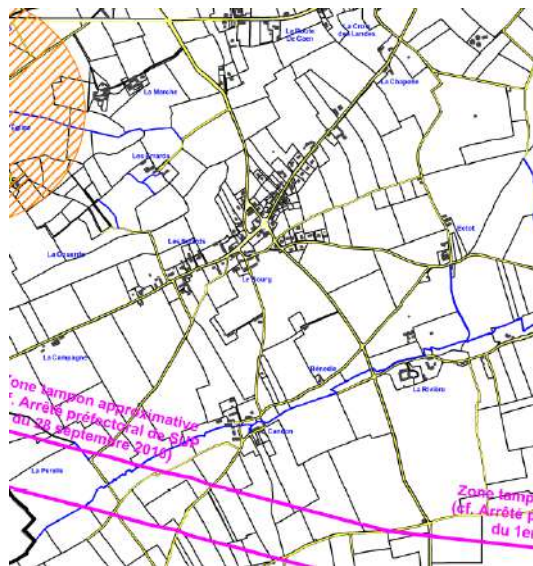
Rectification d'erreurs matérielles

g. Annexe – Carte des Servitudes d'Utilité Publique

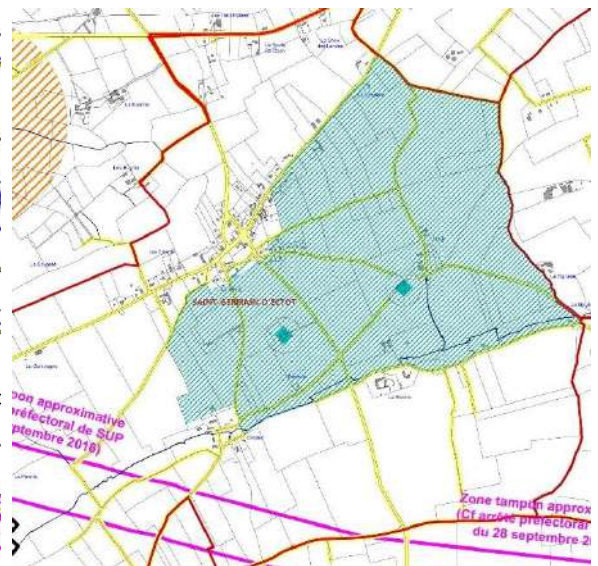
Une zone de captage d'eau est présente sur le règlement graphique (Aurseulles) mais ne figure pas sur la carte des Servitudes d'Utilité Publique.

La carte des Servitudes d'Utilité Publique est donc à ajuster.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

3. Modification du règlement écrit

Le règlement est repris ou ajusté pour prendre en compte les précisions, corrections ou ajouts suivants :

a. Prescriptions architecturales pour les toitures

La règle actuelle pour les toitures ne traduit pas les orientations des élus du territoire en la matière. En effet, elle empêche notamment les constructions de type « longères ». La nouvelle écriture devra donc favoriser :

- Les toitures de type longère ;
- La toiture à 4 pans, demandées par de nombreux pétitionnaires ;
- L'encadrement de l'utilisation du bac acier comme matériaux de couverture.

II.2.2 Prescriptions architecturales / toitures – Dans toutes les zones => reprendre les règles sur les toitures

ZONE U

APRES MODIFICATION

Toiture du volume principal :

- Le volume principal de la construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 **pent**es pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade,
- Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus et que ce type de toiture préexiste dans l'environnement bâti du projet.

Toitures des annexes et volumes secondaires

- D'autres formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité,

Aspect des toitures

- Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité,
- Les toitures devront être de teinte et d'aspect ardoise sur le volume principal. Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier, couleur ardoise,
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

<u>ZONE 1AU</u> <u>APRES MODIFICATION</u>	Toiture du volume principal : - Le volume principal de la construction devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade, - Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus. Toitures des annexes et volumes secondaires - D'autres formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité. Aspect des toitures - Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité, - Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier ; le choix de la couleur doit garantir une harmonie avec la couleur de la couverture de la construction principale existante, - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.
<u>ZONE A</u> <u>APRES MODIFICATION</u>	Toiture du volume principal : - Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade, - Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus. Toitures des annexes et volumes secondaires - Toutes formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité. Aspect des toitures - Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité, - Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier ; le choix de la couleur doit garantir une harmonie avec la couleur de la couverture de la construction principale existante, - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

<u>ZONE N</u> <u>APRES MODIFICATION</u>	Toiture du volume principal : - Le volume principal devra présenter une toiture à 2 ou 3 pentes-pans (toit en croupe). Le faîtage sera parallèle à la plus grande façade, Les toitures à 4 pans sont autorisées sous condition que la construction soit configurée en R+1+C ou plus. Toitures des annexes et volumes secondaires - Toutes formes de toitures (vitrages, toitures végétalisées) sont autorisées pour les annexes ou en complément du volume principal, sous réserve de produire un ensemble harmonieux et/ou une architecture contemporaine de qualité. Aspect des toitures - Les terrasses et les toitures terrasses recevront un dallage (ou tout autre type de protection ou végétalisation) destiné à masquer le matériau d'étanchéité, Seules les annexes non visibles depuis l'espace public pourront être couvertes en aspect bac acier ; le choix de la couleur doit garantir une harmonie avec la couleur de la couverture de la construction principale existante, - Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, à condition de s'intégrer au plan de toiture.
--	---

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Secteur Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

b. Précision concernant l'infiltration des eaux pluviales dans les secteurs de remontée de nappes

Dans l'article 1 du règlement de l'ensemble des zones, le service instructeur souhaite que soit précisé que l'infiltration **en profondeur** des eaux pluviales est interdite dans les zones de remontée de nappes (entre 0 et 1 mètre).

I.2.1 - Interdictions – Dans toutes les zones => rajouter les termes « en profondeur »

APRES MODIFICATION

Risques liés aux inondations par remontée de nappe :

- Dans les secteurs de débordement de nappe observés (trame  dans le plan des risques), toute nouvelle construction est interdite,
- Dans les différents secteurs où la profondeur de nappe en situation de très hautes eaux, est comprise entre 0 et 1 mètre (trame  dans le plan des risques), sont interdits :
 - Les sous-sols non adaptés à l'aléa,
 - L'infiltration **en profondeur** des eaux pluviales dans le sol,
 - L'assainissement autonome (sauf avis favorable du SPANC).

c. Clarification d'un paragraphe relatif à la densification dans le règlement de la zone U

Le texte du règlement doit être repris pour en faciliter la compréhension :

I.2.2 - Limitations – Pour la zone U => simplifier le paragraphe

APRES MODIFICATION

1- En secteurs UA, UB et UC

Les opérations de constructions à usage d'habitation, **en densification**, sur des terrains 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 :

	Densité à respecter	Condition d'application
Commune de niveau 1 : Villers-Bocage	20 logements par hectare	Terrains de plus de 1000 m ²
Commune de niveau 2 ou commune associée à une commune de niveau 1 : Noyers-Bocage / Epinay-sur-Odon / Maisoncelles-Pelvey / Villiers-Bocage	15 logements par hectare	Opération portant sur une superficie de plus de 1000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 1000 m ²
Commune de niveau 3 ou commune associée à une commune de niveau 2 : Anctoville / Banneville-sur-Ajon / Landes-sur-Ajon / Missy	12 logements par hectare	Terrains de plus de 2000 m ² Opération portant sur une superficie de plus de 2000 m ² ou issue d'une unité foncière de plus de 2000 m ²
Commune de niveau 4 : Amayé-sur-Seulles / Bonnemaison / Courvaudon / Le Locheux / Longvillers / Maisoncelles-sur-Ajon / Le Mesnil-au-Grain / Montsen-Bessin / Parfouru-sur-Odon / Saint-Aignan-le-Malherbe / Longraye / Saint-Germain-d'Ecot / Saint-Louet-sur-Seulles / Torteval-Quesnay / Tournay-sur-Odon / Tracy-Bocage	10 logements par hectare	

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

d. Modification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les zones U

Pour la zone U : La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques porte à confusion car elle ne semble être écrite que pour le sous-secteur UA. Les zones UB et UC ne sont pas évoquées.

Pour la zone UX : La règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publique porte à confusion car elle émet plusieurs règles.

U II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Pour la zone U

=> La commission n'a pas souhaité réglementer cette règle pour les zones UB et UC, mais a souhaité évoquer les notions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme

APRES MODIFICATION	<u>En secteur UA</u> Les constructions devront respecter les règles d'implantation imposées au règlement graphique (pièce n°4.2.1) par rapport aux voies et emprises publiques. (...) <u>A défaut de règles d'implantation imposées au règlement graphique dans le reste du secteur UA, les constructions devront s'implanter :</u> - avec un retrait compris entre 0 et 5 mètres de la voie et emprises publiques, - à l'alignement du bâti existant, s'il existe de fait (<i>Figure 1</i>). <u>En secteur UB et UC :</u> Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
-----------------------	--

UX II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Pour la zone UX

=> Une règle doit être supprimée pour faciliter l'instruction.

APRES MODIFICATION	Les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité. • Les nouvelles constructions, extensions et les annexes s'implanteront en retrait par rapport à la limite des voies et emprises publiques : ce retrait est de 3 mètres minimum. • Sous réserve de dispositions particulières portées au règlement graphique, les constructions devront s'aligner sur les constructions voisines ou s'implanter avec un retrait de 3 m, • Une implantation différente des dispositions fixée aux paragraphes précédents peut être admise : - à l'alignement pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes sur le parcellaire voisin et ou en cas d'extension, de surélévation ou d'amélioration d'une construction existante implantée différemment des dispositions fixées aux paragraphes précédents, - dans le cas de bâtiments techniques de faible emprise inférieur ou égal à 10 m² d'emprise, (poste transformateur, local d'accueil...), sans restriction d'alignement ou de retrait, - dans le cas où les terrains sont concernés par les marges de recul suivantes : (...)
-----------------------	--

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

e. Renforcement des prescriptions pour la protection des zones humides

Selon la doctrine de protection des zones humides de la DDTM, le service instructeur n'est plus en droit de demander une étude spécifique de zones humides. Les élus de la commission souhaitent que la règle sur la protection des zones humides tienne compte de la doctrine de la DDTM.

Les élus partent du principe que les dossiers déposés doivent être refusés au regard de la préservation de l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, tout en permettant au pétitionnaire d'attester lors du dépôt de son autorisation d'urbanisme que le projet n'impacte pas de zone humide ou que le terrain du projet n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide.

Interdictions – Dans toutes les zones => renforcer la protection des zones humides

APRES MODIFICATION

Dans les zones humides (figuré particulier :  )

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 à l'exception des constructions et installations, travaux ou aménagements soumis à ces conditions particulières décrits à l'article « Limitations » ci-après.

~~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.~~

~~Les secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides mentionnées sur les cartes de la DREAL (site internet <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>) devront quant à eux faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence en cas de projet.~~

Ces interdictions peuvent être levées sur un terrain à partir du moment où le pétitionnaire sera en mesure de justifier que le projet n'impacte pas une zone humide ou que le terrain n'est pas concerné par l'existence d'une zone humide. Afin que la connaissance des zones humides du territoire puisse être affinée, les études produites pourront être communiquées à la DREAL Normandie.

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

f. Suppression de la notion d'ensoleillement

La notion d'ensoleillement ne faisant pas partie du Code de l'Urbanisme, le service instructeur souhaite qu'une phrase soit supprimée du règlement écrit des zones U, UE et 1AU.

II.1.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Pour la zone U et 1AU

=> suppression d'une phrase

APRES MODIFICATION

- L'implantation en retrait est obligatoire par rapport aux limites séparatives donnant sur une zone naturelle ou agricole. Les constructions devront y observer un retrait d'au moins 4 mètres et de 2 mètres pour les annexes de moins de 20 m² de surface de plancher,
- Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne s'implantera à moins de 15 m de la limite des Espaces Boisés Classés figurant aux documents graphiques,
~~— Les constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche,~~
- Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus, pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existante.

UE II.1.1 Volumétrie – Pour la zone UE => suppression d'une phrase

APRES MODIFICATION

La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux.
Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics.
~~Ces constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche.~~

g. Clarification de la règle d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des zones 1AU

Le texte du règlement doit être repris pour en faciliter la compréhension :

1AU II.1.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques – Pour la zone 1AU

=> simplifier le paragraphe

APRES MODIFICATION

~~Il n'est pas fixé de règles d'implantation en bordure de rues accueillant des opérations d'aménagement d'ensemble (zones d'aménagement concerté, lotissements ou constructions groupées) qui font l'objet d'un plan de composition déterminant des lignes ou bandes d'implantation des façades par rapport aux voies : aucune marge de recul n'est imposée par rapport aux voies. Le plan d'ensemble devra justifier d'une composition d'ensemble en lien avec son environnement urbain.~~

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il n'est pas fixé de règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Le plan de composition d'ensemble et le document graphique faisant apparaître les hypothèses d'implantation des constructions du permis d'aménager démontreront l'aspect esthétique et fonctionnel de la future opération urbaine.

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	Dans tous les cas, les constructions devront être implantées de telle sorte qu'elles ne gênent pas la circulation des piétons et véhicules, elles ne devront pas entraîner de problème de sécurité routière, notamment en matière de visibilité.
--	--

h. Précisions apportées aux règles concernant les plantations

Il n'est pas précisé de référence pour le nombre d'arbres à planter au sein des espaces libres.

II.3.1 Obligations en matière de coefficient de perméabilité ou éco-aménageables – Zones Ux et 1AUx ⇒ Préciser comment se calcule le nombre d'arbres à planter pour un projet	
<u>APRES</u> <u>MODIFICATION</u>	Ils pourront être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie et devront comporter un arbre pour au moins par tranche entamée de 400 m² de terrain (parcelle et/ou unité foncière).

i. Correction de la règle de hauteur des extensions

Les règles font référence à des hauteurs fixées précédemment sans que cela soit le cas. Les règles de hauteurs pour les extensions sont à reprendre.

II.1.1 - Volumétrie – Zones UE et N ⇒ Modifier le règlement pour indiquer que la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée non plus pour les extensions	
<u>APRES MODIFICATION</u>	La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Ces constructions ne devront pas nuire en matière d'ensoleillement au bâti proche. <u>Extensions</u> La hauteur des extensions pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser.
II.1.1 - Volumétrie – N ⇒ Modifier le règlement pour indiquer que la hauteur maximale des constructions n'est pas réglementée non plus pour les extensions	
<u>APRES MODIFICATION</u>	La hauteur est mesurée à l'aplomb de la construction par rapport au sol naturel avant travaux. <u>En zone N et secteur NH :</u> <u>Extensions</u> La hauteur des extensions pourra être inférieure ou égale aux hauteurs fixées précédemment, sans jamais les dépasser. La hauteur au faîtage de l'extension devra être inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 6 mètres en cas de toitures terrasses. <u>Annexes des habitations :</u> La hauteur des annexes aux habitations ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'acrotère. <u>(...)</u>

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Modification du règlement écrit

	En secteur NH : La hauteur maximale des constructions à usage d'habitations (y compris les annexes et les extensions) ne peut pas excéder 9 mètres. (...)
--	--

j. Précisions concernant les occupations du sol autorisées en zone A et N

Le règlement des zones A et N doit être complété de manière à autoriser l'adaptation et la réfection des constructions existantes

1.2.2 - Limitations – Zones A et N ⇒ Préciser que l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont autorisées au sein des zones A et N – Ajout d'un alinéa	
APRES MODIFICATION	- L'adaptation et la réfection des constructions existantes, dans le respect des éléments architecturaux traditionnels (s'ils existent) ;

Le règlement de la zone N autorise actuellement les constructions destinées à permettre la transformation, la commercialisation et le conditionnement des produits agricoles. Or selon l'article L.151-11.II du Code de l'Urbanisme, cette destination de construction n'est autorisée que dans les zones agricoles ou forestières, mais pas dans les zones naturelles :

« Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. »

Il est donc nécessaire d'ajuster le règlement écrit de la zone N en supprimant un alinéa.

1.2.2 - Limitations – N ⇒ Suppression d'un alinéa	
APRES MODIFICATION	— les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Suppression d'un emplacement réservé

4. Suppression d'un emplacement réservé

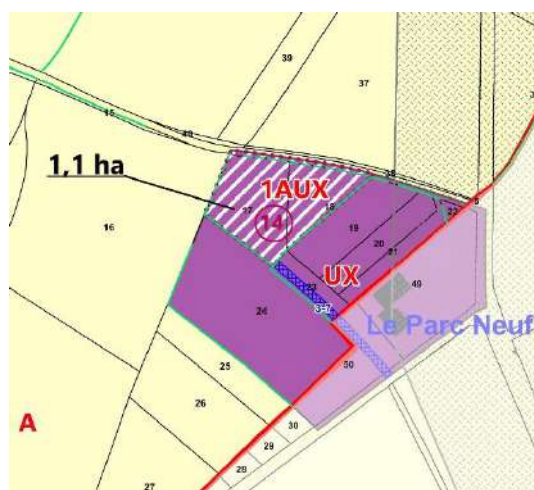
a. Commune de Maisoncelles-Pelvey et de Longvillers

La commune de Maisoncelles-Pelvey et de Longvillers, en concertation avec l'intercommunalité, souhaitent supprimer un emplacement réservé qui avait été mis en place pour de la création d'une voirie. Lors de l'élaboration du PLUi, cet emplacement avait été défini car le département refusait la création d'un nouvel accès sur la route départementale. Depuis, l'autorisation de créer un nouvel accès sur le réseau routier départemental, pour desservir la zone 1AUX, a été accordée par les services du Département.

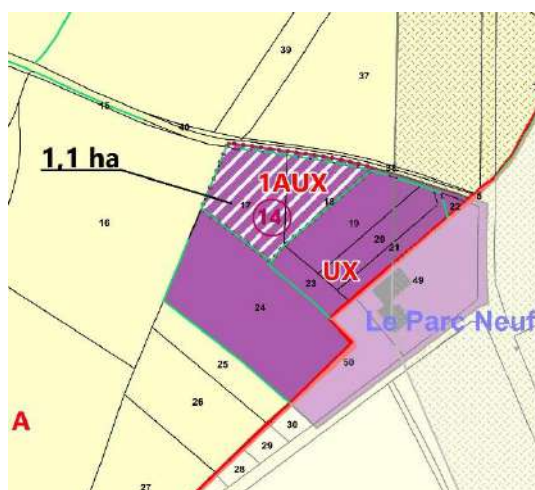
Aussi, un important projet économique se dessine sur la zone UX : l'emplacement réservé n°3-7 viendrait scinder ce projet en deux entités.

⇒ Pour ces motifs, l'emplacement réservé n°3-7, au bénéfice de l'intercommunalité, est à supprimer.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Changement de destination / étoilage

5. Changement de destination / étoilage

L'étoilage des constructions désignées ci-dessous a été réalisé dans le respect des principes fixés lors de l'élaboration du PLUi mais aussi pour répondre à trois projets économiques pouvant avoir des retombées positives pour le territoire.

L'ensemble des sites visés par ces nouveaux étoilages est situé en zone naturelle, sur des ensembles bâtis non concerné par des exploitations agricoles.

La Communauté de Communes a obtenu l'avis favorable des syndicats d'eau concernés pour assurer l'approvisionnement en eau potable de ces futurs projets. Les courriers du SMPE (Monts-en-Bessin et Villers Bocage) et du syndicat de la Vallée d'Hamars (Bonnemaison) seront annexés au dossier du PLUi Est.

a. Commune de Monts-en-Bessin – Valorisation touristique du château

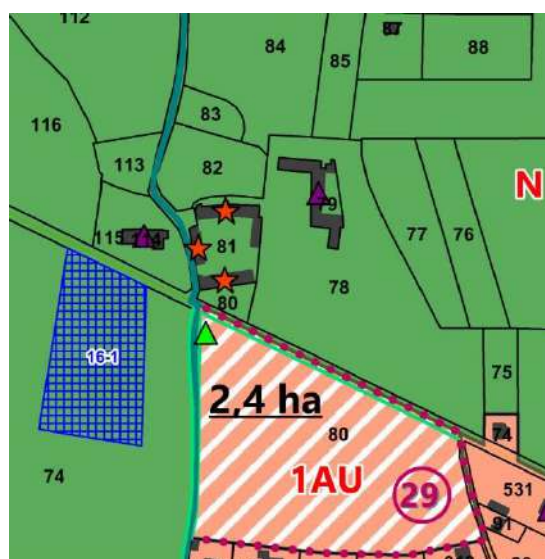
Le projet prévoit la réhabilitation de cet ensemble patrimonial pour l'accueil de services hôteliers et récréatifs (hébergements hôteliers, restaurant de luxe, etc...).

Actuellement, le château offre 14 chambres dédiées à l'accueil touristique et la ferme comprend un logement. Le projet prévoit d'augmenter la capacité d'accueil à 25-27 chambres, et de créer un service de restauration

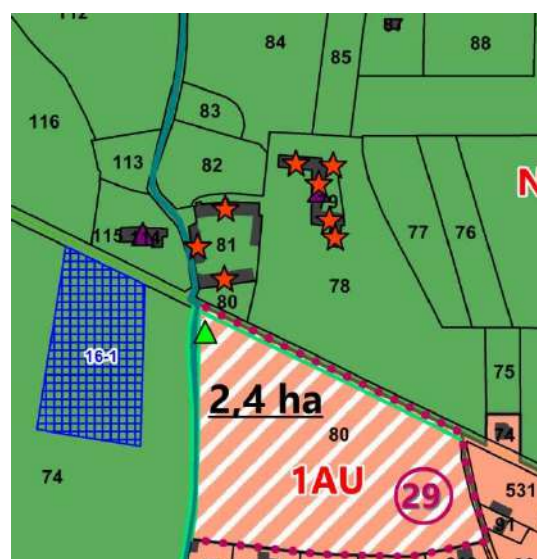
En plus de l'étoilage, il convient d'autoriser la sous-destination « restauration » en zone naturelle afin que ce projet puisse se concrétiser. Cela permettra d'harmoniser les règles entre les deux PLUi du territoire intercommunal (la sous destination restauration est autorisée dans les zones naturelles du PLUi Ouest).

La propriété est desservie par les réseaux d'eau et d'électricité. Elle devra être équipée d'un dispositif autonome de traitement des eaux usées et des ouvrages nécessaires à la défense incendie des futurs locaux.

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Changement de destination / étaillage

I.1 – Destinations et sous-destinations des constructions de la zone N

⇒ Autoriser sous conditions la sous-destination « restauration » en zone naturelle.

APRES MODIFICATION

Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone		Secteurs			
		N	NH	NX	NL		
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	*	X	X	X		
	Exploitation forestière	X	X	X	X		
Habitation	Logement	*	✓	*	*		
	Hébergement	X	X	X	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	*	*	*		
	Restauration	*	X	X	*		
	Commerce de gros	X	X	X	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	*	*	X	*		
	Cinéma	X	X	X	X		
Destinations des constructions	Sous-destinations	Zone		Secteurs			
		N	NH	NX	NL		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assemblées	X	X	X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assemblées	*	X	X	X		
	Etablissements d'enseignement	X	X	X	X		
	Etablissements de santé et d'action sociale	X	X	X	X		
	Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X		
	Equipements sportifs	*	X	X	X		
	Autres équipements recevant du public	X	X	X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	*	X		
	Entrepôt	X	X	X	X		
	Bureau	X	X	X	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X		

La collectivité souhaite préciser dans le règlement écrit que la limitation à réaliser au maximum deux logements dans une construction visée par un changement de destination ne s'applique **que pour les constructions dont la sous-destination est le logement**.

La collectivité souhaite répondre favorablement aux observations des Personnes Publiques Associées (ARS et Conseil Départemental du Calvados) et compléter le règlement écrit des zones A et N en conditionnant le changement de destination à la capacité des réseaux et voiries et au respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

I.2.2 - Limitations – N

⇒ Précision apportée pour les changements de destination

APRES MODIFICATION

Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,
- De ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique **dans le cas où la nouvelle sous-destination est le logement**.
- **Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.**

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Changement de destination / étailage

I.2.2 - Limitations – A

=> Précision apportée pour les changements de destination

APRES MODIFICATION

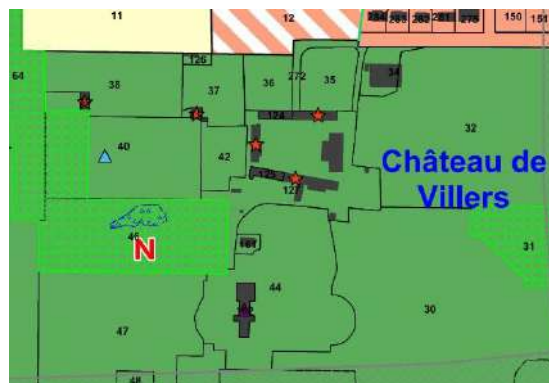
Le changement de destination et l'aménagement des constructions existantes au titre du L.151-11 du code de l'urbanisme et identifiés dans le règlement graphique par le figuré particulier ★, à condition :

- De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Sous réserve de l'avis favorable de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites,
- De ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction identifiée au règlement graphique.
- Sous réserve de la capacité des réseaux et voiries qui desservent l'unité foncière et du respect des conditions de sécurité et de salubrité publiques.

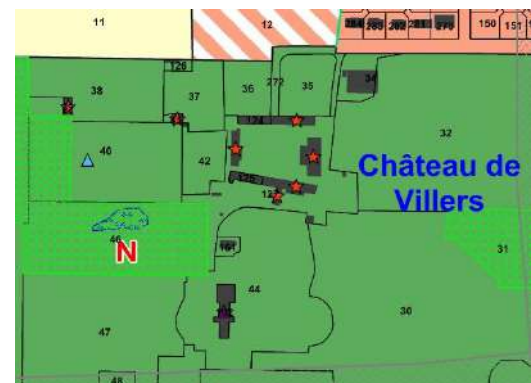
b. Commune de Villers-Bocage – Valorisation touristique du château

Le projet de valorisation touristique du château a déjà été initié. Le château a, par exemple, déjà fait l'objet d'un changement de destination vers l'hôtellerie. D'autres projets se dessinent dans d'autres bâtiments comme celui de la création d'un club house, d'un gîte, de nouvelles chambres d'hôtel, d'appartements pour les saisonniers, etc...

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

Changement de destination / étoilage

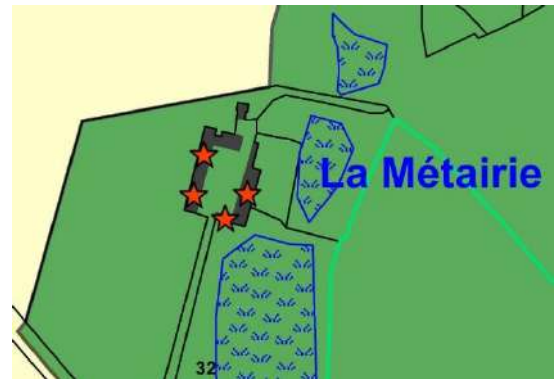
c. Commune de Bonnemaison – Réhabilitation d'un ancien corps de ferme

Le projet consiste à développer une offre d'hébergement touristique et d'accueil du public autour de l'activité équine et ovine (médiation par l'animal).

AVANT MODIFICATION



APRES MODIFICATION



Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

ANNEXES

6. ANNEXES

Eléments complémentaires fournis par les syndicats d'eau concernés par les projets d'étoilage.

- ⇒ Courrier du 24 octobre 2022 du Syndicat Mixte de Production d'eau Potable Sud Bessin – Pré-Bocage.
- ⇒ Courrier du 6 novembre 2019 du SIVHAM – Syndicat Mixte de la Vallée d'Hamars

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

ANNEXES



Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable Sud Bessin – Pré Bocage
Place de l'Hôtel de ville – 14260 LES MONTS D'AUNAY
Téléphone : 02.31.36.78.11 – Mail : administratif@smpe-sbpb.fr

Les Monts d'Aunay, le 24 octobre 2022

Monsieur le Président
À
Communauté de Communes
de Pré-Bocage intercom
31 rue de Vire
14260 LES MONTS D'AUNAY

Objet : Capacité de ressource en eau potable

Monsieur Le Président de la Communauté de Communes,

Dans le cadre de la modification simplifiée des PLUi Est et Ouest, vous me questionnez quant à la fourniture en eau des différents sites étoilés et l'adéquation entre la ressource en eau et les besoins.

Vous me faites part d'une consommation moyenne de 11 m³/jour pour le projet d'hôtel sur le château de Monts-en-Bessin, les autres projets (gîtes) tourneraient à une consommation moyenne de 0.27 m³/jour. Les différents projets totaliseraient une consommation supplémentaire de 12 m³/jour d'eau potable.

Actuellement, la production d'eau est suffisante sur le secteur du Pré Bocage Intercom pour assurer les besoins, y compris de ces futurs projets hôteliers et touristiques.

Afin de permettre un accroissement de la population et de l'activité économique au sein du territoire de Pré Bocage Intercom et de sécuriser la ressource en eau, le SMPE, Syndicat de Production d'Eau, réalise la révision de son schéma directeur, investit d'ores et déjà notamment sur la création de nouveaux forages dont un sur Aurseulles qui permet la production de 300 m³/jour supplémentaire et prévoit la réhabilitation d'un certain nombre d'autres forages. Les entreprises agro-alimentaires sur Villers Bocage ont également réalisé une économie de 80 000 m³ en 2021.

Espérant vous avoir apporté les réponses attendues, je vous prie, Monsieur Le Président, de croire en l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Président
Michel GRANGER

SYNDICAT MIXTE DE PRODUCTION
d'EAU SUD BESSIN - PRE BOCACHE
14260 LES MONTS D'AUNAY

Syndicat Mixte de Production d'Eau Potable Sud Bessin – Pré Bocage
Place de l'Hôtel de ville – 14260 LES MONTS D'AUNAY
Téléphone : 02.31.36.78.11 – Mail : administratif@smpe-sbpb.fr
Siret : 20001117900021

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

ANNEXES

SMPE Sud Bessin - Pré Bocage - Val d'Orne	
Consommation moyenne annuelle par ménage (3 à 4 personnes)	80m³/an soit 0,22m³/jour
Prévision logements supplémentaires PLUi Est (22 communes historiques et 1350 lgts prévus entre 2020 et 2035) et PLUi Ouest (16 communes historiques et 771 lgts prévus entre 2020 et 2035)	2121 lgts sur 15 ans
Besoin journalier pour ces futurs logements (2121 lgts pour les deux PLUi)	466m³/jour
Capacité de production journalière d'eau potable actuelle en période normale	6720m³/jour
Capacité de production journalière d'eau potable actuelle en période difficile (2017 sur 4 mois - du 01/06/2017 au 30/09/2017)	5500m³/jour
Production journalière actuelle en période normale	4159m³/jour
Production journalière actuelle en période difficile (2017 sur 4 mois - du 01/06/2017 au 30/09/2017)	4652m³/jour
Capacité restante de production journalière d'eau potable actuelle en période normale	2561m³/jour
Capacité restante de production journalière d'eau potable actuelle en période difficile	848m³/jour
Production restante sans nouveaux points de prélèvements après la construction des 2121 nouveaux logements en période normale	2095m³/jour minimum
Production restante sans nouveaux points de prélèvements après la construction des 2121 nouveaux logements en période difficile	382m³/jour minimum soit 45%
Impact en % de la production des nouveaux logements prévus par le PLUi (2121) sur la production journalière actuelle restante en eau potable en période normale	11%
Impact en % de la production des nouveaux logements prévus par le PLUi (2121) sur la production journalière actuelle restante en eau potable en période difficile	55%

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

ANNEXES

SIVHAM
Syndicat Mixte de la Vallée d'Hamars
Le Bourg d'Hamars 14220 LE HOM
Tél. : 02 31 79 92 24
sivham@orange.fr

Hamars, le 6 novembre 2019

PRE-BOCAGE INTERCOM NORMANDIE
Monsieur le Président Gérard LEGUAY
Pôle Déchets Urbanisme
31 rue de Vire
AUNAY-SUR-ODON
14260 LES MONTS D'AUNAY

Nos Réf. : 2019/D90

Objet : Nouveau complément de données sur la ressource en eau potable

Monsieur le Président,

Suite à nos échanges des 13 novembre 2018 et 1^{er} août 2019, vos services nous ont à nouveau sollicités pour des renseignements complémentaires, à la demande des services de l'Etat qu'ils ont rencontrés dans le cadre de l'élaboration des PLUi de votre territoire.

Nous vous prions en conséquence de bien vouloir trouver ci-joint les éléments complémentaires nous permettant de répondre à ces nouvelles demandes :

- ✓ **Pièce Jointe 1** : Tableau des capacités et des productions pour chaque point de prélèvement
- ✓ **Pièce Jointe 2** : Tableau des échanges
- ✓ **Pièce Jointe 3** : Synthèse

Espérant avoir répondu à vos attentes et restant à votre disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions de croire, Monsieur le Président, en nos respectueuses salutations.

Le Président
Dominique MARTEVHAY



Modification simplifiée n°1

[illegible]

Pré-Bocage Intercom Normandie

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal Est

Modification simplifiée n°1

ANNEXES

Pièce jointe n°2 : Tableau des échanges :

Adéquation eau potable par point de prélèvement - projet PLUI Secteur Est		
Nom du point de prélèvement	Point(s) à souligner	Capacités journalières d'importation
Syndicat de la Druance	Importation vers SIVOM Vallée d'Hamars	5,5m³/jour
Syndicat du Pré-Bocage	Importation vers SIVOM Vallée d'Hamars	18,6m³/jour

Pièce jointe n°3 : Synthèse

Syndicat de la Vallée d'Hamars - Secteur Est : Bonnemaison et Courvaudon et Secteur Ouest : Campandré-Valcongraine et Le Plessis-Grimoult

Consommation actuelle annuelle par ménage (3 à 4 personnes)	97m³/an soit 0,26m³/jour
Consommation actuelle annuelle par ménage en période difficile (juillet 2019) (3 à 4 personnes)	0,35m³/jour (ce chiffre n'est pas à extrapoler sur une année puisque cette période s'étale sur un seul mois)
Prévision logements supplémentaires PLUI Ouest (2 communes historiques et 43 lgts à produire entre 2020 et 2035) et PLUI Est (2 communes et 57 lgts à produire entre 2020 et 2035)	100 lgts sur 15 ans
Besoin journalier pour ces futurs logements (100 lgts pour les deux PLUI) en période normale	26m³/jour
Besoin journalier pour ces futurs logements (100 lgts pour les deux PLUI) en période difficile	35m³/jour
Capacité de production journalière d'eau potable actuelle en période normale	1385m³/jour
Capacité de production journalière d'eau potable actuelle en période difficile (juillet 2019)	1012m³/jour
Production journalière actuelle pour ces quatre communes en période normale	118,3m³/jour pour 455 logements
Production journalière actuelle pour ces quatre communes en période de pic (juillet 2019)	159,2m³/jour pour 455 logements
Production journalière actuelle pour l'ensemble des communes en période normale	474m³/jour pour 1823 logements
Production journalière actuelle pour l'ensemble des communes en période de pic (juillet 2019)	638m³/jour pour 1823 logements
Capacité restante de production journalière d'eau potable actuelle en période normale	911m³/jour
Capacité restante de production journalière d'eau potable actuelle en période difficile	374m³/jour
Production restante sans nouveaux points de prélèvements après la construction des 100 nouveaux logements en période normale	885m³/jour minimum
Production restante sans nouveaux points de prélèvements après la construction des 100 nouveaux logements en période difficile	339m³/jour minimum
Impact en % de la production des nouveaux logements prévus par le PLUI () sur la production journalière actuelle restante en eau potable en période normale	11%
Impact en % de la production des nouveaux logements prévus par le PLUI () sur la production journalière actuelle restante en eau potable en période difficile	29%