

# Présentation des réponses et modifications pour approbation

## Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

### AVIS DE L'ETAT - Favorable

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 et que le règlement soit revu pour assurer une pleine sécurité des personnes et des biens.

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

- Les conditions opérationnelles du phasage qui devront être précisées ;
- Une meilleure prise en compte des éléments protégés de l'environnement, en particulier les zones humides ;
- Une meilleure justification des projets majeurs (zone économique de Coulvain et zoo de Jurques).

Thématiques des remarques	Remarques de l'Etat	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<b>Développement du territoire</b>		
<p><i>Développement démographique et justification de la consommation des espaces agricoles</i></p>	<p>Par choix politique, le coefficient de rétention envisagé par le SCOT, équivalent à 27 ha de foncier à classer en zone d'urbanisation différée, n'est pas appliqué, ce qui est louable. Il n'est cependant pas pertinent de justifier que le potentiel des 154 bâtiments identifiés comme susceptibles de changer de destination au PLUi (rapport de présentation, volume 2 page 15) se substitue à ce coefficient de rétention foncière. Ces 154 bâtiments identifiés auraient dû, au moins en partie, être décomptés des logements à produire, ce qui aboutit à une légère surestimation des surfaces à ouvrir à l'urbanisation dans les communes rurales où se situent en majorité ces bâtiments.</p>	<p>La CDPENAF n'a émis aucune remarque à ce sujet. De plus, lors de la réunion de travail du 28 novembre 2018 et dans son retour fait en décembre 2018, la DDTM n'a pas fait mention de ce point.</p> <p><i>Afin de lever toute ambiguïté, et conformément à la demande du SCOT, les justifications ont été reprises page 21, dans la partie 1-D « Focus sur les changements de destination. », dans la continuité des réunions de travail réalisées avec les PPA lors de l'élaboration du PLUi :</i></p> <p><i>Cependant, le coût nécessaire à la rénovation de ces bâtiments pour les transformer en habitation est relativement important et induira un taux de mutation réel très faible au regard du marché immobilier local. De plus, ils pourront accueillir aussi bien du logement que de l'hébergement touristique et ne sont donc pas déduits des objectifs de production de logements minimum fixés par le SCOT.</i></p>
<b>Justification de la consommation des espaces agricoles</b>		

<p><i>Justification de la consommation des espaces agricoles</i></p>	<p>Le rapport de présentation devra comporter une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années précédant l'arrêt du PLU conformément aux dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.</p>	<p>L'analyse de la consommation foncière a été complétée page 81 du rapport de présentation volume 1 et page 50 du volume 2 (Justification) :</p> <p><b>« Aussi, alors que le SCOT autorisait une consommation foncière totale en extension d'environ 121ha (89ha d'habitat + 64ha/2 d'économie), le projet modère cette consommation foncière d'environ 20%.</b></p> <p><i>A noter que sur la période 2008-2018, le territoire a consommé 69ha de foncier en extension et en densification, soit environ 7ha/an (cf rapport de présentation).</i></p> <p><i>Hors extension de 18,8ha pour Eco5 sur St-Georges-d'Aunay, le projet prévoit de maintenir le niveau de consommation foncière par rapport aux 10 dernières années. L'évitement de zones humides sur le PLUi-Est a amené à reporter près de 19ha d'extension économique sur le secteur Ouest (prévu par le SCOT sur ce secteur précis, dit ZAD dans la prescription33), portant à environ 8ha/an la consommation foncière globale (extension + densification) projetée. La consommation foncière en extension restant en deçà des enveloppes prévues par le SCOT. »</i></p>
<p><i>Justification de la consommation des espaces agricoles</i></p>	<p>Le projet fixe un objectif de modération de 20 % de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les 18 ans à venir par rapport à la surface (185 ha) consommée entre 2000 et 2016, soit une consommation de 148 ha répartis pour 90,9 ha en extension (58,6 ha dédiés à l'habitat et 32 ha aux zones d'activités), en cohérence avec le plafond de 89 ha prescrit par le SCoT pour les extensions d'urbanisation (logements, services associés à l'habitat et activités compris), et le reste en densification.</p> <p>Sur ce point, la conclusion énoncée au rapport de présentation - volume 2- est erronée ; en effet, le projet ne réduit pas de 30 ha la « consommation foncière autorisée par le SCoT (89 ha) ».</p>	<p>Le SCoT offre bien 89Ha allouée à la construction de nouveaux logements en extension. Le SCoT n'indique pas d'objectifs chiffrés en matière de surfaces concernant la production de logements en densification. Les projections faites dans le PLUi pour la production de nouveaux logements en extension étant de 58,6Ha, il y a bien une économie faite dans le PLUi de 30Ha par rapport à ce que permet le SCoT.</p> <p><b>Le rapport de justification a été clarifié pages 12 et 52 du rapport de justification, précisant bien que l'économie de 30ha annoncée correspond bien aux surfaces liées à l'habitat. Par ailleurs, le tableau du DOO du SCOT a été réintégré page 14 du rapport de justifications.</b></p>
<p><i>Justification de la consommation des espaces agricoles</i></p>	<p>Pour ce qui concerne l'habitat, la répartition territoriale du nombre de logements sur les secteurs en extension et la densité du bâti correspondante répond aux objectifs théoriques du SCoT en termes de densité et d'armature urbaine.</p>	<p>C'est un point positif n'appelant pas de modification.</p>

*Justification de la consommation des espaces agricoles*

*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 Ouest*

	<p>Néanmoins toutes les communes et communes déléguées disposent d'au moins une zone d'extension de l'urbanisation à court terme (1AU) ou à long terme (2AU), ce qui semble aller à l'encontre des objectifs de polarisation du territoire. Certaines communes n'auraient pas vocation à se développer. Par exemple la commune du Mesnil-Auzouf, dépourvue de commerces, de service et d'équipement doit accueillir 18 logements sur une surface totale de 2,6 hectares, soit 7 logements à l'hectare. Ces choix ne contribuent pas à un développement durable du territoire. Outre le mitage et la dépendance à la voiture individuelle qu'elle engendre, la multiplicité des zones AU sur tout le territoire risque de porter atteinte à l'objectif de renforcement des pôles affiché par le PLUi.</p>	<p>Ce sont les choix des élus et ces choix sont compatibles avec le SCoT et ses orientations.</p> <p>Le phasage sur les communes structurantes a été clarifié pages 16 du rapport de justification avec la création d'une sous-partie « Justification du phasage sur les communes pôles ». Le phasage de Jurques a été retravaillé selon l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation des communes et un phasage a été mis en place pour l'OAP « La prairie » sur la commune d'Aunay-sur-Odon. Sur Cahagnes, le phasage a également été retravaillé pour prendre en compte l'avis déposé durant l'enquête publique par la commune.</p>
<b>Phasage des surfaces à urbaniser</b>		
	<p>Il prévoit également des zones d'urbanisation future, secteurs 2AU, dont l'urbanisation est prévue post 2030, sous-réserve d'une révision du PLUi (OAP « cidrerie » à Cahagnes), et pour certaines d'entre elles dont l'urbanisation, conditionnée à une modification du document d'urbanisme, « se fera en remplacement d'un secteur de projet qui serait impacté par une zone humide ».</p> <p>Les conditions opérationnelles de ce phasage sont complexes et devront être clarifiées au regard des dispositions du Code de l'urbanisme, en particulier celles de l'article R.151-20.</p>	<p>Le phasage de l'ensemble des zones AU est présent dans le règlement écrit, et les OAP. Le zonage 1AU et 2AU quant à lui précisé le règlement graphique.</p> <p>Les conditions du phasage sont explicitées dans les OAP puisque l'ensemble des zones AU sont couvertes par des OAP et la majorité d'entre elles doivent faire l'objet d'opérations d'ensemble pour garantir la cohérence et la qualité, dans le temps, des aménagements prévus.</p>
<i>Phasage des surfaces à urbaniser</i>	<p>Par ailleurs, le projet a défini des zones d'urbanisation future, secteur 2AU, de substitution en cas d'identification de zones humides lors des phases opérationnelles sur les secteurs prioritaires. L'ensemble des secteurs de forte prédisposition à la présence de zones humides que la collectivité souhaite urbaniser aurait dû faire l'objet d'une étude permettant de confirmer ou d'infirmer cette présence dans le cadre de l'élaboration du PLUi. La sécurité juridique de la solution proposée</p>	<p>Comme le rappelle le rapport de justification, pages 51 et 52, cette solution est compatible avec la prescription 21 du SCOT Pré-Bocage qui prévoit de mettre en place des zones d'urbanisation différées pour palier à d'éventuels phénomènes de rétention foncière. La non-mobilisation de parcelles qui s'avèreraient impactées par des zones humides lors des études préalables à leur urbanisation est précisée dans ce cas de figure prévu par le SCOT approuvé en 2016.</p>
<i>Phasage des surfaces à urbaniser</i>	<p>- pré-identifier des zones de substitution si les études confirment la présence d'une zone humide - interroger. Cependant, compte tenu de la surface totale des 3 zones concernées (1,2 ha), et sous réserve que la modification ou la révision permettant l'ouverture à l'urbanisation</p>	<p>La nécessaire révision ou évolution du document d'urbanisme pour ouvrir les zones 2AU à l'urbanisation est explicitement précisée dans le tableau</p>


	d'une zone 2AU de substitution soit conditionnée au reclassement de la zone 1AU en zone A ou N, cette solution semble assurer la protection des zones humides.	de phasage des OAP et dans les OAP elles-mêmes, ainsi que la nécessité de reclasser en A ou N les zones qui ne seraient finalement pas urbanisables.
	En outre, si des études de caractérisation de zones humides ont été réalisées sur des secteurs fortement pré-disposés, elles devront être annexées au PLU. Les zones humides participent aux continuités écologiques, leur préservation au titre de l'intérêt général (Cf article L.211-1-1 du Code de l'environnement) doit être assurée indépendamment de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, en les identifiant sur le règlement graphique.	La collectivité a pris note de cette remarque.
<b>Développement économique</b>		
<i>Développement économique</i>	Au regard des prévisions économiques, les besoins en matière de développement économique ne sont pas répertoriés au diagnostic indépendamment des orientations du SCoT. Une analyse sur la consommation foncière des 10 dernières années des zones d'activités et sites économiques doit être réalisée, en particulier pour la zone d'activité préexistante à Saint-Georges-d'Aunay au regard des éléments de la carte communale en vigueur.	Les justifications ont été renforcées page 42 du rapport de justification dans la partie « cohérence du projet économique avec les objectifs du SCOT ». <i>Le PLUi s'est basé sur le mode de calcul des surfaces nécessaires aux activités telles que développé dans le SCoT et qui consiste à maintenir le même taux d'emploi sur le territoire au cours de la mise en œuvre du SCoT. Le SCoT définit l'ambition de la collectivité pour le développement économique comme suit : « L'ambition du Pré-Bocage en matière de développement économique s'inscrit donc dans la durée avec la création pour la période 2017-2035 d'un maximum de 2 740 emplois (18 années), dont environ 35% de ces emplois concerneront des activités nécessitant une implantation en zone d'activités, soit 960 emplois créés en ZAE. » Ce sont cette ambition et ce mode calcul qui ont déterminé les surfaces de zones AUx et non le prolongement du développement des années antérieures qui étaient des années particulièrement peu dynamiques.</i> <i>Ainsi, la prescription 33 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT définit les perspectives du dispositif foncier d'accueil et de développement des activités économiques qui ont été traduites dans les deux PLUi.</i>
<i>Développement économique</i>		

<i>Développement économique</i>	<p>À noter que la communauté de communes y possède 6,5 ha de réserves foncières dont la vocation prévue en 2009 autour du fret n'a pas connu de suite.</p>	<p>Cette remarque n'appelle aucune modification du PLUi.</p>
	<p>La zone d'activité de Coulvain - Saint-Georges-d'Aunay « Eco5 » est desservie par la fibre et bénéficie d'une aire de covoiturage (20 places) que le SCoT souhaite renforcer. Située aux abords de l'A84 elle fait l'objet d'une étude de dérogation à la règle d'inconstructibilité le long des grands axes routiers. Si pour ces raisons la zone représente un enjeu en termes de développement économique, son aménagement devra répondre aux orientations du SCoT, en particulier aux enjeux d'économie du foncier. Sa pertinence au regard des impacts sur la consommation importante de terres agricoles d'un bon potentiel agronomique, la proximité des clients et des fournisseurs, l'offre de cadre de vie des personnels potentiels ou les facilités de fonctionnement en termes d'accès aux services ne sont pas démontrées.</p>	<p>La partie 1-E du rapport de présentation présente explicitement la démarche ERC à l'échelle du territoire communautaire qui a conduit à la mise en place de l'extension de la zone Eco5 à cet endroit. Les justifications ont par ailleurs été renforcées en rappelant que <i>Le projet actuel résulte donc d'un travail sur plusieurs scénarii, un premier répartissant les zones économiques de niveau 1 sur les PLUi Est et Ouest, un second, celui qui a été retenu, localisant le développement sur le secteur Ouest. Sur le PLUi Ouest, il a été choisi de concentrer l'offre sur la zone de Seulline en raisons :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>De l'importance d'ECO5 dans le SCOT</i></li> <li>- <i>D'un contexte environnemental favorable (absence de zones humides contrairement à Aunay-sur-Odon par exemple)</i></li> <li>- <i>Du constat d'une réelle demande sur ce secteur</i></li> <li>- <i>De la possibilité de réaliser une zone majeure et non de disséminer l'offre</i></li> <li>- <i>De la maîtrise foncière d'une partie de la zone, garantissant la mise en œuvre du projet au bénéfice du territoire.</i></li> </ul>
	<p>Or sur ce point, les OAP semblent prévoir un phasage de ce secteur Eco 5 - B à Saint-Georges-d'Aunay dont le dimensionnement et les conditions de mises en œuvre sont incertaines. En effet, si la partie écrite des orientations indique que le secteur 1AU - partie B (Saint-Georges-d'Aunay) devra faire l'objet d'un phasage, elle précise que son « dimensionnement sera ajusté en fonction de la demande à l'échelle du territoire », mais le schéma des orientations ne présente aucun phasage. En conséquence, pour être compatibles avec le SCoT, les principes d'aménagement devront présenter un phasage et mettre en œuvre les conditions favorisant la réalisation d'une densification des installations. À défaut la zone d'activité devra être réduite.</p>	<p>Par ailleurs, la collectivité a bien pris en compte les potentialités agronomiques des sols et a retenu pour son projet des espaces à potentiel médiocre à assez bon selon le diagnostic SAFER afin de préserver les terres à très bon potentiel que ce dernier a identifié.</p> <p>Le phasage a été renforcé et la zone Est de la partie B de l'OAP Eco 5 est classé en zone 2AU pour garantir le phasage de la zone. La partie phasage de l'urbanisation et conditions particulières de l'OAP précise bien que l'ouverture de la zone 2AU « <i>ne pourra intervenir qu'après la réalisation du secteur Ouest</i> ».</p>

	<p>S'agissant d'une zone économique d'envergure, les OAP auraient dû traiter des questions énergétiques, de l'organisation de l'urbanisation interne et de l'implantation économe en énergie des bâtiments, de la qualité des constructions et envisager l'installation minimale de systèmes d'énergie renouvelable, proposer des schémas d'implantation de voiries, de cheminements doux, du stationnement et des espaces publics ... nécessaires à l'exemplarité d'une zone d'activité défini comme vitrine d'entrée du territoire. On peut regretter que la gestion des déchets et les conditions de stationnement ne soient que partiellement abordés pour un site aux vertus environnementales.</p>	<p>L'OAP d'Eco5 a été complétée sur plusieurs thématiques et intègre notamment les principes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Implantation des bâtiments : « L'implantation des futurs bâtiments devra être pensée en priorité pour valoriser l'éclairage naturel des locaux et limiter les usages de la climatisation. Une attention particulière devra être portée sur l'étanchéité à l'air des futurs bâtiments surtout si comme c'est fréquemment le cas pour ce type d'usage fonctionnel, un principe de chauffage et de rafraîchissement par l'air est retenu par les concepteurs. »</li> <li>- Stationnement : « Les espaces de stationnement des véhicules légers feront l'objet d'un accompagnement paysager de qualité. Des poches de stationnement pourront être intégrées dans la bande paysagère prévue en frange de l'opération à condition de faire l'objet d'un traitement végétalisé important, de bénéficier des revêtements poreux et d'être masqué depuis l'extérieur (notamment depuis l'A84) ».</li> <li>- Mobilité : « La conception de l'opération devra inclure une réflexion globale sur les mobilités douces (notamment l'accessibilité en vélos) et pouvant amener à prévoir des dispositifs spécifiques (local-vélo sécurisé en lien avec l'aire de covoiturage par exemple) ».</li> <li>- Qualité des espaces et des constructions : « Certains des espaces techniques et de stockage (entrepôtage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de la zone une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces et constructions doivent être positionnés de manière à les rendre peu visibles depuis l'A84 et les espaces extérieurs et seront accompagnés de masques végétaux si besoin. De même, les points de collecte des déchets devront faire l'objet d'une intégration paysagère ».</li> </ul>
--	--	---

<p><i>Développement mesuré des activités existantes en zones A et N</i></p>	<p>En dehors des zones économiques, les activités existantes devront pouvoir se développer sur place de façon mesurée en zone agricole « Ac » et naturelle « Nx », comme le permet, à titre exceptionnel, la délimitation de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). La surface de plusieurs STECAL ne semble pas satisfaire le caractère limité exigé par le Code de l'urbanisme.</p>	<p>Ces STECAL ont reçu un avis positif de la part de la CDPENAF.</p>
	<p>Le STECAL Ac d'une surface de 5 ha concernant la coopérative agricole à vocation commerciale sur Sept-Vents dont l'ampleur, en l'absence de justification au rapport de présentation, devrait être réduite, d'autant qu'il englobe des terrains non bâtis.</p>	<p>Néanmoins, 3 STECAL ont été supprimés suite à l'avis des communes lors de la phase de consultation de ces dernières : celles du Plessis-Grimoult celle de Danvou-la-Ferrière. Les superficies des STECAL ont été précisées dans le rapport de justifications page 48. La reprise des justification en réponse à cette demande ainsi que celle du SCOT a également permis de corriger une erreur matérielle sur Ondefontaine: le STECAL était identifié sur la parcelle voisine de l'entreprise. Enfin, les tableaux justifiant des critères de constructibilité ont été ajoutés dans le rapport de justification, page 98.</p>
	<p>Le STECAL Nz d'une surface de 29 ha délimitant le zoo de Jurques pour lequel, en l'absence de réel projet, les occupations du sol autorisées devront être strictement limitées et contenues. Des secteurs inconstructibles pourraient être définis.</p>	<p><u>Pour le STECAL Ac (coopérative agricole)</u> = Le courrier transmis par la coopérative de Creully dans le cadre de l'enquête publique est annexé aux justifications. Celui-ci permet de préciser les justifications page 49 du rapport de présentation volume 2.</p> <p><i>Enfin, un projet économique hors zone dédiée concerne la coopérative agricole de Creully, qui est classée en zone Ac. Il s'agit d'une activité nécessaire au maintien de l'économie agricole et la coopérative dispose aujourd'hui d'un projet d'extension sur les terrains Ac, dont elle détient en partie la maîtrise foncière. Le projet d'extension est prévu à court terme (2-3 ans) et il est donc nécessaire d'anticiper ce besoin dans le PLUi afin de répondre à la demande de cette activité économique structurante pour le territoire. La surface retenue pour le STECAL correspond aux espaces nécessaires pour la construction du Silo et intègre les espaces de reculs imposés à la construction du bâtiment par rapport aux tiers et qui correspondront aux espaces extérieurs utilisés par la coopérative.</i></p> <p><u>Pour le STECAL Nx (Zoo)</u> = La page 64 du rapport de justifications précise les besoins et enjeux du développement du Zoo ainsi que la bonne prise en compte des enjeux agricoles sur ce secteur.</p> <p>Ce STECAL doit permettre l'aboutissement du projet de développement du Zoo qui est aujourd'hui planifié pour les prochaines années. Il englobe les 15</p>



<p><i>Développement mesuré des activités existantes en zones A et N</i></p>		<p>ha du parc existant et les 14ha d'extension. Dans cette perspective, le Zoo dispose d'ores et déjà la maîtrise foncière de 5 des 14ha nécessaires au développement du parc. Au-delà du développement d'une offre d'hébergement atypique et immersif, ce projet devra permettre de diversifier les milieux afin qu'ils soient plus en cohérence avec les milieux d'origine des animaux. Les 15 ha de parc sont aujourd'hui majoritairement boisés, les terrains identifiés pour le développement du projet sont des terrains agricoles de qualité agronomique moyenne et faible (cf. diagnostic SAFER sur la qualité agronomique des sols jointe en annexe du PLUi), permettant de poursuivre le développement du parc sur la thématique des continents.</p>
	<p>En outre, le document devrait présenter un tableau détaillé des 11 STECAL Nt regroupées pour une surface globale de 35 ha dont les activités parfois éloignées, allant de la salle polyvalente aux étangs du Val d'Aure en passant par le Souterroscope, et la constructibilité devront être justifiées au rapport de présentation.</p>	<p>Page 64, le tableau des STECAL a été complété pour préciser les projets et les surfaces concernés.</p> <p>En réponse à cette remarque et suite à une remarque formulée lors de l'enquête publique par le propriétaire concerné par l'une des zones Nt, la constructibilité de la zone Nt a été reprise et le rapport de justification également.</p> <p>Le rapport de justification précise que, <i>en zones Nt, les projets autorisés sont ceux liés aux activités de loisirs de plein air et à l'accueil et l'hébergement du public, y compris habitations légères de loisirs, ainsi que les exhaussements et affouillement nécessaires à la création d'espaces paysagers et de loisirs comme les plans d'eau de loisirs, sous réserve de compatibilité avec les autres législations en vigueur.</i></p> <p><i>En effet, le propriétaire du STECAL Nt (naturel touristique) ci-dessous (Livry) a précisé dans l'enquête publique que son projet d'hébergement évoluait et qu'il souhaitait mettre en place un petit terrain de camping.</i></p> 

		Ainsi, les règles de constructibilité applicables aux zones Nx et Nt sont harmonisées.
	<p><u>Carrières</u> : L'état initial de l'environnement page 304 du rapport de présentation, indique la présence de nombreux secteurs d'aléas miniers en lien avec les anciennes mines de fer de Dialan-sur-Chaine et présente sur un focus de carte IGN le secteur des carrières de l'ex-commune de Jurques. Néanmoins ni le règlement graphique ni la cartographie 5b sur les servitudes d'utilité publique et les risques n'identifient la présence de la carrière de Jurques - Ondefontaine, ou les périmètres de sécurité liés à la présence de cavités souterraines conformément à l'article R.151-34,2° du Code de l'urbanisme.</p> <p>Un ancien site carrier sur le territoire communal de Brémoy aurait également dû être identifié avec un tramage.</p>	Les périmètres précis des espaces cités n'ont pas été reçus par la communauté de communes, et n'ont pu être reportés.
<b>Adéquation du projet avec les ressources en eau et les capacités d'assainissement</b>		
<i>Alimentation en eau potable</i>	<p>L'alimentation en eau potable de la communauté de communes Pré-bocage Intercom est dépendante du syndicat Sud-Bessin. Ce secteur est soumis à une forte vulnérabilité quantitative de la ressource en eau potable, spécifiquement lors des périodes climatiques défavorables.</p> <p>Le dossier propose une estimation du volume d'eau nécessaire à termes du projet. Cependant aucun bilan chiffré permettant de vérifier l'adéquation entre les besoins futurs et les ressources en eau potable tenant compte des développements des autres collectivités desservies par ces mêmes ressources n'est proposé.</p> <p>Or, le développement de l'urbanisation, tant industrielle que résidentielle, ne peut s'envisager que si l'alimentation en eau est garantie tant en quantité qu'en qualité.</p>	<p>Les justifications démontrant l'adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et des équipements d'assainissement ont été complétées dans le rapport de présentation volume 2, partie B (chapitre sur les incidences du PLUI sur la gestion de la ressource en eau).</p> <p>La prise en compte du SDAGE Normandie Seine a été mise à jour dans le volume 2, partie B du rapport de présentation.</p>
<i>Alimentation en eau potable</i>	<p>L'article 4 du règlement écrit qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation des zones « AU » à la capacité des réseaux devra également conditionner, comme c'est le cas pour le secteur Est, l'ouverture à l'urbanisation des zones « AU » à un accord préalable du syndicat d'eau compétent, accord basé sur une analyse de la situation réelle.</p>	

	Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie 2016-2021 ayant fait l'objet d'une annulation, sa référence devra être supprimée au rapport de présentation (page 287). Le SDAGE de référence reste le SDAGE 2010-2015.	
<i>Assainissement collectif des eaux usées</i>	<p>1) Faire un bilan chiffré permettant de vérifier l'adéquation entre les besoins futurs et les capacités d'épuration des systèmes collectifs</p> <p>2) L'emplacement réservé n°11 de la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon devra respecter une distance de 100m minimum par rapport aux habitations à proximité</p>	<p>1) Les justifications démontrant l'adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et des équipements d'assainissement ont été complétées dans le rapport de présentation volume 2, partie B, (chapitre sur les incidences du PLUI sur la gestion de la ressource en eau). Il convient de noter que « les choix de développement ont permis de favoriser les secteurs raccordables à l'assainissement collectif. Ainsi, les assainissements collectifs couvrent 85% des logements prévus en AU et 55% en densification, ce qui représentent des proportions importantes pour une collectivité rurale » (rajout p71 de l'Evaluation Environnementale).</p> <p>2) Néanmoins, concernant la demande de respecter une distance de 100m minimum par rapport aux habitations à proximité, l'arrêté interministériel du 24 août 2017 modifiant l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5 supprime la distance minimale de 100 mètres des habitations et des bâtiments recevant du public pour l'implantation de ces stations d'épuration dans son article 2. De plus, la future STEP sera aux normes et plus efficaces en matière de traitement de la charge brute de pollution organique (actuellement environ 1kg/j). Ainsi, Pré-Bocage Intercom décide de maintenir cet emplacement réservé où il est actuellement localisé.</p>
<i>Assainissement non-collectif des eaux usées</i>	Pour les communes ne disposant pas d'assainissement collectif, conditionner la possibilité de construire à l'aptitude des sols à l'épandage souterrain dans le règlement écrit.	Pour chaque construction située en dehors du zonage d'assainissement collectif et demandant un assainissement non collectif, une étude du sol doit être réalisée définissant l'aptitude de celui-ci et le système d'assainissement non collectif adapté. Cette étude est transmise au

		<p>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>Par ailleurs, le règlement a été précisé dans l'ensemble des zones : par la mention suivante : « l'assainissement autonome des constructions devra prendre en compte <u>l'aptitude des sols à l'épandage souterrain</u> ».</p>
	<p>Pour les secteurs situés en périmètre de protection des captages (commune de La Vacquerie, entre autres), l'article 4 du règlement écrit pourrait être complété par l'obligation d'une validation de la filière de traitement par le SPANC et conditionnée au respect des prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP).</p>	<p>Le règlement des zones UC, A et N a été complété de la manière suivante : « Pour les secteurs situés en périmètre de protection des captages et en l'absence de réseau public, les nouvelles constructions engendrant des eaux usées domestiques doivent être dotées d'un assainissement devant faire l'objet d'une validation par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) et respectant les prescriptions de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) ».</p>
	<p>Globalement le développement doit se faire prioritairement dans des secteurs couverts par l'assainissement collectif.</p>	<p>En milieu rural, peu de communes disposent d'un tel équipement car celui-ci est trop coûteux. Néanmoins, les prévisions de développement se font en bonne partie dans les communes équipées d'un assainissement collectif (882 logements à produire (extension et densification) d'ici 2035 dans ces communes pour un total à produire de 1259 logements sur l'ensemble du territoire soit environ 70%)</p>
<b>Enjeux environnementaux</b>		
<p><i>Paysage</i> <i>Paysage</i></p>	<p>L'analyse paysagère du territoire repose essentiellement sur l'aspect quantitatif et peu sur le caractère qualitatif.</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>Les grands éléments du Plan Paysage ont été insérés dans le rapport de présentation volume 1, de la page 55 à 58.</p> <p>Celui-ci est également annexé dans sa globalité au PLUi. Il est également repris pages 58 et 62 du rapport de justifications pour appuyer les choix retenus pour le règlement graphique.</p>
<p><i>Protection des éléments fixes du paysage</i></p>	<p>Afin d'assurer la protection affichée, la nécessité d'une déclaration préalable qui fait l'objet d'un rappel extrait du rapport de présentation doit être clairement inscrite comme prescription dans le règlement écrit</p>	<p>Le règlement écrit a été modifié en conséquence et les prescriptions sur les éléments protégés ont été complétés avec la mention suivante : « Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les</p>

		travaux ayant pour effet de modifier ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable ».
	La ripisylve bordant les cours d'eau et certaines haies stratégiques au regard des ruissellements et de la gestion des eaux pluviales ne font l'objet de protection ni au titre des EBC, article L.113-1 du Code de l'urbanisme, ni au titre de l'article L.151-23- du même Code. Ce point devra être réexaminé, en particulier au regard des sites Natura 2000 du bassin de la Souleuvre (FR2500117) et du bassin de la Druance (FR2500118).	Ce point va être travaillé dans le PLUi. Cependant, il est important de noter que la systématisation d'un classement en EBC des ripisylves n'est pas nécessairement positive pour un cours d'eau car une végétation trop développée le long d'un ruisseau peut aggraver des situations d'asphyxie. La collectivité décide donc de ne pas modifier le projet sur ce point.
<i>Trame verte et bleue</i>	La Trame Verte et Bleue (TVB) a été déclinée à l'échelle du territoire à partir du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et du travail d'identification réalisé dans le SCoT du Pré-Bocage, ce qui reflète une bonne appropriation du SRCE par la collectivité. La carte de la TVB à l'échelle du territoire (page 326 du rapport de présentation volume 1, diagnostic) aurait pu être intégrée au PADD. Conformément aux objectifs exprimés dans le PADD, certains éléments de la TVB à protéger ont été identifiés au règlement graphique : les principaux réservoirs et corridors ont été classés en zone N, une partie du réseau de haies et les mares sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme et plusieurs boisements classés en Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du même Code. Le PADD précise en page 17 que « les clôtures perméables à la petite faune locale seront privilégiées afin de maintenir les continuités écologiques même en dehors des grands corridors structurants ». Le règlement écrit pourrait utilement être complété en ce sens par « la pose de clôtures à mailles larges sans soubassement permettant à la petite faune de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à un autre ».	La cartographie de l'orientation 3 du PADD reprend les grandes ambitions de la TVB en illustre les principes. C'est ensuite le règlement et le zonage qui permettent de le traduire à la parcelle. Aussi, la cartographie de la TVB qui se trouve dans le rapport de présentation volume 1 ne sera pas intégrée au PADD.  Le règlement a été complété dans les zones A et N par la mention « Les clôtures grillagées mises en place seront à mailles larges sans soubassement maçonné afin de permettre le passage de la petite faune ».
<i>Zones humides</i>	La préservation des zones humides a été prise en compte dans l'élaboration du document selon le principe « éviter, réduire, compenser ».	Pré-Bocage Intercom prend bonne note de cette remarque.

	<p>L'emplacement réservé n°11 à destination de la station d'épuration à Aunay-sur-Odon, commune déléguée des Monts-d'Aunay, est situé en zone humide avérée. Des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation devront être réalisées ; à défaut l'emplacement devra être supprimé.</p>	<p>Comme mentionné précédemment dans la partie « assainissement des eaux usées », la localisation de la station sur la parcelle recouverte par l'emplacement réservé n°11 sera travaillée dans le PLUi. La partie de la zone humide sera prise en compte dans le projet (évitement, réduction ou compensation).</p> <p>Le diagnostic portant sur la station actuelle et indiquant la nécessité de construire une nouvelle station dû au fait que la station actuelle n'est plus aux normes et ne peut être rénovée sera annexé au PLUi.</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>Les zones humides avérées les fortes prédispositions de zones humides sont reportées au règlement graphique.</p>
<p><i>Evaluation environnementale</i></p>	<p>Le PLUi a fait l'objet d'une saisine auprès de l'autorité environnementale dont l'avis doit être joint au dossier d'enquête publique.</p> <p>Sans préjuger de l'avis de l'autorité environnementale, les conclusions de l'évaluation environnementale proposées dans le dossier ne font l'objet d'aucune remarque particulière des services de la DDTM en ce qui concerne les sites Natura 2000.</p>	<p>Point positif n'appelant pas de modification.</p>
<p><i>Maitrise de la consommation énergétique des bâtiments</i></p>	<p>Pour être acteur de la transition énergétique sur son territoire, lutter contre la précarité énergétique et favoriser l'emploi, le PLUi aurait pu se saisir de cette thématique. Des prescriptions en ce sens auraient pu utilement être préconisées, en particulier sur les secteurs d'activités, associées le cas échéant à un coefficient de biotope de surface.</p>	<p>Les dispositions générales ont été complétées en intégrant différents articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux performances environnementales et énergétiques des constructions : articles L111-16, R111-23, L152-3, R152-6.</p> <p>Les dispositions des OAP concernant la ZA Eco5 ont également été enrichies pour intégrer des prescriptions sur les performances énergétiques des bâtiments économiques.</p>
<b>Prise en compte des risques et de nuisances</b>		
<p><i>Remarques générales</i></p>	<p>Le dossier comporte une cartographie sur les risques et nuisances sonores, sans qu'il soit indiqué s'il s'agit d'une annexe au règlement graphique. Celle-ci intègre les zones et secteurs ainsi que des tramages où l'existence de risques justifie des prescriptions réglementaires (Cf l'article R.151-31 du Code de l'urbanisme). Cependant, le règlement écrit du PLU ne fait pas explicitement référence à cette cartographie lorsqu'il évoque les dispositions prises</p>	<p>Il a été précisé que les plans des risques constituaient des annexes du règlement graphique et le règlement écrit a été complété par des mention au plan des risques (plan annexe au règlement graphique).</p>

	en matière de risques (notamment p. 11). Une mention explicite de la carte des risques est nécessaire afin de rendre opérationnelle l'application du règlement	
<i>Risque lié aux inondations par débordements de cours d'eau</i>	<p>Le règlement écrit (p. 11) devra préciser que, dans les secteurs concernés par le risque (aléa faible à moyen, hauteur de submersion inférieure à 1 mètre) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ en zones non urbanisées, que toutes nouvelles constructions et exhaussements sont interdits ;</li> <li>➤ en zones urbanisées, que les constructions nouvelles, les extensions et les aménagements de constructions existantes devront respecter les prescriptions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• une distance minimum de 10 mètres par rapport aux berges du cours d'eau ; un niveau du plancher bas situé : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ à 0,20 mètre au-dessus de la cote des Plus Hautes Eaux Estimées (PHEE) ;</li> <li>▪ ou si cette cote est inconnue, à plus d'un mètre au-dessus du terrain naturel ; des clôtures ne faisant pas entrave aux écoulements ;</li> </ul> </li> <li>• l'interdiction des sous-sols non adaptés à l'aléa ;</li> <li>• l'interdiction des exhaussements qui ne seraient pas liés aux bâtiments autorisés.</li> </ul> </li> </ul>	Cette remarque a été prise en compte.
<i>Risque lié aux inondations par ruissellements</i>	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.	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.
<i>Risques liés aux chutes de pierres et de blocs</i>	Le rapport de présentation devra être complété afin d'indiquer que compte tenu des formations géologiques présentes et des pentes associées, des secteurs de toutes les communes hormis Caumont l'Eventé (Caumont-sur-Aure), Les Loges, Coulvain (Seulline) et La Lande-sur-Drôme (Val-de-Drôme) sont soumis à ce risque.	<b>Le rapport de présentation (volume 1 – p310) a été modifié afin d'intégrer la remarque sur le risque de chutes de pierres et de blocs. Les cartes des risques ont été complétées afin de matérialiser la bande de précaution et le règlement écrit a été renforcé sur ce point afin d'intégrer l'ensemble des remarques.</b>

	<p>Les cartographies des risques annexées au règlement graphique devront contenir un tramage spécifique indépendamment du zonage afin de localiser toutes les zones prédisposées avec une bande de précaution. À défaut d'études géotechniques complémentaires réalisées par la commune et dont les résultats doivent figurer dans le rapport de présentation du PLUi, il est recommandé que la bande de précaution s'étende 100 mètres en amont et en aval.</p> <p>Le règlement écrit devra interdire toute construction dans les secteurs directement concernés et identifiés en bande de précaution.</p>	
<i>Risque lié aux cavités souterraines</i>	<p>Les cartographies des risques annexées au règlement graphique indiquent les périmètres de sécurités des cavités sans en localiser l'indice. Elles devront être complétées afin de localiser les cavités avérées.</p>	<p>Les cartes des risques ont été complétées afin d'indiquer les indices des cavités.</p>
<i>Risque lié au retrait-gonflement des sols argileux</i>	<p>1) Le rapport de présentation devra être complété afin d'indiquer que compte tenu des formations géologiques présentes, le territoire de la commune peut être soumis à des phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa y est qualifié de faible sur toutes les communes hormis Le Plessis-Grimoult ayant une zone avec un aléa moyen. Cette connaissance ne conduit pas à devoir interdire ou à limiter les nouveaux projets. Toutefois, les constructeurs doivent être incités à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; procéder à une reconnaissance géotechnique sur la parcelle ;</li> <li>&gt; réaliser des fondations appropriées ;</li> <li>&gt; consolider les murs porteurs ;</li> <li>&gt; désolidariser les bâtiments accolés ;</li> <li>&gt; éviter les variations d'humidité à proximité des bâtiments.</li> </ul> <p>2) 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>1) Le rapport de présentation a été complété page 316 ainsi que le volet réglementaire du PLUi relatif aux risques : les cartes des risques localisent les secteurs concernés par cet aléa (faible, moyen et fort) et le règlement écrit a été complété pour faire mention de ce risque.</p> <p>2) Le règlement été fait mention du décret du 22 mai 2019 (relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux). Celui-ci est intégré dans les annexes du PLUi.</p>
<i>Risque lié à la sismicité</i>	<p>Le rapport de présentation devra préciser que le classement en zone sismique faible (niveau 2 du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010) ne conduit pas à devoir interdire les nouvelles constructions mais soumet les bâtiments, équipements et installations de catégorie II11</p>	<p>Cette remarque va être prise en compte (p317 du rapport de présentation – volume 1).</p>



	et IV2 aux règles de construction parasismique (euroCode 8).	
<b>Risque technologique et nuisance</b>		
<i>Installations classées pour la protection de l'environnement</i>	Une erreur figure en page 345 du rapport de présentation volume 1 - diagnostic concernant la SCEA du Clos du Bosq, la SCEA est soumise au régime de l'autorisation au titre des ICPE et non de l'enregistrement, et se situe sur la commune des Monts d'Aunay, et non à Seullines.	L'erreur a été corrigée.
<i>Risque technologique : canalisations de transport de matière dangereuse</i>	L'Etat demande de : - Les cartographies, avec les tracés précis des canalisations, dans les annexes écrites des servitudes du PLU, devront être supprimées ; - Sur les plans des servitudes, des zones tampon approximative plus larges que les fuseaux indiqués dans les plans annexés aux arrêtés de SUP devront être réalisés. Au sein de cette zone tampon, la consultation de l'arrêté de SUP sera dès lors nécessaire pour identifier si le projet est bien dans le fuseau transmis au format « PDF ».	Cette remarque a été prise en compte et les documents concernés modifiés (plans des servitudes et annexes écrites).
<i>Risque lié à la présence d'infrastructure et inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation</i>	<b>Bruit lié à la présence d'infrastructure</b>	1) La liste des voies faisant l'objet d'un classement sonore a été complétée (mention de la RD6) dans les différents documents concernés 2) Les annexes ont été complétées avec la référence des arrêtés préfectoraux et l'intégration des prescriptions d'isolement acoustique.
	1) Conformément à l'article R571-32 1 3° du Code de l'environnement, le PLU devra inscrire toutes les infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un classement sonore en emplacement réservé. La RD 6 non indiquée dans le PLU (Rapport de présentation : volume 1 pp. 346 et 348 - volume 2 p. 78 - Évaluation environnementale - résumé non technique : p. 9) en fait également partie.  2) Conformément à l'article R151-53 du Code de l'urbanisme, les annexes du PLU devront comporter : ➤ les prescriptions d'isolement acoustique édictées ; ➤ la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés.	
	<b>Inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation</b>	

<p><i>Risque lié à la présence d'infrastructure et inconstructibilité aux abords des voies classées à grande circulation</i></p>	<p>1) Le territoire est traversé par l'A 84 et la RD 675, classées à grande circulation par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n° 2009-615 du 03 juin 2009. Le numéro et la date du décret devront être mis à jour sur les plans des risques.</p> <p>2) L'Etat indique que l'interdiction liée aux voies classées à grande circulation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.</p>	<p>1) Les arrêtés sont mis à jour dans le règlement écrit et les annexes écrites.</p> <p>2) Il a été rajouté dans les dispositions générales les règles concernant la constructibilité limitée le long des axes routiers (Articles L111-6/7/8 du Code de l'Urbanisme). Elles précisent l'ensemble des règles s'appliquant aux abords des voies classées à grande circulation</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Nuisances</b></p> <p>Le règlement graphique ne fait pas apparaître les différents éléments de risques identifiés dans le diagnostic. Deux cartographies distinctes sont présentes au dossier. Cela rend difficile la visualisation des zones à enjeux sanitaires telles que concernées par des périmètres de protection de captages, par des axes bruyants, par des lignes hautes tensions ... Une superposition de la carte des risques avec celle du zonage aurait été utile. Il conviendra de vérifier l'absence d'exposition avec les zones à urbaniser.</p>	<p>Une cartographie superposant les zones AU avec les secteurs à risques a été réalisée et est insérée dans l'évaluation environnementale (partie sur les incidences du PLUI sur les risques et les nuisances).</p>
	<p style="text-align: center;"><b>Nuisances sonores</b></p> <p>1) Si la prévention des nuisances sonores a bien été identifiée comme enjeu, ni les OAP, ni le règlement écrit ne proposent de mesures de prévention à leur exposition</p> <p>2) De la même façon, les OAP devront prendre en compte les risques de nuisances et/ou de conflits lorsque des zones d'habitat sont contiguës aux zones d'activités.</p>	<p>1) Les OAP concernées (Jurques – OAP de la Gare, le Mesnil-Auzouf – secteur A, Coulvain – AOP du Clomesnil et de Quéry) ont été ajustées et précisent par exemple l'obligation de prévoir des isolements acoustiques adaptés pour satisfaire à des niveaux de confort interne des logements ou pour certaines, la création de haies sur talus.</p> <p>2) Des dispositions ont été rajoutées au niveau de l'OAP Cimetière/ZA Caumont de Caumont-l'Eventé : mise en place d'un espace paysager tampon entre le secteur économique et la partie habitat, via notamment le maintien des linéaires végétaux existants</p>
<p><i>Risque technologique : Exposition à des risques sanitaires</i></p>	<p>À l'article 13 « Espaces libres et plantations » des différentes zones, la liste des végétaux d'essences locales autorisées pourraient être complétées par des prescriptions visant les espèces végétales invasives : dans la mesure où certaines espèces animales et végétales</p>	<p>L'article 13 Espace libre et plantations a été complété par la mention suivante : « En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces invasives à proscrire sur le territoire ».</p>

	<p>implantées ou pouvant s'implanter peuvent présenter un risque sanitaire, il faudra veiller à éviter, voire lutter contre, la prolifération d'espèces envahissantes « nuisibles », vectrices d'arboviroses ou d'allergènes (ex. : ambrosie, chenilles processionnaires du pin ou du chêne, moustiques .. ). En particulier, il conviendra de privilégier des espèces au pouvoir allergisant le plus faible possible au droit des espaces végétalisés, de rester vigilant à une bonne circulation et au renouvellement des eaux (et ainsi éviter des zones de stagnation) et de retenir des choix d'aménagement et dispositions constructives permettant de limiter ou prévenir l'apparition de gîtes larvaires.</p> <p>À toutes fins utiles, les liens suivants peuvent être consultés :  <a href="http://vegetation-en-ville.org/et">http://vegetation-en-ville.org/et</a>  <a href="https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-03/CalendrierPollinigue-Basse-Normandie.pdf">https://www.normandie.ars.sante.fr/sites/default/files/2017-03/CalendrierPollinigue-Basse-Normandie.pdf</a></p>	<p>Les annexes du règlement ont été complétées par une liste d'espèces interdites (la liste figurant dans le PLUI Est) ainsi que par la mention aux différents liens pouvant être consultés pour les espèces allergisantes.</p>
<p><i>Risque technologique : Qualité de l'air</i></p>	<p>À Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, la zone AUE dédiée à l'installation d'une école est située en limite de l'espace naturel, agricole et jouxte les ateliers municipaux. Il conviendra de vérifier la pertinence de la localisation de l'école au regard de l'arrêté préfectoral du 31 mis 2017 relatif à la protection des personnes sensibles à l'épandage de produits phytopharmaceutiques.</p>	<p>Après vérification, le zonage est compatible avec l'arrêté. Aucune modification du zonage n'est donc apportée.</p>
<b>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</b>		
<p><i>OAP</i></p>	<p style="text-align: center;"><b>Les OAP sectorielles</b></p> <p>Sur plusieurs secteurs, les OAP prévoient que l'urbanisation des zones AU sera réalisée en projet d'aménagement d'ensemble pouvant être phasé. Dans certains cas le phasage est prévu explicitement après modification du document d'urbanisme, mais souvent les conditions ne sont pas précisées. Il convient de rappeler que si le principe d'aménagement des OAP doit être phasé ou échelonné dans le temps, les OAP devront comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants conformément à l'article L.151-7,3° du Code de l'urbanisme.</p>	<p>L'échéancier se trouve dans le règlement écrit et les OAP, sous forme de tableau, il précise les périodes à partir desquels les zones pourront être ouvertes à l'urbanisation.</p> <p>Par ailleurs, les OAP précisent le phasage propre à chaque opération le cas échéant.</p>

	Afin de faciliter la compréhension de tous du parti d'aménagement recherché dans certaines OAP, celles-ci pourraient être utilement complétées par des illustrations informatives.	Une partie « disposition générale » à l'ensemble des OAP sectorielles est introduite dans le livret des OAP et permet d'illustrer et prescrire des principes d'aménagements communs à l'échelle du territoire concernant : les espaces de convivialité, les voiries, les espaces de stationnement, les déplacements doux et cheminements, la gestion des eaux pluviales.  Cette partie illustre et regroupe l'ensemble des dispositifs qui étaient intégrés au règlement écrit et dans la partie rédactionnelle des OAP.
	Mise en cohérence du règlement écrit avec certaines OAP	L'OAP Thiers-Férière de Caumont a été précisée. Les murets doivent être préservés, mais peuvent être percés pour la création d'accès, sans remettre en cause leur fonction de soutènement.
	<b>Logements aidés</b>	
	En outre, certaines OAP prévoient un pourcentage de logements aidés, mais le secteur n'est pas prioritaire au regard du programme de logements aidés par l'État. Cette notion devra être reprécisée.	La prescription 27 du SCoT définit de maintenir la part de logements aidés à 10% mais sans définir de secteurs ou communes précises. Néanmoins, la commune d'Aunay-sur-Odon est la commune centre et il est pertinent de cibler sur les 2 secteurs proches des équipements la <b>possibilité</b> de réaliser des logements aidés dont la nature et la proportion ne sont pas précisés. L'OAP La Prairie a été reprise et la proportion a été retirée.
	D'une manière générale, les voies en impasse et les extensions en linéaire le long de voies communales sont proscrites de l'aménagement opérationnel.	Le règlement et les OAP interdisent les voies en impasses sauf impossibilité technique de faire autrement, impossibilité qui sera justifiée.
	Dans la légende des OAP il semble que le symbole représentant les aménagements urbains à réaliser (pouvant intégrer du stationnement) soit inversé entre la légende et les schémas, ou que « le principe d'espace public pouvant accueillir du stationnement » ne soit pas repris. Pour la bonne mise en œuvre du projet politique, ce point doit être clarifié et modifié.	L'OAP a été corrigée.
OAP	Sur Livry, OAP « le Repas » - secteur A, les principes d'aménagement devront prévoir que la ligne moyenne tension qui traverse la parcelle devra être enterrée le long de la voie de façon à ne pas créer de servitude sur la parcelle.	L'OAP a été complétée avec la prescriptions suivante : « La ligne moyenne tension qui traverse aujourd'hui la parcelle devra être enterrée de façon à ne pas créer de servitude sur la parcelle ».

OAP	<p>Sur Le-Mesnil-Auzouf, OAP - A, la zone privilégiée pour l'implantation du bâti ne peut être superposée à la zone non constructible paysagère, le schéma devra être modifié.</p>	<p>La légende du schéma de l'OAP a été rectifié pour clarifier l'OAP.</p>
	<p>Sur Roucamps, OAP « Mairie », la zone d'urbanisation est bordée par un chemin aujourd'hui cultivé. Si « Celui-ci sera réouvert et élargi afin de permettre la desserte de la zone », alors il devra faire l'objet d'un emplacement réservé au règlement de zonage.</p>	<p>Le chemin appartient au propriétaire de la parcelle à urbaniser. L'aménageur devra réaliser les accès nécessaires à l'opération comme le prévoit l'OAP. Le chemin devra être vendu à l'aménageur pour réaliser l'opération. Il n'y a donc pas besoin de mettre en place d'emplacement réservé.</p>
	<p>À Saint-Georges-d'Aunay (Seulline), OAP Château, la légende ne reprend pas toutes les indications du schéma d'orientations et sera à compléter. Le mur d'enceinte de l'ancien cimetière qui doit être maintenu doit être représenté sur le schéma et dans la légende des principes d'aménagements.</p> <p>Sur la même commune, la légende de l'OAP « Equipements » destinée à accueillir la nouvelle école municipale est incomplète et le schéma devra localiser l'école et les ateliers municipaux. Un cheminement doux et sécurisé est prévu permettant de rejoindre le bourg. Un schéma d'illustration du profil et les conditions de sécurité de ce cheminement aux abords d'une école devraient accompagner l'OAP.</p>	<p>Les légendes ont été rectifiées clarifier le contenu des OAP</p>
	<p>Val-de-Drôme (commune déléguée de Sept-Vent) :</p> <p>1) la sécurisation des flux aux abords de l'école pourrait être illustrée et les conditions d'aménagement aux abords de l'école devront être mieux précisés.</p> <p>2) Une porosité entre les différents secteurs d'urbanisation et l'école pourrait être étudiée et intégrée.</p>	<p>1) Les OAP ont vocation à préciser les principes d'aménagement mais pas à définir précisément les aménagements qui seront réalisés.</p> <p>2) Au regard du morcellement foncier, la mise en place d'une porosité avec l'école semble complexe à mettre en place. Ce point n'est donc pas intégré dans l'OAP.</p>
	<p>À Saint-Pierre-du-Fresne, compte tenu de la surface de la zone concernée par l'OAP (1,2 ha), l'implantation de la ou des voies structurantes devra être étudiée en lien avec l'organisation spatiale du bâti et les perméabilités piétonnes. Les abords de la RD675 devront être traités en tenant compte des pollutions visuelles et sonores. Un espace tampon paysager planté pourrait être envisagé le long de la RD et le bâti pourrait être positionné en recul. Une</p>	<p>L'OAP a été complétée afin de renforcer le traitement paysager du site notamment du point de collecte à la circulation et prendre en compte la circulation et le fonctionnement global du site et de ses abords.</p>

	intégration « paysagère » de l'espace d'accueil des bacs d'apport volontaire devra être prévue.	
	Par souci de cohérence, le schéma de principe des OAP doit traduire l'ensemble des orientations écrites. Ainsi, les OAP pourraient être utilement complétées au regard de l'impact urbain sur le paysage et le cadre de vie.	Nous prenons bonne note de la remarque, néanmoins, les schémas et le règlement écrit des OAP sont ici pensés de manières complémentaires.
<b>Rapport de présentation</b>		
<i>Rapport de présentation</i>	Dans le rapport de présentation, le sommaire détaillé n'indique pas les numéros de pages associées. Pour une meilleure lisibilité d'un document public par les utilisateurs, demandeurs et services instructeurs le sommaire devra être complété.	Le sommaire a été complété.
<b>Règlement graphique</b>		
<i>Règlement graphique</i>	La légende générale du Plan d'ensemble du règlement graphique doit être identique à celle des cartes par commune ; en particulier la légende identifiant le patrimoine architectural protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, la légende identifiant les secteurs de la reconstruction et celle identifiant les espaces jardinés protégés.	La légende a été reprise.
	La délimitation et la représentation graphique des zones Natura 2000, ZNIEFF de type 1, des périmètres de protection éloignés et rapprochés des captages d'eau potable, des zones humides et des mares devront être revues et précisées.	Il est important de souligner que les ZNIEFF (même de type 1) constituent un simple inventaire de connaissance du milieu naturel (par principe évolutif au gré des connaissances). Leurs périmètres n'ont pas à figurer sur un document réglementaire.
<b>Règlement écrit</b>		
<i>Général</i>	Depuis la loi SRU, le titre I du règlement des POS-PLU est supprimé. Les dispositions générales qu'il présentait ont selon le cas vocation à figurer dans le rapport de présentation, le règlement de chaque zone ou un glossaire. Ainsi, les dispositions générales qui présentent des prescriptions doivent être intégrées comme prescriptions au règlement écrit de chaque zone concernée. Les autres dispositions générales ont uniquement pour objet des explications pédagogiques ou informatives.	Le règlement écrit a été repris en ce sens.
	À l'inverse, les « encarts » informatifs insérés dans différents articles	

	du règlement écrit ont vocation à figurer dans les dispositions générales. En effet, conformément à l'article R.151-9 du Code de l'urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.	
<i>Articles 1 et 2 Utilisation et occupation du sol au règlement écrit</i>	En zone AU, la rédaction de l'article 2 qui autorise « les constructions destinées au commerce, sauf dispositions contraires au sein des OAP » devra être modifiée ; en effet le statut des orientations d'aménagement ne leur permet pas d'imposer des prescriptions aussi précises que le règlement. Les OAP s'appliquent en termes de compatibilité et ne sauraient avoir légalement pour effet d'imposer une stricte conformité aux plans ou décisions auxquels elles sont applicables. Les orientations d'aménagement doivent être confortées par les dispositions du règlement. En zone agricole « A », la rédaction des articles 1 et 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, y compris pour les changements de destination. Il convient de rappeler que tout changement de destination des bâtiments, constructions existantes vers une activité de type gîte doit être identifié au règlement graphique. Le gîte n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole, il se verra appliquer des règles différenciées propre à sa destination « habitat, sous-destination logement ».	Ce point a été repris.
<i>Article 3 Définition des accès</i>	L'article 3 prévoit « Que pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée » et que cet accès « ne desservira pas plus de 2 maisons individuelles ». Ce qui ne semble pas compatible au regard de l'article R.111-5 du Code de l'urbanisme qui stipule que « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés ... ». Les voies en impasse ne sont pas exclues, or le principe d'organisation	Le règlement a été repris afin de prendre en compte l'article R111-5 du CU et la mention suivante a été rajoutée : « Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ».

	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.	Le règlement et les OAP interdisent les voies en impasses sauf impossibilité technique liée à la configuration des lieux.
<i>Article 4 Desserte par les réseaux</i>	Dans les secteurs où les ICPE sont admises, en particulier le secteur AUX, le règlement devra prévoir que, selon l'activité, des conditions particulières d'évacuation des eaux usées type débourbeurs - déshuileurs pourront être exigés. L'obligation de raccordement aux réseaux de câbles et/ou de fibre optique devrait être explicitement destinée aux opérations d'ensemble.	L'article 4 (réseaux divers) du règlement des Ux et AUX a été complété avec la mention suivante : « Selon le type d'activités, des conditions particulières d'évacuation des eaux usées intégrant des dispositifs de type débourbeurs/déshuileurs pourront être exigés ».
<i>Article 12 Stationnement</i>	L'article 12 devra préciser que dans le cas général les installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant au besoin des constructions doivent être réalisées. Les caractéristiques du stationnement pour les vélos concernent les opérations d'ensemble, les immeubles d'habitation et de bureaux ... mais ne concernent pas l'habitat individuel.	Le règlement a été repris sur le volet stationnement. Il a notamment été précisé que le stationnement vélo s'applique aux opérations d'ensemble, immeubles d'habitation et bureaux.

#### AVIS DES PPA

#### LA CHAMBRE D'AGRICULTURE

#### Avis défavorable

Remarques de la Chambre d'agriculture	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Le projet de la collectivité est assez ambitieux en termes d'accueil de population et de construction de nouveaux logements. Toutefois, il est souligné positivement le travail mené visant à densifier les tissus urbains existants. Ainsi, le PLUi envisage une consommation plutôt optimisée de 59,5Ha de foncier pour les logements à l'horizon 2035, quand le SCoT en autorisait 89Ha.	Point positif ne supposant aucun ajustement.
Malgré tout, la chambre regrette que sur 155 bâtiments qui ont été identifiés comme logements pouvant changer de destination, aucun potentiel de nouveaux logements n'ait été pris en compte et déduit	Le PLUi Secteur Ouest 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-



<p>du nombre de logement total à produire. Cette prise en compte aurait permis de réduire le nombre de logements à construire en extension urbaine, et donc de réduire encore davantage la consommation de foncier agricole.</p>	<p>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.</p>
<p>Le dossier de PLUi précise que dans les communes rurales, toutes extensions urbaines projetées seront ouvertes à l'urbanisation avant 2030. En effet, il est indiqué que dans ces communes le foncier en densification est difficile à mobiliser en raison d'une pression foncière moindre, et que par conséquent il faut ouvrir des surfaces à l'urbanisation assez rapidement, afin de ne pas retarder le développement prévu et de pouvoir mettre en œuvre projet de PLUi. Nous ne sommes pas en accord avec cette vision l'aménagement, puisqu'elle revient à prioriser l'urbanisation sur les espaces agricoles (car plus facile et plus rapide), au risque de délaissier les dents creuses et de ne pas réellement inciter à leur remplissage. Dans une optique de préservation des terres agricoles, il conviendrait de mobiliser d'abord le foncier en densification, avant de réfléchir à des ouvertures à l'urbanisation.</p>	<p>Ce développement est compatible avec les prescriptions du SCoT.</p> <p>L'échéancier se trouve dans le règlement écrit et les OAP, sous forme de tableau, il précise les périodes à partir desquels les zones pourront être ouvertes à l'urbanisation. Par ailleurs, les OAP précisent le phasage propre à chaque opération le cas échéant.</p> <p>La collectivité réaffirme le choix de la répartition des zones à urbaniser dans le PLUi Secteur Ouest selon les modalités justifiées et précisées page 21.</p> <p>Le phasage sur les communes structurantes a été clarifié pages 16 du rapport de justification avec la création d'une sous-partie « Justification du phasage sur les communes pôles ». Le phasage de Jurques a été retravaillé selon l'avis de la commune émis lors de la phase de consultation des communes et un phasage a été mis en place pour l'OAP « La prairie » sur la commune d'Aunay-sur-Odon. Sur Cahagnes, le phasage a également été retravaillé pour prendre en compte l'avis déposé durant l'enquête publique par la commune.</p>
<p><b>Extension ECO5 à Seulline</b> : le projet est non justifié et mal localisé au regard des enjeux agricoles (nouvel exploitant et qualité des terres). La chambre est opposée à ce projet même si elle comprend la nécessité de relocaliser pour éviter des zones humides à Villers-Bocage. La chambre rappelle que la démarche « Eviter-Réduire-Compenser » s'applique aussi à l'agriculture depuis la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.</p>	<p>La partie 1-E du rapport de présentation présente explicitement la démarche ERC à l'échelle du territoire communautaire qui a conduit à la mise en place de l'extension de la zone Eco5 à cet endroit.</p> <p>Les justifications ont par ailleurs été renforcées en rappelant que, conformément à la loi LAAF, la démarche éviter-réduire-compenser a été mise en place : <i>sur le PLUi Ouest, le projet actuel résulte également d'un travail sur plusieurs scénarii, un premier répartissant les zones économiques de niveau 1 sur les PLUi Est et Ouest, un second, celui qui a été retenu, localisant le développement sur le secteur Ouest. Sur le PLUi Ouest, il a été choisi de concentrer l'offre sur la zone de Seulline en raisons :</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'importance d'ECO5 dans le SCOT</li> <li>- D'un contexte environnemental favorable (absence de zones humides contrairement à Aunay-sur-Odon par exemple)</li> <li>- Du constat d'une réelle demande sur ce secteur</li> <li>- De la possibilité de réaliser une zone majeure et non de disséminer l'offre</li> <li>- De la maîtrise foncière d'une partie de la zone, garantissant la mise en œuvre du projet au bénéfice du territoire.</li> </ul> <p>Par ailleurs, la collectivité a bien pris en compte les potentialités agronomiques des sols et a retenu pour son projet des espaces à potentiel médiocre à assez bon selon le diagnostic SAFER afin d'éviter l'urbanisation des terres à très bon potentiel que ce dernier a identifié.</p> <p>La mise en œuvre du projet dans sa phase opérationnelle, assurera le volet compensation obligatoire et souhaité par les élus vis-à-vis de l'exploitant.</p> <p>Le phasage a été renforcé et la zone Est de la partie B de l'OAP Eco 5 est classé en zone 2AU pour garantir le phasage de la zone.</p> <p>La partie phasage de l'urbanisation et conditions particulières de l'OAP précise bien que l'ouverture de la zone 2AU « ne pourra intervenir qu'après la réalisation du secteur Ouest ».</p>
<p>Au niveau du plan de zonage, nous constatons une zone naturelle à l'emprise assez vaste, englobant environ 67 sites ou sièges agricoles. Nous vous demandons de bien vouloir les reclasser en zone agricole ; cette zone étant la plus adaptée à la nature de leurs activités, à leur maintien, ainsi qu'à leurs développements.</p>	<p>Les élus maintiennent ce choix. La justification de celui-ci va être renforcé par rapport aux spécificités du territoire Ouest de Pré-Bocage Intercom, à savoir un territoire avec des zones naturelles importantes et fragiles et dont il est nécessaire de les protéger à travers le PLUi (Natura 2000, EBC, etc.). Si c'est une obligation réglementaire de protéger ces espaces, c'est également un choix fort de la collectivité afin d'affirmer son identité rural et pastoral.</p> <p>De plus, le règlement écrit permet l'évolution des activités agricoles existantes (page 106) :</p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone N, sont autorisés :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les nouvelles constructions, extensions et annexes liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières (dont ICPE) existantes à la date d'approbation du PLUi, dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments existants.</li> <li>- Au sein des exploitations existantes et dans un périmètre de 100 m autour des bâtiments existants, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles.</li> </ul>

<p>Nous vous alertons également quant à la présence de sites agricoles dans des zones U, inconstructibles pour l'activité.</p>	<p>Lors de l'élaboration du PLUi Secteur Ouest, un travail a été mené avec la chambre d'agriculture afin de repérer l'ensemble de sites agricoles sur le territoire. Ce travail a été ensuite intégré dans le document d'urbanisme.</p> <p>Après vérification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'exploitation située dans le bourg de Seulline (Saint-Georges-d'Aunay) est reclassée en A suite à une erreur matérielle.</li> <li>• L'exploitation située au Closmesnil à Coulvain est reclassée en A, elle n'était pas répertoriée dans le diagnostic agricole</li> <li>• L'exploitation située en zone Ux à Coulvain est maintenue en Ux en raison de la double activité qui est localisée dans la propriété. Le classement en Ux permet une évolution de cette activité commerciale tandis que le classement en Ux ou A n'apporte pas de différence pour l'exploitation compte-tenu de sa proximité immédiate avec la zone économique et les hameaux voisins.</li> <li>• Le siège secondaire situé à Brémoy est reclassé en zone A</li> <li>• Les exploitations situées en zones U ou AU à Aunay-sur-Odon sont cohérentes avec les projets de relocalisation exprimés des exploitants. Le zonage n'est pas modifié.</li> </ul>
<p>Nous vous invitons également à concerter l'horticulteur d'Aunay-sur-Odon, qui a son activité actuelle en zones U et IAU, et qui projette de se délocaliser sur une zone N et sur une zone AUx. Il aurait sûrement été préférable de classer les terrains où Il souhaite se relocaliser, en zone A, afin de faciliter son projet.</p>	<p>Un travail entre la commune déléguée de Les Monts d'Aunay, Aunay-sur-Odon et l'horticulteur a déjà eu lieu dans le cadre du projet du futur centre de secours. Ainsi, ces terrains ont été maintenus en zone 1AUx afin de correspondre aux besoins du projet du futur centre de secours et ne seront pas relocalisés en zone A.</p>
<p>La chambre demande de retirer la règle des 100 mètres en zones agricole et naturelle en limite des zones urbaine et à urbaniser, gelant ainsi les capacités d'évolution des sites agricoles et de se référer qu'à l'article L.111-3 du Code Rural.</p>	<p>Les justifications sont renforcées et explicitent l'objectif de la règle :</p> <p><i>Les contraintes d'implantations qui s'imposent aux exploitations sont liées principalement, à des reculs vis à vis des zones U ou AU : répondre au double objectif du projet de PLUI qui vise à empêcher les nouvelles constructions « de tiers » au sein des périmètres de réciprocité d'une part et d'autre part, de mettre en œuvre les conditions d'un développement choisi et de la meilleure cohabitation habitants/exploitants via des espaces tampons (Orientation 3 du PADD).</i></p> <p><i>Il est à noter que cette règle vient en anticipation de la mise en œuvre des projets (agricoles ou urbains). En effet, le Règlement sanitaire départemental (RSD) encadre aujourd'hui l'implantation des <b>constructions</b> agricoles par rapport aux tiers. Les zones U et AU sont des</i></p>

	<p><i>zones qui ont vocations à se développer, au sein de laquelle des constructions existent ou peuvent être amenées à exister.</i></p> <p><b><i>En zone U, la densification aujourd'hui largement souhaitée pour limiter la consommation foncière peut se faire en arrière de parcelles. L'objectif est d'anticiper la densification éventuelle et de garantir sa mise en œuvre.</i></b></p> <p><i>De la même manière, une zone AU est à priori non construite aujourd'hui, or le RSD s'applique par rapport aux constructions. L'objectif est de ne pas compromettre la mise en œuvre des projets urbains sur ces zones AU par la proximité d'exploitations agricoles qui se seraient implantées préalablement, dans le respect des règles du RSD, au moment de leur construction.</i></p> <p><i>Enfin, la distance de 100 m s'appuie sur les distances du RSD. Le Pré-Bocage est un territoire d'élevage, et le souhait de CC est de maintenir cette vocation et d'en favoriser le développement. Aussi, l'objectif est de permettre par anticipation, l'évolution des nouveaux bâtiments en appliquant un périmètre de précaution de 100m, dans la continuité de la démarche engagée avec la Chambre d'agriculture en phase de diagnostic foncier. <b>Il est bien précisé dans le règlement que cette disposition ne s'applique aux constructions existantes ne respectant pas ces règles.</b></i></p>
<p>La chambre demande de prévoir une dérogation des règles de recul pour les bâtiments agricoles le long des axes classées à grande circulation conformément à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.</p>	<p>Cette recommandation a été intégrée au règlement afin de passer la distance d'implantation pour les bâtiments agricoles le long des axes classées à grande circulation (A84, RD6 et RD675) à 35 mètres (au lieu de 100 m.). Cette modification est conforme à l'article L.111-7 du code de l'urbanisme.</p>
<p>Plus globalement, nous observons des problèmes de cohérence entre ce document de PLUi, et celui du secteur Est. En effet, nous notons que le projet du secteur Ouest prévoit d'accueillir environ 140 habitants / an pour une production annuelle d'environ 70 logements, tandis que le secteur Est table sur l'accueil de 80 habitants / an pour une production annuelle d'environ 80 logements.</p>	<p>Le projet de PLUi Secteur Ouest est compatible avec le SCoT. Par ailleurs, les dynamiques entre l'Est et l'Ouest ne sont pas les mêmes et les profils des communes, et donc des habitants, ne sont pas les mêmes non plus.</p>
<p>De la même façon, nous constatons une différence dans la définition des zones naturelles, entre les deux secteurs. De tels écarts nous interpellent.</p>	<p>Les enjeux entre les deux secteurs sont différents, avec des zones naturelles plus importantes et des mesures de protections plus fortes sur le secteur Ouest. La collectivité rappelle que les deux procédures ont été menées sur un planning similaire, avec une cohérence entre les deux mais que les deux territoires sont différents. Cela entraîne par évidence des spécificités sur certains points pour chacun des documents d'urbanisme.</p>

### Avis des PPA

#### LA CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE

Avis favorable

Remarques de la Chambre de commerce et d'industrie	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Aucune remarque	


### Avis des PPA

#### 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 règlementaire précise. Le Département se propose d'être partenaire de la collectivité dans le but de concrétiser cette ambition à travers son offre de services proposées en matière de valorisation de l'agriculture locale.	La collectivité prend bonne note de cette indication du Conseil Départemental.
<i>Aménagements urbains OAP</i>	Conformément aux prescriptions usuelles du Département, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP ; OAP thématiques et certaines OAP sectorielles) du PLUi secteur Est mentionnent 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 ». En secteur Ouest, cette prescription n'est mentionnée que dans certaines OAP sectorielles. A l'instar du secteur Est, elle pourrait également figurer au sein d'une OAP thématique afin qu'elle s'applique à tous les secteurs de développement en bordure de route départementale	Cette recommandation a été intégrée dans le volet des OAP « prescriptions applicables à l'ensemble des OAP sectorielles ». Par ailleurs, l'article 3 du règlement écrit a été complété avec des prescriptions de la desserte des opérations d'ensemble depuis les routes départementales.

Aménagements urbains OAP	soumis à une OAP, sans risque d'oublier de le mentionner dans des OAP sectorielles.	
	<b>Brémoy</b> : la zone d'urbanisation située en extension au sud du bourg est regrettable. Dans la mesure du possible, la mobilisation de foncier au sein de l'enveloppe bâtie serait plus pertinente au regard de la forme urbaine, de la proximité des équipements et de la sécurité des déplacements	La localisation de cette zone ne perturbe pas l'activité agricole. Le choix de cette localisation s'est fait comme un second choix à la suite d'une première proposition de zonage sur laquelle le propriétaire a indiqué qu'il ne vendrait jamais la parcelle initialement choisie pour la zone d'extension urbaine. Afin de ne pas bloquer tout développement possible sur la commune, le choix s'est donc reporté sur une autre zone.
	<b>Livry</b> : les OAP du secteur B prévoient l'utilisation d'un accès existant au droit d'une intersection sur la RD 71 pour desservir de nouvelles constructions. Cependant, cette configuration pourrait être contraire à la sécurité routière. La desserte doit donc s'effectuer depuis la voie communale pour ensuite déboucher sur la RD 71	Cette remarque a été prise en compte : les principes d'accès de l'OAP ont été ajustés.
	<b>Les Loges</b> : 2 nouveaux secteurs de construction sont dotés de plusieurs accès sur la RD 292. Ces dessertes devront être groupées. De plus, une attention particulière devra être portée quant au paysagement prévu au parti d'aménagement de l'opération puisqu'il pourrait masquer la visibilité	Ce point a été intégré dans les OAP. Un seul accès sur la RD sera prévu et l'accès à chaque lot se fera à l'intérieur du site de l'OAP.
	<b>Saint-Pierre-du-Fresne</b> : les OAP du secteur d'urbanisation en bordure de la RD 675 prévoient un aménagement urbain des abords de la voie. Un effort particulier devra être porté à cet aménagement afin de crédibiliser l'urbanisation et donner toute sa cohérence entre l'urbanisation et le traitement de la voie (et de ses abords)	Ce point a été intégré dans les OAP : « une attention particulière devra être portée à la circulation et au fonctionnement global du site ». Il va également être mentionné dans le règlement écrit, en zone AU, qu'« il sera nécessaire de prendre contact avec le gestionnaire de voirie en amont d'un projet visant à accueillir de nouvelles constructions ».
	<b>Coulvain</b> : les services du Département n'autoriseront pas l'accès sur la RD 675 (OAP B) compte tenu du caractère hors agglomération et non urbanisé du secteur	L'accès est déplacé sur la voie communale, un emplacement réservé est donc créé afin d'entraîner une servitude d'utilité publique pour permettre un accès par la voie communale à ce site (OAP B).
	Livry : revoir la proposition de configuration faite pour l'aménagement de la RD 115	Les dimensions de l'ER ont été modifiées afin prendre en compte la remarque (notamment, par une prolongation vers le Nord).

		
	<b>Aunay-sur-Odon</b> : le règlement du PLUi secteur ouest prévoit un retrait de 4 mètres depuis l'alignement de la RD 6 en secteur Ux à Aunay-sur-Odon. Cette distance doit constituer un minimum afin de laisser la possibilité d'un retrait plus important selon les besoins d'évolution de l'infrastructure routière	Le règlement (article 6 de la zone UX) a été modifié afin de permettre d'implantation avec un retrait égal ou supérieur à 4m de l'alignement le long de la RD6.
<i>Itinéraires cyclables</i>	<b>Actualisation des tracés</b> : Enfin, quelques informations mériteraient d'être actualisées. Compte tenu de la mise en services de nouveaux itinéraires cyclables et de l'adoption, début février 2019, du nouveau plan vélo départemental, les cartes afférentes pourraient être utilement actualisées	Le rapport de présentation (p232 et 291) a été actualisé pour prendre en compte cette remarque.
<i>ENS</i>	Les 2 sites ENS présents sur le territoire du secteur ouest ne sont pas cités parmi les secteurs à forts enjeux (page 26 du rapport de présentation - tome <i>justifications</i> ). Pour autant, ils sont bien préservés de toute urbanisation.	Cette remarque a été prise en compte.

## Avis des PPA

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

#### Avis favorable

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



## Avis des PPA

<b>LE CONSERVATOIRE D'ESPACES NATURELS NORMANDIE OUEST</b>		
<b>Avis</b>		
	<b>Remarques de la CEN Normandie</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
<i>Prise en compte des autres plans et programmes</i>	De manière générale, il nous semble que le PLUi Pré Bocage Intercom secteur Ouest fait trop peu référence aux documents de planification existants, à savoir le SCOT et le SRCE, en particulier pour les éléments de Trame verte et bleue.	Cette remarque semble contradictoire avec les autres avis reçus. Le SRCE et le SCOT constituent la base du travail d'élaboration de la TVB du PLUi, ils sont analysés page 333, 334 et 335 du Rapport de présentation volume 1. La traduction des prescriptions du DOO (P8 à 13) est ensuite présentée dans le rapport de présentation volume 2, page 59, 60 et 62 notamment. La carte de la TVB du PADD du SCOT a été intégrée aux justifications.
<i>Mise en œuvre de la TVB</i>	Si ces éléments sont cités dans le PADD, ils n'apparaissent ensuite plus ni dans les OAP ni dans le règlement (par exemple des zones N).	L'évaluation environnementale détaille la manière dont les OAP, le zonage et le règlement permettent de limiter les incidences du projet sur les différentes thématiques environnementales y compris celles qui contribuent à la trame verte et bleue. La partie 2-A du rapport de justification, « les zones A et N, la traduction de la trame verte et bleue et le développement des activités agricoles » précisent les outils mis en place au règlement graphique pour la traduction de la TVB.
	Il est d'ailleurs étonnant de ne voir aucune OAP thématique alors que le territoire Est en présente.	Le livret des OAP a été complété et intègre une OAP thématique et transversale « trame verte et bleue & grand paysage » qui traite les items suivants : protéger les réservoirs de biodiversité, protéger et valoriser les zones humides, préserver et renforcer le réseau bocager, Préserver les cours d'eau et les surfaces en eau, préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère, préserver et valoriser le site du Mont-Pincon.
	Par exemple, des éléments indispensables du paysage et de la préservation de la biodiversité comme les Espaces Naturels Sensibles des landes de Jurques ou de Mont-Pinçon, cités dans le PADD, ne bénéficient ensuite d'aucune protection particulière dans les volets opposables. Des nuances auraient ainsi pu être	La zone naturelle n'inclue que les espaces sensibles du territoire (ENS, captages, réservoirs de biodiversités, ...). Sur l'ensemble de ces secteurs, le règlement prévoit de limiter les constructions existantes et d'interdire les nouvelles.

	<p>apportées dans le règlement de la zone N : pour les périmètres de protection de captage, pour la protection des espaces de biodiversité ...</p>	<p>Ce zonage et ce règlement sont associés aux autres outils du règlement graphique : L151-23 ou EBC. Une trame a été mise en place en remplacement de l'EBC sur le Mont-Pincon « Espace naturel rare à dominante de landes » au titre de l'article L151-23 du CU. Cette modification répond à une remarque de la MRAe sur ce secteur.</p> <p>Enfin, la partie 2-C du rapport de justifications présente l'ensemble des outils mis en place dans le PLUi pour répondre aux enjeux environnementaux et écologiques fixés dans le PADD.</p>
	<p>Le bocage est de manière générale très peu cité, alors qu'il constitue un des éléments centraux de la qualité des paysages à préserver. Le bocage n'est pas constitué uniquement de haies mais aussi de prairies, de zones humides, qu'il convient de protéger. Il est également dommage que les haies ne soient valorisées que par leur potentialité économique et pas dans leurs autres fonctionnalités (support de biodiversité, ruissellement-érosion, ombrage, protection contre le vent, ...)</p>	<p>Cette remarque va très loin puisqu'elle suggère de préserver des prairies par rapport, sans doute, au labour. Même si on peut comprendre la logique de ce raisonnement en termes de valeur écologique, le PLUi ne peut gérer le type de culture appliqué tant en zone naturelle qu'agricole.</p> <p>Néanmoins, la remarque est prise en compte par la création des volets : protéger et valoriser les zones humides, préserver et renforcer le réseau bocager, Préserver les cours d'eau et les surfaces en eau, préserver la qualité des secteurs à forte sensibilité paysagère, de l'OAP thématique et transversale « trame verte et bleue &amp; grand paysage ».</p> <p>Le rapport de justifications précise la diversité des critères et enjeux qui ont conduit à l'identification des haies au titre de l'article L151-23. Par ailleurs, le règlement précise bien que, en complément, l'ensemble des haies du territoire doivent être maintenues ou replantées sous la forme de haies bocagères dont la définition est précisée dans le lexique du règlement : <i>Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cèpée traité en taillis ; et arbustes.</i></p>
<p>Mise en œuvre de la TVB</p>	<p>De même, il n'est nullement fait allusion au concept général de la Trame verte et bleue, incluant la protection des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors les reliant.</p>	<p>L'explication de la démarche de prise en compte de la TVB semble être explicite tout au long du rapport de justification, et plus particulièrement page 59 " Les zones A et N, la traduction de la trame verte et bleue et le développement des activités agricoles" où il est clairement précisé que "les zones N correspondent aux secteurs</p>

		<p>stratégiques de la trame verte et bleue du territoire". Cette partie répertorie les espaces à forts enjeux qui la constitue, comme les Natura 2000, les aires de protection de Biotope, les réservoirs de biodiversité, les secteurs inventoriés à l'INPN, les ZNIEFF de type 1 ou encore les territoires humides ainsi que les zones de captage...</p> <p>La présentation se poursuit page 32 "mettre en œuvre la trame verte et bleue en tenant compte de la diversité des sites qui la composent". La traduction et la protection de la TVB dans et par le document sont de nouveau présentés dans l'évaluation environnementale.</p> <p>De la même manière, la partie 2-C du rapport de justifications présente l'ensemble des outils mis en place dans le PLUi pour répondre aux enjeux environnementaux et écologiques fixés dans le PADD.</p> <p>Enfin une OAP thématique « trame verte et bleue &amp; grand paysage » a été intégrée de manière à répondre aux diverses remarques des PPA sur la TVB et traite de manière plus détaillée ces thématiques précises.</p>
Règlement	<p>Dans le règlement, s'il est important de rappeler l'utilisation impérative d'essences locales pour les plantations, il est dommage de l'avoir limitée aux zones A et N et de ne pas l'avoir étendue par exemple aux zones AU. De manière générale, la biodiversité dans les nouveaux projets d'aménagement est très peu prise en compte, voire absente.</p>	<p>Cette remarque a été prise en compte.</p>
	<p>Concernant les haies, il est important de les avoir identifiées au règlement graphique et d'en demander la compensation en cas d'arrachage, cependant une compensation linéaire n'est pas suffisante et il aurait été pertinent de parler de la qualité de la haie compensée. Une haie ancienne, pluristratifiée et support important de biodiversité ne saurait être compensée par une simple haie perpendiculaire monospécifique, dans un seul objectif de limiter le ruissellement.</p>	<p>Le règlement précise bien que, en complément des haies identifiées au titre de l'article L151-23, l'ensemble des haies du territoire doivent être maintenues ou replantées, comme pour les haies identifiées, sous la forme de haies bocagères dont la définition est précisée dans le lexique du règlement : <i>Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes.</i></p>
Règlement graphique	<p>Nous saluons l'intégration des mares connues au règlement graphique et leur protection, cependant nous sommes étonnés car notre Programme Régional d'Action de faveur des Mares (PRAM)</p>	<p>Le recensement des mares issues du PRAM et transmis par le CEN suite à la consultation PPA ne couvre pas l'ensemble du territoire du PLUi-Ouest et est par ailleurs incomplet, il n'a pu être intégré au PLUi.</p>

	<p>en recense bien plus sur le territoire. Nous pouvons bien évidemment vous transmettre ces données.</p>	<p>De plus, la prise en compte d'une remarque inscrite au registre de l'enquête publique a permis d'affiner le classement en retirant les plans d'eau situés sur les cours d'eau afin de ne pas faire obstacle aux continuités écologiques.</p>
<p>Consommation foncière</p>	<p>Enfin il nous semble dommage que la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers au profit de l'urbanisation ne soit pas abordée. Il ne nous semble pas noter d'efforts affichés pour freiner cette consommation.</p>	<p>Les parties 1-D, 1-E et 1-F du rapport de présentation volume 2 détaillent l'ensemble des dispositifs mis en place tout au long de la procédure pour garantir un projet économe en foncier et respectueux de son patrimoine naturel, écologique, paysager urbain, économique et humain.</p> <p>Le projet ambitionne, dès le PADD, une réduction de 20 % par rapport à la période 2000-2016 (soit près de 29% /an).</p>
	<p>Il en est de même pour les zones d'activités, il ne nous semble pas y avoir de réflexion globale sur la répartition des services à l'échelle du territoire.</p>	<p>Le projet économique est présenté page 47 du rapport d présentation volume 2 « cohérence entre le projet économique avec les objectifs du SCOT ». Cette partie a été renforcée en précisant que <i>le PLUi s'est basé sur le mode de calcul des surfaces nécessaires aux activités telles que développé dans le SCoT et qui consiste à maintenir le même taux d'emploi sur le territoire au cours de la mise en œuvre du SCoT. Le SCoT définit l'ambition de la collectivité pour le développement économique comme suit : « L'ambition du Pré-Bocage en matière de développement économique s'inscrit donc dans la durée avec la création pour la période 2017-2035 d'un maximum de 2 740 emplois (18 années), dont environ 35% de ces emplois concerneront des activités nécessitant une implantation en zone d'activités, soit 960 emplois créés en ZAE. » Ce sont cette ambition et ce mode calcul qui ont déterminé les surfaces de zones AUx et non le prolongement du développement des années antérieures qui étaient des années particulièrement peu dynamiques.</i></p> <p><i>Ainsi, la prescription 33 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT définit les perspectives du dispositif foncier d'accueil et de développement des activités économiques qui ont été traduites dans les deux PLUi.</i></p>

**Avis des PPA**

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

**Avis favorable**

<b>Remarques de la Chambre des métiers et de l'industrie</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
Aucune remarque	

## Avis des PPA

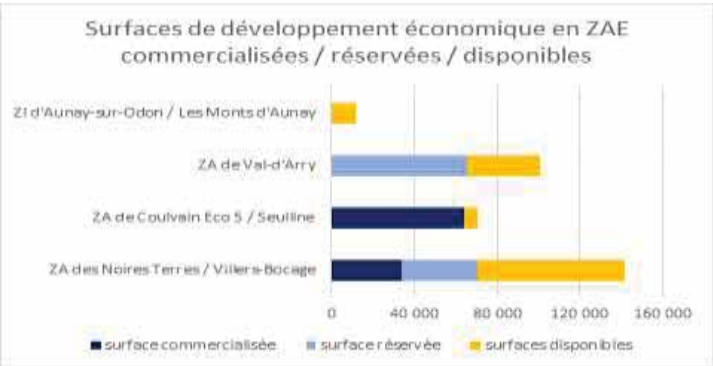
<b>LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE</b>		
<b>Avis assorti de remarques</b>		
	<b>Remarques du Conseil départemental</b>	<b>Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom</b>
<i>Conclusions générales</i>	La démarche itérative d'évaluation environnementale a été mise en œuvre par la collectivité 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.	Point positif ne supposant aucun ajustement.
<i>L'Etat initial de l'environnement</i>	Ainsi, les ZNIEFF sont bien recensées mais l'état initial de l'environnement ne présente pas les habitats, la faune et la flore qui justifient l'existence de ces zones. De la même manière, les sites Natura 2000 sont listés mais les enjeux de préservation et la biodiversité ne sont pas présentés.	Le rapport de présentation volume 1 a été complété sur ce point.
<i>L'Etat initial de l'environnement</i>	La méthodologie d'élaboration de la trame verte et bleue (TVB) est claire. Ainsi, le PLUi reprend les éléments issus du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de Basse-Normandie et du SCoT Pré-Bocage. La lisibilité de la carte de la trame verte et bleue mériterait d'être améliorée pour faciliter sa compréhension. Un corridor écologique dans la partie nord du territoire n'est pas explicité légende. La cartographie de la TVB aurait également pu être reprise dans le PADD.	La cartographie de l'orientation 3 du PADD reprend les grandes ambitions de la TVB en illustre les principes. C'est ensuite le règlement et le zonage qui permettent de le traduire à la parcelle. Aussi, la cartographie de la TVB qui se trouve dans le rapport de présentation volume 1 ne sera pas intégrée au PADD.
<i>La justification des choix</i>	Il apparaît que le classement des haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme n'a pas été établi à partir de leurs fonctionnalités écologiques. Le rapport de présentation devrait être ainsi complété afin de préciser, si c'est le cas, que les haies retenues à ce classement sont à même d'assurer la préservation et le maintien des continuités écologiques. Des plans d'eau et des mares sont également classés au titre de l'article L. 151-23 sans que les critères retenus ne soient présentés.	La méthodologie de sélection des haies à protéger au titre de l'article L151-23 a été reprécisée dans le PADD :  - <i>Cette identification s'est faite à partir d'un repérage des haies du territoire (sur la base des photos aériennes, données IGN et relevés de terrains liés aux diagnostics « grand paysage » et « Trame Verte et Bleue ») réalisé par le bureau d'études qui l'a ensuite soumis aux élus.</i>

		<p>- <i>Le choix des haies a été guidé par plusieurs critères : la lutte contre le ruissellement (haies situées perpendiculairement à la pente notamment), la contribution aux continuités écologiques notamment dans les secteurs stratégiques identifiées dans les cartographies TVB du SCOT et du PLUi, la protection contre les vents, l'intérêt paysager.</i></p> <p>Page 50 du rapport de justification, il a été précisé que Pour le bon fonctionnement écologique du territoire, l'ensemble des mares et plans d'eau connus ont été classées, à l'exception des plans d'eau précisément situés sur les cours d'eaux.</p> <p>Le plan paysage pourra permettre d'apporter des compléments s'il intègre un volet environnement par la suite à travers une évolution du PLUi.</p>
<p><i>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i></p>	<p>L'analyse des incidences sur l'environnement des OAP est conduite sur 14 des 26 OAP du PLUi. Un tableau classe les différents OAP selon un critère intitulé « soumis à évaluation environnementale ». Le rapport de présentation n'explique pas ce critère et notamment s'il fait référence à l'annexe 2 de l'article R. 122-2 du code de l'environnement qui permet de déterminer si un projet fait l'objet d'une soumission systématique à évaluation environnementale ou après un examen au cas par cas.</p>	<p><b>Les critères retenus pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont précisés dans l'évaluation environnementale (partie 4-A), « méthodologie d'analyse des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan et évaluation des incidences sur ces zones. Les critères sont les suivants :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ <i>les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue définis sur la base des travaux du SRCE et du SCOT ;</i></li> <li>○ <i>les périmètres Natura 2000 et les réservoirs de biodiversité ;</i></li> <li>○ <i>Les périmètres d'inventaires ZNIEFF de type I et II ;</i></li> <li>○ <i>Les prédispositions des zones humides ;</i></li> <li>○ <i>Les périmètres d'aléas pour le risque inondation ;</i></li> <li>○ <i>Les zones incluses dans les périmètres de protection immédiats et rapprochés des captages en eau présents sur le territoire.</i></li> </ul>

		<p>Un paragraphe est ajouté pour introduire le tableau : <i>La partie suivante de l'Evaluation Environnementale comprend l'identification des incidences potentielles et leur prise en compte par le PLU à travers les mesures « éviter-réduire-compenser » mises en œuvre. Pour rappel, les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement s'analysent sur l'état initial de l'environnement en application de l'article R. 151-1 3° du code de l'urbanisme.</i></p> <p>L'intitulé « soumis à évaluation environnementale » est remplacé par « Secteur susceptible d'induire des incidences notables sur l'environnement », afin de retirer toute ambiguïté. Ces secteurs sont bien identifiés en fonction des critères cités précédemment et non en référence au code de l'environnement.</p>
	<p>L'autorité environnementale rappelle que l'évaluation environnementale des projets à venir ne peut se substituer à l'évaluation environnementale stratégique du présent PLUi. Ainsi, l'analyse de l'extension d'environ 22 ha de l'urbanisation de la zone d'activités de Seulline porte uniquement sur l'évitement de zones humides sur le secteur est de la communauté de communes et les incidences de l'OAP « Eco5 » ne sont pas analysées.</p>	<p>Dans l'évaluation environnementale (partie sur les Incidences sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement), l'analyse des incidences d'Eco5 sur l'environnement a été ajoutée. Ceux-ci sont très faibles compte-tenu du fait que le secteur est en dehors de tout espace environnemental « sensible ». L'incidence sur l'économie agricole sera quant à elle compensée lors de la phase opérationnelle. Le rapport de justification, page 48, présente la démarche éviter-réduire-compensée menée à l'échelle communautaire pour la relocalisation de l'ensemble des zones économiques de niveau 1 sur le secteur Ouest.</p> <p>Le rapport a été complété pour rappeler que <i>le projet actuel résulte également d'un travail sur plusieurs scénarii, un premier répartissant les zones économiques de niveau 1 sur les PLUi Est et Ouest, un second, celui qui a été retenu, localisant le développement sur le secteur Ouest. Sur le PLUi Ouest, il a été choisi de concentrer l'offre sur la zone de Seulline en raisons :</i></p>



		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De l'importance d'ECO5 dans le SCOT</li> <li>- D'un contexte environnemental favorable (absence de zones humides contrairement à Aunay-sur-Odon par exemple)</li> <li>- Du constat d'une réelle demande sur ce secteur</li> <li>- De la possibilité de réaliser une zone majeure et non de disséminer l'offre</li> <li>- De la maîtrise foncière d'une partie de la zone, garantissant la mise en œuvre du projet au bénéfice du territoire.</li> </ul>
	L'analyse des OAP aurait dû comprendre l'identification des incidences potentielles et leur prise en compte par le PLU à travers les mesures « éviter-réduire-compenser » mises en œuvre. Les incidences de la mise en œuvre du PLUi sur l'environnement s'analysent sur l'état initial de l'environnement en application de l'article R. 151-1 3° du code de l'urbanisme.	<p>Les OAP étudiées mettent en perspective <i>les incidences négatives potentielles avec les mesures règlementaires du PLUi (éviter et/ou de réduction)</i> mises en place au sein de chacune et ce pour chaque enjeu qui la concerne. Cette analyse se trouve dans un tableau dédié à chaque OAP.</p> <p>Un paragraphe en bas à droite de chaque page conclue en synthèse sur le niveau d'incidence de projet (fort, faible, incertain ou nul) ?</p>
<i>Démarche ERC</i>	Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation (ERC) sont abordées dans la continuité de l'analyse des incidences. La démarche ERC présentée est claire et synthétique. Il est précisé que cette démarche a été appliquée durant toute l'élaboration du PLUi. La mise en œuvre des mesures d'évitement est explicite et s'appuie sur plusieurs exemples. Le rapport de présentation pourrait cependant être complété par un récapitulatif des mesures d'évitement ou de réduction pour chaque enjeu.	<p>Une sixième partie a été ajoutée à l'évaluation environnementale : <i>Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLUi sur l'environnement.</i></p> <p>Cette partie récapitule les différentes mesures mises en place selon chaque thématique environnementale.</p>
<i>Suivi de la mise en œuvre du projet</i>  <i>Suivi de la mise en œuvre du projet</i>	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. Les indicateurs possèdent une valeur initiale. Pour un véritable pilotage du PLUi, il serait nécessaire d'identifier une valeur cible/objectif à atteindre. De plus il serait nécessaire d'anticiper les mesures correctrices à apporter en cas d'identification à un stade précoce d'éventuels impacts négatifs imprévus ou de non atteinte des seuils.	<p>Le suivi du PLUi se doit d'être autant qualitatif que quantitatif. En effet, le développement du territoire est lié au croisement de multiples paramètres et aucune des données précisées dans le tableau de indicateurs de suivis ne peut être analysée seule de manière pertinente.</p> <p>Aussi, le tableau des indicateurs de suivis a été repris pour préciser « <i>l'évolution attendue</i> » (hausse, baisse, stabilité) et une colonne intitulée « <i>Complément d'information pour le suivi du PLUi</i> ». Cette colonne permet de préciser les modalités de calculs et/ou les</p>

		<p>éléments avec lesquels la donnée doit être croisée pour être analysée.</p>																				
<p>Consommation foncière</p>	<p>Améliorer les justifications du projet de développement économique</p>	<p>Les justifications du projet de développement économique ont été complétées.</p> <p><i>Le PLUi s'est basé sur le mode de calcul des surfaces nécessaires aux activités telles que développé dans le SCoT et qui consiste à maintenir le même taux d'emploi sur le territoire au cours de la mise en œuvre du SCoT. Le SCoT définit l'ambition de la collectivité pour le développement économique comme suit : « L'ambition du Pré-Bocage en matière de développement économique s'inscrit donc dans la durée avec la création pour la période 2017-2035 d'un maximum de 2 740 emplois (18 années), dont environ 35% de ces emplois concerneront des activités nécessitant une implantation en zone d'activités, soit 960 emplois créés en ZAE. » Ce sont cette ambition et ce mode calcul qui ont déterminé les surfaces de zones AUx et non le prolongement du développement des années antérieures qui étaient des années particulièrement peu dynamiques.</i></p> <p><i>Ainsi, la prescription 33 du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT définit les perspectives du dispositif foncier d'accueil et de développement des activités économiques qui ont été traduites dans les deux PLUi. Par ailleurs, le choix de développer la zone de Seulline repose également sur le constat de l'attractivité de la zone, les données ci-contre le traduisent :</i></p>  <table border="1"> <caption>Surfaces de développement économique en ZAE commercialisées / réservées / disponibles</caption> <thead> <tr> <th>ZAE</th> <th>surface commercialisée</th> <th>surface réservée</th> <th>surfaces disponibles</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zé d'Aunay-sur-Odon / Les Monts d'Aunay</td> <td>~10 000</td> <td>~10 000</td> <td>~10 000</td> </tr> <tr> <td>ZA de Val-d'Arry</td> <td>~40 000</td> <td>~40 000</td> <td>~40 000</td> </tr> <tr> <td>ZA de Coulvain Eco 5 / Seulline</td> <td>~50 000</td> <td>~30 000</td> <td>~10 000</td> </tr> <tr> <td>ZA des Noires Terres / Villers-Bocage</td> <td>~40 000</td> <td>~40 000</td> <td>~70 000</td> </tr> </tbody> </table>	ZAE	surface commercialisée	surface réservée	surfaces disponibles	Zé d'Aunay-sur-Odon / Les Monts d'Aunay	~10 000	~10 000	~10 000	ZA de Val-d'Arry	~40 000	~40 000	~40 000	ZA de Coulvain Eco 5 / Seulline	~50 000	~30 000	~10 000	ZA des Noires Terres / Villers-Bocage	~40 000	~40 000	~70 000
ZAE	surface commercialisée	surface réservée	surfaces disponibles																			
Zé d'Aunay-sur-Odon / Les Monts d'Aunay	~10 000	~10 000	~10 000																			
ZA de Val-d'Arry	~40 000	~40 000	~40 000																			
ZA de Coulvain Eco 5 / Seulline	~50 000	~30 000	~10 000																			
ZA des Noires Terres / Villers-Bocage	~40 000	~40 000	~70 000																			

<p><i>Prise en compte des enjeux environnementaux</i></p>	<p>L'autorité environnementale rappelle qu'en application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, les projets d'aménagement d'une emprise de plus de 10 ha sont soumis à évaluation environnementale systématique. L'évaluation environnementale des projets s'appuie sur les mêmes principes que celle des plans et programmes, à un stade où l'identification de solutions alternatives paraît toutefois plus limitée ; ainsi, il est essentiel que l'évaluation environnementale du PLUi permette de prendre en compte, le plus en amont possible, les enjeux environnementaux à une échelle territoriale plus large.</p>	<p>Nous ne sommes pas dans le cadre d'un projet opérationnel d'aménagement, néanmoins, l'évaluation environnementale a été complétée pour analyser l'incidence d'Eco5 sur l'environnement comme présenté précédemment.</p>
<p><i>Biodiversité et TVB</i></p>	<p>Préservation des milieux sensibles remarquables du territoire Parmi les zones naturelles boisées et ouvertes inscrites en tant qu'espace boisé classé (EBC) au titre de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme, figure la ZNIEFF de type I « Landes et tourbières de Jurques », également répertoriée en espaces naturels sensibles (ENS) par le conseil départemental du Calvados. La protection des paysages de landes constitue une des orientations du PADD. La lande est un milieu ouvert remarquable qui se boise naturellement, ce qui contribue à la disparition d'espèces rares inféodées à la lande humide. L'état initial de l'environnement indique que « cet espace est aujourd'hui menacé par la colonisation des arbres, qui finira à long terme par faire disparaître la lande ». Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Son classement en EBC pose donc question en tant qu'il limite les possibilités de défrichage et de restauration écologique du site. Cette disposition s'applique aussi à l'ENS des « Landes du Mont Pinçon ».</p>	<p>Les EBC situés sur les ENS des "Landes et tourbières de Jurques" et "Landes du Monts-Pinçon" ont été remplacés par une protection au titre de l'article L151-23, plus adaptées permettant le défrichage et la restauration écologique de ces sites, techniques indispensables à la vie d'une lande.</p>
<p><i>Biodiversité et TVB</i></p>	<p>Les haies sont en partie répertoriées au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme. De façon générale, il paraît nécessaire de mieux prendre en compte la densité des haies et leurs fonctionnalités afin d'identifier celles dont les connectivités doivent être prioritairement maintenues ou confortées. Du fait des limites énoncées sur la méthodologie d'identification (voire recommandation sur les choix opérés), l'efficacité de la préservation et de la remise en bon état des</p>	<p>La méthodologie d'identification des haies a été précisée dans le rapport de justification :</p>

	<p>continuités écologiques assurées par les haies bocagères n'est pas démontrée.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et du rôle de chacune :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Cette identification s'est faite à partir d'un repérage des haies du territoire (sur la base des photos aériennes, données IGN et relevés de terrains liés aux diagnostics « grand paysage » et « Trame Verte et Bleue ») réalisé par le bureau d'études qui l'a ensuite soumis aux élus.</i></li> <li>- <i>Le choix des haies a été guidé par plusieurs critères : la lutte contre le ruissellement (haies situées perpendiculairement à la pente notamment), la contribution aux continuités écologiques notamment dans les secteurs stratégiques identifiées dans les cartographies TVB du SCOT et du PLUi, la protection contre les vents, l'intérêt paysager.</i></li> </ul> </li> </ul> <p>Le rapport de justifications précise la diversité des critères et enjeux qui ont conduit à l'identification des haies au titre de l'article L151-23. Toute replantation de ces haies doit se faire sous la forme de haies bocagères.</p> <p>Par ailleurs, le règlement précise bien que, en complément, l'ensemble des haies du territoire doivent être maintenues ou replantées sous la forme de haies bocagères dont la définition est précisée dans le lexique du règlement : <i>Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes.</i></p>
<p><i>L'eau</i></p>	<p>Identifier les zones humides sur le règlement graphique</p>	<p>Les secteurs de fortes prédispositions de zones humides ont été ajoutés sur le règlement graphique.</p>

<i>L'eau</i>	<p>Le rapport de présentation pourrait expliciter si l'ouverture de l'urbanisation est conditionnée à la mise en service de cette future STEP.</p>	<p>Le rapport de justification précise l'intérêt du projet : <i>la future STEP sera aux normes et plus efficaces en matière de traitement de la charge brute de pollution organique (actuellement environ 1kg/j).</i></p>
	<p>L'autorité environnementale recommande de compléter l'analyse sur la capacité et le fonctionnement des stations d'épuration et d'analyser l'aptitude des sols à l'assainissement non-collectif du territoire afin d'identifier les secteurs problématiques en matière d'assainissement des eaux usées et de qualité des rejets dans le milieu naturel.</p>	<p>Le rapport de présentation volume 1 et le rapport de justifications présentent une analyse détaillée des capacités des STEP.  <i>Les justifications démontrant l'adéquation entre les capacités d'alimentation en eau potable et des équipements d'assainissement ont été complétées dans le rapport de présentation volume 2, partie B (chapitre relatif aux incidences du PLUI sur la ressource en eau).</i>  Il convient de noter que « les choix de développement ont permis de favoriser les secteurs raccordables à l'assainissement collectif. Ainsi, les assainissements collectifs couvrent 85% des logements prévus en AU et 55% en densification, ce qui représentent des proportions importantes pour une collectivité rurale » (rajout p71 de l'Evaluation Environnementale)</p>
	<p><b>Ressource en eau</b>  Le PLUI a conditionné l'ouverture à l'urbanisation des secteurs où la capacité du réseau est insuffisante pour répondre au besoin. Ces secteurs classés en zone 2AU concernent les OAP « Mairie » aux Monts d'Aunay, « Cidrerie » et « Lion d'Or » à Cahagnes et « Mairie » à Val-de-Drôme. Il conviendrait de conditionner ces ouvertures à l'urbanisation à un accord préalable du syndicat d'eau compétent, cet accord devant être justifié par une analyse de la situation réelle de la ressource.</p>	<p>La modification du document d'urbanisme pour décider l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU est conditionnée à la capacité des réseaux qui devront être justifiées.</p>
	<p><b>Ressource en eau</b>  L'autorité environnementale recommande de compléter les données sur l'eau potable dans l'état initial de l'environnement afin d'analyser la capacité de la ressource en eau potable et son adéquation avec le projet démographique sur le territoire.</p>	<p>Le rapport de justification a été complété.</p>
	<p><b>Risques liés à l'eau</b>  L'autorité environnementale recommande de compléter le règlement graphique en y ajoutant les zones soumises au risque d'inondation par</p>	<p>Ces éléments ne peuvent être intégrés directement matérialisés au plan de zonage afin d'éviter une superposition excessive d'informations. Pour prendre en compte la remarque, les plans des risques ont été renommés avec la mention « Annexe au règlement</p>

	débordement de cours d'eau et par remontée de nappe de façon que les dispositions du règlement écrit soient rendues applicables	graphique » et ont donc une valeur réglementaire. Par ailleurs, une mention explicite à ce plan a été rajouté dans le règlement écrit à chaque disposition relative aux risques.
L'air et le climat	<p><b>Qualité de l'air</b> L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement sur les enjeux liés à la préservation de la qualité de l'air et de mettre en œuvre la démarche éviter-réduire-compenser sur les choix d'urbanisation.</p>	<p>Le rapport de présentation volume 1 a été complété ainsi que l'évaluation environnementale (partie relative aux Incidences du PLUi sur le climat, l'énergie et la qualité de l'air) La démarche éviter-réduire-compenser liée à la qualité de l'air repose largement sur l'affirmation très forte de l'armature territoriale du PLUi et le choix de cibler les bourgs structurés pour le développement, justement pour limiter les déplacements vers les équipements et favoriser les opportunités de co-voiturage, limiter les trajets des transports scolaires, etc. L'OAP Eco 5 prévoit que <i>La conception de l'opération devra inclure une réflexion globale sur les mobilités douces (notamment l'accessibilité en vélos) et pouvant amener à prévoir des dispositifs spécifiques (local-vélo sécurisé en lien avec l'aire de covoiturage par exemple).</i></p>
	<p><b>Atténuation du changement climatique</b> Afin de s'engager dans la trajectoire nationale de réduction des gaz à effet de serre, d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, l'autorité environnementale recommande à la collectivité de conforter son projet en matière de performance énergétique des bâtiments.</p>	<p>Dans un objectif de sensibilisation, les dispositions générales ont été complétées en intégrant différents articles du Code de l'Urbanisme relatifs aux performances environnementales et énergétiques des constructions : articles L111-16, R111-23, L152-3, R152-6 qui prévoient notamment des possibilités de déroger aux principes de construction dans le cas de constructions vertueuses en matière de consommation énergétique.</p> <p>L'OAP Eco 5 a été complétée dans ce sens et prévoit : <i>Secteurs A et B - dispositions complémentaires applicables aux deux secteurs</i> <b>PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT</b> <i>Les espaces de stationnement des véhicules légers feront l'objet d'un accompagnement paysager de qualité. Des poches de stationnement pourront être intégrées dans la bande paysagère prévue en frange de</i></p>

**Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) – avis de la MRAE**

		<p><i>l'opération à condition de faire l'objet d'un traitement végétalisé important, de bénéficier des revêtements poreux et d'être masqué depuis l'extérieur (notamment depuis l'A84).</i></p> <p><i>Certains des espaces techniques et de stockage (entreposage de matériaux, de véhicules, benne à ordures...) sont peu valorisants et peuvent donner à l'ensemble de la zone une image peu qualitative et appauvrie. Ces espaces et constructions doivent être positionnés de manière à les rendre peu visibles depuis l'A84 et les espaces extérieurs et seront accompagnés de masques végétaux si besoin. De même, les points de collecte des déchets devront faire l'objet d'une intégration paysagère.</i></p> <p><i>Dans les locaux à usage de commerce ou d'activité, la principale source de consommation énergétique n'est pas liée à la production de chauffage et d'eau chaude sanitaire mais plutôt à l'éclairage et/ou aux processus de production (informatique, machines industrielles, etc.). L'implantation des futurs bâtiments devra être pensée en priorité pour valoriser l'éclairage naturel des locaux et limiter les usages de la climatisation.</i></p> <p><i>Une attention particulière devra être portée sur l'étanchéité à l'air des futurs bâtiments surtout si comme c'est fréquemment le cas pour ce type d'usage fonctionnel, un principe de chauffage et de rafraîchissement par l'air est retenu par les concepteurs.</i></p>
	<p><b>Adaptation au changement climatique</b> L'autorité environnementale recommande à l'intercommunalité de s'engager plus résolument dans la trajectoire nationale d'adaptation au changement climatique et de promouvoir les mesures adaptées susceptibles d'y contribuer très directement.</p>	<p>Le PCAET est l'outil adapté pour déterminer l'ensemble des mesures politiques que la collectivité envisage de mettre en œuvre pour répondre au changement climatique plus que le PLUi. Ce document est en cours d'élaboration par Pré-Bocage Intercom.</p>





## Avis des PPA

### LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE du Pré-Bocage

#### Avis favorable

	Remarques du SCoT	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
<i>Environnement/protection des espaces agricoles</i>	Le SCoT indique de faire apparaître les éléments du diagnostic sur le potentiel agronomique des sols qui ont conduits au projet de territoire	L'analyse des OAP dans l'évaluation environnementale a été complétée par la cartographie de synthèse de l'étude SAFER sur la qualité agronomique des sols.
	Afin de justifier le potentiel d'extension de ces activités, et la répartition spatiale très sporadique des STECAL, le rapport de justification devrait développer et faire apparaître synthétiquement et systématiquement la nature, la localisation parcellaire et le foncier investi de chaque activité existante.	<p>La collectivité rappelle que les STECAL ont reçu un avis favorable de la part de la CDPENAF.</p> <p>Un tableau synthétique précise la surface du STECAL nécessaire au développement de l'activité ainsi que la nature de l'activité. Les parcelles des STECAL sont reportées dans le rapport de justifications page 49. Néanmoins, 3 STECAL ont été supprimés suite à l'avis des communes lors de la phase de consultation de ces dernières : celles du Plessis-Grimoult celle de Danvou-la-Ferrière. Les superficies des STECAL ont été précisées dans le rapport de justifications page 48.</p> <p>La reprise des justification en réponse à cette demande ainsi que celle de la DDT a également permis de corriger une erreur matérielle sur Ondefontaine: le STECAL était identifié sur la parcelle voisine de l'entreprise.</p> <p><u>Pour le STECAL Ac (coopérative agricole)</u> = Le courrier transmis par la coopérative de Creully dans le cadre de l'enquête publique est annexé aux justifications. Celui-ci permet de préciser les justifications page 49 du rapport de présentation volume 2.</p> <p><i>Enfin, un projet économique hors zone dédiée concerne la coopérative agricole de Creully, qui est classée en zone Ac. Il s'agit d'une activité nécessaire au maintien de l'économie agricole et la coopérative dispose aujourd'hui d'un projet d'extension sur les terrains Ac, dont elle détient en partie la maîtrise foncière. Le projet d'extension est prévu à court terme (2-</i></p>

		<p><i>3 ans) et il est donc nécessaire d'anticiper ce besoin dans le PLUi afin de répondre à la demande de cette activité économique structurante pour le territoire. La surface retenue pour le STECAL correspond aux espaces nécessaires pour la construction du Silo et intègre les espaces de reculs imposés à la construction du bâtiment par rapport aux tiers et qui correspondront aux espaces extérieurs utilisés par la coopérative.</i></p> <p><u>Pour le STECAL Nx (Zoo)</u> = La page 64 du rapport de justifications précise les besoins et enjeux du développement du Zoo ainsi que la bonne prise en compte des enjeux agricoles sur ce secteur.</p> <p>Ce STECAL doit permettre l'aboutissement du projet de développement du Zoo qui est aujourd'hui planifié pour les prochaines années. Il englobe les 15 ha du parc existant et les 14ha d'extension. Dans cette perspective, le Zoo dispose d'ores et déjà la maîtrise foncière de 5 des 14ha nécessaires au développement du parc. Au-delà du développement d'une offre d'hébergement atypique et immersif, ce projet devra permettre de diversifier les milieux afin qu'ils soient plus en cohérence avec les milieux d'origine des animaux. Les 15 ha de parc sont aujourd'hui majoritairement boisés, les terrains identifiés pour le développement du projet sont des terrains agricoles de qualité agronomique moyenne et faible (cf. diagnostique SAFER sur la qualité agronomique des sols jointe en annexe du PLUi), permettant de poursuivre le développement du parc sur la thématique des continents</p> <p>Page 64, le tableau des STECAL a été complété pour préciser les projets et les surfaces concernés.</p>
	<p><u>Changement de destination :</u> Afin de préserver la qualité des sites et de respecter la nature de chaque zone, il paraît important de compléter cette information et de rendre possible le changement de destination dans l'article 2 du règlement écrit des zones impactées par l'étoilage. La question se pose pour un changement de destination vers de l'habitat, mais aussi de la création de gîtes ou de petits hébergements touristiques.</p>	<p>La formulation de la justification a été reprise. L'article 2 a été corrigé.</p>

	Le SCOT préconise l'intégration de ce potentiel « étoilé » sans comptabiliser les surfaces au titre de la rétention foncière.													
<i>Trame verte et bleue</i>	Le SCoT indique d'intégrer un tableau de synthèse des éléments protégés	<p>Le tableau est intégré page 61 du rapport de justification</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Type de protection</th> <th>Surface /linéaire/nombre d'entités protégées</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Mares et plans d'eau protégés au titre de l'article L151-23 du CU</td> <td>260 mares</td> </tr> <tr> <td>Espaces jardinés protégés au titre de l'article L151-23 du CU</td> <td>6.1 hectares</td> </tr> <tr> <td>Linéaires de haies protégés au titre de l'article L151-23 du CU</td> <td>432,5 km</td> </tr> <tr> <td>Milieux naturels rares à dominante de landes protégés</td> <td>402.2 hectares</td> </tr> <tr> <td>Espaces boisés classés</td> <td>2237,5 hectares</td> </tr> </tbody> </table>	Type de protection	Surface /linéaire/nombre d'entités protégées	Mares et plans d'eau protégés au titre de l'article L151-23 du CU	260 mares	Espaces jardinés protégés au titre de l'article L151-23 du CU	6.1 hectares	Linéaires de haies protégés au titre de l'article L151-23 du CU	432,5 km	Milieux naturels rares à dominante de landes protégés	402.2 hectares	Espaces boisés classés	2237,5 hectares
Type de protection	Surface /linéaire/nombre d'entités protégées													
Mares et plans d'eau protégés au titre de l'article L151-23 du CU	260 mares													
Espaces jardinés protégés au titre de l'article L151-23 du CU	6.1 hectares													
Linéaires de haies protégés au titre de l'article L151-23 du CU	432,5 km													
Milieux naturels rares à dominante de landes protégés	402.2 hectares													
Espaces boisés classés	2237,5 hectares													
<i>Habitat et armature urbaine</i>	Le SCoT indique de compléter les justifications par la répartition des objectifs de production de logements par communes historiques.	Le détail des objectifs de production de logements par communes et communes historiques est détaillé pages 13, 14, 15 et 58 du rapport de justification.												
	<p>Le SCoT indique qu'il est compliqué d'identifier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La localisation de ces potentiels de densification (dans les dents creuses de la zone U ou STECAL)</li> <li>• Le lien avec le rapport de présentation et les justifications</li> <li>• Les outils qui permettent la mise en œuvre.</li> </ul>	<p>Les OAP identifient les "espaces privilégiés pour la densification". Par ailleurs, dans la zone U, tous les espaces densifiables stratégiques (&gt; 2000m<sup>2</sup>) font l'objet d'une OAP. Ils sont ainsi identifiés au règlement graphique. Par ailleurs, lors de l'élaboration du PADD, l'objectif affiché était de ne pas contraindre les projets en zone U sur des espaces non stratégiques. Aussi, les plus petits sites ne sont pas identifiés au règlement graphique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'étude de densification n'est pas une étude opérationnelle mais une estimation, sur les plus petits sites notamment, les projets peuvent être réalisés ou non sur les espaces pré-identifiés ;</li> <li>- Sur les plus petits sites ce sont des potentiels d'un logement supplémentaire.</li> </ul>												

		Afin de faciliter la compréhension et la mobilisation des outils le règlement a été repris pour indiquer les densités minimales de chaque opération en zone U.
<i>Consommation foncière</i>	Des incohérences sont relevées entre la page 12 du rapport de justification et les données de la page 122 à 155 du diagnostic. Une deuxième incohérence apparaît entre les résultats en extension en termes de surface et de nombre de logements dans la cartographie en page 12 et dans le tableau page 13 du rapport de justification. Le différentiel de ces valeurs est faible et n'entache pas la compatibilité avec le SCOT.	Les différences s'expliquent par des valeurs ou non « arrondies ».
	Le SCoT indique de préciser la consommation en extension pour les communes historiques.	Les chiffres sont ajoutés page 14 du rapport de justification et sont mis au regard du DOO.
<i>Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)</i>	Afin de développer le rapport de justification, il est essentiel de connaître le détail des surfaces et du nombre de logements projeté en 1AU et 2AU.	Le détail du nombre de logements projeté pour chaque zone AU est présenté page 15.
	Le SCoT demande de mettre un extrait du zonage avant chaque OAP.	Cette remarque est entendue, néanmoins sa mise en œuvre va alourdir le livret des OAP. La remarque n'est pas prise en compte de manière systématique, d'autant que les OAP intègrent le phasage de façon visuelle et rédactionnelle.
	Le SCoT demande de justifier le choix du phasage pour chaque site.	Les justifications ont été renforcées avec l'ajout d'une partie « justification du phasage par communes pôles ». La partie « Focus sur le coefficient moyen de mutation avant 2030 » a également été complété dans ce sens. Pour estimer le nombre de logements qui serait construit par commune sur la période 2017-2030, un coefficient de mutation est appliqué aux logements identifiés en densification : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5 pour les communes rurales sans équipements (hors les Monts-d'Aunay),</li> <li>- autour de 0,7 pour les communes pôles de niveau 3 ou les communes rurales avec école et/ou zone économique majeure ainsi que les communes</li> </ul>

		<p>limitrophes d'Aunay-sur-Odon au sein des Monts-d'Aunay (Ondefontaine – pas de zone AU- et Roucamp – zone AU phasée post 2030).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au moins 0,9 pour les communes structurantes de niveau 1 et 2</li> </ul>
<i>Rétention foncière</i>	<p>Rétention foncière : A la page 15 du rapport de présentation, seuls 2ha sont classés en rétention foncière, mais ces surfaces ne sont ni localisées, ni décrites. Elles doivent pourtant être justifiées. Il n'est d'ailleurs pas mentionné que les zones 2AU sont intégrées en rétention foncière comme le prescrit le SCOT (21).</p>	<p>Le territoire a fait le choix de ne pas appliquer de rétention foncière sur les terrains situés en zone U. Les terrains localisés en zone 2AU ne sont pas nécessairement liés à de la rétention foncière. Seuls 2Ha le sont au titre de la démarche ERC. Le rapport de présentation est complété et précise que <b>Le choix des zones est lié à leur proximité du bourg et à l'absence de zone humide les impactant. Les plans de localisation des 3 zones complètent cette partie.</b></p> <p>Hormis ces 2ha, le choix du classement en 2AU est lié à l'insuffisance des réseaux comme le prévoit le code de l'urbanisme.</p>
<i>Commerces de proximité</i>	<p>Le SCoT indique qu'il est nécessaire de préciser les règles d'implantation des commerces de plus de 300m<sup>2</sup> selon les zones dans le règlement de la zone UA2.</p> <p>Il est fortement recommandé de mentionner dans l'article UA1 que tout changement de destination d'une vocation commerciale vers une autre vocation est interdit afin de conserver des activités économiques de proximité le long des linéaires de rez-de-chaussée commerciaux.</p>	<p>Le règlement de la zone UA a été repris en ce sens. Il est à noter que <b>cette disposition s'applique pour les commerces de plus 400 m<sup>2</sup> et non pas 300 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Des linéaires commerciaux sont mis en place au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme sur les communes de Caumont-l'Eventé et Aunay-sur-Odon.</p>

### Avis des PPA – Collectivités voisines

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



<b>ISIGNY OMAHA</b> Avis	
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.	L'activité agricole doit se maintenir en zone agricole puisqu'elle garantit aussi la bonne gestion écologique dans ces espaces. Néanmoins, il était important de prendre en compte la valeur naturelle de beaucoup d'espaces composant le Secteur Ouest. Ainsi, le choix a donc été de classer certaines activités agricoles existantes en zone naturelle et de permettre leur évolution via le règlement écrit (page 106) de cette zone plutôt que la création de STECAL spécifique. Cependant, il a été fait le choix de ne pas permettre de nouvelles implantations d'activités agricoles en zone naturelle mais seulement en zone agricole.

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


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


a)

AVIS DES COMMUNES			
Communes	Avis	Remarques ou réserves	Réponses apportées par Pré-Bocage Intercom
Brémoy	Favorable sous réserve	<p><u>Changement de destination :</u>            Une erreur matérielle a entraîné l'oubli de 6 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination lors de l'élaboration. La commune demande qu'il soit intégré dans le PLUi comme prévu.</p>	<p>Cette demande va être prise en compte dans le PLUi.</p>  

Brémoy	Favorable avec réserves		
--------	----------------------------	--	--



<p>Brémoy</p>	<p>Favorable avec réserves</p>		
---------------	------------------------------------	--	---

Brémoy	Favorable avec réserves		
Brémoy	Favorable avec réserves	<p>La commune demande à faire figurer la possibilité d'un projet de carrière sur les parcelles : A2-3-10-11-12-15-16-18-19-20-21-26-27-321</p>	<p>Le PADD ne prévoit pas cette possibilité et les documents règlementaires arrêtés non plus. L'ensemble du PLUi a reçu un avis favorable de la part de la CDPENAF et il serait risqué d'un point de vue règlementaire et juridique d'abonder dans le sens de cette observation. Aussi, l'autre difficulté ici réside en la réduction d'un Espace Boisé Classé après l'arrêt d'un PLUi et à la suite d'une enquête publique. Cela nécessiterait de passer devant la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).</p> <p>Ainsi, Pré-Bocage Intercom ne peut pas prendre en compte cette demande dans la procédure actuelle d'élaboration du PLUi Secteur Ouest.</p> <p>Cette demande n'a pas été prise en compte car elle concerne un secteur présentant des enjeux fort en matière de TVB et protection des paysages. Une évolution du document pourra être envisagée lorsque le projet sera davantage abouti et les garanties sur la bonne intégration des aspects</p>

			paysagers et environnementaux seront apportés par les porteurs de projet.
Cahagnes	1 <sup>er</sup> : Favorable – 05/04/2019 2 <sup>nd</sup> : Défavorable – 03/05/2019 3 <sup>ème</sup> : Favorable – 07/06/2019		
Caumont-sur-Aure	Favorable avec réserves	<u>STECAL :</u> Que 1 STECAL Nt à vocation touristique en zone naturelle situé sur la commune déléguée de Livry ne semble pas justifié d'une activité permettant un tel classement et que le règlement de la zone naturelle du PLUi Secteur Ouest semble suffisant pour répondre aux besoins éventuels pour l'évolution du bâti existant (extension et annexes) (voir l'annexe 1)	Le STECAL est supprimé.
		<u>Changement de destination :</u> De corriger l'erreur matérielle ayant entraîné l'oubli de 19 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la commune de déléguée de Livry et de 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la commune de déléguée de La Vacquerie qui avaient été transmis avant l'arrêt du PLUi Secteur Ouest (se référer à la localisation et aux photographies de ces bâtiments en l'annexe 2)	Cette demande a été prise en compte dans le PLUi.
		<u>Intégrer en UB1 :</u> De prendre en compte en zone UB1 la partie entourée en rouge dans l'annexe 3 afin d'intégrer le bâti existant remarquable dans le bourg à la suite d'une cessation d'activité agricole en date du 31 décembre 2018. Cette information a été récemment connue et n'a pu être intégrée avant l'arrêt du PLUi Secteur Ouest le 27 février 2019	La parcelle est construite est en continuité directe de l'urbanisation. Elle est intégré à la zone UB1.

Caumont-sur-Aure	Favorable avec réserves	<p><u>Intégrer en UC 2 :</u> D'intégrer la parcelle D0006 actuellement en zone agricole dans la version arrêtée du PLUi Secteur Ouest en zone constructible UC2 conformément au PLU communal de Caumont l'Eventé. La zone est déjà desservie par l'ensemble des réseaux, y compris l'assainissement collectif et est à proximité immédiate du bourg</p>	<p>Intégrer une parcelle en zone constructible de 0,6Ha après l'arrêt est extrêmement difficile. Pré-Bocage Intercom étudiera cette demande au regard de la consommation foncière globale.</p>
		<p><u>OAP :</u> Demande la modification rédactionnelle dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et plus spécifiquement page 9, second paragraphe de ce document, la phrase suivante « cette urbanisation linéaire s'est faite de manière plus ou moins anarchique présentant aujourd'hui un tissu à la fois constitué d'équipements, d'habitations, de locaux économiques (commerce et artisanat) et de parcelles agricoles, produisant un ensemble hétérogène sur une entrée de ville qui s'étire sur près de 700m » par la rédaction suivante « cette urbanisation linéaire présente aujourd'hui un tissu à la fois constitué d'équipements, d'habitations, de locaux économiques (commerce et artisanat) et de parcelles agricoles, produisant un ensemble hétérogène sur une entrée de ville qui s'étire sur près de 700m »</p>	<p>La modification a été réalisée.</p>
Caumont-sur-Aure	Favorable avec réserves	<p>De corriger l'écriture graphique du découpage de la zone 1AUc2 définit dans le règlement graphique et dans l'OAP « Secteur école » page 11 selon l'annexe 4</p>	<p>La superficie de la zone demandée ici est de 383m<sup>2</sup> comme indiqué dans l'annexe 4 de la délibération de la commune. La zone 1AU de l'OAP école mesure 1,5Ha. Cela représente 2,5%. La superficie demandée ne pourrait accueillir une nouvelle construction et n'impacte donc pas les chiffres annoncés dans le PLUi arrêté. Cela rendrait cohérent le découpage de la zone urbaine dans son ensemble. La demande a été prise en compte.</p>

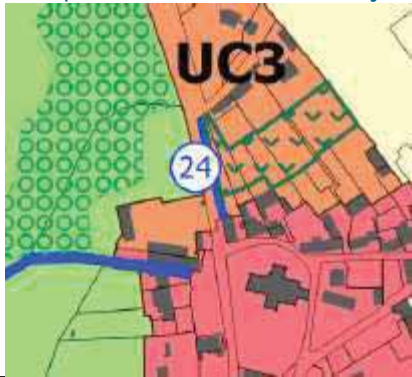
		<p>De créer un accès à la future zone d'activité économique par la RD 53 afin de désenclaver cette future zone et de permettre de ne pas congestionner le bourg de la commune. Cela permet également de prévoir un accès pour une future extension de la coopérative de Creully (voir annexe 5)</p>	<p>Un rendez-vous a eu lieu avec l'agence routière départementale et le conseil départemental afin de déterminer la possibilité d'inscrire ce futur accès. L'ARD a indiqué qu'elle refusera tout accès sur la RD 53 de la future zone d'activité en raison du manque de visibilité important et du manque d'infrastructure permettant de réduire la vitesse. Permettre l'accès à cet endroit serait accidentogène. Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>
		<p>De revoir la rédaction des articles 1 et 2 des zones agricole et naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Ouest et notamment celle concernant les changements de destination. En effet, après la lecture de ce document, il semble que la liste des destinations possibles dans le cadre des changements de destination n'apparaît pas ou que la seule destination possible issue d'un changement de destination soit l'habitation. Or, dans certains cas d'étoilage, il pourrait y avoir des demandes de changement de destination pour mettre en place des gîtes et chambres d'hôtes, activités d'hébergement touristiques qui semblent compatibles avec la préservation des espaces naturels et agricoles. Le règlement écrit pourrait donc définir ou préciser les destinations possibles dans le cadre d'un changement de destination et ainsi déterminer quelles destinations sont autorisées et ainsi prévoir les activités d'hébergement touristiques.</p>	<p>Le règlement en zone A et N a été complété avec les précisions suivantes :</p> <p><u>Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (★), sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination vers une vocation d'habitation ou d'hébergement touristique ;</li> </ul> <p>à condition de respecter le caractère traditionnel du bâti et de ne pas réaliser plus de deux logements à l'intérieur de la construction.</p> <p><u>Pour les bâtiments identifiés sur le plan de zonage comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à usage de loisirs (★) sont autorisés :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le changement de destination vers une vocation d'hébergement touristique, d'activités de loisirs ou d'accueil du public ;</li> </ul> <p>à condition de respecter le caractère traditionnel du bâti.</p>
	Favorable avec observations	<p><u>Jurques :</u> 1) Le bassin de la STEP à ne pas identifier comme étant une mare ;</p>	<p>1) Cette demande a été prise en compte dans le PLUi. 2) Cette demande a été prise en compte.</p>


		<p>2) OAP centre bourg : enlever l'imposition d'une répartition de logements intermédiaires ou de ville avec un % chiffré car cela risquerait de bloquer toute opération au cas où cette répartition ne correspondrait pas au marché de l'immobilier sur la commune, commune avant tout rurale. Il conviendrait de laisser plus de place au projet et moins à la règle.</p>	
		<p><u>Le Mesnil-Auzouf :</u> Afin de pouvoir envisager l'étude d'un éventuel projet éolien tel que le propose le PCAET, il conviendrait de réduire l'emprise de l'EBC sur le secteur nord de la commune déléguée du Mesnil-Auzouf selon la carte jointe à la délibération.</p>	<p>Cette demande n'a pas été prise en compte car elle concerne un secteur présentant des enjeux fort en matière de TVB et protection des paysages. Une évolution du document pourra être envisagée lorsque le projet sera davantage abouti et les garanties sur la bonne intégration des aspects paysagers et environnementaux seront apportés par les porteurs de projet.</p>
		<p><u>Recul des constructions en zones A et N :</u> Prévoir, comme dans les articles L111-6 et L111-7 du Code de l'urbanisme, que le recul des constructions par rapport aux voies importantes ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés et y inclure les autres exceptions.</p>	<p>Les dispositions générales du règlement ont été complétées afin d'intégrer les règles concernant la constructibilité limitée le long des axes routiers (Articles L111-6/7/8 du Code de l'Urbanisme). Elles précisent l'ensemble des règles s'appliquant aux abords des voies classées à grande circulation. Par ailleurs, en zone A et N, les règles de recul des bâtiments agricoles le long des voies à grande circulation ont été réduites à 35 m, conformément à l'article L111-7 du CU</p>
		<p>De revoir la rédaction des articles 1 et 2 des zones agricole et naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Ouest et notamment celle concernant les changements de destination. En effet, après la lecture de ce document, il semble que la liste des destinations possibles dans le cadre des changements de destination n'apparaît pas ou que la seule destination possible issue d'un changement de destination soit l'habitation. Or, dans certains cas d'étoilage, il pourrait y avoir des demandes de changement de</p>	<p>Le règlement des zones A et N a été repris afin de préciser les destinations autorisées pour les changements de destination.</p>

Dialan-sur-Chaine	Favorable avec observations	destination pour mettre en place des gîtes et chambres d'hôtes, activités d'hébergement touristiques qui semblent compatibles avec la préservation des espaces naturels et agricoles. Le règlement écrit pourrait donc définir ou préciser les destinations possibles dans le cadre d'un changement de destination et ainsi déterminer quelles destinations sont autorisées et ainsi prévoir les activités d'hébergement touristiques.	
Les Loges	Défavorable	Dans cet avis, aucune observation n'a été formulée. Ainsi, Pré-Bocage Intercom n'a pas tenu compte de cet avis et a poursuivi la procédure du PLUi.	Aucun changement n'est apporté au projet.
Les Monts d'Aunay	Favorable avec remarques	Que 3 STECAL Nx à vocation d'activité économique en zone naturelles situés sur les communes déléguées de Danvou-la-Ferrière et du Plessis-Grimoult, ne semblent pas justifier d'une activité permettant un tel classement et que le règlement de la zone naturelle du PLUi Secteur Ouest semble suffisant pour répondre aux besoins éventuels pour l'évolution du bâti existant (extension et annexes)	Les 3 STECAL sont retirés.
		De corriger l'erreur matérielle ayant entraîné l'oubli de deux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la commune de Campandré-Valcongrain qui avaient été transmis avant l'arrêt du PLUi Secteur Ouest (se référer à la localisation et aux photographies de ces bâtiments en annexe)	Les bâtiments ont été étoilés. Le rapport de justification a été repris dans ce sens.
		D'ajouter 3 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination pour un usage de loisirs au lieu-dit La Bénardière sur la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon. Cet ajout a pour but de rendre l'aménagement global de ce site possible au regard du changement de destination déjà existant dans le PLU communal actuel de la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon (se référer à la localisation et aux photographies de ces bâtiments en annexe)	Les bâtiments ont été étoilés. Le rapport de justification a été repris dans ce sens.

Les Monts d'Aunay	Favorable avec remarques	De permettre l'évolution du château de Campandré-Valcongrain vers de l'activité touristique en créant un changement de destination pour un usage de loisirs au même titre que ceux précédemment évoqués au lieu-dit La Bénardière sur la commune déléguée d'Aunay-sur-Odon (se référer à la localisation et aux photographies de ces bâtiments en annexe)	Les bâtiments ont été étoilés. Le rapport de justification a été repris dans ce sens.
		De revoir la rédaction des articles 1 et 2 des zones agricole et naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Ouest et notamment celle concernant les changements de destination. En effet, après la lecture de ce document, il semble que la liste des destinations possibles dans le cadre des changements de destination n'apparaît pas ou que la seule destination possible issue d'un changement de destination soit l'habitation. Or, dans certains cas d'étoilage, il pourrait y avoir des demandes de changement de destination pour mettre en place des gîtes et chambres d'hôtes, activités d'hébergement touristiques qui semblent compatibles avec la préservation des espaces naturels et agricoles. Le règlement écrit pourrait donc définir ou préciser les destinations possibles dans le cadre d'un changement de destination et ainsi déterminer quelles destinations sont autorisées et ainsi prévoir les activités d'hébergement touristiques.	Le règlement des zones A et N a été repris afin de préciser les destinations autorisées pour les changements de destination.
Les Monts d'Aunay	Favorable avec remarques	De permettre l'inclusion de l'intégralité de la parcelle ZE 107 en zone 1AUX, à Aunay-sur-Odon le long de la RD6, en vue de l'implantation d'un centre de secours (4000 à 5000 M2), la voirie et la venue d'un autre opérateur économique dont le besoin est estimé à 2000 M2.	La demande a été prise en compte.
		1) De modifier le zonage de la commune historique d'Ondefontaine selon l'annexe jointe à cette délibération. Cette modification a pour but de densifier le bourg afin de reconcentrer le	1) Pré-Bocage ne donne pas suite à cette demande qui modifierait sensiblement l'économie générale du projet arrêté. 2) L'erreur matérielle a été corrigée.



		développement de l'habitat dans cet espace ainsi que d'éviter un trop grand nombre de nouvelles constructions dédiées à l'habitat à proximité de la zone agricole.	
Saint-Pierre-du-Fresne	Favorable sous réserves	2) De corriger l'erreur matérielle concernant l'inscription d'une partie d'une haie au sein du PLUi Secteur Ouest (voir le plan joint à la présente délibération)	La correction a été apportée.
		3) De corriger l'erreur (Assurer un développement maîtrisé et entretenir la dynamique du <b>bourg</b> ) modifié par : Assurer un développement maîtrisé et entretenir la dynamique de la <b>commune</b> )	
Seulline	Favorable avec remarques	De modifier le zonage au lieu-dit « Les parts » sur la commune déléguée de Saint-Georges d'Aunay actuellement en zone agricole vers un classement en zone économique au regard des activités présentes sur ce site (voir annexe 1)	La zone constituée est cohérente avec l'ambition du PADD, ne remet pas en cause l'économie du projet arrêté et ne consomme pas d'espace agricole. Le lieu-dit « Les parts » qui accueille aujourd'hui 5 entreprises est classé en zone Ux.
		De demander un nouvel emplacement réservé dans le bourg de la commune déléguée de Saint-Georges d'Aunay d'une largeur de 2 mètres afin de permettre la création d'un nouveau trottoir (voir annexe 2)	L'emplacement réservé a été ajouté. 
		De demander un nouvel emplacement réservé au lieu-dit « Le Pitot » de la commune déléguée de Saint-Georges d'Aunay afin de rendre public un chemin piéton (voir annexe 3)	L'emplacement réservé a été ajouté.

Seulline	Favorable avec remarques		
		<p>D'enlever le classement en patrimoine architectural protégé le bâtiment situé sur la parcelle ZR 0026 de la commune déléguée de Saint-Georges d'Aunay car celui-ci ne présente aucun caractère patrimonial (bâtiment agricole en tôle) (voir annexe 4)</p>	<p>Ce bâtiment a été retiré du classement en patrimoine architectural protégé car celui-ci ne présente effectivement aucun caractère patrimonial.</p>
		<p>De corriger l'erreur matérielle ayant entraîné l'oubli de huit bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur la commune déléguée de Saint-Georges d'Aunay qui avaient été transmis avant l'arrêt du PLUi Secteur Ouest (voir annexe 5)</p>	<p>Cette demande a été prise en compte dans le PLUi.</p>
		<p>De supprimer un accès à créer dans l'OAP de la commune déléguée de Coulvain « Le Bourg » au Sud de la parcelle car il existe aujourd'hui un dénivelé trop important rendant difficile techniquement la réalisation d'un tel ouvrage à cet endroit (voir annexe 6)</p>	<p>L'OAP a été modifié pour supprimer l'accès à cet endroit.</p>
		<p>De modifier le classement 1AUc3 de l'OAP de la commune déléguée de Coulvain « Le Bourg » en 2AU du fait de la capacité en desserte en eau potable aujourd'hui insuffisante</p>	<p>Le syndicat n'a pas identifié ce problème dans son avis, néanmoins, l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation prévoit l'urbanisation du secteur post 2030 ce qui laisse le temps à la commune de vérifier l'état de ses réseaux.</p>
<p>De corriger la dénomination de la voirie dans l'OAP de la commune déléguée de Saint-Georges d'Aunay « Le bas du bourg » page 54 aujourd'hui rédigée ainsi « Les accès seront</p>	<p>La modification a été apportée.</p>		

Seulline	Favorable avec remarques	limités sur la RD » par « Les accès seront limités sur la route communale »	
		De modifier le classement d'une zone actuellement en UC vers un classement en UX au regard de la présence d'activité économique sur ce secteur (voir annexe 7)	Cette modification n'a aucun impact sur les prévisions faites en termes de développement urbain dans le PLUi et correspond à la présence effective d'activités (commerciale et artisanale) sur le site. <a href="#">La modification a été apportée, le rapport de justification a été complété page 47.</a>
		De modifier le classement d'une zone UC vers un classement en zone agricole pour reprendre le zonage de la carte communale (voir annexe 8)	La difficulté ici repose sur le fait que cela entrainerait de retirer un droit à construire aux parcelles concernées après l'arrêt <u>et</u> enquête publique du PLUi. <a href="#">Néanmoins, suite à la demande de la Chambre d'agriculture de repasser en zone A les exploitations situées en zone U, l'exploitation situé à l'extrémité nord de la zone UC du Closmesnil est reclassé en zone A.</a>
		D'étendre la zone 1AUc3 au lieu-dit « Quéry » de la commune déléguée de Coulvain afin de rendre cohérent la limite de la zone urbaine avec la parcelle voisine (voir annexe 9)	La superficie de la zone demandée ici est d'environ 260m <sup>2</sup> . La zone 1AU de l'OAP école mesure 3200m <sup>2</sup> . Cela représente 8%. La superficie demandée ne pourrait pas accueillir une nouvelle construction et n'impacte donc pas les chiffres annoncés dans le PLUi arrêté. Cela rendrait cohérent le découpage de la zone à urbaniser dans son ensemble. La modification est intégrée.
		De corriger une erreur matérielle ayant entraîné l'oubli d'un emplacement réservé sur la commune déléguée de La Bigne (voir annexe 10)	La modification est prise en compte.
		De revoir la rédaction des articles 1 et 2 des zones agricole et naturelle du règlement écrit du PLUi Secteur Ouest et notamment celle concernant les changements de destination. En effet, après la lecture de ce document, il semble que la liste des destinations possibles dans le cadre des changements de destination n'apparaît pas ou que la	<a href="#">Le règlement est corrigé.</a>

		seule destination possible issue d'un changement de destination soit l'habitation. Or, dans certains cas d'étoilage, il pourrait y avoir des demandes de changement de destination pour mettre en place des gîtes et chambres d'hôtes, activités d'hébergement touristiques qui semblent compatibles avec la préservation des espaces naturels et agricoles. Le règlement écrit pourrait donc définir ou préciser les destinations possibles dans le cadre d'un changement de destination et ainsi déterminer quelles destinations sont autorisées et ainsi prévoir les activités d'hébergement touristiques.	
Val-de-Drôme	Favorable	Val-de-Drôme avait formulé avant l'arrêt (14 février) la demande d'enlever la commune de Sept-Vents du périmètre de la reconstruction sur le bourg.	Cette demande n'avait pas pu être prise en compte avant l'arrêt au regard du délai trop court avant celui-ci (13 jours). Il s'agit là d'un aspect qualitatif relevé et proposé par le bureau d'études. Le bourg n'a toutefois pas une unité globale d'aspect lié à ce patrimoine. Pré-Bocage Intercom souhaite prendre en compte la remarque. Le périmètre est retiré sur la commune.

#### 4) Observations formulées par le public

##### a) Synthèse des observations

Les principales thématiques abordées par le public	Modifications à apporter	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Demande de classement en zone constructible</li> <li>• Autre demande de changement de zone</li> <li>• Demande de changement de destination de bâtiment en zone agricole ou naturelle</li> <li>• Loi paysage – EBC</li> <li>• Emplacements réservés</li> <li>• Demande de modification du règlement écrit</li> <li>• Simple renseignement</li> <li>• Questions diverses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Modification du règlement écrit, de certains zonages et des OAP pour prendre en compte certaines observations pertinentes formulées lors de l'enquête publique</li> <li>• Modification du zonage sur la commune déléguée de Jurques pour permettre la réalisation d'un projet éolien (en fonction du rendez-vous prévu avec la DDTM)</li> </ul>	
Point à trancher	Données à ajouter	RDV à prévoir
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lotissement Pitot à St Georges d'Aunay</li> <li>• Monsieur Sornin contre la zone 1AU prévue à Bauquay</li> <li>• Question de la réduction des EBC (petite partie) pour le projet éolien à Jurques</li> <li>• Cahagnes – 2 demandes :               <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Extension périmètre STECAL pour le camping municipal</li> <li>○ Inversion 1AU &lt;-&gt; 2AU pour un projet en cours</li> </ul> </li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• DDTM concernant l'implantation d'un projet éolien sur Jurques réduisant une petite partie d'un EBC</li> <li>• DDTM pour les demandes de la commune de Cahagnes</li> </ul>

Réception du public		Nombre de visiteurs	Nombre d'observations			
Lieux et dates	Communes concernées par les observations		Registre papier	Registre dématérialisé	Courrier ou mail	Total
<b>Pré-Bocage Intercom</b> 17/06/2019 02/07/2019 19/07/2019	Aunay-sur-Odon, Bauquay Saint-Georges d'aunay, Le Plessis-Grimoult, Saint-Pierre du Fresne, Roucamps	<b>20</b>	20	10	0	<b>30</b>
<b>Cahagnes</b> 18/06/2019	Cahagnes	<b>8</b>	3	0	0	<b>3</b>
<b>Jurques</b> 20/06/2019	Jurques	<b>3</b>	2	4	0	<b>6</b>
<b>Roucamps</b> 26/06/2019	Roucamps, Aunay-sur Odon	<b>10</b>	4	0	0	<b>4</b>
<b>Saint-Georges-d'Aunay</b> 28/06/2019	Saint-Georges d'Aunay, Caumont l'Eventé, Liry, Seulline	<b>8</b>	9	10	0	<b>19</b>
<b>Livry</b> 04/07/2019	Livry, Parfouru l'Ecllin	<b>15</b>	7	1	1	<b>9</b>
<b>Aunay-sur-Odon</b> 06/07/2019	Aunay-sur-Odon, Bauquay	<b>5</b>	4	2	1	<b>7</b>
<b>Le Plessis-Grimoult</b> 09/07/2019	Le Plessis-Grimoult, Mesnil-Ozouf, Roucamps, Campandré-Valcongrain	<b>8</b>	7	0	0	<b>7</b>
<b>Bremoy</b> 12/07/2019	Bremoy Jurques	<b>10</b>	5	0	0	<b>5</b>
<b>Caumont l'Eventé</b> 13/07/2019	Caumont l'Eventé, Livry Saint-Georges d'Aunay	<b>7</b>	7	0	0	<b>7</b>
<b>Sept-Vents</b> 16/07/2019	Dampierre, Les Loges	<b>3</b>	6	0	1	<b>7</b>
<b>Coulvain</b> 16/07/2019	Coulvain Jurques	<b>7</b>	18	0	0	<b>18</b>
<b>Les Loges</b> Uniquement registre	Les loges		3	0	0	<b>3</b>
<b>Saint-Pierre du Fresne</b> Uniquement registre			0	0	0	<b>0</b>
<b>Total</b>		<b>104</b>	<b>95</b>	<b>27</b>	<b>3</b>	<b>125</b>

*Les observations enregistrées sur le registre dématérialisé et présentant un caractère général sont comptabilisées dans la rubrique « Pré-Bocage Intercom ».*

## Répartition géographique et ventilation thématique des observations du public

	Demande de classement en U	Autre demande de changement de zone	Changement de destination de bâtiment	Paysage - EBC	Emplacements réservés	Demande de modification du règlement écrit	Simple demande de renseignement	Questions diverses	Total
Pré-Bocage Intercom	4	2	2	1	0	11	1	9	30
Cahagnes	2	0	0	0	1	0	0	0	3
Jurques	0	1	2	0	0	0	1	2	6
Roucamps	2	0	1	0	0	0	0	1	4
Saint-Georges d'Aunay	1	1	2	0	0	1	1	13	19
Livry	3	0	4	0	0	0	0	2	9
Aunay-sur-Odon	3	1	0	0	0	1	0	2	7
Le Plessis-Grimoult	3	0	2	0	0	0	0	2	7
Bremoy	0	0	2	2	0	0	0	1	5
Caumont l'Eventé	3	3	0	0	0	0	0	1	7
Sept-Vents	2	1	1	2	0	0	0	1	7
Coulvain	3	3	2	2	0	2	2	4	18
Les loges	0	0	1	0	0	0	0	2	3
Saint-Pierre du Fresne	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>12</b>	<b>19</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>15</b>	<b>5</b>	<b>40</b>	<b>125</b>

## 2) Observations formulées par le public

### b) Réponse de la collectivité à ces observations


#### Registre dématérialisé

Dates	Nom	Commune concernée	Observations	Réponses de Pré-Bocage Intercom
22 06 2019	Mike BROUNAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>Je m'interroge sur la pertinence d'utiliser une nomenclature de règlement de POS (loi "d'orientation foncière" de 1967) considérée comme obsolète (voir ci-joint la fiche technique 2 du ministère). N'aurait-il pas été plus cohérent de reprendre la structure thématique et la nouvelle nomenclature qui suit le déroulé du code de l'urbanisme tel que cela a été fait pour le secteur Est de Pré-Bocage Intercom tout en conservant la clarté d'écriture du présent règlement ?</p> <p>De plus, les thèmes proposés ne couvrent pas l'ensemble des champs réglementaires : OCCUPATION DU SOL au lieu de "Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité" ou ASPECTS DES CONSTRUCTIONS au lieu de "Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère", cette approche ne marque-t-elle pas une volonté de ne pas vouloir aborder certains sujets et rester dans le confort d'un règlement de POS ?</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°1 du présent mémoire</i></p>	<p>Cette question s'est posée lors de la fusion des deux communautés de communes historiques, à savoir Aunay-Caumont Intercom et Villers-Bocage Intercom.</p> <p>Pour des raisons techniques, il a été décidé de maintenir l'ancienne codification pour la rédaction de la partie réglementaire du PLUi Secteur Ouest. Néanmoins, il faut souligner ici que c'est sous cette ancienne codification que bon nombre de PLU communaux ont été élaborés et que celle-ci avait évolué très largement depuis le passage des POS au PLU.</p> <p>Néanmoins, si celui-ci conserve l'armature de l'ancienne codification, sa rédaction se rapproche très fortement de la nouvelle rédaction. A contrario, le PLUi Secteur Est, rédigé sous la nouvelle codification, reprend lui certains éléments de l'ancienne codification. A la lecture de la partie réglementaire de ces deux PLUi, on s'aperçoit d'une certaine cohérence rédactionnelle entre ces deux documents.</p> <p>Ainsi, la pertinence de l'utilisation de l'ancienne ou de la nouvelle codification pour le PLUi Secteur Ouest n'a pas d'impact sur son contenu et sur la lisibilité du document. C'est pour cette raison que Pré-Bocage Intercom a maintenu et maintiendra jusqu'à l'approbation le PLUi Secteur Ouest sous sa forme actuelle.</p>



08 07 2019	Mike BROUNAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>1) Le Code de l'Urbanisme encadre les règles qualitatives et alternatives d'un règlement de PLU de la façon suivante :</p> <p>&gt; Article R151-12 : "Les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable."</p> <p>&gt; Article R151-13 : "Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. [...]" Les différents articles 11 du règlement reprennent le texte suivant : "Les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent." Est-ce une règle qualitative ? Une formulation comme celle-ci n'est-elle pas imprécise et difficile à vérifier et donc difficile à instruire ?</p> <p>2) De même, le paragraphe suivant précise que : "Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier." Que faut-il en comprendre ? S'agit-il d'une règle alternative permettant de déroger aux attendus qui suivent dans les articles 11 ? La simple invocation de "l'architecture</p>	<p>La difficulté d'être parfois stricte dans l'écriture d'une règle peut éventuellement bloquer des projets qui pourraient avoir un réel intérêt mais qui ne répondrait pas parfaitement à cette même règle. Ainsi, afin d'avoir une certaine souplesse dans l'appréciation des demandes au cas par cas, ce qui semble correspondre à la volonté de la réforme de la partie réglementaire des documents de planification urbaine, à savoir pouvoir apprécier les projets lors de leur instruction, il a été décidé de ne pas être trop stricte dans la rédaction du document.</p> <p>Néanmoins, le règlement écrit sur les matériaux a été clarifié avec l'ajout de la mention suivante : Les aspects suivants sont interdits : brillants, ondulés, métalliques <u>sauf partis pris architecturaux et/ou paysagers justifiant le choix de ces aspects.</u></p> <p>Le règlement a également été clarifié quant aux possibilités de dérogation pour les bâtiments publics et d'intérêt général.</p> <p>« Pour les bâtiments publics ou d'intérêt général, il est possible de déroger aux règles de volumétrie, d'aspects, des matériaux de constructions et de la palette chromatique sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier ».</p>
------------	------------------	------------------------	--	--

08 07 2019	Mike BROUNAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>contemporaine" par un porteur de projet, quel que soit la qualité de celui-ci, ne le rendra-t-il pas difficile à contester le cas échéant dans le cadre de son instruction ?</p> <p>Une approche de la règle telle que ci-après ne serait-elle pas plus efficiente et plus facile à instruire ? : "Un projet d'architecture contemporaine de forme et d'aspect issu d'une démarche de création architecturale ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux dans un objectif de développement durable (bâtiments bioclimatiques, Haute-Qualité-Environnementale, Très Haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) et faisant preuve d'une conception originale, pourra être admis, nonobstant les dispositions suivantes, dès lors que le concepteur soit en mesure de motiver et de justifier qu'elle s'insère de façon harmonieuse dans le paysage environnant, qu'il soit urbain ou rural.</p> <p>A cette fin, le concepteur produira une description précise du bâti et du paysage environnant et construira sa démonstration en s'appuyant sur les éléments attendus à l'article R. 431-8 du Code de l'Urbanisme." (Cette écriture ayant bien entendue des conséquences sur la suite des prescriptions des articles 11)</p>	
08 07 2019	Monique TANGUY	Les Monts d'Aunay	Je me permets de venir vers vous en ma qualité de propriétaire de 2 parcelles situées sur la commune d'Aunay sur Odon situées au lieu-dit le	Une observation de Monsieur Bernard Lefranc dans le registre de Pré-Bocage Intercom afin de savoir si des parcelles mentionnées dans l'observation sont

08 07 2019	Monique TANGUY	(Aunay-sur-Odon)  Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	<p>nid de pie, cadastrées section ZI n°62 ET 95. j'ai hérité de ces parcelles de mon père Marcel Lefranc, décédé le 14.10.2009 en indivision avec mon frère Bernard Lefranc.</p> <p>Depuis le 28.02.2011 date du partage, à plusieurs reprises, par téléphone compte tenu de mon éloignement géographique, j'ai tenté de me renseigner auprès de la mairie pour connaître l'état juridique de ces parcelles et les règles applicables dans une perspective de pouvoir les vendre en terrains à construire. Cependant je n'ai jamais eu de réponse précise sur l'état d'avancement de ce dossier, ce qui bloque toute perspective de vente.</p> <p>Ainsi par la présente, je vous sollicite afin de bien vouloir me renseigner et de m'indiquer avec précisions si ces parcelles pourraient être vendues en terrains à construire. Je vous remercie par avance d'un retour concernant ma requête.</p> <p>Restant à votre disposition pour toute précision complémentaire. Je vous prie de croire monsieur, à l'assurance de mes sentiments respectueux.</p>	<p>urbanisables. Lors de la recherche effectuée pour répondre à cette observation, voici les informations qui sont ressorties :</p> <p>Les parcelles appartenant à Monsieur Bernard Lefranc et Madame Monique Tanguy sur la commune de Les Monts d'Aunay constructibles sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZI0062 (2910m<sup>2</sup>) dans le cadre d'un projet d'ensemble (zone 1AU)</li> <li>- ZI0095 (6694m<sup>2</sup>) dans le cadre d'un projet d'ensemble (zone 1AU)</li> </ul> <p>Ces deux parcelles seront donc constructibles une fois le PLUi Secteur Ouest approuvé dans le cadre d'un projet d'ensemble car elles sont concernées par une OAP.</p> 
09 07 2019	Mike BROUNAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>Les différents articles 11 du règlement reprennent le texte suivant : "De manière générale, les façades en pierres doivent rester apparentes et les murs et murets en pierres doivent être conservés, sauf impossibilité technique." Faut-il comprendre qu'un projet d'isolation par l'extérieur implique une</p>	<p>Cette rédaction indique qu'il sera demandé le maintien des façades en pierres sauf dans le cas d'une impossibilité technique, c'est-à-dire que le pétitionnaire devra prouver l'impossibilité technique de maintenir une façade en pierre (risque pour la structure du bâtiment, impossibilité de réaliser une isolation par l'intérieur, etc.).</p>

			impossibilité technique au maintien de la pierre apparente ce qui ouvre à tout type de finition (enduit, bardage, ...) ?	
10 07 2019	BOUCKAERT JP Energie environnement	Dialan-sur- Chaîne	<p>Dans le cadre de l'Enquête Publique portant sur le PLUi de Pré-bocage Intercom, en ma qualité de chef de projets éoliens au sein de la société JP Energie Environnement, j'ai rencontré le 9 juillet 2019 en mairie du Plessis-Grimoult M. THOMAS, commissaire enquêteur auquel j'ai soumis mes observations. Je me permets de vous les transmettre via le registre dématérialisé.</p> <p>JP Energie Environnement est un producteur d'énergie renouvelable normand qui travaille, en partenariat avec la SEM WestEnergies, sur le développement de nouveaux projets éoliens sur l'ensemble de la Normandie.</p> <p>Nous avons identifié, au premier trimestre 2019, une zone favorable à l'étude d'un projet éolien sur le territoire du Mesnil-Auzouf (voir document associé). La zone d'étude et les modalités de développement et de partenariat ont fait l'objet d'une présentation au maire de la commune, M. Brécin. Ce projet présente un certain nombre d'avantages (éloignement aux zones habitées, gisement de vent intéressant, intégration paysagère, logique de renforcement de l'alignement d'éoliennes déjà existantes, etc.) et concourt aux objectifs du PCAET Pré-Bocage Intercom en matière de production d'énergie d'origine renouvelable sur le territoire. Les détails de ce projet que nous souhaiterions initier sont présentés dans le document associé.</p>	<p>Cette demande a été étudiée par Pré-Bocage Intercom afin de tenter de trouver une solution pour intégrer ce projet. La difficulté ici réside en la réduction d'un Espace Boisé Classé après l'arrêt d'un PLUi et à la suite d'une enquête publique. Cela nécessiterait de passer devant la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites) après enquête publique, ce qui n'est juridiquement pas conseillé aux collectivités. Ainsi, Pré-Bocage Intercom ne peut pas prendre en compte cette demande dans la procédure actuelle d'élaboration du PLUi Secteur Ouest. Néanmoins, Pré-Bocage Intercom est disposé à travailler avec les différentes parties prenantes de ce projet pour en étudier la faisabilité et ensuite envisager la procédure adaptée pour l'intégrer dans le PLUi Ouest.</p> <p>Cette demande n'a pas été prise en compte car elle concerne un secteur présentant des enjeux fort en matière de TVB et protection des paysages naturels.</p> <p>Une évolution du document pourra être envisagée lorsque le projet sera davantage abouti et les garanties sur la bonne intégration des aspects paysagers et environnements seront apportés par les porteurs de projet.</p>
10 07 2019	BOUCKAERT JP ENVIRONNE MENT	Dialan-sur- Chaîne		


10 07 2019	BOUCKAERT JP ENVIRONNE	Dialan-sur- Chaine	<p>La zone d'étude identifiée comprend des parcelles cultivées ainsi que des zones boisées. Dans ces zones boisées, des aménagements seront sans doute apportés : accès liés à la construction et/ou à l'exploitation notamment. Le PLUi, aujourd'hui en cours d'enquête publique, prévoit un classement EBC de ces zones. La nomenclature EBC est incompatible avec un projet éolien puisqu'elle implique une proscription de tout déboisement. Ainsi, dans le cadre de l'approbation du PLUi par la commune de Dialan-sur-Chaine, le Conseil Municipal a donc demandé une modification du zonage EBC de ces boisements, le projet éolien risquant d'être compromis.</p> <p>Une nomenclature N ou Nf permettrait ces aménagements puisqu'ils autorisent la mise en place d'infrastructures d'intérêt collectif (nomenclature dans laquelle s'inscrivent les installations d'aérogénérateurs). Vous trouverez dans le document associé, les parcelles de bois devant porter cette nomenclature pour ne pas remettre en cause le projet. Il est important de rappeler ici que, lors de l'étude d'impact, les zones boisées font l'objet d'une attention particulière notamment sur les aspects écologiques (avifaune, chiroptères, etc.). Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation seront ajustées en fonction du projet définitif. Par exemple, chaque mètre carré défriché implique le reboisement d'une surface (au moins égale) d'essence identique.</p>	
------------	------------------------------	-----------------------	---	--

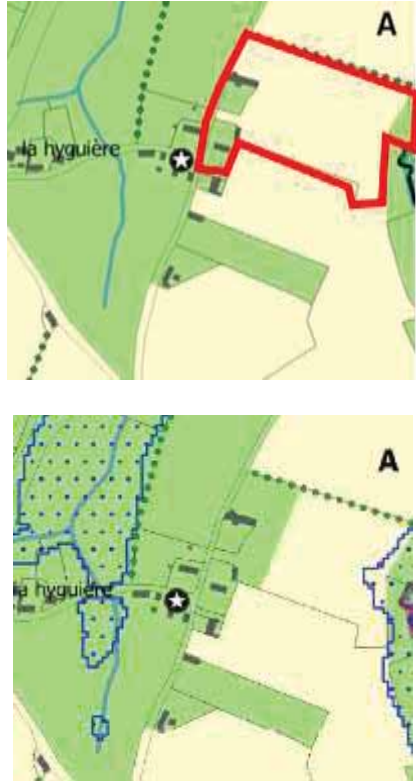
			<p>Nous souhaiterions que ce projet, soutenu par la commune de Dialan-sur-Chaine et répondant aux ambitions du PCAET intercommunal, soit intégré dans le document de planification territoriale porté par Pré-Bocage Intercom. JPee, accompagnée de la SEM West Energies, appliquera, un point d'honneur à travailler en transparence et en partenariat avec Pré-Bocage Intercom, tout particulièrement en proposant à des élus intercommunaux de faire partie du comité de pilotage du projet en charge de suivre les différentes étapes de ce dernier.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°2 du présent mémoire</i></p>	
10 07 2019	Mike BROUNAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>Certains articles ouvrent à la possibilité de couvrir en tuile plate vieillie. Cette couverture est plutôt un marqueur de paysage de la Plaine de Caen. Pourquoi introduire des éléments de paysage de la plaine de Caen dans le paysage du bocage ? Ne faudrait-il pas autoriser de telles toitures que par préexistence, en proximité immédiate, d'une toiture identique pour essayer de limiter la perte d'identité du paysage déjà bien entamée ?</p> <p>Je m'interroge sur la pertinence, en zone UB2, d'ouvrir autant la règle avec la prescription suivante : "Toutes les formes et tous les matériaux sont autorisés sans distinction de volumes principaux ou secondaires" pour la refermer derrière avec la prescription suivante : "Ces toitures devront être de teinte ardoise". Faut-il comprendre que les toitures terrasses noires, les toitures bac acier noires ou les tuiles</p>	<p>Les choix pris dans le règlement écrit du PLUi ont été travaillés avec l'ensemble des élus. Ceux-ci souhaitent ne pas être trop restrictifs dans les règles d'aspects afin de ne pas bloquer certains futurs projets et de plutôt regarder les projets au cas-par-cas.</p>

			<p>ciments couleur ardoise sont autorisées ? Ces zones UB2 semblent particulièrement présentes dans le grand paysage, les toitures étant un élément particulièrement important dans la construction du paysage. Les toitures monopans en bac acier, par exemple, par leur brillance et leur volumétrie, n'ont-elles pas dans le paysage un impact particulièrement contradictoire avec les objectifs du PADD ? (1.2 Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysage normand / Valoriser et préserver l'identité des villages...).</p> <p>Article R151-9 du CU : "Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L. 151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L. 151-9."</p>	
11 07 2019	Service ADS PBI	Pré-Bocage Intercom	<p>Il n'apparaît au règlement écrit du PLUi Secteur Ouest de règle sur la densité des constructions à l'hectare dans les zones urbaines. En effet, le SCoT, dans sa prescription 22, indique que "les documents d'urbanisme locaux devront définir des densités brutes pour les zones constructibles". Il est donc nécessaire de revoir le règlement écrit sur ce point.</p>	<p>Le règlement des zones U a été repris et prescrit des densités à respecter dans les zones U de la manière suivante :</p> <p><i>Les opérations de constructions à usage d'habitation prenant place sur des terrains répondant aux conditions d'application indiquées ci-après devront respecter les densités précisées dans le tableau suivant :</i></p>

				<table border="1"> <thead> <tr> <th>Localisation du terrain (Communes historiques)</th> <th>Densité à respecter</th> <th>Conditions d'application</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Aunay-sur-Odon</td> <td>20 logements par hectare</td> <td>Terrains de 1000 m<sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.</td> </tr> <tr> <td>Bauquay, Caumont-l'Eventé</td> <td>15 logements par hectare</td> <td>Terrains de 2000 m<sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.</td> </tr> <tr> <td>Cahagnes, Jurques</td> <td>12 logements par hectare</td> <td>Terrains de 2000 m<sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.</td> </tr> <tr> <td>La Bigne, Brémoy, Campandrè-Vaicongrain, Coulvain, Dampierre, Danvou-la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Les Loges, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Roucamps, St-Georges-d'Aunay, St-Jean-des-Essartiers, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, La Vacquerie, le Plessis-Grimoult</td> <td>10 logements par hectare</td> <td>Terrains de 2000 m<sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.</td> </tr> </tbody> </table>	Localisation du terrain (Communes historiques)	Densité à respecter	Conditions d'application	Aunay-sur-Odon	20 logements par hectare	Terrains de 1000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.	Bauquay, Caumont-l'Eventé	15 logements par hectare	Terrains de 2000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.	Cahagnes, Jurques	12 logements par hectare	Terrains de 2000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.	La Bigne, Brémoy, Campandrè-Vaicongrain, Coulvain, Dampierre, Danvou-la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Les Loges, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Roucamps, St-Georges-d'Aunay, St-Jean-des-Essartiers, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, La Vacquerie, le Plessis-Grimoult	10 logements par hectare	Terrains de 2000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.
Localisation du terrain (Communes historiques)	Densité à respecter	Conditions d'application																	
Aunay-sur-Odon	20 logements par hectare	Terrains de 1000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.																	
Bauquay, Caumont-l'Eventé	15 logements par hectare	Terrains de 2000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.																	
Cahagnes, Jurques	12 logements par hectare	Terrains de 2000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.																	
La Bigne, Brémoy, Campandrè-Vaicongrain, Coulvain, Dampierre, Danvou-la Ferrière, La Lande-sur-Drôme, Livry, Les Loges, Le Mesnil-Auzouf, Ondefontaine, Roucamps, St-Georges-d'Aunay, St-Jean-des-Essartiers, St-Pierre-du-Fresne, Sept-Vents, La Vacquerie, le Plessis-Grimoult	10 logements par hectare	Terrains de 2000 m <sup>2</sup> et plus et identifiés comme dents creuses à l'échelle d'une unité foncière ou de plusieurs parcelles contiguës dans le rapport de présentation.																	
11 07 2019	Service ADS PBI	Pré-Bocage Intercom	<p>Dans les différents articles 11 du règlement, ne serait-il pas plus efficient de faire une distinction entre nouvelles constructions d'une part, et travaux et extensions des constructions existantes d'autre part ? Cela simplifierait l'instruction des demandes.</p> <p>En effet, en analysant, par exemple, les prescriptions sur les façades : comment conduire un projet d'extension d'une maison dont la couleur ne ferait pas partie des couleurs proposées par le nuancier ? L'extension devra-t-elle porter une des couleurs du nuancier et être en contradiction avec l'attendu d'équivalences entre toutes les façades visibles depuis la rue ? Ou reprendre la couleur existante et être en contradiction avec la palette proposée ?</p>	<p>L'article L11 du règlement a été complété de la manière suivante : « Sauf pour les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, il est possible de déroger aux dispositions de cet article pour les réfections, réhabilitations et extensions de constructions existantes ne respectant pas les prescriptions édictées. Cette dérogation n'est admise que pour les projets présentant des proportions, des matériaux et des teintes en harmonie avec le bâtiment existant ».</p>															



			Une approche avec des "dispositions applicables aux nouvelles constructions" et des "dispositions applicables aux travaux et extensions des constructions existantes" simplifie beaucoup la compréhension de la règle et donc l'instruction des projets.	
12 07 2019	François BOULLAND	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Dans le cadre de mon projet professionnel, j'envisage d'exploiter mes deux parcelles section AC N° 102 et 104 situées au Hameau de Briquessard sur la commune de Livry. Mon projet consiste en la création d'une amandaie en vue de produire des amandes.</p> <p>Du matériel agricole est nécessaire à l'exploitation et étant donné que je suis dépourvu d'un bâtiment à proximité pour l'entreposer convenablement, j'ai besoin de monter sur une terre battue un abri en bois démontable sur la parcelle AC 102. Je veillerai à ne pas nuire à la qualité paysagère du site.</p> <p>Dans l'esprit de maintenir une production locale, pourriez-vous introduire au PLUi une dérogation à titre exceptionnel ?</p>	<p>Les parcelles 372AC0102 et 372AC0104 sont classées en zone naturelle. Ainsi, s'il existe aujourd'hui une exploitation agricole déclarée, alors il sera possible de créer un nouveau bâtiment. Dans le cas contraire, cela ne sera pas possible.</p> 
16 07 2019	François CRUCHON	Dialan-sur-Chaine	<p>Merci de prendre en compte les éléments en pièce jointe. Propriétaire des parcelles ZE 20 et ZE 21 j'ai du mal à comprendre la logique du zonage sur ce secteur. Des terres actuellement labourées en partie (ZE 73) sont classées en zone naturelle alors que d'autres aussi labourées (ZE 22) sont en zone agricole alors que c'est du terrain en forte pente et mouillant en descendant vers l'Odon. Pour ma part, ayant des ânes et ayant un projet</p>	<p>Les zones naturelles sont dessinées le long des continuités et corridors écologiques (ici un cours d'eau).</p> <p>Le classement en zone agricole interdit effectivement les nouvelles constructions à destination d'habitation, excepté dans le cadre d'une activité agricole et dans des conditions particulières.</p> <p>Concernant la zone naturelle, celle-ci interdit les nouvelles constructions à destination d'habitation. Des bâtiments existants pourraient éventuellement être transformés en</p>

			<p>de création de gîtes pour faire de la randonnée, la parcelle à l'arrière de ma maison passe en zone agricole donc devient inconstructible (n'ayant pas le statut d'agriculteur) alors qu'actuellement elle l'est en adossement de la maison.</p> <p>J'avais cru comprendre que le nouveau PLUi ne devait pas être régressif par rapport à l'actuelle carte communale. Je suis d'ailleurs sur le secteur le seul dans cette situation.</p> <p>Je demande donc que la partie de terrain (plan en annexe) à l'arrière de ma maison et sur le côté soit classé en zone naturelle jusqu'à la limite des haies naturelles soit une bande de 50m sur 110m environ</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°3 du présent mémoire</i></p>	<p>gîtes si ceux-ci sont repérés au règlement graphique comme pouvant changer de destination.</p> <p>Ainsi, en zone naturelle, les seules nouvelles constructions qui seront autorisées, dans des conditions spécifiques à cette zone, seront des annexes et des extensions à l'habitation principale existante.</p> <p>Néanmoins, Pré-Bocage Intercom note cette demande et va examiner la possibilité technique et juridique d'y répondre.</p> <div style="text-align: right;">  </div>
--	--	--	---	---

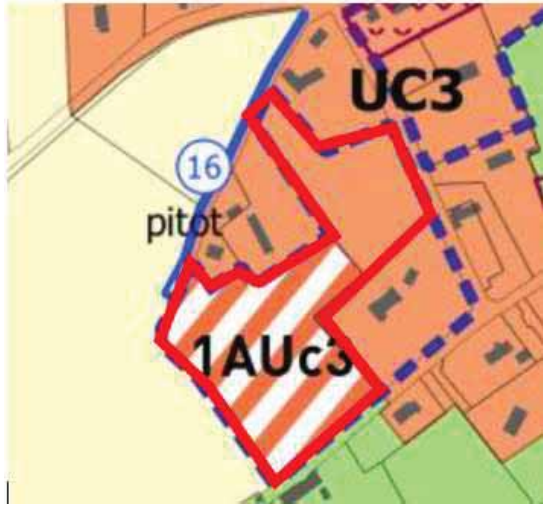
16 07 2019	François CRUCHON	Dialan-sur-Chaine (Jurques)	<p>A un moment où l'écologie est le discours officiel de notre gouvernement, je viens apporter ma contribution sur un domaine qui me tiens à cœur. Dans le futur PLUi, il est question de trame verte, de haies protégées, de bois classés, de chemin de randonnées. Dont acte, mais sur JURQUES qu'en est-il ? Le seul chemin de randonnée qui nous reste est celui reliant le lieu-dit La Rocque à la Pierre Dialan. Son état actuel est lamentable. Or ce chemin, s'il était répertorié permettrait de relier les chemins de randonnées existants sur La Bigne à ceux de Bremoy et du Mesnil Auzouf. Je me pose la question suivante : pourquoi n'a-t-il pas été répertorié ? Simple oubli, négligence ? Il est vrai que la politique actuelle de la commune de Jurques ne va pas dans ce sens (je viens d'apprendre récemment qu'une enquête publique a été faite pour l'aliénation d'une partie du CR N° 42 qui aurait pu être conservé et réouvert à peu de frais : je suis prêt à laisser un droit de passage sur mon terrain pour le réouvrir, encore faut-il qu'il y ait une volonté publique dans ce sens).</p> <p>Je demande donc que le chemin reliant La Rocque à La Pierre Dialan soit répertorié dans les futurs chemins de randonnée.</p>	La demande a été pris en compte, le chemin reliant le lieu-dit La Rocque à la Pierre Dialan a été inscrit au règlement graphique comme possible futur chemin de randonnée.
16 07 2019	Mike BROUNAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>Les haies sont très largement présentes dans le PADD à travers 2 de ses 3 grands objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Conforter une identité forte et singulière dans le grand paysage normand ;</li> <li>&gt; Assurer un développement respectueux des spécificités environnementales de l'Ouest du Pré-Bocage.</li> </ul>	Cette remarque est très intéressante et tout à fait pertinente. En effet, un classement de ces haies et bois sous le régime de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme permet de rendre nécessaire de fait le dépôt d'une déclaration préalable par toute personne souhaitant faire évoluer un linéaire de haie ou un espace boisé recensé réglementairement au PLUi.

			<p>Ainsi, les zones A et N les réglementent dans leur "Art. 13. Espace libre et plantations" :</p> <p>« [...] Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité justifiera leur arasement. [...] »</p> <p>Protection des éléments de paysage :</p> <p>1) En cas de modifications des pratiques culturelles ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité de préférence en bordure de voie ou perpendiculaire à la pente afin de contribuer à la prévention contre le ruissellement. Il le sera sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales. "</p> <p>Que faut-il comprendre ? En dehors des modifications des pratiques culturelles ou du périmètre des unités foncières, toutes les interventions sur les haies, y compris les arasements, sont autorisées ? De plus, sans un minimum de déclarations, comment vérifier le respect des règles sachant que même des constructions illégales ne font que rarement l'objet de recours contre leurs auteurs ?</p> <p>2) Ne serait-il pas plus pertinent de classer une grande partie des haies sous le régime de l'article L151-23 voire même</p>	<p>1) La rédaction de l'article a été reprise et clarifiée : Conformément à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme, les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer ces éléments doivent être précédés d'une déclaration préalable.</p> <p>Les haies identifiées au titre de l'article L151-23 ne pourront être arrachées sans que des linéaires de dimension et de qualité environnementale au moins équivalentes ne soit reconstitués et en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente.</p> <p>En cas de modifications des pratiques culturelles ou du périmètre des unités foncières, les haies existantes protégées en limite de parcelles pourront être arasées sous réserve qu'un linéaire équivalent soit reconstitué à proximité de préférence en bordure de voie ou perpendiculaire à la pente afin de contribuer à la prévention contre le ruissellement. Il le sera sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales.</p> <p>2) La méthodologie retenue pour le classement des haies est présentée dans le rapport de justification : Le classement des haies les plus stratégiques identifiées par les élus sur la base de leur connaissance fine du terrain, des usages et du rôle de chacune :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Cette identification s'est faite à partir d'un repérage des haies du territoire (sur la base des photos aériennes, données IGN et relevés de</li> </ul>
--	--	--	---	---

16 07 2019	Mike BROUNAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>d'identifier des haies à créer notamment en appui de certains chemins ? Les Déclarations Préalables ainsi rendues nécessaires pourraient s'appuyer sur un plan de gestion (plans de gestion financés à 70% par le conseil départemental dans le cadre des "Aides à la réalisation d'un plan de gestion de la haie").</p> <p>3) Par ailleurs, il semble que l'identification des haies ne soit pas réalisée avec la rigueur nécessaire à sa crédibilité. Petits boisements et ripisylves ont été classés en haies.</p> <p>4) De plus, au règlement graphique certaines haies identifiées en accompagnement de chemins. Que faut-il comprendre ? C'est la haie du côté droit, du côté gauche ou celles deux cotés qui sont identifiées ?</p> <p>5) De plus, il y a, semble-t-il, une incohérence entre le règlement graphique qui définit des haies protégées au titre du L151-23 et le règlement écrit qui les identifie au titre du L151-19.</p> <p>6) En tout état de cause, la densité de haies classées au titre du L151-19 (ou 23 ?) semble totalement insuffisante pour maintenir un minimum de continuité écologique (l'actualité récente a largement fait état de l'état désastreux de la biodiversité et en particulier en zone rurale). Au Nord du bourg de Danvou, par exemple, il n'y a quasiment aucune haies</p>	<p>terrains liés aux diagnostics « grand paysage » et « Trame Verte et Bleue ») réalisé par le bureau d'études qui l'a ensuite soumis aux élus.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le choix des haies a été guidé par plusieurs critères : la lutte contre le ruissellement (haies situées perpendiculairement à la pente notamment), la contribution aux continuités écologiques notamment dans les secteurs stratégiques identifiées dans les cartographies TVB du SCOT et du PLUi, la protection contre les vents, l'intérêt paysager.</li> </ul> <p>3) Cf. 2)</p> <p>4) Certaines haies en bordures de chemins sont protégées, celle qui sont identifiées sont protégées. Cependant, <b>en complément de ce classement, le règlement de la zone A et N prévoit que</b> : Les haies bocagères ou les alignements d'arbres existants en bordure de voie seront conservés ou reconstitués en recul lors de l'élargissement de la voie, de la création d'un accès ou lorsque la sécurité justifiera leur arasement.</p> <p>5) Le règlement a été clarifié : les haies sont protégées au titre l'article L151-23 du CU.</p> <p>6) La protection des haies doit être entendue comme le cumul de 2 outils : le L151-23 et e règlement général de la zone A et de la zone N, qui prévoient également des dispositions de préservation des haies, avec des niveaux d'encadrement variables.</p> <p>7) L'ensemble des haies du territoire ne sont pas strictement classées au titre de l'article L151-23,</p>
------------	------------------	------------------------	--	---

16 07 2019	Mike BROUNAI	Pré-Bocage Intercom	<p>classées permettant de maintenir un minimum de continuité écologique entre les deux boisements classés en EBC.</p> <p>7) Pour finir, se contenter de prescrire pour les "haies identifiées au règlement graphique au titre de l'article L151-19" : "Les haies identifiées au titre de l'article L151-19 ne pourront être arrachées sans qu'un linéaire équivalent ne soit reconstitué en privilégiant une implantation perpendiculaire à la pente." ... n'est pas suffisant pour répondre aux objectifs du PADD et aux remarques des différents PPA en charge de cette question. Une définition de ce qu'est une haie fonctionnelle au regard de la biodiversité et de la gestion des eaux de surface est indispensable pour ensuite définir ce qui est attendu d'une haie identifiée au titre du L151-23 en appui de "prescriptions de nature à assurer leur préservation" (L151-23). Et ainsi de poser les jalons de ce qui rendrait une Déclaration Préalable non recevable (en dehors du simple arrachage déjà proscrit).</p>	<p>cependant, en zone N, le règlement, outil complémentaire au règlement graphique, prévoit que, en dehors des haies classées. Les haies bocagères existantes seront conservées ou reconstituées sur l'unité foncière, sous la forme d'une haie bocagère avec fossé et/ou un talus, plantées d'essences locales. La formulation de cette règle existante lors de l'arrêt a été reprise et clarifiée en réponse à la remarque. La haie bocagère est définie dans le lexique du règlement comme <i>Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige ; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquent généralement la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.</i></p>
17 07 2019	Anonyme	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur Odon)	<p>A la lecture de l'OAP dite de Courvaudon - Entrée de Ville EST de AUNAY-SUR-ODON à LES-MONTS-D'AUNAY, il est décrit que les voies structurantes auront une largeur de 12 mètres. Cette largeur nous paraît peu cohérente et non adaptée à la création de lotissement qui se veut avoir une urbanisation relativement dense.</p>	<p>La prescription de l'OAP concernant les voies structurantes a été reformulée de la manière suivante : « Les voies structurantes seront paysagées et auront une largeur suffisante pour desservir l'ensemble des futures habitations, permettre l'accès du SDIS et du ramassage des ordures ménagères ainsi tout en intégrant les déplacements doux ».</p>
17 07 2019	Mike BROUNAI	Pré-Bocage Intercom	<p>Les OAP définissent des principes d'urbanisation, ces principes restent difficiles à instruire. Le</p>	<p>- Concernant le cahier des charges portant sur la conservation et l'entretien des haies, cette observation va</p>

			<p>règlement pourrait venir en appui de ces principes.</p> <p>Les OAP proposent, par exemple, des haies à maintenir ou à créer. Ces haies, si elles sont sur emprises privées, n'ont souvent que peu d'avenir alors que cette orientation de projet ne peut être contestée. Le règlement pourrait donc pour assurer la pérennité des haies, soit en les identifiant d'ores et déjà au titre du L151-23 soit en demandant explicitement que soit produit, en appui des attendus du R 441-3 2d, un extrait de cahier des charges (plus efficient qu'un règlement sur ces questions) portant sur leur conservation et leur entretien.</p> <p>De la même façon, il pourrait être demandé, pour évaluer la pérennité dans le temps des arbres plantés, une représentation des ombres portées de ces derniers au terme de leur croissance (ou à trente ans) afin d'évaluer la pertinence des implantations proposées pour les bâtiments.</p>	<p>être étudiée par Pré-Bocage Intercom afin de voir la possibilité de l'intégrer dans le PLUi Secteur Ouest.</p> <p>- Concernant la proposition de demander aux pétitionnaires une représentation des ombres portées des arbres plantés au terme de leur croissance (ou à trente ans) afin d'évaluer la pertinence des implantations proposées pour les bâtiments pour évaluer la pérennité dans le temps de ces derniers, Pré-Bocage ne souhaite pas retenir cette proposition afin de ne pas complexifier outre mesure la constitution des futures demandes d'urbanisme et éventuellement bloquer certains projets.</p>
17 07 2019 et 18 07 2019	Christine GREAUME (2 observations)	Seulline (Saint- Georges d'Aunay)	<p><b>17 07 2019</b></p> <p>1) Derrière chez moi, la zone UC3 fait l'objet d'un projet de lotissement de 18 parcelles, ce que je ne comprends pas alors que l'intercom dit 15 parcelles maximum. Sans compter les nuisances dues à la voirie : 2 voitures ne peuvent se croiser sur la route (problème de sécurité), aux problèmes d'assainissement : pas de tout à l'égout donc combien de fosses toutes eaux ! ce qui me semble énorme et néfaste pour l'écologie !</p> <p>Je vous demande d'intervenir sur ce dossier afin que l'urbanisation de cette parcelle UC3</p>	<p>1) La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de</p>

			<p>soit diminuée d'un certain nombre de maisons, d'autant plus que la mise en place du PLUI doit avoir lieu en décembre prochain ou janvier 2020.</p> <p>2) De plus, j'ai appris que la zone 1AUC3 est actuellement une zone agricole et le PLUI demande qu'elle devienne constructible : je vous demande que cette zone reste agricole car de nombreuses zones sont déjà définies pour urbaniser la commune et la zone UC3 permettrait quand même de densifier modérément cette zone.</p> <p>Merci de prendre en compte mes observations.</p> <p><b>18 07 2019</b>  Pour les observations N° 54 et 55, la commune concernée est : Seulline-Saint Georges d'Aunay, Hameau PITOT</p> 	<p>réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUI Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>2) La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la commune. Le règlement graphique du PLUI Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole.</p>
--	--	--	---	--



18 07 2019	Claude COUSTENOBLE	Seulline (Saint- Georges d'Aunay)	<p>Surpris pas la création d'un lotissement près de chez nous : zone UC3 comportant 18 maisons. Je suis surpris car ce terrain est en devers des 2 côtés : Nord-Sud vers une route et Ouest-Est sur une autre route donc qu'y a t-il de prévu pour l'évacuation des eaux pluviales ? Ce lotissement de 18 maisons sur de petits terrains chacune : qu'est ce qui est prévu pour les eaux usées ? Les accès sont difficiles, les voies étant accessibles à une seule voiture, ce qui posera des problèmes de sécurité. Vu les problèmes actuels et à venir de sécheresse, qu'en est-il de l'approvisionnement en eau ?</p> <p>Et le PLUI n'autorise que 15 maisons !</p> <p>D'autre part, la zone 1AUC3 est actuellement agricole, nous avons appris que le PLUI demande à ce qu'elle soit constructible, ce qui nous semble absolument aberrant vu le nombre de terrains déjà constructibles dans la commune !</p> <p>Je suis surpris que ce projet intervienne en pleine période de vacances et que la mairie et le lotisseur essayent de passer en force avant le PLUI de décembre ou janvier 2020 !</p> <p>Je vous demande de bien vouloir intervenir sur ces projets.</p>	<p>La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUI Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>La zone 1AUC3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la</p>
------------	-----------------------	--	---	--

				commune. Le règlement graphique du PLUi Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole.
18 07 2019	François LANGLOIS	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>1. Je ne comprends pas pourquoi ce projet est de 18 parcelles alors que l'Intercom donne 15 maxi ?</p> <p>2. La zone 1AUc3 est apparemment agricole, pourquoi deviendrait-elle constructible ?</p> <p>Ce projet va à l'encontre de toute logique raisonnable.</p> <p>Construction dans une zone où ni la voirie, ni l'assainissement, ni toutes les nuisances à venir ... n'ont fait l'objet d'une réflexion sensée de la part du Maire et de son conseil.</p> <p>Comment nos élus de l'Intercom peuvent-ils laisser une seule personne détruire notre lieu de vie ?</p> <p>Quelle personne indépendante et réfléchie peut laisser ce projet en l'état se réaliser ?</p> <p>Je reste à votre disposition pour connaître les réelles motivations de ce projet immature et irresponsable.</p>	<p>1) La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUi Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est</p>

				<p>consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>2) La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la commune. Le règlement graphique du PLUi Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole.</p>
18 07 2019	Benoît CHENU	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>Nous sommes aujourd'hui directement concernés par le plan d'urbanisme car notre parcelle borde le nouveau projet du PLUI sur le lieu-dit PITOT à ST GEORGES D'AUNAY. Hormis le fait, et je le comprends, de préserver les terres agricoles qui disparaissent à grande vitesse, je ne comprends pas cette hyper urbanisation massive d'une surface à la campagne où il n'y a aucun commerce sur la commune. Dans les réunions d'avant-projet à l'intercom, on nous a parlé du respect de qualité de vie des riverains, de l'écologie et des milieux naturels. Est-ce compatible avec ce projet en pleine campagne avec des riverains aujourd'hui suffisamment espacés pour respecter l'intimité de chacun. On va nous imposer un lotissement de ville à la campagne avec toutes ses nuisances alors que tous les riverains ont choisi ce cadre pour éviter les villes en acceptant les désagréments de l'éloignement des commerces et des activités</p>	<p>La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUi Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p>

			<p>extrascolaires des enfants. De plus ce projet ne respecte en rien l'environnement au niveau des écoulements des eaux usées par fosses individuelles. Je pense que pour un projet de cette importance, un assainissement collectif propre à la parcelle par micro station avec bassin de rétention s'impose. (C'est en effet plus écologique).</p> <p>J'attire votre attention sur le fait que sur cette même surface un projet est déjà déposé au service d'urbanisme par le lotisseur MERCATOR. Ce projet ne rentre pas dans le cadre de ce PLUI car déposé avant l'application de celui-ci et prend donc en compte la carte communale. Il propose 18 parcelles sur la même surface avec un accès au lotissement non adapté et dangereux pour la sécurité des piétons. Nous nous inquiétons de l'impact écologique d'un tel projet avec assainissements individuels sur des parcelles de petites tailles. Pollution des sols, nuisances sonores et visuelles, est-ce cela le respect de la qualité de vie ? Le projet de MERCATOR semble plus approprié pour les villes où les zones bénéficiant du tout à l'égout et où les voiries sont adaptées. Je pense qu'il ne respecte en rien l'identité du territoire où nous vivons actuellement.</p>	<p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la commune. Le règlement graphique du PLUI Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole. (voir le plan page 74)</p>
18 07 2019	Mike BROUNAI	Les Monts d'Aunay (Ondefontaine)	<p>Sur la commune d'Ondefontaine, un chemin a été obstrué entre les villages de la Croix et de Calmesnil. Ce sentier permettrait de rejoindre, par exemple, le bourg d'Ondefontaine en passant par la Quaye sans avoir à emprunter la RD 294 (route relativement passante et peu sécurisante).</p>	<p>Ces informations sont très intéressantes pour le développement des mobilités douces et Pré-Bocage Intercom va examiner la possibilité de les intégrer au PLUI Secteur Ouest en fonction des données existantes et des éléments communiqués dans cette présente observation.</p>

			<p>C'est pourquoi un classement de ce chemin au titre du R158-38 semble intéressant pour marquer l'intérêt de le réouvrir. De même, à partir du bourg d'Ondefontaine, des chemins permettraient de rejoindre les parcours de Saint-Georges-d'Aunay ou d'Aunay sur Odon. Ainsi, le PLUi pourrait être le moyen d'étoffer un réseau de chemins et sentiers qui permettraient des liaisons douces entre les différents bourgs du territoire tout en offrant des compléments ou des alternatives aux grands parcours traversant celui-ci (GR, chevauchée de Guillaume, chemins du Mont-Saint-Michel).</p>	<p>Ainsi, plusieurs chemins supplémentaires ont été rajoutés sur le zonage pour être protégés au titre de l'article L151-38 du CU.</p>
18 07 2019	LA	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>J'attire votre intention concernant l'OAP A située dans la commune de Saint Georges d'Aunay (Seulline), au hameau Pitot (1AUC3).</p> <p>1) Ce projet a vu le jour très rapidement, en lien avec des élections municipales à venir ? Il n'y a eu aucune discussion avec les riverains, était-ce dans le but de cacher ce projet ? Cela nous a d'autant plus étonné... Surtout lorsque nous avons remarqué que la grande et longue haie de thuyas qui servait de corridor écologique fut détruite en un de temps record.</p> <p>2) Nous nous interrogeons également sur le choix du lotisseur, y'a-t-il réellement eu qu'un seul lotisseur intéressé par ce lot ?</p> <p>3) Cette OAP pose problème au niveau de l'assainissement. Bien que des noues soient "prévues" pour compenser le désastre</p>	<p>1) Pré-Bocage Intercom n'a pas la compétence pour juger des moments choisis par les communes pour mettre en œuvre leur projets.</p> <p>2) Pré-Bocage Intercom n'a pas la compétence pour juger d'un choix d'une mairie quant à la sélection d'un prestataire.</p> <p>3) L'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain.</p>

		<p>écologique, 15 à 18 assainissements dans un terrain en pente semble irréaliste.</p> <p>4) Un problème de voirie est évident. Actuellement, la voie d'accès qui longe le lotissement est un sens interdit, autorisé seulement aux riverains. Il n'est pas possible de se croiser sans atterrir dans le talus ou détériorer le fossé. Buser le fossé ne serait de toute façon pas suffisant et détériorerait le site. La voie d'accès au lotissement n'est pas bien définie, certes un emplacement réservé est prévu afin de la créer au Nord du projet, mais la sortie resterait très dangereuse. Casser le haut talus pour créer une voie d'accès sur le côté serait contre nature et entraînerait des ruissellements.</p> <p>5) Un ER est prévu afin de faire une liaison douce avec les écoles depuis le lotissement, près du château, chemin autrefois praticable. L'accès à ce chemin depuis le lotissement n'a pas été étudié, la circulation reste importante et rapide : non sécurisé avec des enfants.</p> <p>6) Bien que la loi ALUR n'oblige plus à construire sur des surfaces minimales, il semble déraisonné de construire des logements sur des parcelles de 600m<sup>2</sup> en plein hameau rural... Certes une école existe dans le village mais celle-ci n'est pas récente et nécessite des travaux ou une délocalisation (OAP</p>	<p>4) L'aménageur a l'obligation de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs et l'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>5) Dans le cadre de l'OAP A de Saint-Georges d'Aunay est prévu un emplacement réservé afin d'élargir et prolonger le chemin existant. Les aménagements nécessaires devront être mis en place par la commune si elle l'estime nécessaire.</p> <p>6) La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p>
--	--	---	--

			<p>Equipement) qui ne se fera pas en 6 mois. A part l'école, il n'y a pas de service et commerce, le premier commerce se situe à 7km. Les habitants actuels sont conscients de ce problème mais la qualité de vie compense ces désagréments : un lotissement en campagne avec les inconvénients de la ville (promiscuité) et de la campagne (éloignement)...</p> <p>7) Une activité agricole est également installée près de ce lotissement (apiculteur), a-t-elle été prise en compte ? Les abeilles ne choisissent pas où elles essaient et cela peut créer de la panique et des incidents.</p>	<p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUi Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>7) Le PLUi prend en compte les activités agricoles déclarées par la Chambre d'agriculture. Celle-ci n'a pas été mentionnée par cette dernière.</p> <p>Concernant l'avis du Conservatoire des espaces naturels à propos du fait que le PLUi Secteur Ouest fait trop peu référence aux documents, cette remarque semble contradictoire avec les autres avis des personnes publiques associées reçus. Néanmoins, la collectivité a amélioré la démonstration de la prise en compte des documents de planification existants dans le rapport de justification.</p> <p>Concernant les éléments de la trame verte et bleue cités dans le PADD, les justifications ont été reprises pour faciliter la compréhension des outils.</p> <p>La chambre d'agriculture a émis un défavorable sur des orientations décidées par les élus de Pré-Bocage Intercom. Une réponse est faite à ces observations par la collectivité, dont vous pourrez prendre connaissance lorsque le rapport d'enquête publique unique du Secteur</p>
--	--	--	---	---

		<p>En conséquence, ce projet doit être modifié et revu avec un nombre de logement à la baisse, en prenant compte du caractère rural et de sa localisation.</p> <p>Comme le précise l'avis du conservatoire des espaces naturels, le PLUi " fait trop peu référence aux documents de planifications existants, à savoir le SCOT et le SRCE, en particulier pour les éléments de Trame verte et bleue. Si ces éléments sont cités dans le PADD, ils n'apparaissent ensuite plus ni dans les OAP ni dans le règlement ". --&gt; En effet, l'aspect de la trame verte et bleue (et noire) n'apparaît pas dans cette OAP qui est pourtant proche de 3 plans d'eau et mares protégés, de haies protégées, et de chauves-souris et autres espèces nocturnes également présentes mais non prises en considération (trame noire).</p> <p>Le conservatoire des espaces naturels précise également que "Le bocage est de manière générale très peu cité, alors qu'il constitue un des éléments centraux de la qualité des paysages à préserver. Le bocage n'est pas constitué uniquement de haies mais aussi de prairies, de zones humides, qu'il convient de protéger. [...] De même, il n'est nullement fait allusion au concept général de la Trame verte et bleue, incluant la protection des réservoirs de biodiversité ainsi que des corridors les reliant". --&gt; La parcelle où se trouve le projet de 15-18 maisons se trouve être une prairie et un réservoir de biodiversité.</p>	<p>Ouest de Pré-Bocage sera mis à disposition de la population.</p> <p>Concernant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, le SCoT permettait de prévoir une surface brute de 89Ha pour la production de logements en extension urbaine (zones à urbaniser). Le PLUi Secteur Ouest prévoit pour la production de logements en extension urbaine une surface brute de 58,6Ha. Un effort de 30,4Ha est donc fait en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels.</p>
--	--	--	--



			<p>Enfin, la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable sur le projet de PLUi vu "la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers au profit de l'urbanisation [...] Il ne nous semble pas noter d'efforts affichés pour freiner cette consommation." --&gt;</p> <p>Revoir à la baisse ce projet ou l'abandonner permettrait de consommer moins de terres agricoles, naturelles et forestière.</p> <p>Espérant que vous retiendrez ces éléments</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°5 du présent mémoire</i></p>	
19 07 2019	François CRUCHON	Dialan-sur-Chaine (Jurques)	<p>Je tiens à vous informer de la situation suivante : Propriétaire des parcelles ZE20, ZE 21 et ZE 100 (anciennement cadastrée ZE 16) sur JURQUES et ayant un projet de création de gîtes pour faire de la randonnée avec mes ânes j'ai acheté en Novembre 2009 une ancienne maison d'habitation avec CU. N'ayant pas renouvelé en temps utile le CU j'ai voulu le faire récemment et j'ai appris que cette habitation avait été déclassée en bâtiment agricole sans que j'en sois informé ! Il me semble que le PLUi n'a pas vocation à déclasser d'anciennes habitations (quel que soit leur état) sans en informer les propriétaires. Serait-ce que l'on veut favoriser la création de lotissements neufs (qui éliminent des terres agricoles très souvent de très bonne qualité), au détriment de la rénovation d'anciennes habitations.</p> <p>De plus les règles d'urbanisme sur JURQUES n'ayant pas changé depuis ce temps il n'y a aucune raison de refuser ce projet.</p>	<p>Un PLUi a vocation à classer les zones en fonction de leur vocation (urbaine, à urbaniser, naturelle et agricole). La présence de construction ne classe pas de facto celle-ci en zone urbaine, surtout dans des territoires ruraux où il est important de conserver les caractéristiques.</p> <p>Pour rappel, des réunions publiques ont été organisées lors de la période d'élaboration du PLUi Ouest. L'information s'est faite par voie de presse et par internet ainsi que par les mairies concernées.</p> <p>Les parcelles ZE20, ZE 21 et ZE 100 sont classées en zone naturelle dû fait qu'elles ne sont pas contiguës à une zone urbaine et en lien avec la présence d'espaces naturels à protéger (cours d'eau, haies). Néanmoins, vous pourrez créer des annexes et des extensions à l'habitation principale existante dans le cadre des règles fixées de la zone naturelle du règlement écrit.</p> <p>A propos de la demande de voir un bâtiment pouvoir faire l'objet d'un changement de destination sur la parcelle ZE21, <b>cette demande a été étudiée mais n'a pas été retenue (préciser les raisons de ce choix)</b></p>

			<p>Je demande donc le reclassement de cette ancienne maison d'habitation sise sur la parcelle ZE 100 et le changement de destination du bâtiment voisin sis sur la parcelle ZE 21</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°5 du présent mémoire</i></p>	<p>ce bâtiment pourra être intégré si celui-ci à une valeur patrimoniale (prescription 36 du SCoT), a une ossature existante en bon état et des réseaux à proximité (moins de 100m).</p>
19 07 2019	Thierry LEFEVRE	Pré-Bocage Intercom	<p>J'ai lu avec attention le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Secteur Ouest de la Communauté de Communes de Pré-Bocage Intercom (PBI), là où je demeure.</p> <p>En premier lieu, je félicite cette initiative. En effet, définir un plan d'urbanisme à l'échelle d'une intercommunalité, donc sur un espace plus important que celui d'une commune seule, permet d'envisager un aménagement du territoire plus harmonieux, par exemple, en projetant une urbanisation et une artificialisation sur les secteurs les moins sensibles sur le plan environnemental ou agricole.</p> <p>J'en viens maintenant à mes observations sur les projets des règlements écrit et graphique :  Sur une des pages de présentation de PBI (partie environnement aménagement), il est écrit en couleur de police rouge : « La préservation, la restauration et le maintien de ces têtes de bassin est d'une importance capitale pour la ressource en eau ». Par ailleurs, le diagnostic de territoire (page 322) souligne l'enjeu zones humides : « Protéger à travers le règlement du PLUi les espaces de zones humides et ceux prédisposés à la présence d'eau dans le sol, mais aussi les</p>	<p>Les zones humides sont délimitées par la DREAL (avérées, prédispositions fortes et prédispositions faibles). Sur cette base, les parcelles concernées par une zone humide ou une suspicion ont été retirées des zones à urbaniser.</p> <p>Concernant la remarque faite sur la protection des cours d'eau et notamment au titre du 2° du I de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement, celle-ci est pertinente et les protections des mares et plans d'eau ont été repris en ce sens : les protections ont été retirées pour l'ensemble des plans d'eaux situés sur des cours d'eau.</p> <p>A propos de la question des matériaux, un PLUi ne peut interdire tel ou tel type de matériaux et seulement réglementer les aspects et teintes des constructions afin de favoriser la réalisation de bâtiments basse consommation.</p> <p>Pré-Bocage Intercom tient à souligner la qualité et la pertinence des remarques faites ici et l'utilité pour alimenter et améliorer le PLUi Secteur Ouest de cette observation.</p>

		<p>ensembles hydrauliques et écologiques, ainsi que les espèces naturelles qui y vivent ».</p> <p>Or, même si, d'une part, une disposition applicable aux zones agricoles et naturelles stipule que « Toute occupation ou utilisation du sols, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides est strictement interdit, notamment les déblais et remblais », et que, d'autre part, une autre mesure autorise les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux construction et installations en dehors des zones humides », la majorité des zones humides ne sont pas délimitées sur le règlement graphique et quiconque ne peut donc s'y reporter.</p> <p>Il me semble qu'il s'agit là d'un manque notoire dû peut-être à l'absence d'un inventaire préalable de terrain.</p> <p>Il se trouve par ailleurs que les seuls milieux humides protégés à travers le règlement graphique sont les plans d'eau et les mares localisés par le bureau d'études. Or si certains de ces sites méritent effectivement une protection, la protection d'autres peut s'avérer incompatible avec d'autres réglementations. Je pense notamment aux plans d'eau situés en travers de cours d'eau classés au titre du 2° du I de l'article L. 214-17 du Code de l'Environnement (CE). Sur ces cours d'eau, tout ouvrage doit être géré, entretenu et équipé dans un délai de cinq ans après la publication de la liste (fixée par l'arrêté ministériel du 4 décembre 2012) selon les règles</p>	
--	--	---	--

		<p>définies par l'autorité administrative, en concertation avec le propriétaire ou, à défaut, par l'exploitant pour assurer le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs.</p> <p>Les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau concernés par cet article du CE sur le territoire de PBI sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le Vingt-Bec de sa source à la confluence avec l'Orne</li> <li>- la Druance de sa source à la confluence avec le Noireau</li> <li>- le Ruisseau des Parcs de sa source à la confluence avec la Druance</li> <li>- le Ruisseau des Vaux de sa source à la confluence avec la Druance</li> <li>- l'Odon de sa source avec la confluence avec l'Orne</li> <li>- la Douvette de sa source avec la confluence avec l'Odon</li> <li>- l'Ajon de sa source avec la confluence avec l'Odon</li> <li>- la Seullles de sa source à la mer</li> <li>- l'Aure de sa source à la confluence avec la Vire</li> <li>- l'Aurette de sa source à la confluence avec l'Aure</li> <li>- la Drôme de sa source à la confluence avec l'Aure</li> <li>- le Ruisseau de la Planche au Prêtre de sa source à la confluence avec la Drôme</li> <li>- le Ruisseau de la Rosière de sa source à la confluence avec la Drôme</li> </ul>	
--	--	--	--

		<p>- le Courbencon de sa source à la confluence avec la Souleuvre</p> <p>Ces quelques plans d'eau qui font obstacle à la continuité ont été identifiés et localisés comme éléments du paysage comme devant être protégés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, donc pour des motifs écologiques, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. C'est tout de même paradoxal !</p> <p>Or une manière d'assurer au droit de ces plans d'eau le transport suffisant des sédiments et la circulation des poissons migrateurs consiste à supprimer la digue de retenue. Il s'agit de la solution la plus efficace, la plus durable et la plus économique. Cela revient en l'occurrence à restaurer le plus souvent le lit majeur et à supprimer le plan d'eau qui doit donc ne pas faire l'objet de protection.</p> <p>En outre, avec les modifications climatiques en cours (baisse des débits, surtout en été et en automne, et de l'ordre de 30% à l'horizon 2100 par rapport aux moyennes des débits des années 1960 à 1990), l'effacement de quelques plans d'eau, sources de pertes d'eau significatives par évaporation et infiltration, contribuerait à soutenir les étiages et par conséquent à préserver la vie aquatique des cours d'eau mais aussi l'abreuvement du bétail.</p> <p>Autres éléments du paysage protégés au titre du L. 151-23 et figurant bien sur le règlement</p>	
--	--	---	--

		<p>graphique : les haies. Vu le rôle multifonctionnel de la haie, il s'agit d'une excellente prise en compte mais à mon goût bien trop timide. En effet, la densité de haies protégées varie beaucoup d'un secteur à un autre et des linéaires de haies tout entiers semblent avoir été oubliés. Je pense en particulier aux haies de bas-fonds et à celles longeant les voies de communication.</p> <p>Les premières, interface de deux milieux, sont indispensables dans un bassin versant. Elles séparent un champ cultivé (en amont) d'une prairie plus ou moins humide (en aval). C'est donc, avec la zone humide, le dernier rempart avant le cours d'eau qui retient et épure les eaux dues au ruissellement de la parcelle en amont et limite ainsi le ruissellement saturé de la zone humide. Il a aussi été démontré que ces haies limitent l'extension des zones saturées.</p> <p>Les secondes protègent la route de la formation de congères (même si à l'avenir et avec le réchauffement climatique, les épisodes neigeux devraient être encore plus rares, des événements extrêmes seront à redouter durant les périodes hivernales) mais aussi le cas échéant des coulées de boues en provenance des labours. En plus de cette utilité vis-à-vis du trafic routier, ces haies jouent un rôle de corridor écologique (trame verte).</p> <p>Concernant les dispositions applicables aux zones urbaines, je regrette que l'accent n'ait pas été mis sur les constructions en bois. En effet, dans le cadre de l'élaboration du Plan Climat</p>	
--	--	--	--

			<p>Air Energie Territorial (PCAET) de PBI en cours, la promotion de ce matériau est incontournable car il permet de construire décarboné, contrairement à d'autres types de matériaux, mais aussi d'avoir une insertion dans l'environnement paysager et bâti.</p> <p>Par ailleurs, le fait d'exiger que les toitures des nouvelles constructions soient de teinte et d'aspect ardoise ou encore que l'ensemble des façades visibles depuis la rue soit traité de façon équivalente et avec des teintes traditionnelles normandes est favorable à l'harmonie architecturale des quartiers et des villages même si ce PLUi arrive trop tardivement pour beaucoup d'entre eux.</p> <p>Pour toutes les remarques évoquées ci-dessus, j'exprime donc un avis réservé à ce projet de PLUi : il va bien dans le bon sens mais demande à être complété (délimitation précise des zones humides à protéger, extension du réseau de haies identifiées...).</p>	
19 07 2019	Camille PAILLEY	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>Je dépose sur ce registre dématérialisé concernant l'OAP A située au hameau Pitot, à SAINT GEORGES D'AUNAY, nouvelle commune de SEULLINE.</p> <p>Pleinement consciente de la nécessité de préserver les terres agricoles et de densifier les zones urbanisées, je m'interroge ici tout de même quant au projet de développement de l'OAP A préconisant la construction de 11 à 15 logements sur la parcelle ZV ayant pour superficie 15 174 m<sup>2</sup> (cf.doc1). Je sais que la norme actuelle se situe</p>	<p>La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but</p>

		<p>ainsi (10 logts par hectare) mais la particularité du site ne devrait – elle pas être prise en compte ?</p> <p>Pour commencer, il s’agit d’un terrain en pente (cf. doc 1 "Le site présente une topographie marquée qui peut être contraignante pour la construction ») qui ne bénéficie pas de système de tout-à l’égout. La nécessité d’installer alors des dispositifs d’assainissement individuels sur chaque parcelle ne risque – t – elle pas d’engorger les sols, d’accentuer les phénomènes de ruissellement des eaux déjà présents lors d’intempéries, de polluer le site mais aussi les différents puits présents autour de cette zone ?</p> <p>Ensuite la voirie n’est pas du tout adaptée au passage d’un flux si important de véhicules à venir. Autour de cette parcelle, aucun croisement de voitures n’est possible sans enchaîner des manœuvres et sans empiéter sur les entrées des maisons voisines. De plus, des enfants prennent le bus matin et soir à l’embranchement au nord de la zone, leur sécurité ne pourra être assurée.</p> <p>Cette OAP A, dans sa présentation actuelle (cf.doc 1), ne semble pas suivre les grandes orientations du PLUi notamment celles développées dans le volet Environnement ("favoriser un développement raisonné préservant les ressources, prioriser le développement dans les espaces bénéficiant d’une capacité de desserte suffisante, protéger les usagers du territoire des risques et des nuisances potentiels").</p> <p>Sur les documents de zonage (cf. doc 2), cette OAP A est présentée comme la réunion d’une zone urbaine UC3 et d’une zone à urbaniser</p>	<p>d’optimiser les surfaces dédiées à l’habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l’OAP (Orientation d’Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d’Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUi Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l’aménageur a l’obligation d’avoir un avis favorable du service en charge de l’assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L’autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d’une demande d’urbanisme. L’accord de celle-ci est requis pour l’obtention de la demande d’urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d’accorder ou de refuser une demande d’urbanisme est communale.</p> <p>La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d’Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la commune. Le règlement graphique du PLUi Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d’Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n’est pas actuellement une zone agricole.</p> <p>La chambre d’agriculture a émis un défavorable sur des orientations décidées par les élus de Pré-Bocage Intercom. Une réponse est faite à ces observations par la collectivité, dont vous pourrez prendre connaissance lorsque le rapport d’enquête publique unique du Secteur</p>
--	--	--	--



		<p>1AUc3. Au regard de la multitude des zones à urbaniser de la commune, ne serait – il pas alors plus écologique et mesuré de conserver la zone 1AUc3 en zone A, voire en zone N ?</p> <p>D'une part, la commune rurale de SEULLINE, plus particulièrement SAINT GEORGES D'AUNAY ne dispose que de très peu d'équipements et d'aucun commerce. La petite école rurale, déjà ancienne, est – elle en mesure d'accueillir un nombre peut être important de futurs élèves résultant de l'urbanisation de ces nombreuses zones ? Certes un projet lointain de nouvelle école existe (1AUe) mais cela nécessiterait plusieurs années alors que les nouveaux arrivants seraient là dès la livraison de leur nouvelle maison</p> <p>...</p> <p>D'autre part, la chambre d'agriculture ayant émis en mai dernier un avis défavorable sur le projet de PLUi au sujet de "la consommation des espaces agricoles, naturels ou forestiers au profit de l'urbanisation", cette requête pour la zone 1AUc3 Pitot permettrait de conserver une partie agricole ou naturelle à cet endroit du hameau PITOT.</p> <p>En tenant compte de ces éléments, les zones 2AUc3 (OAP Chateau) et 1AUc3 (OAP bas du bourg), plus proches du bourg et plus adaptées en termes de voirie, seraient peut-être suffisantes à la densification de la commune. La zone UC3 du Pitot permettant tout de même d'urbaniser le hameau Pitot de manière raisonnée tout en préservant la sécurité et la qualité de vie des riverains.</p>	<p>Ouest de Pré-Bocage sera mis à disposition de la population.</p>
--	--	--	---

		<p>Pour terminer, j'attire votre attention sur le fait que concernant cette zone OAP A, une demande de dépôt de permis d'aménager vient d'être déposée par le lotisseur MERCATOR à l'Intercom et à la mairie de Seulline (cf. doc 3). Il s'agit ici, non pas d'un projet de 11 à 15 parcelles comme le préconise le PLUI, mais d'un lotissement de 18 parcelles accentuant alors davantage les risques et les nuisances citées précédemment. De plus le projet d'OAP A créé par le PLUI délimite une entrée par le Nord de la parcelle et permet une préservation des talus (cf. doc 4) alors que le lotisseur MERCATOR envisage de créer une entrée/sortie du lotissement par la toute petite voie à l'est de la parcelle en perforant le talus existant (cf. doc 5 – plan du lotissement trouvé sur Leboncoin, publié par les constructeurs qui proposent déjà des maisons clés en main !).</p> <p>Le PLUI n'est donc pas respecté ... Peut – on imaginer que le maire et le lotisseur accélèrent les démarches pour bénéficier du cadre de la carte communale et éviter ainsi d'entrer dans le cadre du PLUI plus restrictif dans la protection des lieux et des populations ?</p> <p>Par ce dépôt dans le registre, je sollicite également votre aide afin que le PLUI qui sera en vigueur très prochainement soit la référence pour l'urbanisation de cette zone. Le PLUI permettant une politique commune dans les départements, je vous demande d'intervenir afin que le projet du lotisseur MERCATOR soit soumis aux règles du PLUI et non à celles de la carte communale. La mise en place du PLUI étant si proche, une mesure</p>	
--	--	---	--

			<p>existe peut-être pour décaler de quelques mois les procédures d'urbanisation de cette parcelle et l'instruction du dossier ?</p> <p>Je vous prie d'agréer mes salutations respectueuses et vous prie de repenser l'urbanisation du Pitot en tenant compte de son identité, de sa spécificité et de son inscription dans la vaste commune de Seulline.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°6 du présent mémoire</i></p>	
19 07 2019	Christelle MARIE	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>Un paysage de qualité pour les habitants de la petite commune de St Georges d'Aunay.</p> <p>L'engagement de la collectivité pour un projet de constructions de 18 maisons doit faire l'objet d'une nouvelle étude de la part de l'Intercom du Pré Bocage.</p> <p>Préservation de l'environnement et de sa biodiversité, est une priorité.</p> <p>Un plan réaliste et concret doit être adapté à notre territoire dans notre petit village.</p>	<p>La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUi Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour</p>

				<p>réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la commune. Le règlement graphique du PLUi Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole.</p>
19 07 2019	Anonyme	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>OAP A située à Pitot St Georges d'Aunay : Pourquoi un sursis à statuer n'est-il pas envisagé sur ce projet ?</p> <p>Le projet déposé ne correspond pas aux orientations du futur PLUi et semble dater d'un autre temps.</p> <p>De plus, ce projet va coûter très cher à la commune de Seulline en aménagement de réseau et voirie (chemin piéton, alimentation électrique, busage de voirie, réseau d'eau etc.).</p> <p>De tels travaux à des fins de dénaturer d'un hameau rural, ce projet semble démesuré. Il suffit de regarder le profil des parcelles qui l'entoure et la topographie pour comprendre que nous ne sommes pas à Villers Bocage...</p>	<p>La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUi Secteur Ouest et respecte les règles de la</p>

				<p>carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la commune. Le règlement graphique du PLUi Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole.</p> <p>De plus, le sursis à statuer est opposé dans un permis d'aménager seulement s'il n'y a pas d'autres considérants de refus. Néanmoins, si le projet respecte en totalité le document d'urbanisme actuel et celui à venir, il n'y aura pas de sursis à statuer.</p>
--	--	--	--	--

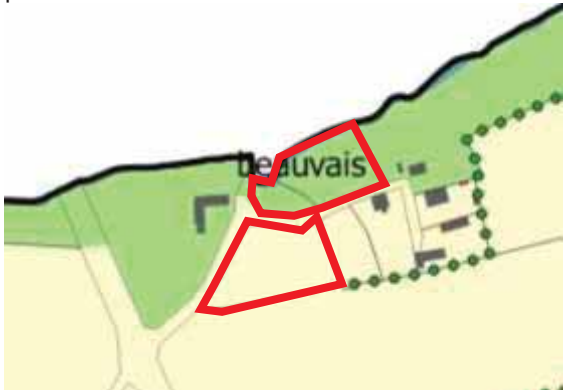
19 07 2019	Sébastien MESNAGE	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>Projet OAP A disproportionné en l'état. Hameau rural ici, pas de commerces dans la commune, peu voire pas d'équipements.</p> <p>Pourquoi une urbanisation de ville (petits terrains, nuisances multiples) alors que nous sommes à la campagne et que nous avons justement choisi ce mode de vie pas toujours évident ? Parcelle définie pour l'OAP A en pente et bordée de toutes petites routes ...</p> <p>Pollutions en lien avec les assainissements individuels ? Sécurité des riverains ?</p> <p>Pourquoi ne pas conserver la zone 1AUc3 en zone A et ainsi densifier de manière humaine le hameau Pitot ? Diminuer quantitativement le nombre de parcelles.</p> <p>Tentative de passage en force d'un projet démesuré, juste avant l'application du PLUI, par le lotisseur Mercator. L'Intercom et le PLUI ne sont-ils pas les références à suivre ? Le projet MERCATOR doit se plier au PLUI et attendre sa mise en place.</p>	<p>La superficie de la parcelle faisait l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15 logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles.</p> <p>Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUI Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la</p>
------------	-------------------	----------------------------------	--	--

				<p>commune. Le règlement graphique du PLUi Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole. (voir le plan page 74)</p>
--	--	--	--	--

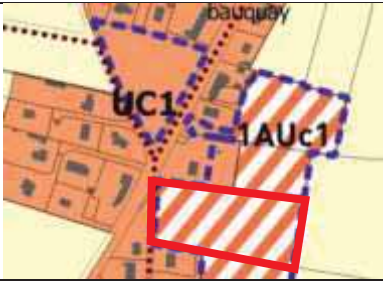
19 07 2019	Camille PAILLEY	Seulline (Saint- Georges d'Aunay)	<p>Reprise intégrale de l'observation formulée :</p> <p>Mr LAURENT, représentant de la SARL MERCATOR, demande la prise en compte des règles du permis d'aménager en cours dans les règles du PLUI à venir ... Ne serait - ce pas plutôt l'inverse qui devrait avoir lieu ? Ne serait - ce pas au permis d'aménager d'attendre la mise en place du PLUI en janvier 2020 ? Il y a eu en effet des réunions avec la municipalité mais pourquoi une accélération du projet juste avant l'établissement du PLUI ?</p> <p>Mr le Maire note qu'il est important que les entrées/sorties puissent se faire sur le chemin communal n°112.... Je joins à cette observation des photos de la voie communale n°112 afin de partager mes fortes interrogations quant à la possibilité d'assurer un flux important de véhicules sur cet axe ainsi que mes inquiétudes concernant la sécurité ici des piétons et des automobilistes ...</p> <p>(Pour information - les pièces jointes de mon propos dans l'observation n°64 ne se sont pas insérées dans l'ordre souhaité. Le document 1 se trouve en pièce jointe numéro 4, le doc 2 en pièce jointe 5, le doc 3 en pièce jointe 1, le doc 4 en pièce jointe 3 et le doc 5 en pièce jointe 2).</p>	<p>Pour votre information, vous trouverez la réponse faite par Pré-Bocage Intercom à propos de l'observation formulée par Olivier Laurent le 28 juin 2019 dans le registre manuscrit se trouvant en mairie de Saint-Georges d'Aunay dans ce présent mémoire en réponse.</p>
------------	-----------------	--	--	---





### Registres manuscrits

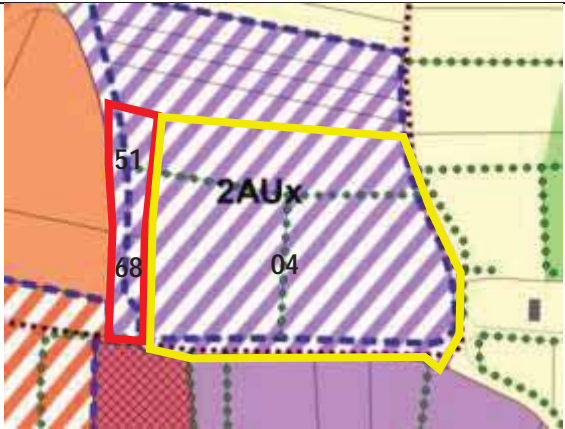
Registre	Dates	Nom	Commune concernée	Observations	Réponses de Pré-Bocage Intercom
Pré-Bocage Intercom	17 06 2019	Daniel SENECHAL	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	Noire nuit – AUNAY Après lecture du plan, notre parcelle sise à Noire Nuit reste bien en zone agricole, ce qui est conforme à mon idée (N 21ZK)	Point positif n'appelant à aucune modification
	17 06 2019	Daniel BOUE	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	Dépôt d'un brouillon d'une demande de PLUi plus un plan cadastral et un récépissé de demande de certificat d'urbanisme sur le lieu-dit « Village de Beauvais » faisant partie de la commune d'Aunay-sur-Odon  <i>Document annexé à l'observation : annexe n°1 du présent mémoire</i>	La demande formulée ici concerne des parcelles situées dans le PLUi en zone naturelle. Ces parcelles ne sont pas contiguës à une zone urbaine. De fait, il est impossible de les classer en extension. De plus, le certificat d'urbanisme mentionné dans cette observation est un certificat d'urbanisme de simple information et celui-ci ne donne aucun droit à construire. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.  
	17 06 2019	Philippe SALMON	Les Monts d'Aunay (Bauquay)	Vu avec le commissaire du PLUi. La présence de drin depuis une trentaine d'années avec l'accord de M. Lemancel	Point n'appelant à aucune modification

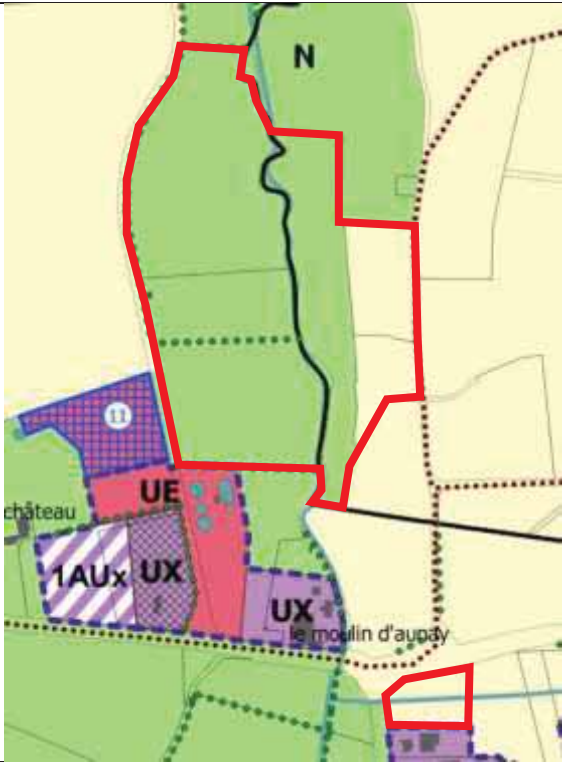
Pré-Bocage Intercom	17 06 2019	Gilbert SORNIN	Les Monts d'Aunay (Bauquay)	<p>Nous constatons une nouvelle fois que malgré plusieurs réclamations, il n'y a eu aucun changement. Nous rappelons une nouvelle fois que nous refusons aucune construction derrière notre maison d'habitation. De plus, le fermier n'a toujours pas de passage pour exploiter la parcelle. C'est un peu dommage de n'avoir eu aucune réponse, toutefois nous acceptons de céder une petite superficie pour quelques constructions (vers la commune d'Aunay-sur-Odon, mais pas à proximité de notre maison) cadastrée ZB88.</p>	<p>Le découpage de la zone d'extension de l'urbanisme située à Bauquay (commune déléguée de Les Monts d'Aunay) a été fait avec l'accord de la commune. Celui-ci permet également de répondre à une problématique de zones humides fortement présentes en proximité de la zone urbaine de Aunay-sur-Odon (commune déléguée de Les Monts d'Aunay) et ainsi de maintenir une part du développement des logements à proximité immédiate du pôle que représente Aunay-sur-Odon (commune déléguée de Les Monts d'Aunay) pour le Secteur Ouest.</p> <p>Si Pré-Bocage Intercom comprend la demande, l'OAP établi dans le PLUi Ouest permet de répondre à un futur besoin en logement et donc à l'intérêt général. Le périmètre défini dans le PLUi dans sa version arrêtée est donc maintenu. Donc, pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> <p>En réponse à cette observation, le phasage de l'OAP a été repris et la partie la plus au nord de l'OAP est placé en dernière phase.</p> <p>Concernant la remarque faite à propos de l'accès à la parcelle agricole exploitée, Pré-Bocage Intercom indique qu'une mention est bien indiquée dans le schéma de l'OAP « Fauconnière » « Maintenir des accès agricoles » à l'Est de la parcelle.</p>
---------------------	------------	----------------	-----------------------------	--	--


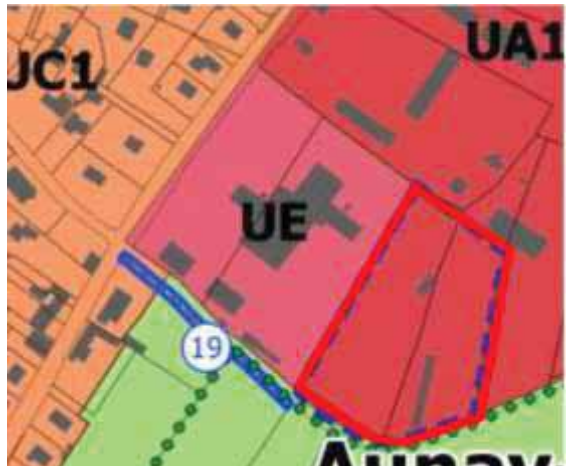
Pré-Bocage Intercom					
	17 06 2019	Catherine PINGAULT	Dialan-sur-Chaîne (Jurques)	<p>Le territoire possède de nombreux chevaux du fait de son caractère agricole.</p> <p>Une maladie est apparue en France depuis quelques années.</p> <p>La myopathie atypique équine qui est une maladie fatale dans trois quarts des cas.</p> <p>Elle est due à une toxine contenue dans les graines (samares) et les plantules de certains érables (érable sycomore).</p> <p>Je souhaiterais que soit pris en compte ce risque en excluant les plantations de cette espèce (érable sycomore) dans les aménagement paysagers (espaces boisés, haies, etc.)</p>	Cette remarque va être prise en compte.
	21 06 2019	Monique LECOMTE	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>J'ai aujourd'hui 2 demandes à formuler :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retirer le bâtiment situé sur la parcelle ZR 0026 de la commune de St Georges d'Aunay du classement en patrimoine bâti</li> <li>- Pour ce même bâtiment situé sur la parcelle ZR 0026, je souhaite que celui-ci soit étoilé pour qu'il puisse changer de destination</li> </ul>	<p>En réponse à ces deux demandes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En effet, ce bâtiment est en parpaing et n'a aucune valeur patrimoniale. Il est donc retiré du classement en patrimoine bâti</li> <li>- Ce bâtiment ne revêt pas d'un caractère patrimonial, élément défini par la prescription 36 du SCoT de Pré-Bocage Intercom</li> </ul>

Pré-Bocage Intercom					Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.
	02 07 2019	Gilbert SORNIN	Les Monts d'Aunay (Bauquay)	Suite à notre passage du 17 juin 2019, nous complétons ce jour nos revendications. <i>Document annexé à l'observation : annexe n°2 du présent mémoire</i>	La réponse apportée par Pré-Bocage Intercom est la même que celle apportée pour l'observation apportée par Monsieur Sornin à ce même sujet le 17 juin 2019 lors de la permanence au siège de Pré-Bocage Intercom
	02 07 2019	Bernard LEFRANC	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	Nous demandons quelles parcelles sont constructibles sur nos terrains situés Ld le pied de la bruyère à Aunay-sur-Odon (ci-joint relevé parcellaire) <i>Document annexé à l'observation : annexe n°3 du présent mémoire</i>	Les parcelles appartenant à Monsieur Lefranc sur la commune de Les Monts d'Aunay constructibles sont : - ZI0062 (2910m <sup>2</sup> ) dans le cadre d'un projet d'ensemble (zone 1AU) - ZI0095 (6694m <sup>2</sup> ) dans le cadre d'un projet d'ensemble (zone 1AU) Les autres parcelles ne sont pas constructibles car situées en zone agricole ou naturelle.
	02 07 2019	Jacky FRILLEY	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	Nous sommes propriétaires de la parcelle n°8 identifiant ZM 0008 d'une surface de 680m <sup>2</sup> . Cette parcelle n'est plus exploitée en agricole depuis plus de 10 ans. Située à l'intérieur du village raccordé aux réseaux, nous souhaitons qu'elle soit constructible. <i>Document annexé à l'observation : annexe n°4 du présent mémoire</i>	Cette parcelle est en zone naturelle du PLUi, PLUi qui a repris le même zonage pour ce hameau que celui du PLU communal. Celle-ci se situe dans un hameau pas suffisamment constitué et n'a donc pas vocation à se développer. Pour rappel, 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.

Pré-Bocage Intercom					
	02 07 2019	Jacky FRILLEY	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	<p>Nous sommes propriétaires de 3 parcelles qui forment un seul bloc N° ZA0051, ZA0068 et ZA0004 d'environ 2Ha, situés sur la commune de Les Monts d'Aunay lieu-dit la Faucterie, actuellement en zone agricole. Nous souhaitons le classement dans le nouveau PLUi.</p>	<p>Après vérification sur le cadastre, les parcelles ZA0051 et ZA0068 sont propriétés de la commune déléguée de Les Monts d'Aunay, Aunay-sur-Odon.</p> <p>S'agissant de la parcelle ZA0004, celle-ci est classée en zone 2AUx, c'est-à-dire zone dédiée à l'urbanisation pour le développement de l'activité économique après une évolution du document d'urbanisme. Cette extension aura pour vocation de renforcer la zone d'activité économique déjà existante.</p> <p>Ainsi, la collectivité maintient le zonage tel que définit depuis l'arrêt du PLUi.</p>



Pré-Bocage Intercom					
	02 07 2019	Bernard MICHEL	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	<p>Nous avons acheté selon contrat notarial du 13 octobre 2010, Maître Poinssotte (ci-joint document), les parcelles cadastrées reportées sur l'acte d'achat, disposant d'un certificat d'urbanisme datant de l'année 2010 non renouvelé.</p> <p>Nous demandons le maintien des parcelles de la liste citée dans l'acte de vente ci-joint soient maintenues dans la même classification qu'actuellement.</p> <p>Pièce jointe :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Acte de vente</li> <li>- Référence des CU 2010 (page 16 de l'acte de vente)</li> <li>- Copie du plan cadastral</li> <li>- Plan à plus grande échelle</li> </ul> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°5 du présent mémoire</i></p>	<p>Ces parcelles, comme indiqué sur le schéma fourni en pièce jointe avec en jaune celles situées sur la commune déléguée de Les Monts d'Aunay, Aunay-sur-Odon, et en rose celles situées sur la commune déléguée de Les Monts d'Aunay, Bauquay, ne sont pas constructibles car situées en zone naturelle des deux PLU couvrant les communes citées au préalable. Le PLUi a maintenu ces parcelles comme inconstructibles en zones naturelle et agricole afin de conserver la cohérence en matière d'urbanisation et surtout pour prendre en compte des aspects environnementaux forts. En effet, sépare les deux communes déléguées de Aunay-sur-Odon et Bauquay un cours d'eau entraînant une zone inondable. Il ne peut donc y avoir d'urbanisation sur ce site. De plus, en lien avec le cours d'eau, des zones humides avérées ainsi que de fortes prédispositions sont également recensées sur une partie des parcelles concernées par la demande.</p>

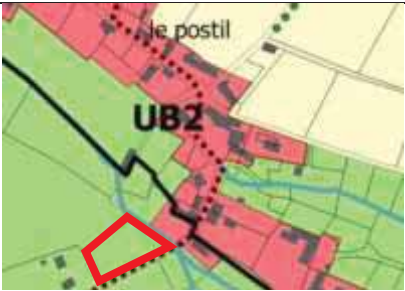

Pré-Bocage Intercom					<p>De plus, une extension de l'urbanisation à cet endroit aurait pour conséquence d'urbaniser le territoire par un étalement conséquent, ce que l'Etat interdit aujourd'hui et chose non souhaitée par la collectivité.</p> <p>Il est rappelé qu'un certificat d'urbanisme opérationnel a une durée de validité de 18 mois.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>
	04 07 2019	BRASSERIE DE L'ODON	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	<p>Co-gérant de la SARL de la Brasserie de l'Odon, propriétaire des parcelles AE0127 et AE0125, souhaite que le PLUi autorise la construction de bâtiments sur ces parcelles, en vue de développer l'activité de la société.</p>	<p>Les zones UX sont destinées au développement des activités économiques. Si le projet de PLUi prend en compte l'organisation existante des fonctions sur le territoire et entend la mixité existante, elle ne souhaite encourager le développement des activités dans les zones dédiées afin d'optimiser le foncier agricole en mobilisant les zones telles que UA pour le développement résidentiel. Aussi, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à la demande.</p>

Pré-Bocage Intercom					
	10 07 2019	Daniel BOUE	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	<p>Dépôt de document à la suite à observation portée sur le registre le 17 juin 2019</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°6 du présent mémoire</i></p>	<p>La réponse apportée est la même que celle formulée lors de la première observation de ces mêmes personnes dans ce même registre le 17 juin 2019.</p>
	19 07 2019	Bernard MICHEL	Les Monts d'Aunay (Aunay sur Odon)	<p>Apportent un complément à la suite de leur visite du 02 juillet 2019.</p> <p>Il apparaît qu'au XIXème siècle une habitation était mentionnée sur la parcelle AH166. Un autre habitat y figurait également jusqu'en 1995. Des travaux de busage ont été effectués de 1996 à 1997 sur cette parcelle. Des travaux de busage ont également été effectués en amont sur d'autres propriétés.</p> <p>Indiquent que la parcelle ZE9 déclarée inondable surplombe la parcelle 85, qui elle ne l'est pas.</p>	<p>La réponse apportée est la même que celle apportée pour l'observation déposée par cette même personne le 02 juillet 2019 au siège de l'enquête publique.</p>



Pré-Bocage Intercom	19 07 2019	DUFFAU	Saint-Pierre-du-Fresne	<p>1) Concernant la parcelle A211, signale l'existence de 2 CU avec permis de construire en cours d'instruction.</p> <p>2) Demande que les bâtiments dans le prolongement de l'habitation soient étoilés.</p> <p>3) Installation de serres : souhaite savoir quelle surface est autorisée.</p> <p>4) Faits quelques commentaires sur l'état des haies sur les parcelles A123, A210, A121 et A117.</p> <p>5) Pour ce qui est de la parcelle A117, fait remarquer qu'en bordure du chemin rural sur cette parcelle se trouvent des fougères et des herbes hautes, mais que cela ne constitue pas un bois. Demande donc le déclassement (prévu EBC) afin qu'elle retrouve son caractère agricole et permette d'y développer une culture sous serre.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°7 du présent mémoire</i></p>	<p>1) Cette parcelle est classée en zone naturelle du PLUi Secteur Ouest au regard du caractère de l'endroit. Le développement de l'habitat est prévu au lieu-dit « Les Haies Tigard » où la densité de construction existante est plus importante. De plus, le SCoT autorise pour la commune de Saint-Pierre-du-Fresne un potentiel de développement en extension pour l'habitat de 1,8Ha. Au vu de l'extension et de la surface de la parcelle concernée par cette demande (la parcelle A0211 mesure 3,63Ha) ainsi que du caractère naturel du site, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande. Il est rappelé qu'un certificat d'urbanisme opérationnel accordé a une durée de validité de 18 mois afin de réaliser ce projet.</p> <p>2) <b>La demande a été acceptée et le bâtiment a donc été étoilé dans le zonage pour permettre son changement de destination.</b></p> <p>3) La superficie autorisée pour créer une serre dépendra de la superficie du terrain et de l'emprise au sol du bâtiment d'habitation principal sans pouvoir dépasser une emprise au sol maximale. La serre sera considérée comme une annexe à l'habitation.</p> <p>4) Les haies ont été repérées par un double travail, du bureau d'études et des communes. Les linéaires de haies affichés peuvent évolués comme indiqué dans le règlement écrit. Ainsi,</p>
---------------------	------------	--------	------------------------	--	--

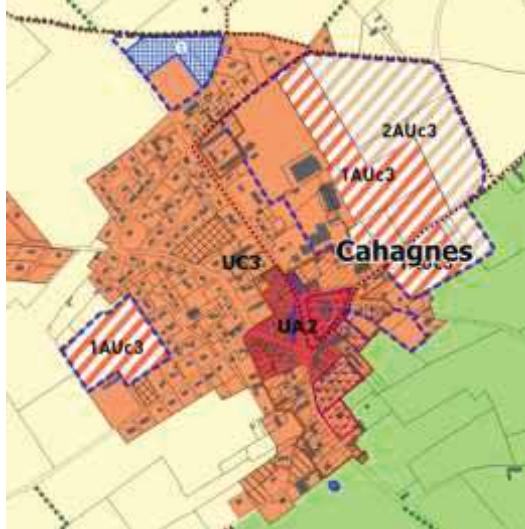
Pré-Bocage Intercom				 	<p>celle-ci peuvent être reconstituées ou développées.</p> <p>5) La partie de la parcelle A0117 classée en EBC correspond à un espace boisé classé au nord du site de la mairie. S'il existe aujourd'hui une exploitation agricole déclarée, alors il pourra être développé des cultures sous serre en zone naturelle. Si tel n'est pas le cas, alors la création d'une nouvelle activité agricole en zone naturelle est interdite.</p>
	19 07 2019	Pierre BAYET	Les Monts d'Aunay (Le Plessis Grimoult)	<p>Demande que la parcelle 508ZB0010 soit constructible, considérant que les parcelles voisines sont déjà construites.</p>	<p>La parcelle 508ZB0010 est classée en zone naturelle dans le PLUi Secteur Ouest. Cette parcelle n'est pas contiguë avec la zone urbaine et il n'y a pas de constructions à proximité immédiate. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>


Pré-Bocage Intercom					
	19 07 2019	Indivision LENVOISE	Les Monts d'Aunay (Roucamps)	<p>Demande la modification du tracé de zonage de la zone urbanisable afin de disposer d'une surface suffisante pour demander un CU. Concerne les parcelles 507 et 496.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°8 du présent mémoire</i></p>	<p>Il s'agit ici de consommation foncière agricole qui permettrait la construction d'une maison en dehors des espaces stratégiques définis par le projet. Pré-Bocage Intercom' ne donne pas suite à la demande.</p> 
Brémoy	18 06 2019	Alain DUCHEMIN	Brémoy	Je maintiens la demande de changement de destination de deux bâtiments situés sur les parcelles F401 et F335 qui avait été transmis avant l'arrêt du PLUi Secteur Ouest.	La demande a été prise en compte.
	12 07 2019	Claude OURRY (ZOO Jurques)	Dialan-sur-Chaîne (Jurques)	En sa qualité de Directeur du parc zoologique de Jurques, informe PBI du dépôt, ce jour, d'un dossier concernant la possible extension du parc.	Les éléments transmis par le directeur du parc zoologique de Jurques ont été pris en compte pour consolider les justifications du projet. Le courrier est joint en annexe du PLUi.

Brémoy				<i>Document annexé à l'observation : annexe n°9 du présent mémoire</i>	
	12 07 2019	Christophe KOENER	Brémoy et Dialan-sur-Chaîne (Jurques)	<p>Gérant de la SCI la Bruyère de Mouen propriétaire de parcelles pour lesquelles un projet de carrière est porté par les carrières de Mouen. Le classement des parcelles en zone N et en EBC interdit toute autorisation d'exploitation. Demande une modification du zonage pour ces parcelles.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°10 du présent mémoire</i></p>	<p>Cette demande n'a pas été prise en compte car elle concerne un secteur présentant des enjeux fort en matière de TVB et protection des paysages. Les EBC permettent aujourd'hui de maintenir les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques conformément aux prescriptions du SCOT.</p> <p>Une évolution du document pourra être envisagée lorsque le projet sera davantage abouti et les garanties sur la bonne intégration des aspects paysagers et environnementaux seront apportés par les porteurs de projet, permettant de retirer les EBC avec la garantie du maintien du fonctionnement des corridors et réservoirs par d'autres moyens.</p> <p>La réponse apportée à cette demande est la même que celle apportée à la demande de la commune formulée dans son avis en date du 3 mai 2019.</p> <p>Pour rappel :</p> <p>« Le PADD ne prévoit pas cette possibilité et les documents réglementaires arrêtés non plus. L'ensemble du PLUi a reçu un avis favorable de la part de la CDPENAF et il serait risqué d'un point de vu réglementaire et juridique d'abonder dans le sens de cette observation. Aussi, l'autre difficulté ici réside en la réduction d'un Espace Boisé Classé après l'arrêt d'un PLUi</p>

				<p>et à la suite d'une enquête publique. Cela nécessiterait de passer devant la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites).</p> <p>Ainsi, Pré-Bocage Intercom ne peut pas prendre en compte cette demande dans la procédure actuelle d'élaboration du PLUi Secteur Ouest. Néanmoins, Pré-Bocage Intercom est disposé à travailler avec les différentes parties prenantes de ce projet pour en étudier la faisabilité et ensuite envisager la procédure adaptée pour l'intégrer dans le PLUi Ouest. »</p> <p>Pré-Bocage Intercom ne dit pas que sera interdit tout projet de carrière sur ce site mais que le PLUi pourra possiblement intégrer un tel projet via une procédure adaptée après que la collectivité aura reçu un dossier de la part du porteur de projet concret et autorisable au titre des autres législations. De plus, Pré-Bocage Intercom tient à rappeler que certaines des informations communiquées dans le courrier dont il est fait mention au préalable n'ont pas été portées à la connaissance de la collectivité lors de l'élaboration des documents constitutifs du PLUi et notamment du PADD. Au regard des dates d'autorisations indiquées dans le courrier transmis par la SCI La Bruyère de Mouen, cela aurait pu être fait.</p> <p>Enfin, au regard des dates évoquées dans le courrier concernant l'enquête publique en vue d'obtenir l'autorisation environnementale afin</p>
--	--	--	--	--



Brémoy					d'exploiter ce site, Pré-Bocage Intercom rappelle que le Code de l'environnement et notamment l'article R123-24 concernant la durée de validité d'une enquête publique et sa possible prorogation. La collectivité n'a pas connaissance d'une telle prorogation. En l'état des éléments connus par la collectivité, la demande mentionnée dans le courrier ne peut donc être prise en compte dans le cadre de la procédure d'élaboration.
	12 07 2019	Joseph DESQUESNE	Brémoy	1) Rappelle l'oubli de 6 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination 2) Apporte son soutien à la demande de changement de zonage formulée par la SCI la Bruyère de Mouen.	1) Cette demande va être intégrée au PLUi Secteur Ouest, conformément à la réponse apportée par Pré-Bocage Intercom à l'avis formulé par la commune. 2) Pré-Bocage Intercom formule ici les mêmes réponses que celles apportées à la suite de l'avis formulée par la commune sur le PLUi Secteur Ouest et au dépôt d'une observation accompagnée d'un courrier de la part de la SCI La Bruyère de Mouen.
Cahagnes	18 06 2019	Marcel BONNEVALLE	Cahagnes	Je soussigné Marcel Bonnevalle, maire de Cahagnes, demande : 1) Qu'un échange soit effectué entre les parcelles suivantes ZI 50 1AU 14000m <sup>2</sup> devient 2AU ZN 57 1AU 5200m <sup>2</sup> devient 2AU Ces deux parcelles représentent 19200m <sup>2</sup> YK100 2AU 20717m <sup>2</sup> devient 1AU Cette parcelle représente 20717m <sup>2</sup> Le dossier concernant la parcelle YK 100 est au stade du certificat d'urbanisme. Les propriétaires des parcelles ZI 50 et ZN 57 ne sont pas prêts.	Ces demandes ont été examinées par la collectivité afin de voir s'il est possible d'y répondre. 1) Le phasage a été repris au sein du zonage et de l'OAP pour prendre en compte cette remarque qui ne bouleverse pas l'équilibre du PLUi mais permet de garantir le développement de cette commune structurante du territoire, conformément aux objectifs du PADD.




Cahagnes				<p>2) Je souhaite également que la partie Nord de la parcelle ZN 103 (7800m<sup>2</sup>) et la parcelle ZN61 (2090m<sup>2</sup>) soient inscrites en OAP en vue de l'agrandissement du camping à l'avenir.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°11 du présent mémoire</i></p>	 <p>2) Il ne s'agit pas ici d'une OAP mais d'un STECAL dédié au tourisme (Nt : naturel touristique). Pré-Bocage Intercom ne peut donner suite à cette demande dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi Secteur Ouest car les périmètres de STECAL définis ont reçu un avis favorable sans remarques ni réserves de la part de la CDPENAF et modifier ces périmètres demanderait à reprendre la procédure au stade de l'arrêt et à la prolonger d'une année supplémentaire. Néanmoins, cette demande pourra être intégrée dans la première modification du PLUi Secteur Ouest.</p>
----------	--	--	--	---	---



Cahagnes					
	18 06 2019	Oliver LAURENT – SARL MERCATOR	Cahagnes	Je soussigné Olivier Laurent, représentant la SARL Mercator by habitat, promoteur aménageur lotisseur à Caen, 67 rue de l'oratoire 14000 Caen, demande que la zone 2AUC3, parcelle YK 100, à Cahagnes soit reclassée en zone 1AU compte-tenu du certificat d'urbanisme opérationnel disposé en mairie, des engagements fonciers de notre société pour le terrain et de l'imminence du dépôt de notre permis d'aménager. Ce permis d'aménager intégrera une densité répondant aux enjeux d'économie d'espace (de l'ordre de 500m <sup>2</sup> de terrain par lot). Le terrain est desservi par les réseaux et au droit du centre bourg.	La demande a été prise en compte.



						
Caumont	Caumont l'Éventé	11 07 2019	Valérie SIMAR et Michel HUGER	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Propriétaires des parcelles N° 338, 331, 330, 329, 589, 590, 584, 587, 586, 583, 592 et 591 classée en zone N ou zone A sollicitent une modification de zonage en vue de transformer leur activité de chambres d'hôtes en petit terrain de camping.</p> 	<p>Un STECAL Nt (naturel touristique) existe aujourd'hui et englobe l'ensemble des parcelles indiquées dans l'observation à l'exception de la parcelle B0331 qui n'est pas reprise en totalité.</p>  <p>Afin de permettre la construction de bâtiments d'accueil du public nécessaire à l'accueil du public, le règlement est ajusté et les règles de constructibilité des zones Nx et Nt sont harmonisées.</p>
		11 07 2019	COOPERATIVE DE CREULLY	Val-de-Drôme (Sept-Vents)	<p>La coopérative de Creully est implantée sur une zone classée AC qui intègre un futur développement de son activité. Elle attire l'attention de la collectivité sur le fait que son activité peut perturber l'urbanisation proche, notamment par la présence de silos de stockage qui impose le respect de distance d'éloignement. Elle demande donc une</p>	<p>Les éléments transmis par la coopérative de Creully ont permis de renforcer les justifications sur le STECAL mis en place (Ac) et son périmètre afin de conforter une activité économique importante du territoire et de planifier son futur développement.</p>

					extension de la zone AC aux abords de son site d'activité.	Pré-Bocage Intercom maintient le STECAL Ac sur le périmètre défini lors de l'arrêt du PLUi Secteur Ouest. 
		13 07 2019	Francis CATHERINE	Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé)	Propriétaires de deux parcelles AO265 et AO209, d'une superficie de 1,05 ha classées en zone A, demandent un changement de zonage afin de rendre ce terrain constructible, compte tenu de sa situation géographique. 	Cette demande reviendrait à prévoir davantage de surface de zone d'extension urbaine pour le développement de l'habitat. Les choix de la commune ne se sont pas portés vers ce site et celui-ci est plus éloigné que les sites retenus pour le développement futur par extension de l'habitat.  Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.

						
13 07 2019	Louis FARCY	Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé)	<p>Propriétaires de la parcelle B395 d'une superficie de 14.300 m<sup>2</sup>, ils demandent qu'une petite partie de cette parcelle bordant la route de Saint-Lô soit constructible. En effet cette partie de parcelle va constituer une dent creuse lorsque le programme de construction fixé par l'OAP « Cité Claudel » sera réalisé.</p>  <p>La partie de parcelle concernée, en bord de route, se situe à l'endroit où est indiqué « Villeneuve ».</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°12 du présent mémoire</i></p>	<p>Cette parcelle, classée dans le PLUi en zone agricole, est éloignée du bourg et n'est que très peu contigüe avec une zone urbaine.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 		
13 07 2019	Jacques ARMAND	Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé)	<p>Propriétaire des parcelles 407 et 404 dans le secteur « Château d'eau », s'étonne du fait qu'elles ne soient pas reprises comme emplacement privilégié pour de l'habitat</p>	<p>Les parcelles AC0404 et AC 0407 se situent en zone constructible (zone UC2) car elles ont justement été considérées comme des dents creuses.</p>		



Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé			<p>individuel, alors qu'elles sont entourées de parcelles construites et constituent à ce titre des dents creuses.</p> 	
		13 07 2019	Camille PAILLEY	<p>Saint-Georges d'Aunay (Coulvain)</p> <p>Souhaite informer la collectivité que la municipalité de Saint-Georges d'Aunay met en place un projet de lotissement sur le hameau « Pitot » en prenant appui sur la réglementation de la carte communale. Ce lotissement comprenant 18 parcelles afficherait une densité supérieure à celle retenue dans le cadre du PLUi.</p> <p>Elle souhaite également alerter PBI sur le fait que la configuration du terrain (ruissellement des eaux) la densité retenue et l'absence de dispositif d'assainissement collectif feront courir un risque de pollution des sols.</p> <p>Mme PAILLEY fait également remarquer que le projet de PLUi comprend plusieurs zones à urbaniser et souhaite que la zone 1AUC3 au « Pitot » fasse l'objet d'une modification de zonage pour passer en zone A ou zone N.</p>	<p>Pré-Bocage Intercom a déjà apporté une réponse à Madame Pailley, qui a formulé la même observation dans le registre dématérialisé.</p> <p>Pour rappel, la réponse évoquée ci-dessus est la suivante :</p> <p>La superficie de la parcelle faisant l'objet d'un projet de lotissement représente 1,51Ha. Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée en niveau 4 du SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) de Pré-Bocage Intercom. La prescription P22 du de Pré-Bocage SCoT Intercom prévoit une densité brute moyenne en extension (extension correspondant aux zones à urbaniser) au moins égale à 10 logements à l'hectare pour les communes classées en niveau 4. Ainsi, pour une parcelle de 1,51Ha est demandé 15</p>

Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Eventé				<p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°13 du présent mémoire</i></p>	<p>logements à produire minimum et non pas maximum. Cela a pour but d'optimiser les surfaces dédiées à l'habitat et de réduire la consommation foncière des espaces agricoles. Ainsi, si le projet, mentionné dans votre commentaire, respecte les prescriptions du SCoT, l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) A située à Saint-Georges d'Aunay au lieu-dit Pitot, ne compromet pas le projet de PLUi Secteur Ouest et respecte les règles de la carte communale actuellement en vigueur, alors il pourra être réalisable.</p> <p>Aussi, l'aménageur a l'obligation d'avoir un avis favorable du service en charge de l'assainissement collectif pour réaliser son projet, avec un dispositif adapté au terrain et de prévoir une circulation sécurisée au sein du site et aux abords directs. L'autorité compétente en matière de voirie est consultée dans le cadre d'une demande d'urbanisme. L'accord de celle-ci est requis pour l'obtention de la demande d'urbanisme.</p> <p>Pour rappel, la compétence d'accorder ou de refuser une demande d'urbanisme est communale.</p> <p>La zone 1AUc3 située au lieu-dit Pitot à Saint-Georges d'Aunay, commune déléguée de Seulline, est classée comme zone constructible dans la carte communale de la commune. Le règlement graphique du PLUi Secteur Ouest couvrant Saint-Georges d'Aunay reprend le même périmètre que celui de la carte</p>
------------------	------------------	--	--	--	--	--


Caumont-sur-Aure	Caumont-l'Éventé				communale. Ainsi, la zone 1AUc3 n'est pas actuellement une zone agricole.  La chambre d'agriculture a émis un défavorable sur des orientations décidées par les élus de Pré-Bocage Intercom. Une réponse est faite à ces observations par la collectivité, dont vous pourrez prendre connaissance lorsque le rapport d'enquête publique unique du Secteur Ouest de Pré-Bocage sera mis à disposition de la population.  (voir le plan page 74)
	Livry	04/07/2019	Jean-Marc COQUIERE	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Nous avons acheté en décembre 2018 une propriété de 2H09 située au lieu-dit la prévostière à Parfouru l'Eclin à Livry (commune déléguée de Caumont-sur-Aure). Notre objectif est de faire des gîtes de groupe et d'étape.</p> <p>Ayant déjà fait étoiler un bâtiment dans ce but, nous aimerions faire étoiler un deuxième bâtiment.</p> <p>Les différents réseaux sont en place.</p> <p>Ce bâtiment, par sa situation géographique sur notre terrain, formant un L avec le bâtiment actuellement étoilé, est à notre sens adapté à cette possible future destination.</p> <p>Nous sommes bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.</p> <p>SCI Le rêve des Cousins, créée dans le but de ce projet.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°14 du présent mémoire</i></p>

Caumont-sur-Aure	Livry	04/07/2019	Guy PELVEY	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Je demande que le terrain cadastré n°3720020 de 1389m<sup>2</sup> soit inclut dans la zone urbanisable de la rue Bourdon à Parfouru l'Eclin (situé sur la commune déléguée de Caumont-sur-Aure, Livry)</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°15 du présent mémoire</i></p>	<p>Dans le PLU de la commune déléguée de Caumont-sur-Aure, Livry, cette parcelle est constructible. De fait, un certificat d'urbanisme opérationnel vous a été accordé le 30 avril 2019 et celui-ci ouvre des droits pour une durée de validité de 18 mois afin de réaliser ce projet.</p> <p>Dans le PLUi, cette parcelle cadastrée F0020 d'une superficie de 2721m<sup>2</sup> ne pourra pas être classée en zone constructible. En effet, le développement de l'urbanisation est recentré sur les bourgs et centres-villes existants afin d'éviter d'accroître le mitage. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>
		04/07/2019	Jean-Claude LAMOUREUX	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Je demande que les bâtiments cadastrés 372 E 273 et 372 E 667 fassent l'objet d'un changement de destination en vue d'une maison d'habitation.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°16 du présent mémoire</i></p>	<p>Au regard de la qualité patrimoniale des bâtiments, Pré-Bocage Intercom accepte d'intégrer cette demande. De plus, les règles encadrant les changements de destination sont retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.</p>





Caumont-sur-Aure	Livry					
		04/07/2019	Jean-Paul THOMAS	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Jean-Paul Thomas, maire délégué de Livry, demande, en accord avec les propriétaires du terrain les consorts Chazel, que le terrain situé entre le bourg de Livry et l'école soit classé en U. Il est cadastré 631 section E.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°17 du présent mémoire</i></p>	<p>Cette parcelle a une superficie de 8,9Ha. Le SCoT autorise pour cette commune déléguée un développement de 6,9Ha, avec un potentiel déjà affecté pour le développement de la commune déléguée. Aussi, la parcelle n'est pas contiguë à une zone urbaine et il est donc impossible de la considérer comme de l'extension. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> <p>De plus, Livry n'étant pas un pôle principal ou de proximité, il ne serait pas cohérent de permettre un tel développement à cet endroit.</p>
		04/07/2019	Solange DURAND-AUTHIE	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Hameau le Repas, Livry</p> <p>Demande que la parcelle cadastrée N°681 demeure en terrain constructible dans le PLUi</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°18 du présent mémoire</i></p>	<p>Une partie de la parcelle dont il est question ici est restée urbanisable dans le PLUi. L'ensemble de la zone 1AU du PLU de Livry n'a pas été repris dans le PLUi afin de rationaliser le développement au sein de cette commune déléguée à dominante rurale et ainsi conserver son identité (la partie zonée en agricole mesure 2Ha).</p>





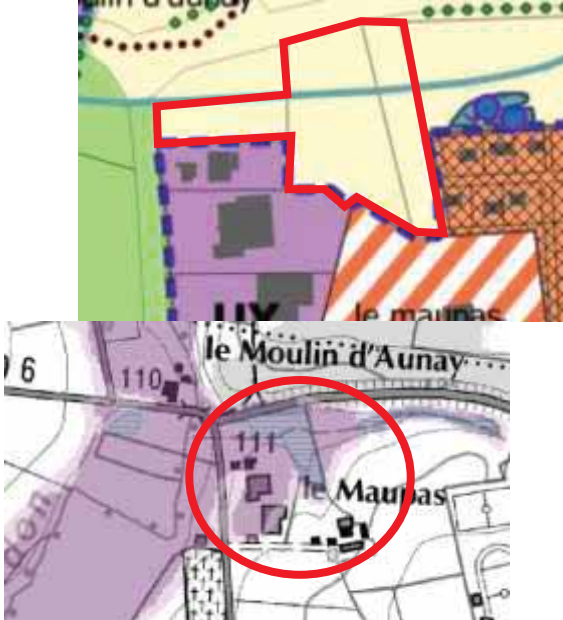
Caumont-sur-Aure	LIVRY				<p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 
		04/07/2019	Michel HALLEY	<p>Pas d'indication lieu d'habitation des demandeurs</p> <p>Nous demandons que le bâtiment situé sur notre propriété cadastrée sur la parcelle 701 puisse bénéficier d'un changement de destination de façon à être utilisé comme habitation.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°19 du présent mémoire</i></p>	<p>La parcelle 372B0701 se trouve au sein d'une zone urbaine (UC). Il n'est donc pas nécessaire d'étoiler les bâtiments pour qu'ils puissent 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.</p>

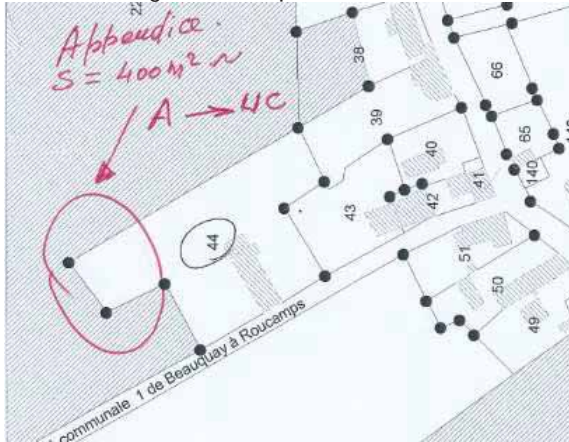
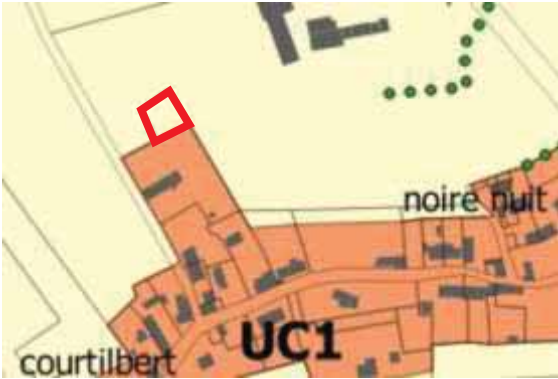
Registres manuscrits

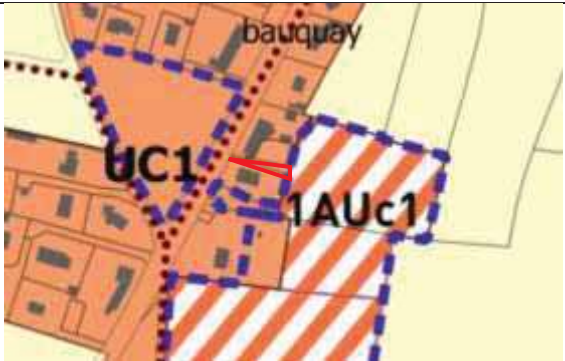
Caumont-sur-Aure	Livry					
		12 07 2019	Marie-Hélène et Benoit BOUILLET	Caumont-sur-Aure (Livry)	<p>Demandent un changement de destination pour plusieurs bâtiments agricoles afin de les transformer en gîtes. Ces bâtiments concernent les parcelles 372 E0033 et 372 E0617.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°20 du présent mémoire</i></p>	<p>La demande a été prise en compte. Enfin, les règles encadrant les changements de destination sont retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.</p>
Dialan-sur-Chaine	Jurques	20 06 2019	Jeannine COLASSE + annexe 20062019	Dialan-sur-Chaine (Jurques)	<p>Je suis propriétaire d'un terrain (environ 1 hectare) situé à Migny, commune de Jurques. Sur ce terrain, il y a un bâtiment agricole de 80m<sup>2</sup> en pierre. Ce bâtiment pourrait être</p>	<p>Cette demande n'a pas été prise en compte. A justifier ?</p>


Dialan-sur-Chaine	Jurques			<p>repéré pour faire une habitation. Il dispose d'une alimentation en eau et le réseau électrique passe à 100m environ. Je souhaite qu'il soit inscrit sur la liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°21 du présent mémoire</i></p>		
		20 06 2019	Francis CRUCHON	Dialan-sur-Chaine (Jurques)		<p>Passage en mairie pour information sur le zonage du lieu-dit La Hyguière</p>
Les Loges		12 07 2019	Manuel DA CRUZ	Les Loges	<p>Propriétaires d'un corps de ferme au lieu-dit « Le Manoir ». Disposent de quatre dépendances qu'ils souhaitent inscrire sur la liste des bâtiments agricole éligibles à un changement de destination. Ces bâtiments présenteraient un potentiel intéressant au titre du développement touristique.</p>	<p>Le requérant n'a pas fourni de photos ni de localisation exacte des bâtiments. 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</p>

Les Loges					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. Aussi, 5 bâtiments font déjà l'objet d'un changement de destination au lieu-dit Le Manoir. Pré-Bocage Intercom va donc vérifier si ce sont les mêmes bâtiments.
	10 07 2019	Julien LEPAINTEUR	Les Loges	Propriétaire de la parcelle ZC0008 et souhaite y rénover une ancienne maison d'habitation en vue de l'habiter.  <i>Document annexé à l'observation : annexe n°22 du présent mémoire</i>	Cette demande n'a pas été prise en compte. A justifier ? 
	10 07 2019	Joël LEVERT	Les Loges	Confirment qu'ils souhaitent réhabiliter une maison ancienne en pierre.	Ce bâtiment, cadastré ZC 18, est bien repéré au PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination (voir page 33 du rapport de justification)
	12 07 2019	Léa DRIEU	Les Loges	Demande à la commission du PLUi de retenir une partie de notre parcelle n° constructible juste sortie du bourg	Cette observation est inexploitable et il n'a pas été trouvé de parcelle au nom de Drieu Léa dans la base de données cadastrale. De fait, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.


Les Monts d'Aunay	Aunay-sur-Odon	06 07 2019	CONSORTS DATIN	Les Monts d'Aunay (Aunay- sur-Odon)	<p>Propriétaires de la parcelle ZH064 ou AH158 qui était constructible pour environ 40% de sa surface (concerne la partie en jaune en dessous de « limite de l'habitat ». Demandent le rétablissement en zone constructible (habitat ou artisanal) pour cette partie. Précisent également que si un CU de 2008 faisait état de risques d'inondation et de remontée de nappes, ces risques ne concernent pas cette partie de la parcelle.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°23 du présent mémoire</i></p> 	<p>Il est indiqué par le requérant que la parcelle délimitée en jaune sur le schéma fourni par ses soins se trouve en zone humide avérée sur la cartographie de la DREAL. Cette parcelle a donc été classée en zone non constructible afin de préserver cette zone humide et également d'éviter les risques que pourraient entraîner des constructions sur une telle zone.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 
		06 07 2019	JM HOULBERT	Les Monts d'Aunay (Aunay- sur-Odon)	<p>Demande la correction du tracé de zonage de la parcelle ZA44 de A à UC1. Cette modification du zonage limite son droit d'usage en raison des distances à respecter vis-à-vis des exploitations agricoles.</p>	<p>La demande formulée ici représente une superficie d'environ 460m<sup>2</sup>. Cette demande se situe dans un hameau et les hameaux n'ont pas pour objet de se développer dans le PLUi Secteur Ouest.</p>

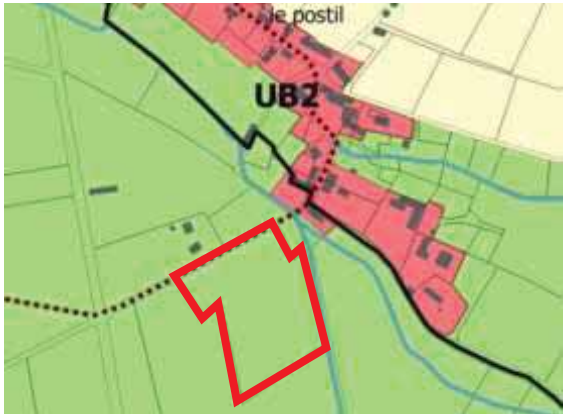
				<p>La demande concerne l'extrémité de la parcelle 44, située à gauche du plan.</p>  <p>Document annexé à l'observation : annexe n°24 du présent mémoire</p>	<p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 
06 07 2019	Julien et Alexandra MARTIN	Les Monts d'Aunay (Bauquay)	<p>Complément d'information à la suite du courrier transmis le 17.06 (voir rubrique « courriers et mails reçus »). Indiquent que l'accès à leur parcelle leur a été imposé au moment du permis de construire.</p>	<p>Pré-Bocage Intercom a étudié avec attention la demande formulée présentement. Néanmoins, la collectivité ne peut y répondre favorablement. En effet, il est prévu sur ce site 18 logements à l'hectare sur une superficie de 4Ha soit un minima de 72 logements. Il est nécessaire de sécuriser au mieux les futurs accès au site et 3 accès seront nécessaire pour cela. De plus, il est prévu dans l'OAP la création et la préservation de haies.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>	

Les Monts d'Aunay	Aunay-sur-Odon					
		06 07 2019	Jérémy QUESNEL et Sophie HENRI	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	Parcelle n°ZK88 – lieu-dit Courtilbert. Demandent l'autorisation d'implanter un mobile home sur leur parcelle.	Le PLUi n'a pas vocation à accorder une demande d'urbanisme. Néanmoins, un mobile home est considéré au regard du Code de l'urbanisme et plus précisément aux articles R111-41 à R111-46 comme une résidence mobile de loisirs. Ainsi, en dehors des espaces dédiés (parcs résidentiels, villages de vacances et certains terrains de camping) à ce type d'installation, il est interdit d'implanter un mobile home.
	Roucamps	26 06 2019	Paolo BIANCHI	Les Monts d'Aunay (Le Plessis-Grimoult)	Je souhaite pouvoir demander le changement de destination pour les bâtiments attenants à la maison et qui sont pour l'instant d'anciennes étables. Il s'agit de pouvoir les rendre habitables à l'avenir. Pouvez-vous « étoiler » les parcelles concernées (264c, 266c et 100z sur le Plessis-Grimoult).  <i>Document annexé à l'observation : annexe n°25 du présent mémoire</i>	Au regard de la qualité patrimoniale des bâtiments, Pré-Bocage accepte cette demande. Pour rappel, les règles encadrant les changements de destination ont été retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.

Les Monts d'Aunay	Roucamp	26 06 2019	Véronique BOUE	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	Madame Boué domiciliée au lieu-dit « Village de Beauvais » à Aunay-sur-Odon « Les Monts d'Aunay » certifie remettre aujourd'hui les documents relatifs au PLUi sur ma commune en complément de papiers déposés le lundi 17 juin 2019 à l'intercom.	La réponse apportée est la même que celle formulée lors de la première observation de ces mêmes personnes dans ce même registre le 17 juin 2019.
		26 06 2019	Roger LEVALLOIS et Dominique BACHELOT	Les Monts d'Aunay (Roucamp)	<p>Demande que les parcelles 104, 105 et une partie de la 518 soient maintenues constructibles.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°26 du présent mémoire</i></p> 	<p>Ces parcelles ne sont effectivement plus constructibles dans le PLUi. Le choix de la collectivité, afin de répondre aux enjeux posés par l'Etat, est de recentrer le développement de l'habitat par extension ou par densification au sein des bourgs ou à proximité immédiate, ce qui n'est pas le cas pour le hameau « Le haut des bois » où se situent les parcelles mentionnées dans l'observation. Cette volonté est traduite dans le 2.1 du PADD « assurer un développement respectueux des spécificités locales et de l'identité des espaces du Pré-Bocage Intercom » et plus spécifiquement « <i>Par ailleurs, la construction de nouveaux logements, plus denses que la majorité de ceux existants sur le territoire et localisés dans les espaces aujourd'hui les plus urbanisés permettra aux hameaux, plus ruraux, de maintenir leurs qualités paysagères et de rester attractifs, garants d'une certaine "authenticité" du territoire.</i> »</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>
		26 06 2019	Daniel NOBIS	Les Monts d'Aunay (Aunay-sur-Odon)	Je remets aujourd'hui la demande de parcelle cadastrée B 498 contenance de 13a43ca 508 496 499 4600m <sup>2</sup> soient maintenant	Les numéros de parcelle sont anciens et n'ont pas facilité l'analyse de la demande.






Les Monts d'Aunay	Roucamps				<p>constructibles (accord ENEDIS signé le 25/01/2017 pour trois compteurs EDF)</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°27 du présent mémoire</i></p> 	<p>Néanmoins, la première parcelle (B498) cadastrée aujourd'hui B 476 où se situe une construction est en zone UB du PLUi, zone constructible.</p> <p>Pour les autres parcelles, celles-ci sont situées en zone naturelle du PLUi interdisant toutes nouvelles constructions sauf des extensions et des annexes mesurées à une construction existante. Le choix de la collectivité, afin de répondre aux enjeux posés par l'Etat, est de recentrer le développement de l'habitat par extension ou par densification au sein des bourgs ou à proximité immédiate, ce qui n'est pas le cas pour le hameau « Le haut des bois » où se situent les parcelles mentionnées dans l'observation. Cette volonté est traduite dans le 2.1 du PADD « assurer un développement respectueux des spécificités locales et de l'identité des espaces du Pré-Bocage Intercom » et plus spécifiquement « <i>Par ailleurs, la construction de nouveaux logements, plus denses que la majorité de ceux existants sur le territoire et localisés dans les espaces aujourd'hui les plus urbanisés permettra aux hameaux, plus ruraux, de maintenir leurs qualités paysagères et de rester attractifs, garants d'une certaine "authenticité" du territoire.</i> »</p> <p>Dans la carte communale, seule la parcelle B475 représentant une superficie de 1521m<sup>2</sup> était constructible.</p> <p>Pour l'ensemble des autres parcelles concernées par cette demande, celles-ci</p>
-------------------	----------	--	--	--	--	---


Les Monts d'Aunay						<p>étaient en zone inconstructible de la carte communale et le restent dans le PLUi afin de préserver le caractère rural de cet espace.</p> <p>De plus, au regard de la date d'accord avec ENEDIS pour trois compteurs, une demande de permis de construire aurait pu être faite auparavant.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>
	Le Plessis-Grimoult	09 07 2019	Daniel NOBIS	Les Monts d'Aunay (Roucamps)	<p>Le propriétaire de la parcelle ZB15 d'une surface de 1Ha30. Souhaite qu'elle soit constructible pour une surface d'environ 6.000 m<sup>2</sup>. En contrepartie de cette modification de zonage, propose de céder une bande de terrain en vue de l'élargissement d'un chemin communal.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°28 du présent mémoire</i></p>	<p>Cette parcelle se situe en zone naturelle dans le PLUi Secteur Ouest car celle-ci n'est pas contigüe avec une zone urbaine. De plus, une extension de 6.000m<sup>2</sup> à Roucamps serait disproportionnée au regard du caractère rural de la commune.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 


Les Monts d'Aunay	Le Plessis-Grimoult	09 07 2019	JP Energie environnem ent	Dialan-sur- Chaîne (Jurques)	Se référer à la remarque reprise dans le registre dématérialisé en date du 10 juillet 2019	Voir la réponse apportée à la remarque faite dans le registre dématérialisé en date du 10 juillet 2019
		09 07 2019	Gilbert JEAN-LOUIS	Les Monts d'Aunay (Campandré- Valcongrain)	Propriétaire de la parcelle ZC52. Demande la possibilité de rendre constructible une surface d'environ 5.000 m <sup>2</sup> sur cette parcelle.  <i>Document annexé à l'observation : annexe n°29 du présent mémoire</i>	La parcelle ZC52 se trouve en plein milieu d'une zone naturelle, avec une seule construction à proximité. Celle-ci ne peut donc pas être considérée comme une future zone à urbaniser. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré- Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.
		09 07 2019	François LEBRUN (+ complément le 12 07 2019)	Les Monts d'Aunay (Le Plessis Grimoult)	Propriétaires des parcelles 3 et 4 au lieu-dit « Le Passeux », souhaitent que deux bâtiments agricoles puissent faire l'objet d'un classement en vue d'une demande de changement de destination.  <i>Document annexé à l'observation : annexe n°30 du présent mémoire</i>	Au regard de la qualité patrimoniale des bâtiments, Pré-Bocage Intercom accepte cette demande.


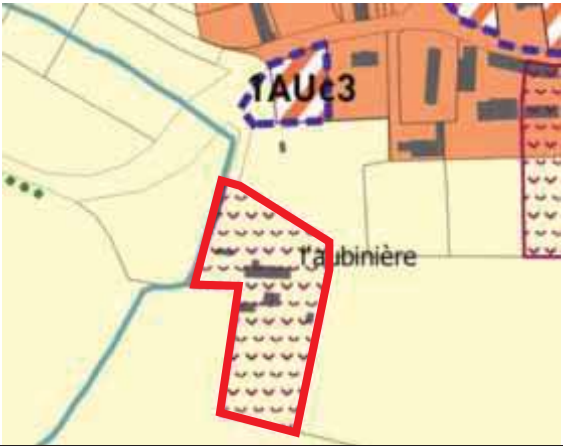



					
	09 07 2019	Sébastien CARME	Les Monts d'Aunay (Le Plessis Grimoult)	<p>Propriétaires de la parcelle ZP0046 d'une surface de 10.920 m<sup>2</sup> avaient obtenu un CU « opération réalisable » en date du 15 mai 2018 pour une surface de 1.084 m<sup>2</sup>. Or le projet de PLUi ne prévoit pas que cet espace soit constructible. Demandent une modification de zonage afin que la surface de 1.084 m<sup>2</sup> conserve son caractère constructible.</p>	<p>La parcelle ZP0046 d'une surface de 10.920m<sup>2</sup> se situe en grande partie en zone naturelle car il existe une prédisposition forte à la présence d'une zone humide (voir carte de la DREAL). Afin de protéger cet espace et de ne pas entrainer de risque pour la biodiversité, celle-ci est classée en zone naturelle.</p> <p>De plus, cette zone est éloignée du bourg par rapport aux zones d'extensions de l'urbanisme pour l'habitat prévues.</p> <p>Enfin, la dérogation portant sur l'urbanisation limitée pour la commune déléguée de Le Plessis-Grimoult a été accordée par le Préfet du Calvados sur la base du PLUi Secteur Ouest arrêté le 27 février 2019 en Conseil communautaire de Pré-Bocage Intercom et modifier ce zonage serait juridiquement compliqué à ce stade.</p>



Les Monts d'Aunay	Le Plessis-Grimoult				 <p data-bbox="893 628 1458 695"><i>Document annexé à l'observation : annexe n°31 du présent mémoire</i></p>  	<p data-bbox="1464 193 2033 730">Concernant la partie au sud classée, celle-ci est classée en UC car déjà urbanisée mais elle ne pourra pas faire l'objet de nouvelles constructions car cet espace est protégé au titre de l'article L151-23 (« Le règlement graphique localise les fonds de jardins à préserver constitutifs de la trame verte urbaine. Ces espaces correspondent, dans les zones urbaines, aux terrains cultivés et aux espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger. Ils sont inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent », extrait du rapport de présentation).</p> <p data-bbox="1464 735 2033 836">Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> <p data-bbox="1464 841 2033 941">Il est rappelé qu'un certificat d'urbanisme opérationnel a une validité de 18 mois pour réaliser un projet.</p>
-------------------	---------------------	--	--	--	---	--


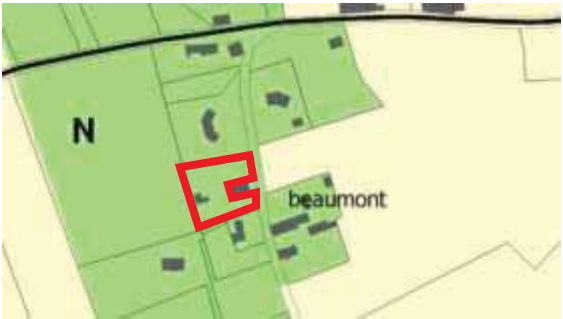

Les Monts d'Aunay	Le Plessis-Grimoult	09 07 2019	Martine LEHERON	Les Monts d'Aunay (Le Plessis Grimoult)	<p>Propriétaire des parcelles ZP0075, ZP0076, ZP0077, ZP0078, ZP0079 et ZP0084 qui représentent une surface d'environ 13ha. Cet espace, vacant aujourd'hui, a été exploité en carrière à ciel ouvert. Un projet de parc de panneaux photovoltaïques a été à l'étude sur ce terrain qui ne peut être dédié ni à l'agriculture ni à l'urbanisation. Souhaite que l'étude de ce projet soit reprise.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°32 du présent mémoire</i></p>	<p>Le préprojet a été examiné par le conseil municipal de Les Monts d'Aunay le 20 mai 2019. Celui-ci n'a pas été retenu « <i>Le Conseil Municipal, appelé à se positionner : DECIDE de retirer le point de l'ordre du jour à la majorité des membres présents et représentés</i> ».</p> <p>Ainsi, Pré-Bocage Intercom a noté la décision de la commune et maintient le PLUi Secteur Ouest tel qu'arrêté le 27 février 2019 en Conseil Communautaire.</p> <p>Pour rappel, un tel projet nécessite d'avoir des études réalisées en amont afin de s'assurer de sa réalisation et le PLUi aurait éprouvé toutes les difficultés à le justifier sans de tels éléments.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 
-------------------	---------------------	------------	-----------------	---	--	--


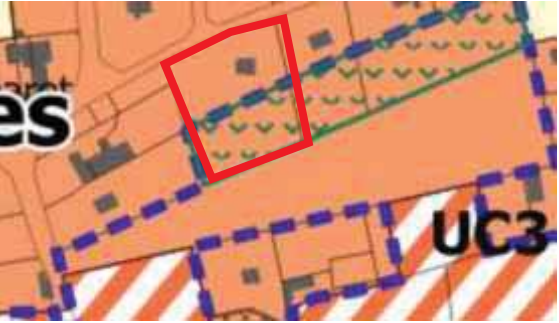

Les Monts d'Aunay	Le Plessis-Grimoult	19 07 2019	Agnès LENEVEU – LE RUDELIER	Les Monts d'Aunay (Le Plessis Grimoult)	<p>Signale la non prise en compte de deux bâtiments dans l'inventaire des bâtiments agricoles éligibles à un changement de destination. Souligne qu'ils présentent un réel potentiel et que leur restauration en habitation permettrait de limiter la consommation de foncier. Ils sont édifiés sur la parcelle 508ZC0081.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°33 du présent mémoire</i></p>	<p>Au regard de la qualité patrimoniale des bâtiments, Pré-Bocage Intercom accepte cette demande.</p> 
		19 07 2019	Raymonde MOULIN	Les Monts d'Aunay (Le Plessis Grimoult)	<p>Même demande que celle formulée ci-dessus par Agnès Leneveu – Le Rudelier le 19 juillet 2019</p>	
Seulline	Coulvain	16 07 2019	Andrée SIMON	Seulline (Coulvain)	<p>Propriétaire de la parcelle ZN16 dans le bourg de Coulvain sur lequel est édifié un bâtiment. Il demande qu'il soit étoilé afin d'être éligible à un changement de destination.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°34 du présent mémoire</i></p>	<p>Cette demande a déjà été formulée au cours de l'élaboration du PLUi Secteur Ouest. Ce bâtiment n'a pas été retenu comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination car celui-ci ne présente aucune valeur patrimoniale (prescription 36 du SCoT). Ainsi, Pré-Bocage Intercom ne donne à nouveau pas suite à cette demande et ce bâtiment ne sera pas intégré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUi Secteur Ouest.</p>

Seulline	Coulvain					
		16 07 2019	Madame DIENY	Seulline (Coulvain)	A noter sur le registre qu'elle avait été renseignée sur le classement de sa parcelle (Zi31) en 2AU en raison d'une alimentation en eau potable insuffisante.	Ce point n'appelle aucune modification.
		16 07 2019	Catherine SIDLER (+)	Dialan-sur-Chaine (Jurques)	 1) A noter sur le registre qu'elle avait été renseignée sur les conditions d'extension et de construction d'un	1) Ce point n'appelle aucune modification.



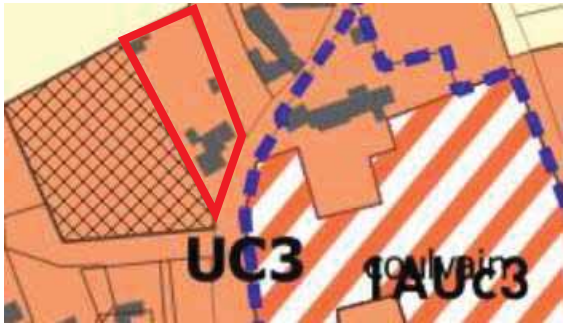


Seulline	Coulvain		complément 18 07 2019)		<p>logement pour un associé sur une exploitation agricole située en zone N.</p> <p>2) Elle demande la suppression sur le règlement graphique d'une mare qui n'existe plus.</p> <p>3) Elle demande d'inscrire des parcelles en zone A et non en N. Les parcelles concernées sont cadastrées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZE0048, 0108, 0109, 0105, 0106, 0107, 53, 54, 055.</li> <li>- AB57, 56, 60, 106, 113, 116, 58, 59.</li> <li>- ZI1, 2, 44, 45, 61, 63.</li> </ul> 	<p>2) Cette demande va être étudiée par la collectivité. <b>PAS D'INFORMATION SUR ARBITRAGE DE L'INTERCO</b></p> <p>3) Le classement en zone naturelle de parcelles dédiées à l'activité agricole n'empêche pas celle-ci. De plus, la construction de nouveaux bâtiments dans le cadre d'une activité agricole existante est autorisée en zone naturelle. Ce classement en zone naturelle et le règlement de celle-ci permettent de prendre en compte les enjeux environnementaux de ces sites tout en permettant aux activités agricoles existantes de continuer leur activité et de la développer au besoin. Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 
----------	----------	--	---------------------------	--	--	--

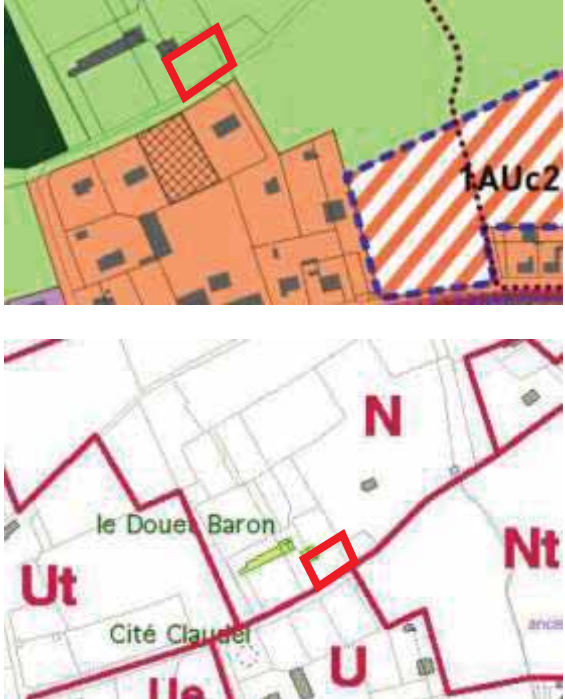
Seulline	Coulvain	16 07 2019	Alain DUPART	Seulline (Coulvain)	<p>Souhaite que le bâtiment situé sur la parcelle n°ZD104 soit étoilé afin de le rendre éligible à une demande de changement de destination.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°35 du présent mémoire</i></p> 	<p>Au regard de la qualité patrimoniale du bâtiment et afin de sécuriser sa possible évolution, Pré-Bocage Intercom accepte cette demande. De plus, ce bâtiment se situe dans un hameau et donc à proximité d'habitation existante.</p> 
		16 07 2019	M et Mme FAUVEL	Seulline (Coulvain)	<p>Demandent qu'une partie de la parcelle ZD17 soit classée en zone constructible. Elle bénéficie d'un raccordement à l'eau et à l'électricité et vient en prolongement des parcelles ZD140 et ZD141 récemment construites.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°36 du présent mémoire</i></p>	<p>Cette parcelle est classée dans le PLUi Secteur Ouest en zone naturelle. Celle-ci ne peut être classée en zone urbanisable car elle n'est pas contigüe à une zone urbaine et éloignée du bourg.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 

Seulline	Coulvain	16 07 2019	Jérôme HEUZE	Dialan-sur-Chaine (Jurques)	<p>1) Propriétaire de la parcelle ZL0041 et bénéficie d'un CU réalisable en date du 25 janvier 2019. Devenu inconstructible en raison de l'existence d'une prescription particulière (L 151-23 du CU). Souhaite maintenir la parcelle en zone constructible.</p>  <p>2) Demande que le « boviduc » sous la RD577 soit rouvert à l'usage des piétons (carrefour accidentogène)</p> <p>3) Constate que l'ancienne gare n'est pas classée en 1AU alors qu'elle fait partie de l'OAP bourg centre.</p> <p>4) La zone 1AUC à l'est du bourg est-elle vraiment nécessaire ?</p> <p>5) Le chemin de randonnée entre la Roque et la Pierre Dialan n'est pas identifié.</p> <p>6) Suggère de sauvegarder ou replanter les haies bordant les chemins creux du Pré-Bocage.</p>	<p>1) Pré-Bocage Intercom confirme le souhait de maintenir cette continuité éco-urbaine dans le bourg qui doit permettre de maintenir une continuité écologique malgré la densification du bourg. La commune de Jurques se trouve en effet au sein d'un espace écologique stratégique où les continuités doivent être maintenues. Ce bourg structurant est en limite de la zone naturelle et doit donc trouver un équilibre entre densification et maintien des continuités écologiques.</p>  
----------	----------	------------	--------------	-----------------------------	---	---

Seulline	Coulvain				<p>7) Signale une carrière non identifiée alors que l'autorisation d'exploitation est toujours valide.</p> <p>8) Alerte sur un projet de carrière alors que le classement (notamment EBC) n'autorise pas l'exploitation.</p> <p>9) Signale une plate-forme agricole autorisée en 2018 et non reprise dans le PLUi.</p> <p>10) Signale que la ferme « Le Pissot » est classée en zone N alors qu'elle devrait normalement être en zone A. Souhaite connaître les critères de classement des zones A et N.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°37 du présent mémoire</i></p>	<p>2) Pré-Bocage Intercom, à travers l'élaboration de son PLUi Secteur Ouest, n'a pas la compétence pour ouvrir à l'usage piétonnier un passage privé.</p> <p>3) L'ancienne gare est classée en zone urbaine et non en zone à urbaniser du fait des constructions déjà existantes. Un périmètre d'OAP peut englober une zone urbaine en son sein.</p> <p>4) Cette zone va permettre de rationaliser le site et de prévoir un aménagement d'ensemble avec l'ancienne gare. Elle va également permettre d'améliorer la desserte à ce site.</p> <p>5) Ce chemin a été identifié dans le PLUi suite à votre remarque.</p> <p>6) Cette remarque n'est pas prise en compte à ce stade mais pourra faire l'objet d'un travail plus précis lors de la mise en œuvre du Plan Paysage.</p> <p>7) Le périmètre précis n'a pas été communiqué, la carrière n'a pas pu être prise en compte. Par ailleurs, la carrière arrive en fin d'exploitation.</p> <p>8) Pré-Bocage Intercom note cette remarque et attire l'attention sur la réponse faite aux observations de la SCI La Bruyère de Mouen et de la commune de Brémoy dans ce présent mémoire.</p>
----------	----------	--	--	--	---	---

						<p>9) Le PLUi a intégré les éléments transmis et connus par la chambre d'agriculture sur ce point.</p> <p>10) Pré-Bocage Intercom vous renvoie vers la réponse à l'observation faite par Madame Sidler dans le registre de Coulvain dans ce présent rapport. Les critères de classement sont définis dans le rapport de présentation. Une partie conséquente du territoire est couverte par la zone naturelle, cela étant lié à la présence de plusieurs éléments environnementaux importants (Natura 2000, EBC, continuités écologiques). Cela n'empêche cependant pas l'évolution des activités agricoles en zone naturelle.</p>
		16 07 2019	Gaëtan DEBAIZE	Seulline (Coulvain)	<p><i>Observation enregistrée par téléphone lors de la permanence.</i></p> <p>Demande de rendre constructible la parcelle n°59 située dans le bourg de Coulvain.</p>	<p>La seule parcelle trouvée, après recherche, dans le bourg de Coulvain portant le n°59 est la parcelle ZL0059. Celle-ci est propriété de M. et Mme Richard.</p> <p>Cette parcelle est classée en zone urbanisable UC3.</p>

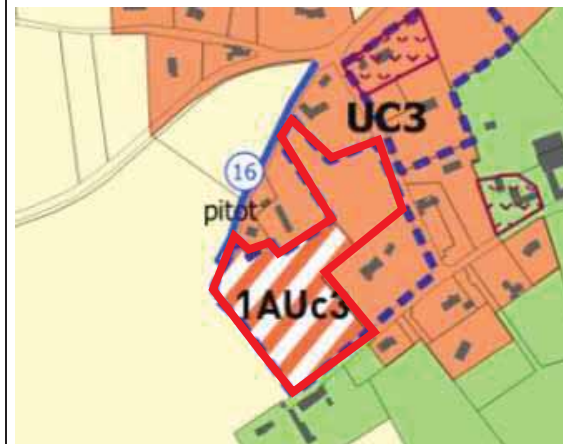
							
Saint-Georges d'Aunay	17 06 2019	Matthieu BRUCKER	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>Le Maire soussigné atteste que Monsieur Brucker Matthieu a déposé en vue de l'enquête publique un dossier pour la rénovation d'un bâtiment, document joint.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°38 du présent mémoire</i></p>		<p>Au regard de la qualité patrimoniale du bâtiment, Pré-Bocage Intercom accepte cette demande.</p> <p>Pour information, ce bâtiment se situe sur la parcelle ZO 0031 qui appartient à Madame COUPE et Monsieur MOTUS.</p>	
	28 06 2019	Bernard JARDIN	Caumont-sur-Aure (Caumont-l'Eventé)	<p>Je demande que les parcelles A 0350 et A 0351 soient intégrées en zone constructible. 3 documents sont remis :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Relevé cadastral du secteur</li> <li>2) Relevé de propriété</li> </ol>		<p>Ces deux parcelles étaient classées en zone naturelle dans le PLU communal. Ce classement a été repris dans le PLUi car ces deux parcelles ne peuvent pas être considérées comme une dent creuse. En effet, elles ne se trouvent pas au sein d'un îlot bâti.</p>	

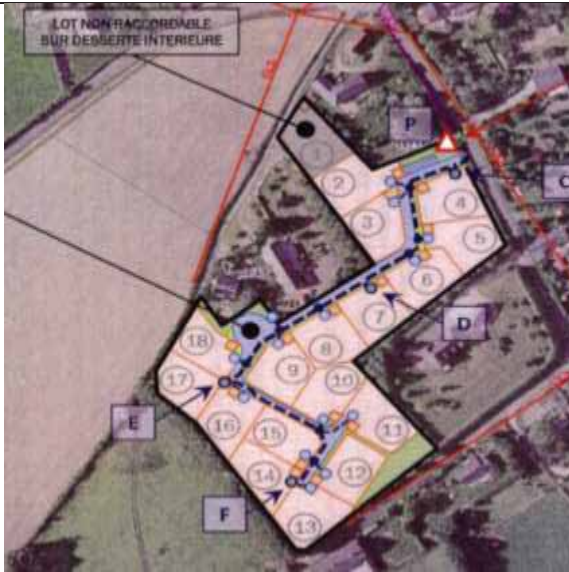

				<p>3) Récépissé de demande de certificat d'urbanisme spécifiant que la demande peut être retenue.</p> <p>Ces 2 parcelles sont actuellement classées en N.</p> <p>Les réseaux tout proches – l'assainissement collectif est présent sur le chemin d'accès bitumé. Ces parcelles sont situées en face d'un secteur récemment construit.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°39 du présent mémoire</i></p>	<p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 
	28 06 2019	Monique LECOMTE	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<p>J'ai aujourd'hui 3 demandes à formuler :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1) Retirer le bâtiment situé sur la parcelle ZR 0026 de la commune de St Georges d'Aunay du classement en patrimoine bâti</li> <li>- 2) Pour ce même bâtiment situé sur la parcelle ZR 0026, je souhaite que celui-ci soit étoilé pour qu'il puisse changer de destination</li> </ul>	<p>Les 2 premières demandes ont déjà été formulées dans le registre situé à Pré-Bocage Intercom en date 21 juin 2019. Il faut donc se référer à la réponse faite à cette demande.</p>


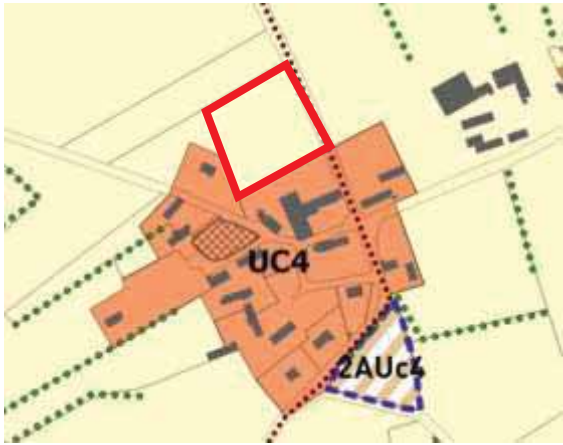

Seulline	Saint-Georges-d'Aunay	28 06 2019	Monique LECOMTE	Seulline (Saint-Georges d'Aunay)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 3) Hors sujet : signale que la devise plantée sur le bord de la départementale au regard de l'habitation (ex M. Lecomte Julien) se trouve progressivement absorbée par l'élargissement de la voie de circulation.</li> <li>- 4) Concernant ce même bâtiment, une demande de CU a été réalisée au 10 décembre 2018. Le récépissé de retour note l'absence d'alimentation d'eau potable, ce qui est erroné par justificatif d'une facture. Pièces jointes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Certificat d'urbanisme favorable</li> <li>- Facture d'eau d'août 2018</li> <li>- Photo du bâtiment à repérer par une étoile</li> <li>- Photo de la devise</li> </ul> </li> <li>5) Pour la commune de Livry, demande de changement la destination des parcelles n°56 et 48 section C actuellement classées en zone N (quartier Bricquessard) remis d'un document cadastral)</li> </ul> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°40 du présent mémoire</i></p>	<p>Pour la 3<sup>ème</sup> demande, Pré-Bocage Intercom n'est pas compétent en la matière et qu'elle conseille de contacter le service concerné (agence routière départementale).</p> <p>Pour la 4<sup>ème</sup> demande, le certificat d'urbanisme a été accordé le 4 février 2019. A partir de cette date, la possibilité de faire une demande de déclaration préalable ou de permis de construire (en fonction de la nature des travaux) est possible pendant 18 mois afin de réaliser ce projet. Cependant, celui-ci ne peut être intégré dans le PLUi comme pouvant changer de destination au regard de la nature du bâtiment (bâtiment en parpaing). Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> <p>Pour la 5<sup>ème</sup> demande, les parcelles indiquées ne correspondent pas. Après une recherche, les parcelles appartenant à Madame Lecomte situées sur la commune déléguée de Livry sont toutes situées en zone agricole, dans le PLU communal comme dans le PLUi Secteur Ouest et se trouvent éloignées des zones urbaines. Ainsi, cette demande est refusée.</p>
		28 06 2019	Monsieur GUAIS	Pré-Bocage Intercom	<p>En zone N, peut-on construire un garage non accolé à l'habitation ?</p>	<p>Cela est autorisé par le règlement écrit à condition que la demande respecte les règles concernant les annexes à l'habitation du règlement écrit de la zone naturelle du PLUi.</p>







		28 06 2019	Olivier LAURENT – SARL Mercator	Seulline (Saint- Georges d'Aunay)	<p>M. Laurent représentant la SARL Mercator demande la prise en compte des règles du PA en cours, lotissement « Les Beslandes » dans les règles du PLUi à venir.</p> <p>Ce projet a été présenté et travaillé au cours de plusieurs réunions avec les élus de Seulline (lotissement Les Beslandes, hameau de Pitôt, Saint-Georges d'Aunay).</p>	<p>Un PLUi n'a aucune obligation de se conformer à un permis d'aménager. En revanche, un permis d'aménager se doit de respecter les règles du document en vigueur ainsi que celles du document en cours d'élaboration arrêté ainsi que les prescriptions du document supérieur qu'est le SCoT. Le PLUi a bien entendu été élaboré afin d'être compatible avec le SCoT.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>
		17 07 2019	Claude HAMELIN	Seulline (Coulvain)	<p>Précise qu'au lieu-dit « Le Pitot », il est indiqué sur l'OAP que les accès de la zone seront principalement organisés sur le chemin longeant le site, sur la façade nord, et que celui-ci devra être élargi. Mais ce chemin rural est particulièrement étroit et le propriétaire refuse de vendre du terrain. Remet un plan indiquant que l'entrée devrait se faire sur le chemin communal n°112.</p>	<p>La remarque a été entendue et l'OAP a été modifiée en conséquence. Cependant, l'OAP ne prévoira pas d'impasse. Un sens unique de circulation est donc demandé dans l'OAP, pouvant se transformer en double sens, notamment sur le chemin rural en attendant l'élargissement de ce dernier.</p>




Seulline	Saint-Georges-d'Aunay				 <p>Document annexé à l'observation : annexe n°41 du présent mémoire</p>	
Val-de-Drôme	Sept-Vents	16 07 2019	Philippe LEROUX	Les Loges	<p>Propriétaire de la parcelle n°ZB0020 en cœur de bourg et dispose d'une surface d'environ 5.500 m<sup>2</sup> dont il demande le classement en zone constructible.</p> <p>La partie de la parcelle ZB0020 non urbanisée est située en zone agricole. Cette partie mesure environ 4700m<sup>2</sup>. Le choix du développement, développement raisonné au regard du caractère rural de la commune, a été positionné ailleurs (zone 1AUC4 et dents creuses).</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>	

Val-de-Drôme	Sept-Vents				  <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°42 du présent mémoire</i></p>	
		16 07 2019	Aymeric BURES	Val-de-Drôme (Dampierre)	<p>1) Vient de signer une promesse d'achat pour une maison d'habitation et constate sur le plan « règlement graphique » qu'elle est étoilée en bâtiment agricole éligible à un changement de destination. Demande son reclassement en maison d'habitation (217D0460) car ce bâtiment est soumis à la taxe d'habitation.</p>	<p>1) Ce classement a été effectué par la collectivité afin d'assurer la possibilité que ce bâtiment soit une habitation. Au regard des éléments portés à la connaissance de la collectivité, l'étoilage de ce bâtiment va être retiré.</p> 

Val-de-Drôme	Sept-Vents			<p>2) Constate que les parcelles 217D0249, 250, 251, 253, 255, 230 et 260 sont identifiées en EBC sur le plan « règlement graphique », alors qu'il les exploite en prairie</p> <p>3) Demande l'éligibilité à un changement de destination pour le bâtiment situé sur la parcelle 217D0293.</p>	<p>2) Suite à l'analyse du site par photoarienne, la délimitation de l'EBC a été corrigée pour prendre en compte la remarque et la haie existante en limite de parcelle a été matérialisée sur le plan de zonage afin de permettre sa protection au titre de l'article L151-23 du CU.</p>    <p>3) La demande est prise en compte. Par ailleurs, les règles encadrant les changements de destination ont été</p>

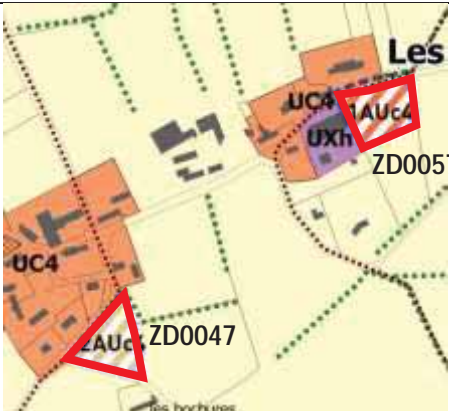
Val-de-Drôme	Sept-Vents					retravaillées en zones agricole et naturelle afin qu'elles soient le plus adaptées au besoin du territoire.
		16 07 2019	Emmanuel JOUAN et Cécilia BURES	Val-de-Drôme (Dampierre)	<p>La parcelle de 217B0292 d'une surface de 6.955 m<sup>2</sup> est classée N pour environ 1/4 de sa surface et A pour les ¾. S'étonnent de ce découpage.</p> <p>Question à l'intercom : les haies protégées peuvent-elles être déplacées ?</p>	<p>1) Les zones d'un PLUi ne sont pas définies selon les limites cadastrales des parcelles mais selon une cohérence en termes d'aménagement et de géographie du site. Ainsi, il est fréquent qu'une parcelle puisse avoir deux zonages différents la couvrant. Ici, la zone naturelle correspond à un espace naturel non cultivé.</p>  <p>2) Les haies protégées ont pour vocation d'être maintenues. Cependant, dans le cadre d'un projet, celles-ci peuvent être déplacées si réelle nécessité (voir règlement écrit, zones A et N, du PLUi Secteur Ouest). Il faudra pour cela formuler une demande auprès de la commune.</p>

Autres (courriers, mail, avis, etc.)					
Dates	Nom	Commune concernée	Type	Observations	Réponses de Pré-Bocage Intercom
14 06 2019	Commune Caumont/Aure	Caumont/Aure	Courrier de la commune à Monsieur Huger et Madame Simar	Ces personnes ont porté à la connaissance de la Commission d'enquête et de PBI le courrier qui leur a été adressé par la municipalité de Caumont-sur-Aure. Ce courrier est en pièce jointe de ce présent mémoire. <i>Document annexé à l'observation : annexe n°1 du présent mémoire</i>	Pré-Bocage Intercom prend bonne note de ces informations et examinera les éléments portés à sa connaissance par Monsieur Huger et Madame Simar si ceux-ci sont transmis d'ici le 30 septembre 2019.
17 06 2019	Julien et Alexandra MARTIN	Bauquay	Courrier d'un administré	Demandent une modification du plan de zonage concernant la parcelle ZB193 destinée à servir de voie d'accès aux parcelles ZB 193, 89 et 166 destinées à être urbanisées. Cette parcelle longe leur terrain et ils redoutent les nuisances liées au passage de véhicules à moteur. Font valoir que la réalisation de cet accès entraînerait l'abattage d'arbres trentenaires, mais aussi qu'il existe des solutions alternatives.  <i>Document annexé à l'observation : annexe n°2 du présent mémoire</i>	La réponse apportée par Pré-Bocage est la même que celle faite pour l'observation sur le même sujet en date du 06 juillet 2019 dans le registre d'Aunay-sur-Odon, commune déléguée de Les Monts d'Aunay.
16 07 2019	Avis de la commune de Cahagnes	Cahagnes et PBI	Délibération	Avis favorable sur le PLUi  <i>Document annexé à l'observation : annexe n°3 du présent mémoire</i>	Cet avis favorable n'appelle pas de réponses particulières
16 07 2019	Claudine MOMPLAY	Val-de-Drôme (Sept-Vents)	Mail	Nous avons consulté le projet de PLUi sur la commune déléguée de Sept-Vents. Nous constatons que le développement de la commune est conforté en raison, notamment,	La parcelle A0080 est classé dans le PLUi en zone agricole. Cette parcelle, en frange de zone urbaine, ne peut néanmoins être considérée comme

			<p>de la présence du groupe scolaire. La construction de 31 nouveaux logements est programmée sur le bourg, au regard des justifications du projet. Suite à un certificat d'urbanisme négatif au regard du Règlement National d'Urbanisme, nous nous permettons de solliciter, dans le cadre de cette enquête publique relative au PLUi, l'examen de notre demande, à savoir qu'une petite partie de la parcelle A80, environ 85 mètres carrés, située sur les abords de la rue de la Hoguette, puisse participer au projet de la commune, et être ainsi zonée en UC4 au plan de zonage.</p> <p>Les arguments suivants pourraient être avancés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La communauté de communes et la commune ont fait le choix de développer ce secteur, au Nord de l'église, sur les abords de la rue de la Hoguette, ce qui semble légitimer notre demande située à cet endroit.</li> <li>- La rue de la Hoguette, sur sa frange Sud et Ouest, est urbanisée à 90%, sauf sur cette partie de la parcelle A80. L'impact sur le paysage apparaît donc nul.</li> </ul> <p>La haie vieillissante, située en limite Sud Est de la parcelle, n'a pas été identifiée comme une haie à maintenir ou à créer. Elle pourrait ainsi être replantée en limite Nord, sur les abords du chemin de la Coudraie (cf. schéma 2 sur 2). Cette partie de parcelle est desservie par l'ensemble des réseaux (Eau et Electricité notamment), ce qui justifie aisément un classement en zone urbaine (UC4). L'activité</p>	<p>une dent creuse car elle n'est pas entourée de constructions dédiées à l'habitation, n'est pas contigüe à une zone urbaine et est située à l'extrémité du bourg.</p> <p>Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p> 
--	--	--	---	---

				<p>agricole sera facilement conservée sur le reste de la parcelle, et même facilitée avec la suppression de cet angle à cultiver. Nous notons enfin que l'objectif de 31 logements est à peine atteint avec le projet en l'état (18 en densification, 5 à 6 sur les aumônes de l'école, 6 sur la Hoguette : soit 29 à 30. L'urbanisation de cette partie de la parcelle A80 porterait ainsi le projet à la construction de 31 logements maximums, donc tout à fait compatible avec le projet de la commune.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°4 du présent mémoire</i></p>	
17 07 2019	Dominique ROGAM	Les Loges	Courrier d'un administré	<p>Une des parcelles dont nous sommes propriétaires, desservie par le chemin des hocbures, est comprise dans la zone urbanisable. Nous demandons que les deux parcelles retenues dans le bourg des Loges soient traitées ensembles sans que l'un soit prioritaire sur l'autre.</p> <p><i>Document annexé à l'observation : annexe n°5 du présent mémoire</i></p>	<p>La parcelle ZD0047 dont il est question ici a pour vocation d'assurer une extension de l'urbanisation pour le développement de l'urbanisation si la parcelle classée en 1AU s'avère être humide après une étude spécifique menée avant son ouverture à l'urbanisation. La parcelle dont vous faites mention ici, la ZD0047, ne peut donc être traitée comme la parcelle ZD0057 classée en 1AUc4 car celle-ci ne sera urbanisée car la seule condition expresse que la parcelle précitée comporte une présence de zone humide. Si après étude, la présence de zone humide ne sera pas déterminée, alors la parcelle dont vous faites mention ici ne sera plus en</p>



					<p>zone 2AU et sera classée comme inconstructible.          Pour les raisons évoquées préalablement, Pré-Bocage Intercom ne donne pas suite à cette demande.</p>
--	--	--	--	---	--

## 6) Annexes des observations faites par le public

Annexe n°1 – Observation de Mike Brounais du 22 juin 2019

### Registre dématérialisé

The image shows a page from a digital register. At the top, there is a green header with the text: 'Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 / La modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme'. Below this, the page title is 'Fiche technique 2 : la structure et le contenu du règlement'. The main text discusses the Decree n° 2015-1783 of December 28, 2015, which modernizes the content of local urban planning documents (PLU) by restructuring them thematically. It notes that this nomenclature is coherent with the ALUR law and facilitates the application of the law. The text explains that the objective is to make the documents more accessible and readable for PLU authors by regrouping articles thematically. It also mentions the abolition of the distinction between PLU and POS (Plans d'Occupation des Sols) as of January 1, 2016, and the impact of the 'LOF' (Law n° 67-1253) on the structure of POS. The page concludes by stating that the new thematic structure of the regulations is based on the reorganization of legislative articles L151-8 to L151-42 of the Urban Planning Code.

1.1 Un règlement proportionné aux enjeux : la structure proposée

Le sommaire du code de l'urbanisme relatif au règlement est le suivant :

**Section 3 : Le règlement**

**Sous-section 1 : Contenu du règlement, des règles et des documents graphiques** (Articles R151-9 à R151-16)

**Sous-section 2 : Délimitation et réglementation des zones urbaines, à urbaniser, agricole, naturelle et forestière** (Articles R151-17 à R151-26)

**Sous-section 3 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

Paragraphe 1 : Destinations et sous-destinations (Articles R151-27 à R151-29)

Paragraphe 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités (Articles R151-30 à R151-36)

Paragraphe 3 : Mixité fonctionnelle et sociale (Articles R151-37 à R151-38)

**Sous-section 4 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Paragraphe 1 : Volumétrie et implantation des constructions (Articles R151-39 à R151-40)

Paragraphe 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère (Articles R151-41 à R151-42)

Paragraphe 3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (Article R151-43)

Paragraphe 4 : Stationnement (Articles R151-44 à R151-46)

**Sous-section 5 : Equipement et réseaux**

Paragraphe 1 : Desserte par les voies publiques ou privées (Articles R151-47 à R151-48)

Paragraphe 2 : Desserte par les réseaux (Articles R151-49 à R151-50)

A l'intérieur de chaque paragraphe, les articles suivent une même logique, les prescriptions écrites que peuvent comporter le règlement sont suivies des prescriptions à représenter sur les documents graphiques, le cas échéant.

**Une nomenclature obsolète imposée aux POS**

La nomenclature actuellement utilisée par la plupart des PLU découle d'un héritage de la nomenclature imposée aux POS à l'article A.123-2 du code de l'urbanisme. Cette nomenclature ne s'est jamais imposée au PLU et est obsolète. Elle prévoit un article dédié aux adaptations mineures alors même qu'elles sont actuellement strictement encadrées par la loi et n'ont donc pas besoin de figurer dans le règlement du PLU. On y trouve également le coefficient d'occupation des sols et ses dépassements. Elle

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modification du contenu des plans locaux d'urbanisme : la structure et le contenu du règlement.

2

n'intègre pas les obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques...

**Une nomenclature thématique fortement recommandée**

Ni le décret ni un projet d'arrêté ne prévoient de remettre à jour cette nomenclature ou de créer une nouvelle nomenclature imposée. Toutefois, **une nomenclature facultative est fortement recommandée**. Elle découle de la structure même du code de l'urbanisme qui propose des regroupements d'outils en fonction des thématiques à aborder. La sous-section 1 propose un guide d'écriture de la règle. La sous-section 2 est relative au zonage. Les sous-sections 3 à 5 constituent un regroupement thématique des outils et la base de la nomenclature facultative.

Cette nomenclature (voir ci-après) ne doit pas être perçue comme une liste à remplir intégralement. Les auteurs de PLU restent libre de composer leur règlement avec une partie seulement des outils mis à leur disposition.

#### Nomenclature recommandée

##### **I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité\***

1- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations - Art. R151-30 à R151-36

2 - Mixité fonctionnelle et sociale – Art. R151-37 à R151-38

##### **II- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

1 - Volumétrie et implantation des constructions - Art. R151-39 et R151-40

2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère - Art. R151-41 à R151-42

3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions - Art. R151-43

4 - Stationnement - Art. R151-44 à R151-46

##### **III- Équipement et réseaux (sous-section 5)**

1 - Desserte par les voies publiques ou privées - Art. R151-47 et R151-48

2 - Desserte par les réseaux - Art. R151-49 et R151-50

\* Les articles R. 151-27 à R. 151-29 ayant vocation à lister les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être utilisées pour différencier les règles au sein du règlement du PLU, ils n'ont pas spécifiquement à être réintégrés dans le règlement en tant que partie spécifique.

L'objectif de cette restructuration est de promouvoir un affranchissement complet du PLU avec l'ancienne nomenclature du POS qui incitait à rédiger un règlement exhaustif. Le POS répondait à une approche très réglementaire, qui laissait peu de place au projet et au contexte local. Il s'inscrivait dans un urbanisme d'extension urbaine et ne déclinait pas les enjeux de limitation de l'étalement urbain.

La déclinaison des enjeux thématiques du PLU en neuf paragraphes facultatifs propose un regroupement des outils réglementaires offerts aux auteurs d'un PLU dans une logique permettant une meilleure appropriation des règles traduisant le projet de territoire. Elle a vocation à faire évoluer le règlement vers une rédaction plus opérationnelle, mettant en avant les capacités d'évolution du territoire et pas uniquement les interdictions.

Si cette nomenclature est facultative, afin d'inciter les rédacteurs de PLU à interroger l'intérêt de chaque règle au regard des objectifs du PAOD<sup>1</sup>, sa déclinaison suivant les trois thèmes proposés reste cependant fortement conseillée pour préserver une homogénéité de la présentation des règlements, facilitant leur lecture par les citoyens et les porteurs de projets.

## 1.2 Les annexes

Il s'agit de bien distinguer les annexes obligatoires au PLU, listées aux **articles R.151-52 et R.151-53** du code de l'urbanisme, des annexes que les auteurs de PLU peuvent ajouter, à des fins d'information, mais qui ne sont pas des annexes prévues par le code.

Ces dernières n'étant pas énoncées, il ne peut leur être donné de valeur d'opposabilité, les documents opposables étant clairement identifiés au deuxième alinéa de l'article R. 151-10.

L'article **R.151-10** précise que « seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L. 152-1. ».

L'article R.151-9 détermine la composition du règlement : « Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.... ».

Cette disposition entend clarifier le statut juridique parfois ambigu des pièces gravitant autour du règlement : seuls les éléments inclus dans la partie écrite ou les documents graphiques du règlement sont opposables aux tiers dans un rapport de conformité.

Aucune pièce écrite ne pourra donc être annexée au règlement. Cependant, le décret n'évoquant pas le statut des annexes, il ne s'oppose pas formellement à l'existence de cahiers de recommandations ou de compléments d'informations annexés au PLU, et non au règlement, dans la mesure où ils n'ont pas de valeur réglementaire.

Il est finalement recommandé de restreindre l'utilisation des annexes afin de limiter le risque contentieux qui résulterait d'une mauvaise appréciation de leur statut juridique par les utilisateurs.

Les illustrations graphiques qui accompagnent des règles écrites ne sont opposables que

<sup>1</sup> Cf. fiche technique 3 : « le rapport de présentation : un contenu modifié »

si le règlement le mentionne<sup>2</sup>.

## 2. Le caractère facultatif de l'ensemble des règles

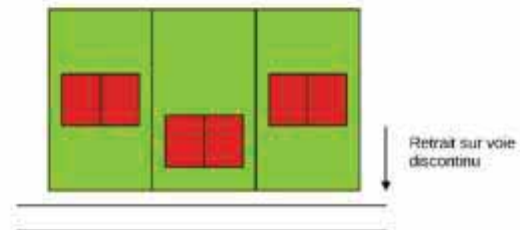
Le décret n° 2015-1783 consacre le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, en cohérence avec les articles L151-8 et L151-17 issus de la recodification du code de l'urbanisme. Il rend donc facultatif, au même titre que les autres, les dispositions portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, et aux limites séparatives.

Les règles d'implantation présentent un réel intérêt pour la maîtrise de la forme urbaine et la préservation d'un bon voisinage, sous réserve que leur rédaction ne relève pas d'un systématisme susceptible de freiner les projets innovants ou de favoriser une uniformisation et une monotonie du cadre bâti.

Elles sont particulièrement indiquées dans le cas de tissus urbains constitués dans lesquels il est souhaitable de conserver une régularité d'ordonnement des façades sur voie et un retrait des constructions par rapport aux constructions voisines pour limiter les nuisances.

Cependant, dans des secteurs où l'implantation des bâtiments est très disparate, il n'est pas opportun d'imposer des règles d'alignement et de retrait fixes sur l'ensemble de la zone car elles ne favoriseraient pas une insertion urbaine adaptée aux variétés d'alignement. De même dans les zones naturelles ou agricoles, imposer un alignement sur voie des constructions peut aller à l'encontre d'une insertion paysagère particulièrement recherchée dans ces secteurs.

Par exemple, dans le cas de constructions existantes sans alignement fixe sur la voie, il n'est pas utile d'imposer des règles d'implantation des constructions sur la voie, si le règlement souhaite maintenir ce caractère aléatoire de l'alignement.



Exemple : secteur pavillonnaire avec une discontinuité d'alignement sur voie et de retrait par rapport aux limites séparatives : l'intérêt de cette morphologie est la discontinuité de l'alignement créant des ouvertures visuelles entre les constructions.

Au-delà des seuls articles relatifs à l'implantation des constructions, le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement du plan local d'urbanisme est

<sup>2</sup> Cf. Fiche technique 8 - Documents et représentations graphiques.

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modification du contenu des plans locaux d'urbanisme, la structure et le contenu du règlement.

consacré. Il appartient à chaque collectivité de s'interroger, au regard des circonstances locales, sur la nécessité des règles édictées et de construire son dispositif réglementaire « à la carte ».

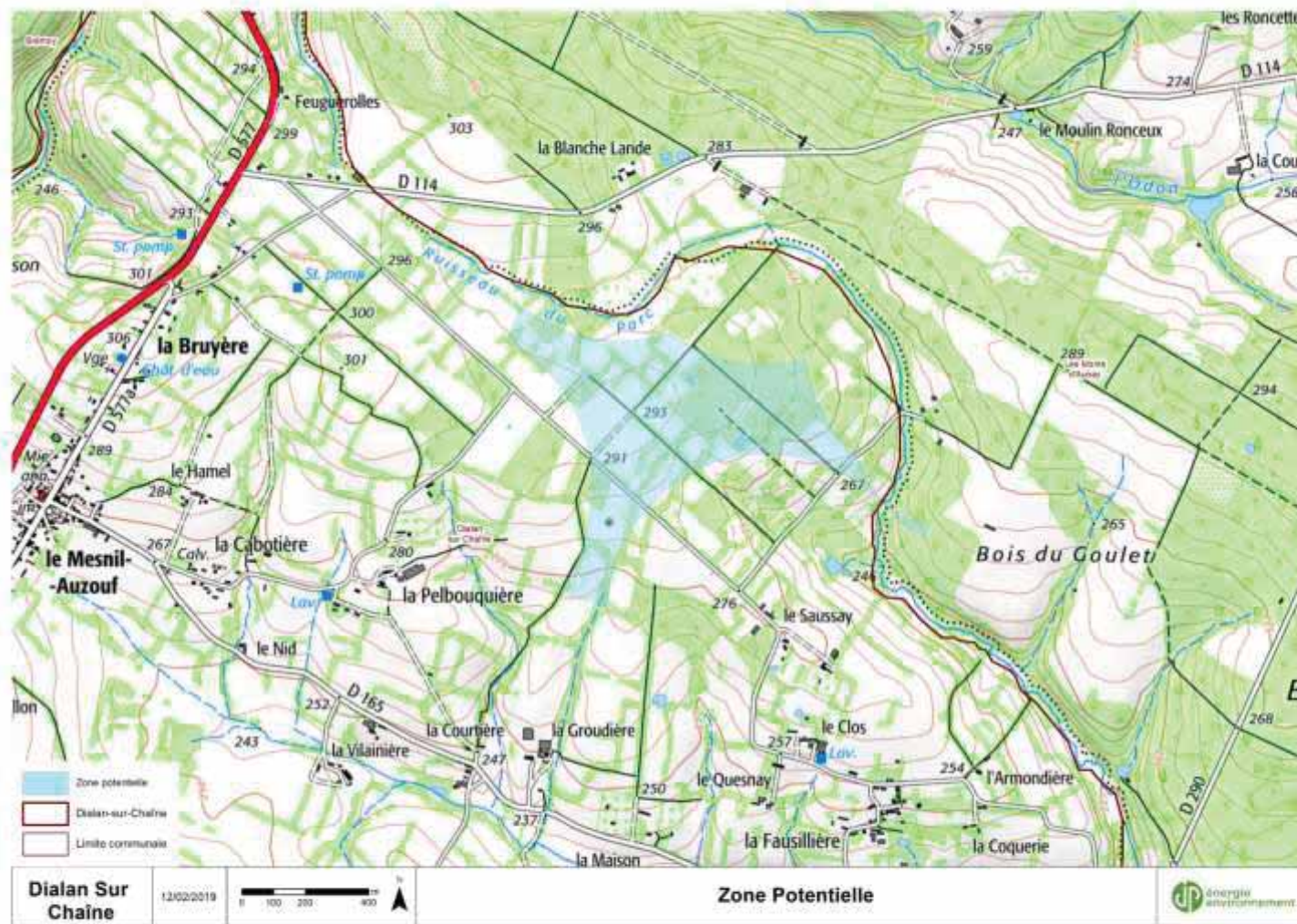
Version fiche	Date	Auteur
1	Avril 2016	DHUP/QV3
2	Octobre 2016	DHUP/QV3

Décret relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et portant modification du contenu des plans locaux d'urbanisme: la structure et le contenu du règlement.

7



Annexe n°2 – Observation de Théo Bouckaert (JP Environnement) du 10 juillet 2019



# Dialan-sur-Chaine (14)

Communauté de Communes Pré-Bocage Intercom

## Proposition de partenariat

09/07/2019

Théo BOUCKAERT  
Chef de projet éolien



## JPee : producteur français d'électricité 100% renouvelables

- **15 ans d'expérience** et d'engagement
- Parmi les premières sociétés françaises indépendantes de son secteur
- Siège social à Caen, bureaux à Paris, Nantes et Montpellier
- Une équipe de **35 salariés**



Label Excellence 2019 de Bpifrance d'innovation et de croissance



## Nos parcs en exploitation

● 12 Parcs éoliens (196 MW – 73 éoliennes)

● 74 Centrales photovoltaïques (71 MW)



Bureaux de JP Energie  
Environnement



Bureaux de JP Energie  
Maintenance



## Présentation de la société

### Une stratégie de producteur / exploitant à long terme

**Même partenaire sur le long terme** pour la commune, un **interlocuteur unique** du développement jusqu'à l'exploitation (sécurité, fiabilité avec un interlocuteur unique du développement jusqu'à l'exploitation).



**Pas de logique développeur avec revente du parc clé en main** à des investisseurs notamment étrangers.

**Partenariat JPee - Caisse des Dépôts et Consignations :**

- Prise de 49% des participations des parcs de JPee
- Co-financement des nouveaux projets

GROUPE



JPee signataire d'une **Charte de « Bonnes pratiques »**.



## Partenariat JPee – West Energies

**JPee** et **WEST ENERGIES**, société d'économie mixte (SEM), s'engagent dans une logique de co-développement et de co-financement pour tous les projets éoliens en Normandie dans le but de :

- Intégrer des acteurs locaux **à toutes les étapes** du projet ;
- Favoriser l'inscription et l'**appropriation des projets de transition énergétique** dans les territoires ;
- **Partager le capital** des sociétés d'exploitation entre plusieurs acteurs (JPee, West Energies, Commune, Communauté de Communes, Collectif Citoyen, etc.)



## Présentation de West Energies

West Energies a été créée par 5 partenaires publics et privés ayant une vision commune du développement des énergies renouvelables.



Son objectif est :

- d'être un accélérateur pour les projets de production d'énergies renouvelables dans l'Ouest de la France, notamment en Normandie.
- d'être un co-développeur et co-investisseur du territoire en rassemblant les acteurs locaux et les entreprises souhaitant s'impliquer dans la transition énergétique du territoire.





## Ses principales missions

- Aider les collectivités à développer des **projets de « territoire »** et au service du territoire.
- Assurer le lien entre les porteurs de projets et les élus, l'administration, les services de l'Etat, les citoyens.  
Participer activement à la **concertation locale**.
- Intervenir en **amont** pour une meilleure maîtrise du projet, des partenaires et des objectifs de chacun, **participer aux décisions** .
- Faciliter le développement de **sites locaux de production d'énergie** renouvelable (photovoltaïque, méthanisation, éolien, hydraulique...)
- Etre le « **tiers de confiance** » défendant les intérêts des collectivités







## Ses exigences

- Participation des acteurs du territoire au développement du projet et **maitrise** des orientations prises
- Garantie qu'une partie des **bénéfices** revient au territoire au travers de dividendes
- **Contrôle** de l'exploitation du parc permettant notamment de se prémunir contre des cessions ultérieures à des fonds d'investissement étrangers

Cette approche permet de replacer les acteurs locaux **au centre du projet** tout en s'appuyant sur un développeur reconnu.

La richesse créée par le projet reste ainsi en partie sur le territoire!



West Energies : Le partenaire territorial de votre projet

## Ses références

- 8 centrales photovoltaïques en toiture (1,1 MWc) en exploitation
- Le plus grand parc photovoltaïque au sol de Normandie (15,3 MWc) bientôt mis en service
- Des participations dans le développement de nombreux projets de production d'énergies renouvelables (photovoltaïques, éoliens, méthanisation)



## Un projet qui s'inscrit dans les objectifs énergétiques

### A l'échelle nationale :

**PPE 2019** : **doublement** des capacité EnR d'ici 2028  
soit **36%** du mixte énergétique français  
dont environ **30% d'énergie éolien terrestre**

### A l'échelle régionale :

**SRCAE** Normandie : **1 701 MW** à **2 176 MW** éolien d'ici 2020  
**727 MW** installée en **2017**

### A l'échelle de Pré-Bocage Intercom :

**PCAET** en cours d'élaboration

### Énergie éolienne :

1MW éolien = consommation 1 000 habitants (hors chauffage)<sup>1</sup>

3 éoliennes de 3 MW = 9 MW ↔ consommation 9 000 hab. (hors chauffage)

→ **Plus de 8 fois** de la consommation des habitants de Dialan-sur-Chaine

→ **Environ 36%** de la consommation des hab. de Pré-Bocage Intercom

### Emission GES des systèmes énergétiques en France\* :

**1kWh éolien terrestre = 10 g eqCO2**

1kWh hydraulique = 10 g eqCO2

1kWh biomasse = entre 14 et 31 g eqCO2

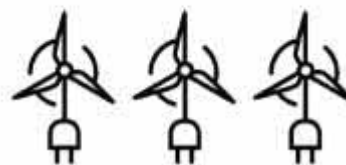
1 kWh photovoltaïque = 32 kWh g eqCO2

1kWh nucléaire = 66 g eqCO2

1 kWh gaz = 443 g eqCO2

1 kWh fioul = 780 g eqCO2

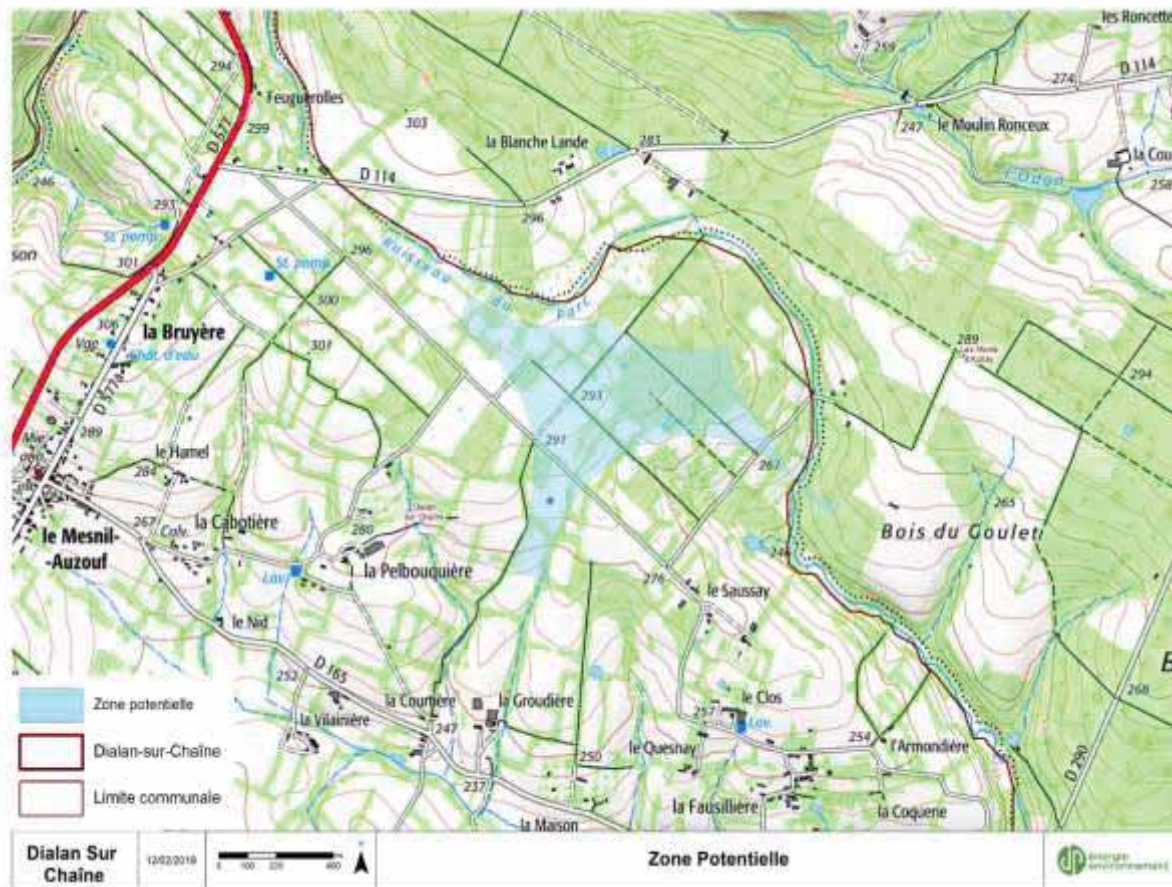
**4 emplois** non délocalisables par jour en 2017\*\*



\*Source : ADEME

\*\*Source : France Energie Eolienne

## Zone d'Implantation Potentielle (ZIP)



Distance minimale de 500m des habitations

Règlement National d'Urbanisme et PLUi en cours d'élaboration (2017)

Terrain Bocager

### Potentiel

- 3 éoliennes
- Puissance unitaire : entre 2,5 et 3,5 MW
- Hauteur en bout de pales : entre 130m et 150m

## Retombées économiques (montage)

Fonctionnement de la rémunération pour la commune : addition de la fiscalité et de la convention communale JPee

Conditions financières pérennes, sécurisées et sans risques d'ordre pénal sur le plan de la légalité tant pour les élus que JPee

### Fiscalité

- Taxes (IFER, CET, taxe foncière) durant toute la durée d'exploitation du parc éolien. Répartition Commune, Pré-Bocage Intercom, Département, Région

+

### Convention communale JPee

- Redevance directe pour la commune via convention de servitude de 44 ans pour l'utilisation des chemins communaux (redevance annuelle indexée sur la puissance MW)

=

**Levier financier pour la commune de Dialan-sur-Chaine** dans un contexte de baisse continue des dotations de l'Etat, qui permet de :

- Financer des **travaux et/ou aménagements prioritaires**
- Planifier des **projets de développement sur le long terme** (aménagement, assainissement, équipements et services à la population, entretien du patrimoine, efficacité énergétique ...)



## Retombées économiques (fiscalité)

### Simulation fiscalité annuelle : Pour 1 éolienne de 3 MW

Taxes	Dialan-sur-Chaîne	Pré-Bocage Intercom	Région et département
Taxe Foncière	1 119 €	88 €	1 547 €
CFE	0 €	1 707 €	0 €
CVAE	0 €	2 027 €	5 623 €
IFER	4 440 €	11 100 €	6 660 €
<b>TOTAL</b>	<b>5 559 €</b>	<b>14 922 €</b>	<b>14 037 €</b>

Simulation non contractuelle calculée sur la base des taux fiscaux de la commune de Dialan-sur-Chaîne en 2017

Régime de fiscalité : **Fiscalité Professionnelle Unique (FPU)**

\*20% IFER reversé à la commune : Loi de Finance 2019

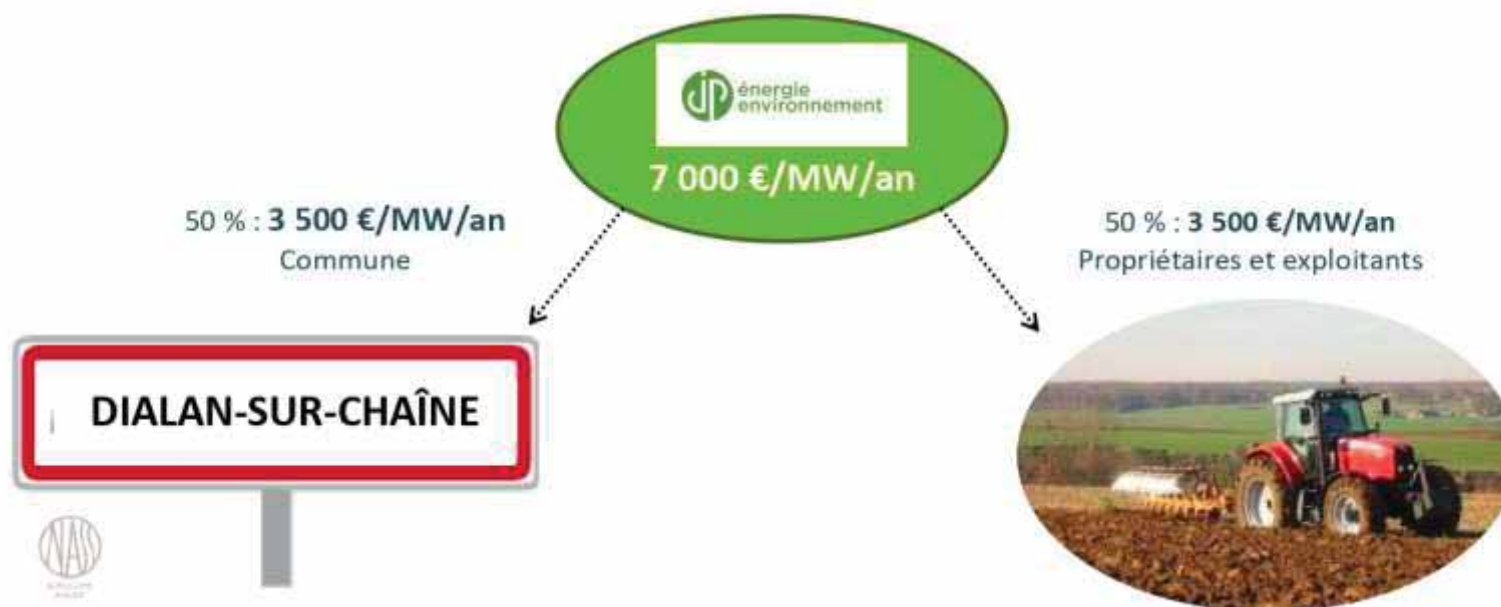
\* Hypothèse sur taux moyen en France



## Retombées économiques (Commune et Privé)

JPee propose un **montant global à hauteur de 7 000 €/MW/an** (sur 44 ans) à partager à parts égales entre :

- Commune de Dialan-sur-Chaîne (convention de servitude d'utilisation des chemins communaux) ;
- Propriétaires fonciers/Exploitants agricoles (bail emphytéotique).



## Synthèse retombées économiques au niveau communal

### Pour 1 éolienne de 3 MW

Retombées	Dialan-sur-Chaîne
Fiscalité	5 559 €
Convention communale (3 500 €/MW/an)	10 500 €
<b>TOTAL</b>	<b><u>16 059 €/an</u></b>

Potentiel de 3 éoliennes : **48 177 €/an** pendant 44 ans

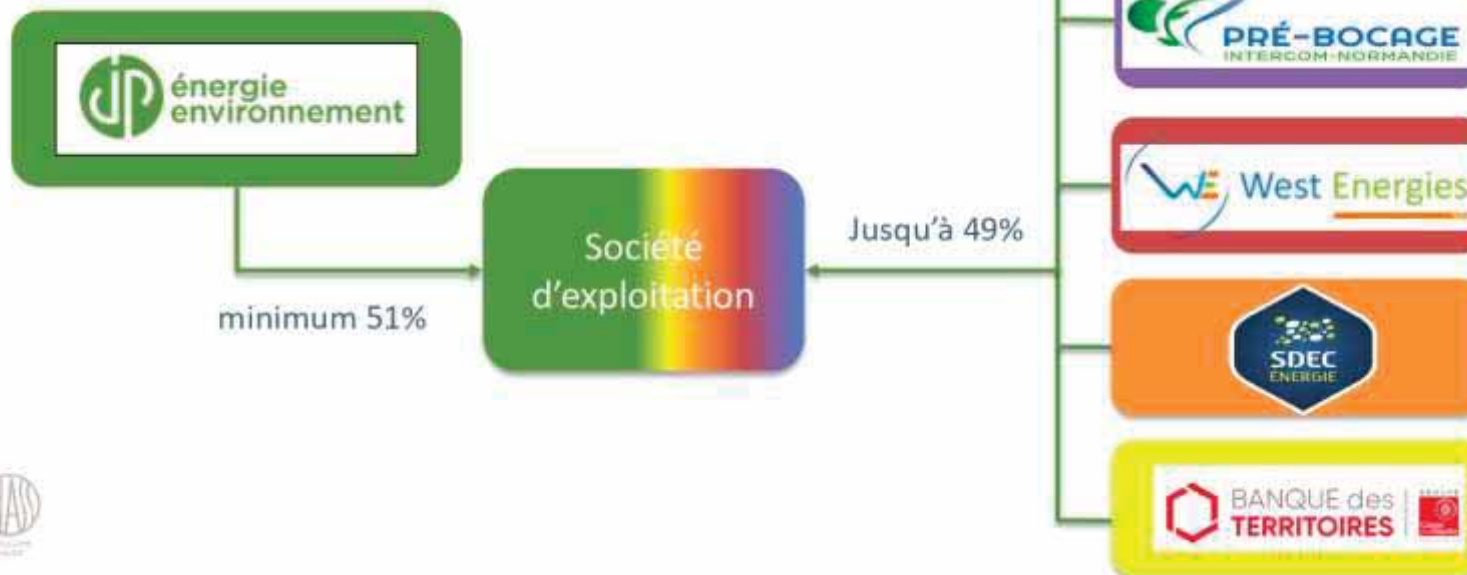




## Co-Développement et Co-Investissement

JPee propose une approche partenariale pour accompagner le **développement économique des territoires** sur le long terme avec **l'investissement participatif**.

- Prise de participation **d'investisseurs publics et privés** :  
Commune, Pré-Bocage Intercom, West Energies, SDEC  
Energie, Banque des Territoires (*ouverture du capital de la société  
d'exploitation à l'actionariat*)





## Offre éco-épargnant (Citoyens, Entreprises, Associations, etc.)

JPee propose aux citoyens/habitants via sa propre plateforme de financement participatif (mise en ligne avril 2019) de **devenir acteurs de la transition énergétique** en investissant de l'épargne directement dans le développement de ses unités de production d'énergies renouvelables.

- Montant : entre 50 000 € et 100 000 € suivants les projets
- Montant min/max par prêteur: min 100 € - max 5 000 €
- Durée opération: 4 mois
  - **Priorité ouverture de l'opération** : commune et CC pendant 2 mois
  - **Ouverture au département et la Région** : pendant 2 mois
- Durée du prêt et fréquence des échéances: 2 ans – fréquence semestrielle pour perception des intérêts. Remboursement IN FINE
- Taux:
  - **Commune d'accueil du projet** : 6%
  - **Communauté de commune** : 5 %
  - **Département / Région** : 4 %



JPee est labellisée « Conseiller en Financement Participatif » (CFP) au registre de l'ORIAS et a développé sa propre plateforme de financement participatif : **JP4E**

## Participation locale : concertation et communication

### Création d'un Comité de Pilotage

Associer les acteurs locaux (maires et conseillers, membres de Pré-Bocage Intercom, représentants de West Energies et/ou de SDEC Energie, etc.) au montage du projet :

- Dynamique collective de co-construction qui réponde aux attentes des élus et des citoyens ;
- Appropriation du projet par les acteurs du territoire et cohésion locale.

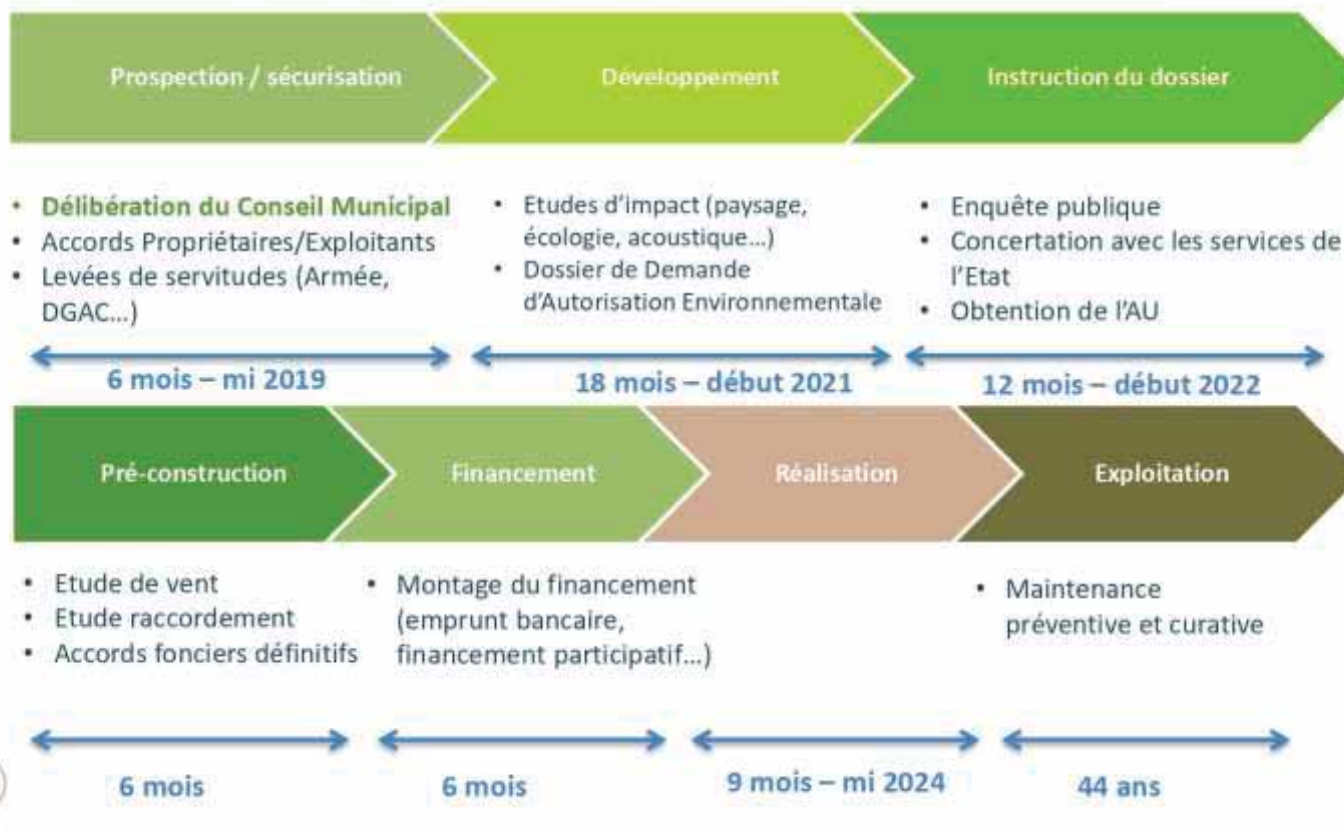
### Outils et supports de communication

- Exposition de présentation du projet : mairie, école, etc. ;
- Lettres d'information ;
- Articles bulletins municipaux ;
- Ateliers de riverains ;
- Site internet dédié au projet ;
- Visite de parcs en exploitation.



## Planning prévisionnel

Dans l'hypothèse de l'obtention d'une délibération favorable début 2019



## Synthèse : les points forts de l'offre JPee

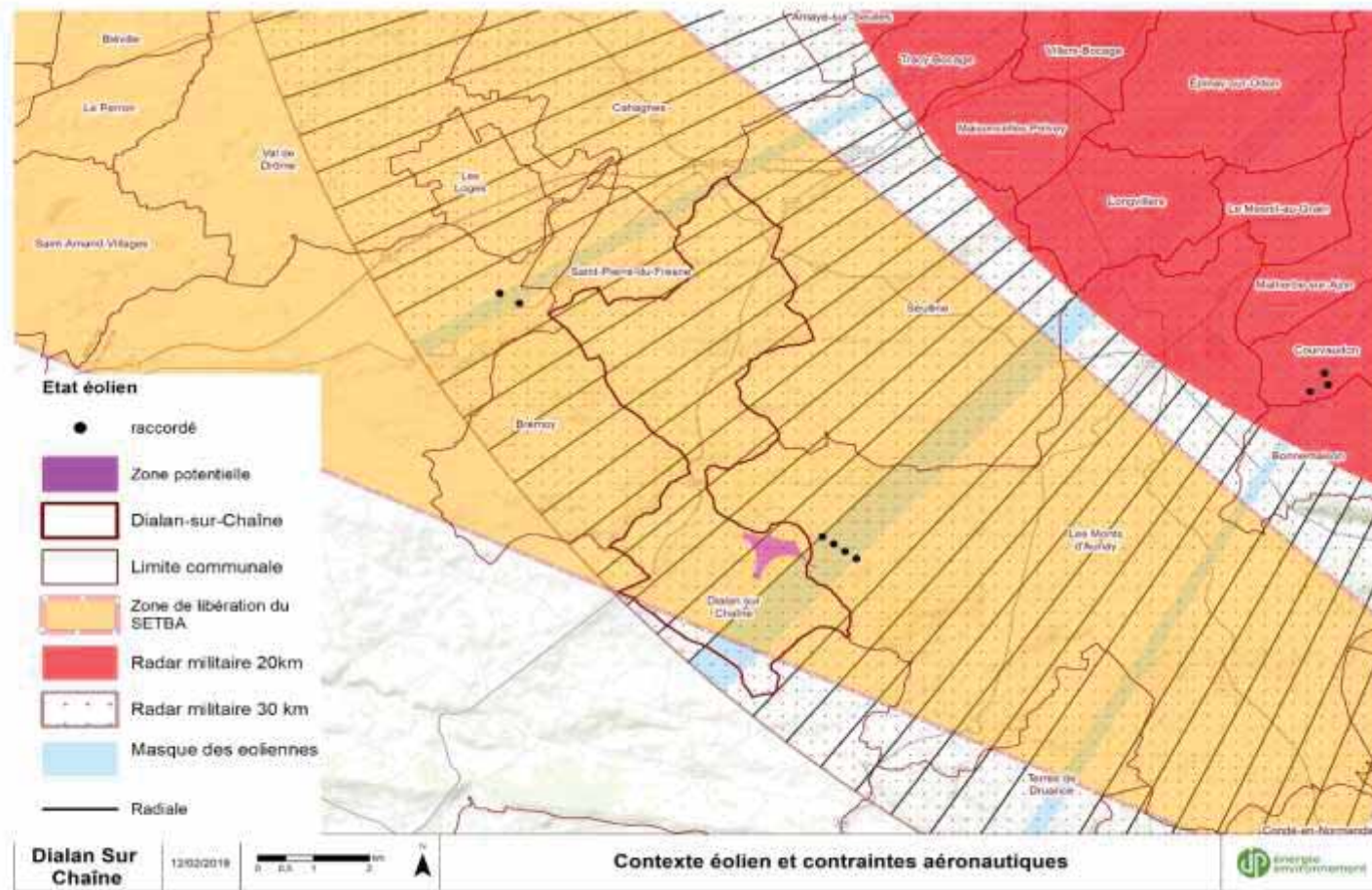
- ❖ **Un projet porté par un opérateur 100% français et indépendant**
- ❖ **Une stratégie de producteur - exploitant long-terme**  
(sécurité et fiabilité, interlocuteur unique du développement jusqu'à l'exploitation)
- ❖ **Flexibilité et réactivité**  
(partenariat local avec les communes)
- ❖ **Retombées économiques sécurisées et durables**  
(convention communale + mesures d'accompagnement indexées sur la puissance installée)
- ❖ **Ouverture à l'investissement participatif**  
(commune, investisseur public, éco épargnant)
- ❖ **Développement de projet maîtrisé, partagé et concerté**

**Théo BOUCKAERT**

Chef de projet éolien  
02 14 99 11 32  
06 37 91 83 43  
theo.bouckaert@jpee.fr

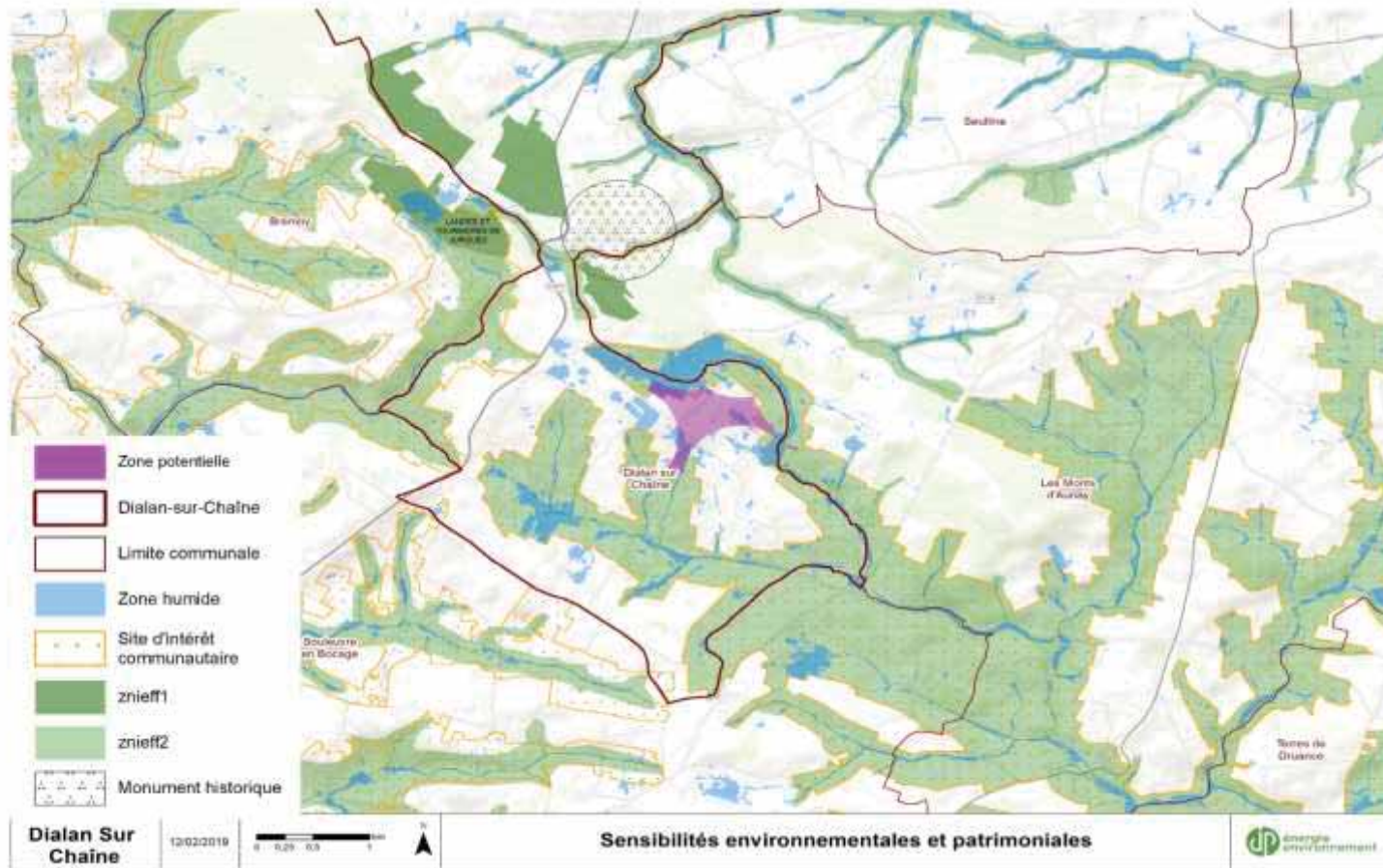


## Contraintes Aéronautiques et Contexte Eolien



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 Ouest

## Sensibilités Environnementales et Patrimoniales





## Actionnariat – Solution d'investissement par transformation de la Convention Communale

### Scénario 1\*

Investissement des 3 premières années de la convention communale

La commune perçoit sur la période :

- La fiscalité
- Les dividendes (à hauteur de 4%)
- Les intérêts sur remboursement du compte courant d'associé



La commune perçoit sur la période :

- La fiscalité
- La convention communale revalorisée
- Les dividendes (à hauteur de 4%)
- Les intérêts sur remboursement du compte courant d'associé

**Montant investi : 31 500 €/éolienne**  
 Soit 94 500 € pour le parc

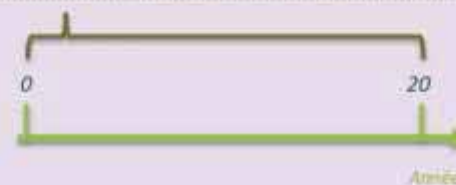
\*Calculs sur la base d'un parc de 3 éoliennes de 3MW

### Scénario 2\*

Investissement de 50% de la convention communale

La commune perçoit sur la période :

- La fiscalité
- 50% de la convention communale revalorisée
- Les dividendes (à hauteur de 14%)



**Montant Investi : 105 000€/éolienne**  
 Soit 315 000 € pour le parc



## Plan d'information et de concertation

### Comité de Pilotage

3 à 4 réunions du CoPil

### Lettre d'information

2 à 3 lettres d'information distribuées à l'ensemble des habitants (de la commune et/ou de Pré-Bocage Intercom)

### Site internet dédié au projet

Mis en place avec les élus (Commune, Pré-Bocage Intercom et/ou et les partenaires locaux (West Energies et/ou SDEC Energie)

### Ateliers rivaux

2 à 3 ateliers participatifs pendant les études

### Concertation préalable

Démarche volontaire de concertation et d'information

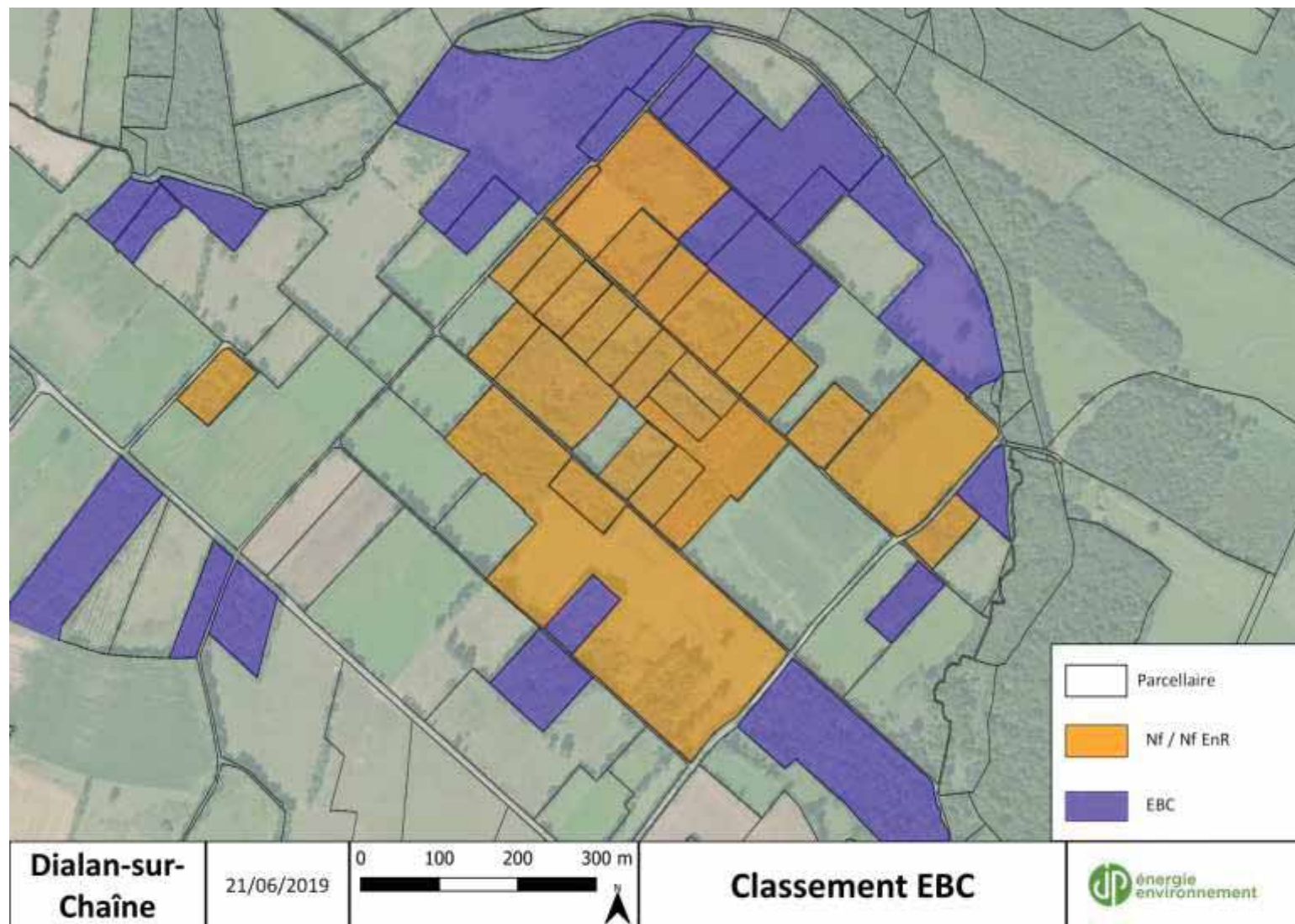


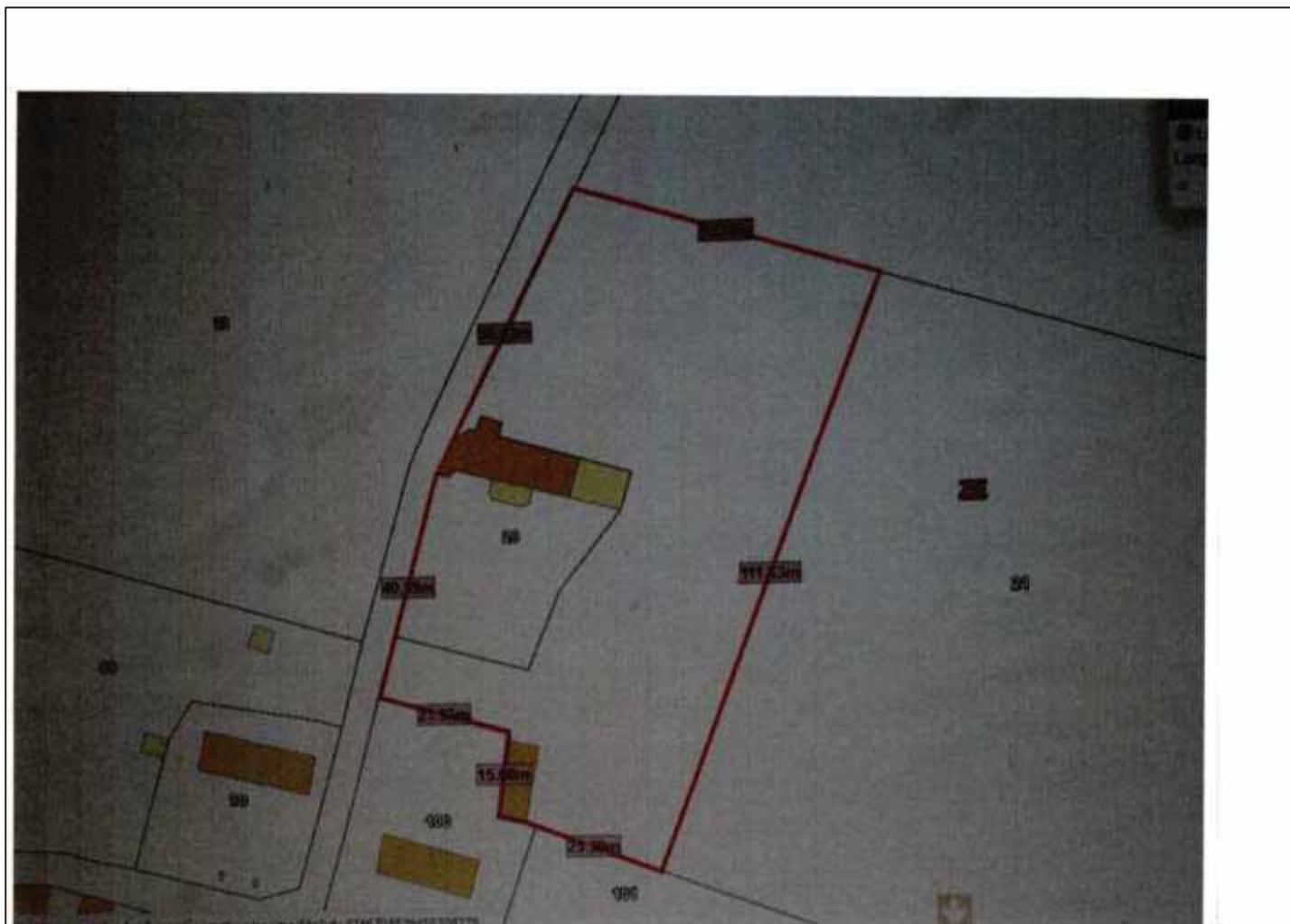


## Références partenariats avec JPee

- Co-développement signé avec le SEM SERGIES en 2015  
*2 projets éoliens en Vienne : 24MW (2x4 éoliennes) dont 12MW autorisés et purgés de tout recours*
  
- Parc éolien du Moulin d'Emanville  
*19 éoliennes (58MW)+ postes électriques*  
*Partenariat avec la Caisse des Dépôts et de Consignations : 49% des parts du capital de la société d'exploitation*
  
- Partenariat JPee/Caisse des Dépôts et Consignations/SEM EnerCentre-Val de Loire et Te28  
*12 éoliennes (42MW)*  
*En cours de signature*
  
- Partenariat JPee/Communauté de Commune du Pays Solesmois - Nord (59)  
*5 éoliennes (15MW)*  
*Protocole de partenariat signé fin 2018, entrée au capital de la société de projet : JPee 50,1% - CC Pays Solesmois 49,9%*







## SEULLINE ST-GEORGES-D'AUNAY

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 2- LES OAP AU SEIN DES "COMMUNES RURALES"

### SEULLINES / COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-GEORGES D'AUNAY

Les OAP de St Georges d'Aunay vise la construction de 38 logements. Ces 38 logements sont répartis sur 4 OAP qui ont pour objectifs de développer les espaces habités et qualifier les entrées de ville.

#### L'OAP A

##### ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 1,5 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 11 à 15 logements individuels

##### PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site présente une topographie marquée qui peut être contraignante pour la construction. Des cônes de vue sur le grand paysage seront à préserver.

Les accès de la zone seront principalement organisés sur le chemin longeant le site sur sa façade nord. Celui-ci devra être élargi pour une voie à double sens (voir emplacement réservé sur le schéma de principe). La voie interne pourra être organisée en sens unique avec une entrée et une sortie.

Des haies bocagères sont préconisées pour le traitement des franges de l'opération à minima.

##### PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

Pas de conditions particulières.

#### L'OAP B

##### ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ

- Surface constructible estimée: 4385 m<sup>2</sup> environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 4 logements.

La densification de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLU.

### SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / SAINT GEORGES D'AUNAY SUD





la construction et de l'habitation,  
- ne pas avoir exercé sa faculté de rétractation,  
- requérir le notaire soussigné de régulariser la vente.  
En conséquence, les dispositions relatives à la protection de l'acquéreur immobilier ne sont pas applicables aux présentes, tel qu'en dispose l'alinéa 4 de l'article L. 271.1 du même code.  
Copie de la notification et l'accusé de réception sont annexés au présent acte après mention.

#### **VENTE**

Le Vendeur, cède, sous les garanties ordinaires et de droit en pareille matière et sous les conditions particulières éventuellement prévues plus loin, à L'Acquéreur, qui accepte, les biens dont la désignation suit :

#### **DESIGNATION DES BIENS VENDUS**

##### **Commune de JURQUES (Calvados) Lieu dit "La Hyguère"**

Une ancienne maison d'habitation à restaurer, située à JURQUES (Calvados), lieu dit "La Hyguère".  
Terrain autour.  
Le tout figurant au cadastre de ladite Commune sous le numéro 100 de la section ZE, pour une contenance de quinze ares soixante six centiares (15a 66ca).

Un procès-verbal de bornage a été établi par Monsieur Laurent VIGNAL, géomètre-expert auprès de GEODIS, à BRÉTTEVILLE SUR ODON (Calvados), le 22 juin 2009. Un plan dressé à la suite de ce procès-verbal est annexé au présent acte après mention.  
Un certificat de superficie et de bornage en date du 3 septembre 2009 est annexé au présent acte après mention.

#### **NATURE ET QUOTITES DES DROITS IMMOBILIERS VENDUS**

Les biens et droits immobiliers vendus appartiennent aux personnes identifiées ci-dessus au paragraphe "VENDEUR", de la manière suivante :

- moitié indivise en pleine propriété et moitié en usufruit en ce qui concerne Madame Yvette MENAGER Veuve GIRAULT,
- le huitième en nue-propriété en ce qui concerne la communauté universelle existant entre Monsieur André Yves GIRAULT et Madame Marie-Françoise TERRIER,
- le huitième en nue-propriété en ce qui concerne Madame Chantal FOISNEAU née GIRAULT,
- le huitième en nue-propriété en ce qui concerne Madame Monique FOISNEAU née GIRAULT,
- le huitième en nue-propriété en ce qui concerne Madame Sabine LEVERRIER née GIRAULT.

Ainsi qu'il est expliqué plus loin, au paragraphe "Origine de propriété".

#### **EFFET RELATIF**

Les titres du Vendeur, dont l'analyse est faite au paragraphe "ORIGINE DE PROPRIÉTÉ", résultent savoir :

- d'un procès-verbal de remembrement publié au bureau des hypothèques de VIRE (Calvados) le 24 février 1982, volume R21, numéro 104,
- d'une attestation immobilière dressée par Maître Claude LETOURNEUR, alors notaire à SEPT FORGES (Orne), le 27 mai 1988, après le décès de Monsieur André Louis GIRAULT, survenu à BAGNOCLES DE L'ORNE (Orne) le 25 septembre 1986. Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VIRE (Calvados) le 13 juillet 1988, volume



REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Jurques

dossier n° CUb 014 347 08 B0011

date de dépôt : 26 juin 2008

demandeur : QUEDEVILLE Marie-Laure

adresse terrain : lieu dit La Hyguière, à Jurques  
(14260)

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré au nom de l'Etat  
**Opération réalisable**

Approuvé par le conseil municipal  
le 23 Novembre 2008

**Le maire de Jurques,**

Vu la demande présentée le 26 juin 2008 par EID Immobilier, QUEDEVILLE Marie-Laure demeurant 45 Rue Pasteur, à Villers-Bocage (14310), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :

- cadastré ZE 16
- situé La Hyguière  
14260 Jurques

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la réalisation d'une opération consistant en la réhabilitation d'une maison d'habitation;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu la carte communale approuvée par délibération en date du 12/10/2007 Zone N,

Considérant que la demande porte sur la réhabilitation d'une maison d'habitation sur un terrain situé lieu dit La Hyguière, à Jurques (14260) ;

Considérant les termes de l'article L.124-2 du Code de l'urbanisme qui délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes,

**CERTIFIE**

**Article 1**

Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

L'installation privée d'assainissement devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel du 8 mai 1996 modifié et sera validé par le SPANC ( Service Public d'Assainissement Non Collectif ). Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement individuel doivent être adaptées à la nature du terrain notamment aux risques de remontées de nappes phréatiques.

L'accès devra être aménagé de façon à éviter tout arrêt ou manœuvre du véhicule sur la voie publique; le portail sera notamment en retrait de l'alignement d'un minimum de 5 m (application des dispositions de l'article R111.2 du Code de l'Urbanisme).

## Article 2

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée.  
Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- L.111-1-2, L.111-1-4, R.111-2 à R.111-24.

Zone(s) : Non constructible

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude.

## Article 3

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Electricité	Oui	Oui		
Assainissement	Non	Non		
Voirie	Oui	Oui		

## Article 4

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

- Taxe locale d'équipement
- Taxe départementale des espaces naturels sensibles
- Taxe départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
- Redevance d'archéologie préventive

## Article 5

Les participations ci dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis de construire ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêtés de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

### Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :

- Participations pour équipements publics exceptionnels (article L. 332-8 du code de l'urbanisme)
- Cession gratuite de terrains (article L. 332-6-1-2<sup>ème</sup> -a du code de l'urbanisme)

### Participations préalablement instaurées par délibération : Néant

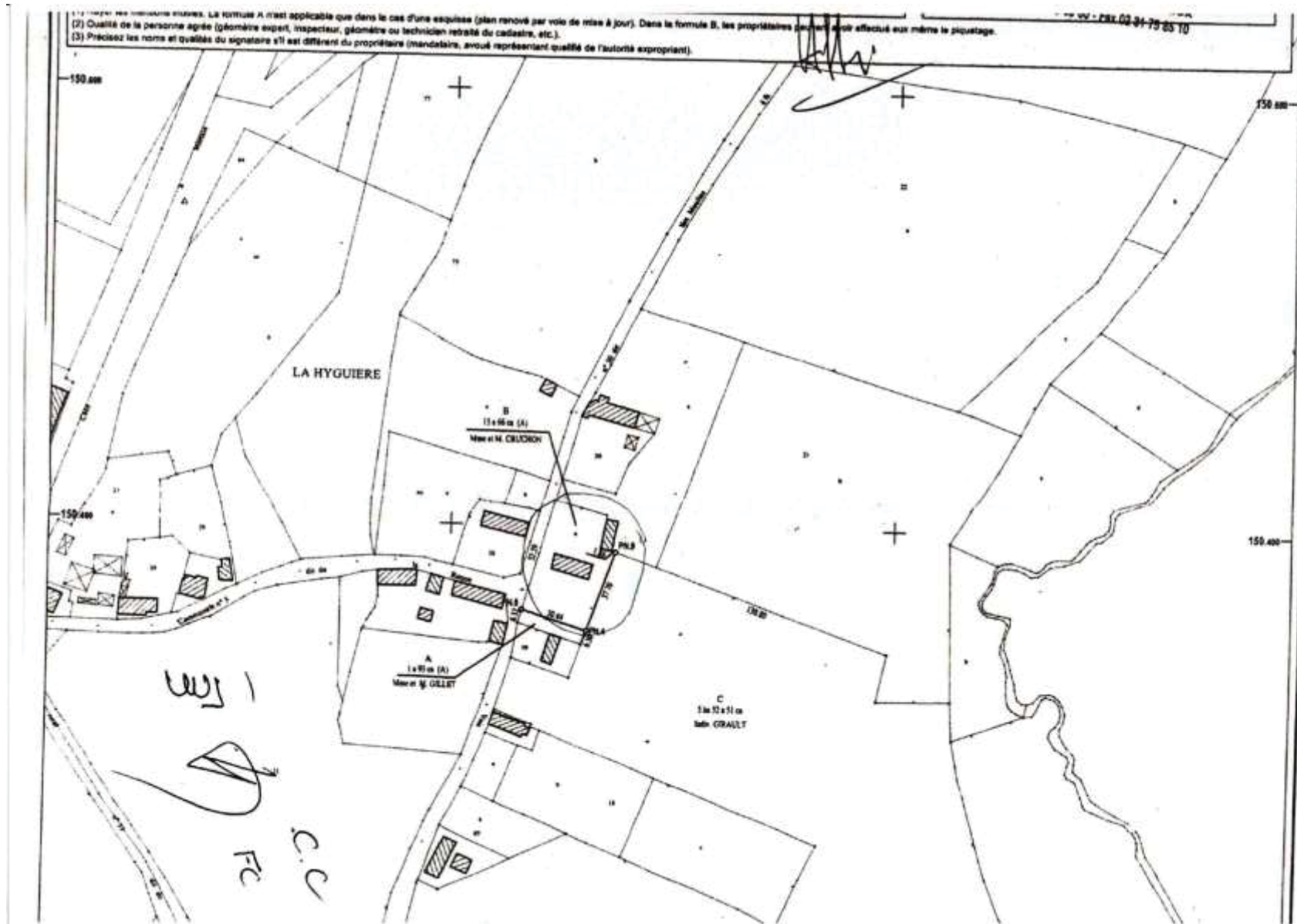
## Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :  
Demande de permis de construire, Maison individuelle, Déclaration préalable.

Fait à JURQUES, le 12 Décembre 2008

Le Maire,  
André PHILIPPINE





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 Ouest





# SCHEMAS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DANS LE CADRE DES "COMMUNES RURALES"

## SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / SAINT GEORGES D'AUNAY SUD



**SEULLINES / COMMUNE DÉLÉGUÉE DE SAINT-GEORGES D'AUNAY**

Les OAP de St Georges d'Aunay visent la construction de 38 logements. Ces 38 logements sont répartis sur 4 OAP qui ont pour objectifs de développer les espaces habités et qualifier les entrées de ville.

**L'OAP A**

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ**

La zone accueillera de l'habitat individuel.

- Surface : 1,5 ha environ
- Densité envisagée : 10 logts / ha soit 11 à 15 logements individuels

**PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT**

Le site présente une topographie marquée qui peut être contraignante pour la construction. Des cônes de vue sur le grand paysage seront à préserver.

Les accès de la zone seront principalement organisés sur le chemin longeant le site sur sa façade nord. Celui-ci devra être élargi pour une voie à double sens (voir emplacement réservé sur le schéma de principe). La voie interne pourra être organisée en sens unique avec une entrée et une sortie.

Des haies bocagères sont préconisées pour le traitement des franges de l'opération à minima.

**PHASAGE DE L'URBANISATION ET CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Pas de conditions particulières.

**L'OAP B**

**ÉLÉMENTS DE PROGRAMME ET DENSITÉ**

- Surface constructible estimée: 4385 m<sup>2</sup> environ
- Densité brute : 10 logts / ha soit 4 logements.

La densification de cette parcelle respectera les principes d'organisation et de desserte fixés par le schéma d'orientation et le règlement du PLU.

**SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / SAINT GEORGES D'AUNAY SUD**



Périmètre de l'OAP	Localisation de principe d'accès motorisés
Zone privilégiée pour l'implantation du bâti	Principe de voie de desserte partagée
Logements individuels	Principe d'espace vert public
Bât à conserver / restaurer	Principe d'aménagement urbain (parking, accueil, stationnement ou dispositifs « ralentisseurs » et fins paysagés)
Talus à préserver ou reconstruire	Haie à maintenir ou créer
Zone non constructible à paysager	Principe d'alignement d'arbres à créer
	Secteurs privilégiés pour la densification



*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 Ouest*



## Registres manuscrits

### Registre de Pré-Bocage Intercom

Annexe n°1 – Observation de Pascal Boué du 17 juin 2019

Annexe  
descriptive à  
l'acte  
du 17/06/2019

Vu  
le 17/06/2019

Mairie de LES MONTS d'AUNAY  
Commune déléguée d'Aunay sur Odon  
(Calvados)

#### RÉCÉPISSÉ DE LA DEMANDE DE

- Certificat d'urbanisme
- Permis de construire
- Autorisation de lotir
- Permis de clôture
- Déclaration Préalable

Numéro d'enregistrement : CUB 014-027-12-00081

Nom et prénom : Benoît Proulx et Virginie

Adresse : hameau de Broussais - hameau des Mts.  
Jus des LES MONTS d'AUNAY

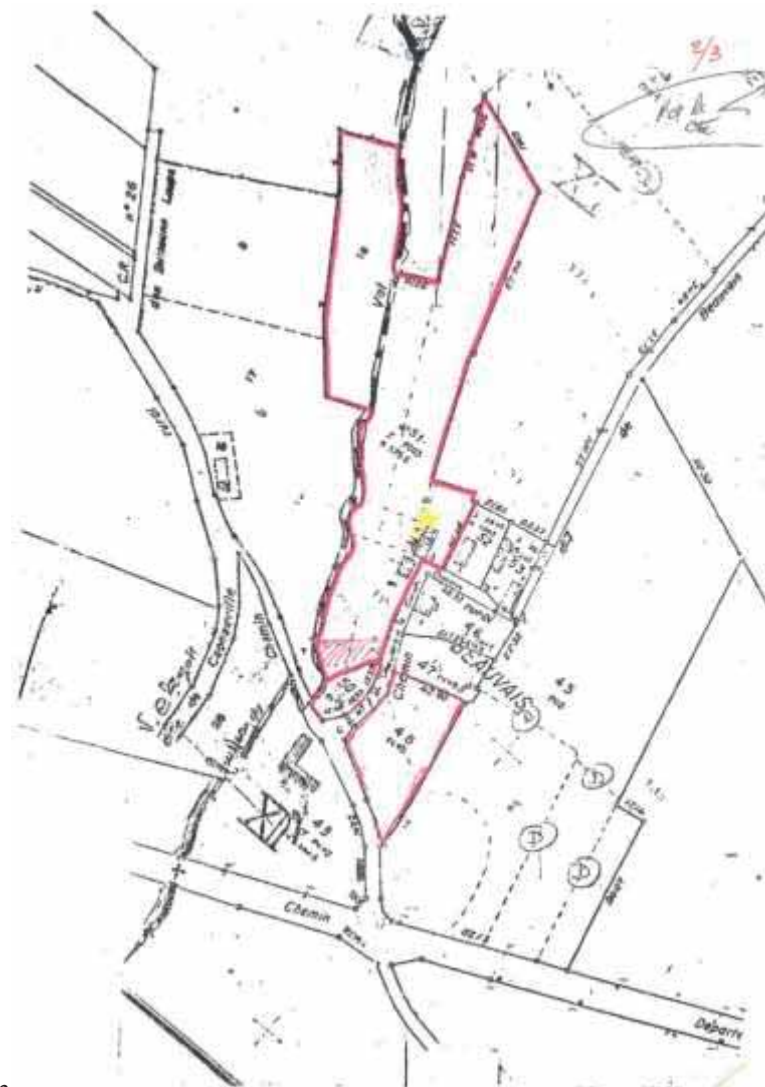
Date de dépôt : 20 septembre 2018

Adresse du terrain : hameau de Broussais

Objet des travaux : Maison Labédaire

Fait à Les Monts d'Aunay, le 16/11/2018

Le Maire,  
Franz LEFÈVRE



: PPA, avis des com...  
est

unique –  
217

AdChoices  
PUBLICITE  
Publicités  
Report this ad

à l'attention de  
Commission d'enquête  
PLU Ouest.

Mesdames et Messieurs, les responsables de l'urbanisme  
de l'enquête public du  
PLU sur la Commune d'Avray (donc "Les Fontaines d'Avray")

J'ai vu envoie ce courrier suite à l'enquête publique pour  
raison de ma demande de Certificat d'urbanisme déposé  
le 20 juillet 2018 la première fois au Service d'intercom  
d'Avray (donc) Ce dépôt de dossier étant resté sans  
réponse j'ai déposé une deuxième fois mon dossier à la  
cette fois-ci à la mairie qui a fait suivre mon dossier -  
avec la date de dépôt du 20 septembre 2018  
J'ai eu mon récapitulatif de ma demande de Certificat d'urbanisme  
lors d'une réunion concernant le PLU de ma Commune, avec des  
logements qui seraient dans la Commune faisant partie du  
regroupement de Commune ou dans ma Commune initiale j'ai été  
étonné que l'on ne parle pas de mon projet PLU -

1) Mon premier argument est celui de faire revivre ce lieu-dit  
qui géographiquement est bien situé à 2,5 de la commune puis à  
4 Km de l'AS4 - C'est un endroit paisible où des familles pourraient  
s'installer du fait que c'est un chemin sans à voir.

2) Mon deuxième argument le fait de ma Commune n'est pas  
contre ma demande mais souligne bien que la décision est  
dépendante de l'intercom et de l'urbanisme -

Annexe n°2 – Observation de Gilbert Sornin du 02 juillet 2019

Gilbert et Chantal SORNIN  
29 Route d'Aunay  
Bauquay  
14260 LES MONTS D'AUNAY

TEL : 02.31.77.70.05

OBJET :  
PLUI SECTEUR OUEST  
DU TERRITOIRE DU  
PREBOCAGE INTERCOM

BAUQUAY LE 21 JUN 2019

Monsieur,

Nous faisons suite à notre entretien du 17 juin 2019 au siège du Pré Bocage intercom Les Monts d'Aunay concernant le PLUI SECTEUR OUEST sur la commune de BAUQUAY.

Nous avons pu constater, à la lecture du plan, que malgré plusieurs réclamations (dont copies ci-jointes) qui sont restées sans réponse, il n'a pas été tenu compte de nos revendications.

Nous vous rappelons que nous demeurons à Bauquay (résidence principale) située sur la parcelle cadastrée section ZB N° 88.

Nous sommes propriétaires de la parcelle située à Bauquay cadastrée section ZB N°89 jouxtant notre habitation.

Nous refusons une nouvelle fois toutes constructions de toutes natures, route ou sentier pédestre derrière et le long de notre habitation (suivant plan ci-joint).

D'autre part, nous vous précisons que notre compteur d'eau alimentant notre maison et le branchement du tout à l'égout sont situés sur la parcelle cadastrée section ZB N°89.

De plus la parcelle sus nommée est louée à un fermier qui ne possède plus de passage pour exploiter le surplus de la parcelle (seul accès).

Toutefois, nous pourrions éventuellement accepter de vendre une petite superficie sur la parcelle cadastrée section ZB N°89 (suivant plan ci-joint) à un prix négociable et sous les conditions suivantes par la prise en charge par les éventuels acquéreurs :

- La plus value
- La taxe communale et toutes autres taxes et frais.
- Indemnité fermier
- Frais de géomètre


- Frais de clôture
- Frais déplacement compteur.

En dehors de ce PLUI secteur ouest, nous nous permettons de vous faire remarquer que la commune de Bauquay, nous a exproprié une parcelle (qui aurait pu être vendue en terrain à bâtir) pour la réalisation du parking en cours. Nous pensons que nous avons été assez arrangeants pour ce projet.

Nous espérons, que ce nouveau courrier retiendra toute votre attention et que nous obtiendrons gain de cause.

Avec nos remerciements,

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.



à prabesagetterevw-futsurviamedunspachad-donay  
 date 10/02/18 18:35  
 objet pdd# *Plu@pbi 14. fr*  
 M ET ME GILBERT SORNIN  
 29 ROUTE D AUNAY  
 BEAUQUAY  
 14280 LES MONTS D AUNAY  
 TEL 02.31.77.70.05  
 A L INTENTION DE MADAME HOUDAN ET MONSIEUR BRECIN  
 LE 10 FEVRIER 2018  
 MADAME MONSIEUR  
 NOUS NOUS PERMETTONS DE FAIRE SUITE A LA REUNION PUBLIQUE DU PADD DU PLUI  
 OUEST DU 7 FEVRIER 2018.  
 LA COMMUNE DE BAUQUAY A DEJA FAIT L OBJET D UN PLU EN 2011.  
 SUITE A UNE ENQUETE PUBLIQUE NOUS NOUS ETIONS OPPOSES SUR LE PROJET  
 NOTAMMENT SUR LA PARCELLE SITUÉE A BAUQUAY CADASTREE SECTION ZB N°89  
 (PARCELLE SITUÉE JUSTE DERRIERE NOTRE HABITATION PRINCIPALE) SUR LAQUELLE IL  
 ETAIT PREVU UNE ROUTE POUR DESSERVIR UN PROJET DE LOTISSEMENT SUR UNE  
 PARCELLE APPARTENANT A UN AUTRE PROPRIETAIRE  
 NOUS NOUS INFORMONS DES MAINTENANT QUE SI LE PLUI SE PRESENTE DE LA MEME  
 FACON SUR LA PARCELLE SUS NOMMEE QUE LE PLU NOTRE POSITION NE CHANGERA  
 PAS NOUS N ACCEPTERONS PAS DE ROUTE NI DE CONSTRUCTION DERRIERE NOTRE  
 MAISON  
 EN ESPERANT QUE NOS REMARQUES SERONT PRISES EN COMPTE  
 AVEC NOS REMERCIEMENTS ANTICIPES  
 VEUILLEZ AGREER MADAME MONSIEUR L EXPRESSION DE NOS SALUTATIONS  
 DISTINGUEES  
 GILBERT ET CHANTAL SORNIN

*envoyé par mail du 11/2/18*

*Copie*

*10 à travers de l'ancien pdd*

*et copie remise  
 André Leloux procureur  
 Inter am Pu Brocage  
 le 11/2/18*

1 sur 1

10/02/2018

M ET ME GILBERT SORNIN  
 29 ROUTE D AUNAY  
 BEAUQUAY  
 14280 LES MONTS D AUNAY  
 TEL 02.31.77.70.05  
 A L INTENTION DE MADAME HOUDAN ET MONSIEUR BRECIN  
 LE 10 FEVRIER 2018  
 MADAME MONSIEUR  
 NOUS NOUS PERMETTONS DE FAIRE SUITE A LA REUNION PUBLIQUE DU PADD DU PLUI  
 OUEST DU 7 FEVRIER 2018.  
 LA COMMUNE DE BAUQUAY A DEJA FAIT L OBJET D UN PLU EN 2011.  
 SUITE A UNE ENQUETE PUBLIQUE NOUS NOUS ETIONS OPPOSES SUR LE PROJET  
 NOTAMMENT SUR LA PARCELLE SITUÉE A BAUQUAY CADASTREE SECTION ZB N°89  
 (PARCELLE SITUÉE JUSTE DERRIERE NOTRE HABITATION PRINCIPALE) SUR LAQUELLE IL  
 ETAIT PREVU UNE ROUTE POUR DESSERVIR UN PROJET DE LOTISSEMENT SUR UNE  
 PARCELLE APPARTENANT A UN AUTRE PROPRIETAIRE  
 NOUS NOUS INFORMONS DES MAINTENANT QUE SI LE PLUI SE PRESENTE DE LA MEME  
 FACON SUR LA PARCELLE SUS NOMMEE QUE LE PLU NOTRE POSITION NE CHANGERA  
 PAS NOUS N ACCEPTERONS PAS DE ROUTE NI DE CONSTRUCTION DERRIERE NOTRE  
 MAISON  
 EN ESPERANT QUE NOS REMARQUES SERONT PRISES EN COMPTE  
 AVEC NOS REMERCIEMENTS ANTICIPES  
 VEUILLEZ AGREER MADAME MONSIEUR L EXPRESSION DE NOS SALUTATIONS  
 DISTINGUEES  
 GILBERT ET CHANTAL SORNIN

*envoyé par mail  
 le 11/2/2018  
 poste le même  
 jour à Inter am  
 aunay*

*Copie*

*10 à travers de l'ancien pdd n° 12*

1 sur 1

10/02/2018 à 11

Dominique Gilbert et Émile  
29 Route d'Anay  
Beauquay  
11260 Les Monts d'Anay

Tel: 02 31 77 70 05



Madame, Monsieur

Lors de la réunion du  
18 octobre 2018, nous avons pris  
connaissance de la nouvelle proposition  
du P.L.U.I. sur la commune de Beauquay

Malgré notre mail et notre courrier  
du 10 février 2018 nous avons constaté  
que nos revendications n'ont pas  
été retenues.

Nous vous rappelons que nous  
sommes propriétaires de la parcelle  
située à Beauquay cadastrée  
section 2B n° 85 (bornée à un fermier)

---/---

Copie

Reste le 22/10/2018  
A.C.

le revendication

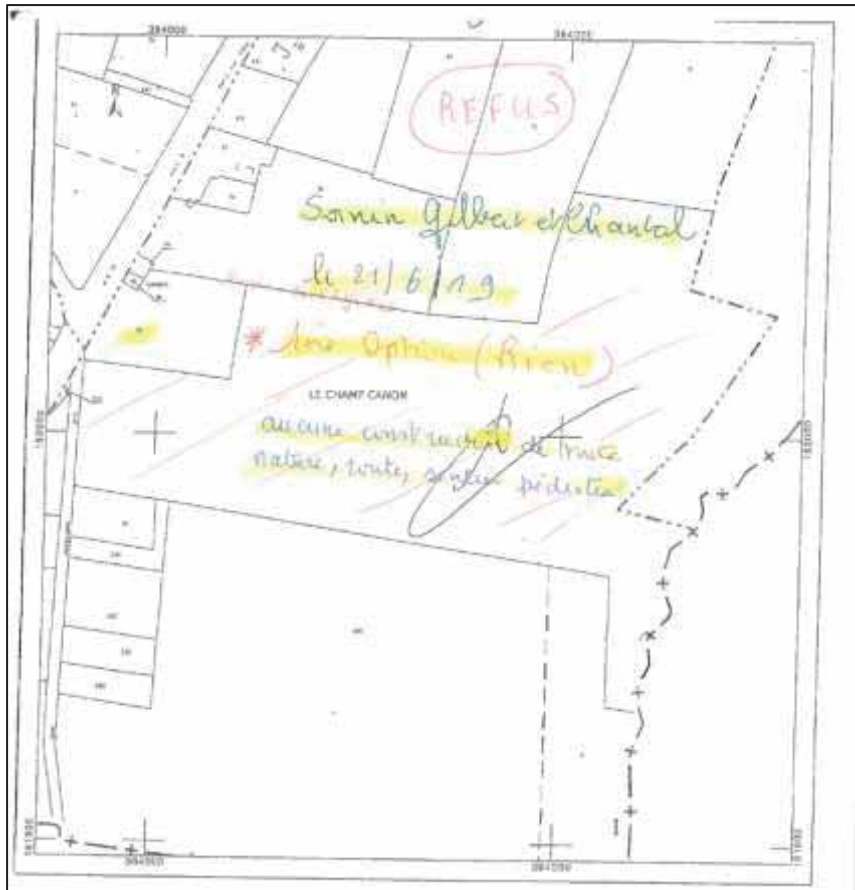
et jouxtant notre maison d'habitation

Nous vous rappelons une nouvelle fois  
que nous nous opposons à des  
constructions de toute nature derrière  
notre habitation, (ni de route ni  
autre chemin)

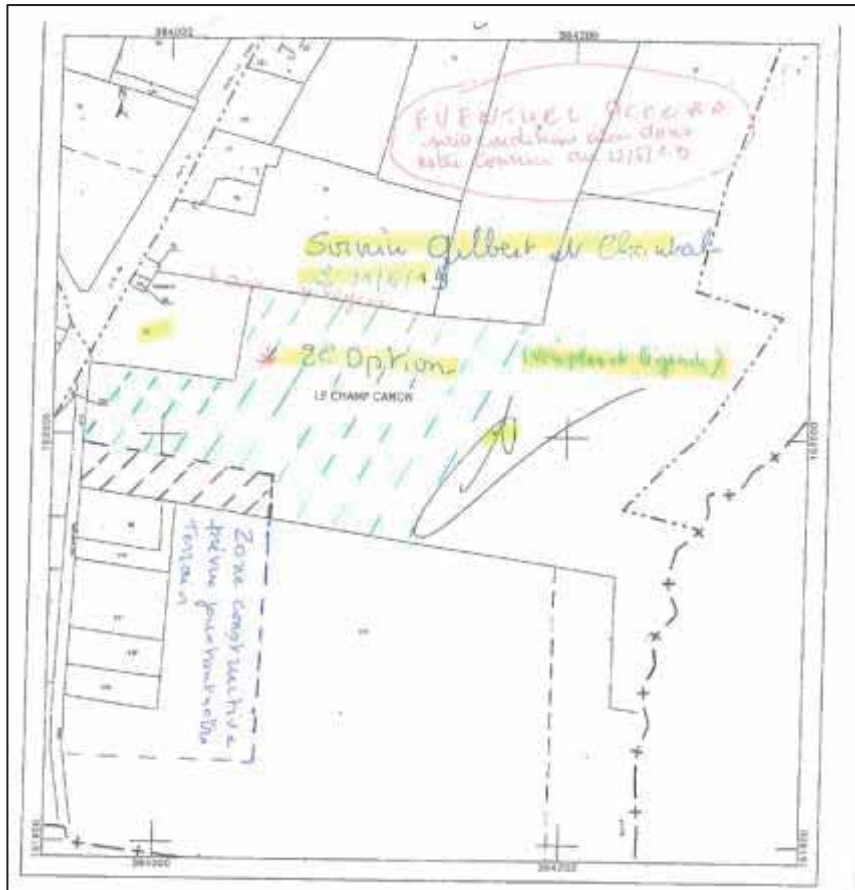
D'autre part, la parcelle sus nommée  
est bornée à un fermier et vous pouvez  
remarquer à la lecture du plan  
qu'il n'existe plus d'accès pour  
exploiter le surplus de la parcelle  
(seul accès pour accéder à la  
parcelle).


Nous espérons que ce courrier sera  
enfin pris en compte et retiendra  
votre attention.

Veuillez agréer, Madame, Monsieur,  
l'assurance de notre considération  
distinguée



Banquay section ZB



 → surface possible selon les conditions indiquées dans le cours du 21/6/19

Banquay section ZB

 → surface refusant toutes constructions de toute nature, route, sentier piétonnier

Annexe n°3 – Observation de Bernard Lefranc du 02 juillet 2019

Exp: 89A14-30 50005 Saint-Lo Cedex 100001

**MR LEFRANC BERNARD JEAN RENE**  
LD LE PIED DE LA BRUYERE  
14260 AUNAY SUR ODON

**RELEVÉ D'EXPLOITATION**

situation cadastrale au : 30/09/2008

DESIGNATION CADASTRALE DES TERRES										DARACT.		NOM DU PROPRIETAIRE		
COMPTES PROPRETAIRES		IDENTIFICATION DES PARCELLES						SUPERFICIE		R.C. REEL				
COM.	NUMERO	PREVOI	NUMERO PLAN	SECTEUR	ART	STAT CAD.	SA	CA	SA	CA	SA	CA		
14	027	00305	01	0082	02 P		02910				3428	F	LEFRANC MARCEL JEAN DENIS	
				0084	A-02 P		01290				1038	F		
* TOTAL DU COMPTÉ =							44200				4466			
14	027	00361	01	0095	J-02 P		03347				3889	F	LEFRANC MARCEL JEAN DENIS	
				0096	K-03 P		03940				3103	F		
				0099	A-02 P		18300				14302	F		
				0098	A-04 P		15306				10422	F		
* TOTAL DU COMPTÉ =							37912				38875			
* TOTAL COMMUNE D' AUNAY SUR ODON							41612					38879		
Parcelles totales							41612					38879		dont 3,20 ares propriétés
dont R.C. avec droits réservés											38879			

REMARQUE : 1. 0 = terrain agricole non exploité. 2. M = maison. 3. S = terrain agricole. 4. T = terrain occupé. 5. U = terrain non bâti. 6. V = terrain agricole non exploité.

La MSA est à l'adresse : 101 rue de la République, 51000 Reims, ou téléphoner au 03 26 39 00 00. Elle gère un état d'urgence et de catastrophe pour les communes situées dans le département de la Haute-Marne.

MSA Côte Normandes  
Siège social : 37 rue de Malot  
14000 CAEN CEDEX 2

Adressez vos courriers à :  
cnd@msa-coteenormandes.msa.fr

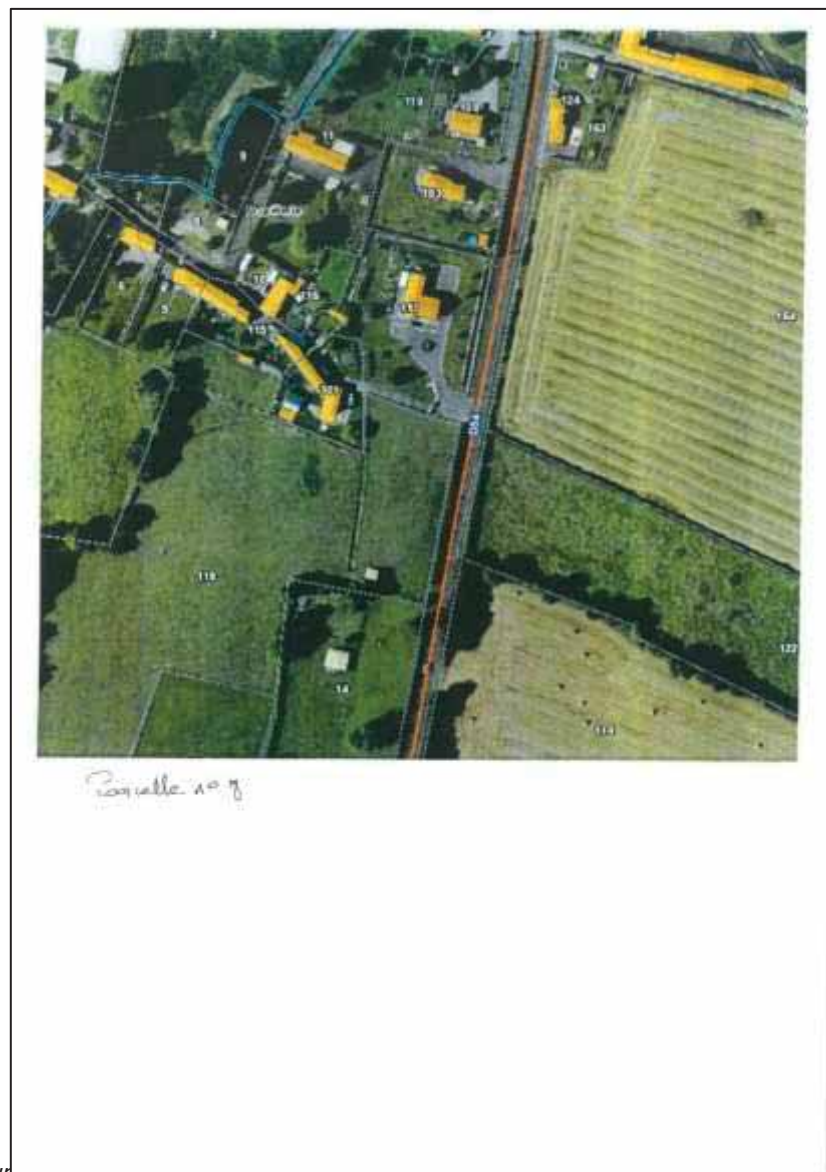
MSA Côte Normandes  
BP 205  
50005 SAINT LO CEDEX

Folio 22  
14

Modifications apportées au projet pour

Secteur Ouest

dans le cadre de l'enquête publique unique –





*Y. et M. de Maupas*  
**PHILIPPE POINSOTTE - JACK IZABELLE**  
*Aunay*

24, RUE DE L'HORLOGE  
 Boite Postale 234  
 27002 EVREUX CEDEX  
 STANDARD 02.32.38.21.29  
 Comptabilité 02.32.31.90.71  
 Centre 02.32.31.90.73  
 Service Immobilier 02.32.31.90.68  
 Télécopieur 02.32.38.36.35

2430024-jz@notaires.fr  
 RECEPTION LES MAZEL, MICHIEL,  
 VINCHEM ET SAMIER

**ATTESTATION**

Maître Philippe POINSOTTE, notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle "Philippe POINSOTTE - Carole ABLER-TRÉPEU" notaires associés, titulaire d'un office notarial dont le siège est à EVREUX (27000) 24, rue de l'horloge.

**CERTIFIE ET ATTESTE :**

Qu'aux termes d'un acte reçu par lui le TREIZE OCTOBRE DEUX MILLE DIX :

1/ - Mademoiselle Annie Carole Florence DATIN, conseillère à l'emploi, demeurant à SOREDE (66690) 43 rue des Micocoulières, célibataire.  
 Née à AUNAY SUR ODON (14260) le 11 juillet 1963.  
 N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

2/ - Madame Laure Nathalie Yvette DATIN, Technicienne de Laboratoire, épouse de Monsieur Dominique Jean Marie LAMORT demeurant à AGY (14400) Lieu dit "Jeanner".  
 Née à AUNAY SUR ODON (14260) le 28 novembre 1965.

3/ - Monsieur Hugues Eric Michael DATIN, Agent commercial, demeurant à AUNAY SUR ODON (14260) Route de Villers, célibataire.  
 Né à AUNAY SUR ODON (14260) le 1er août 1970.  
 N'ayant pas signé de pacte civil de solidarité, ainsi déclaré.

**ONT VENDU**


Monsieur Bernard Henri Guy Gérard MICHEL, commerçant, et Madame Chantal Simone Valency VALENCY, commerçante, son épouse, demeurant ensemble à MORET SUR LOING (77250) 30, rue du Peintre Sisley.  
 Nés, savoir :  
 Monsieur à AMPREVILLE (50480) le 15 janvier 1946.  
 Madame à PANTIN (93500) le 9 septembre 1950.

Les IMMEUBLES ci-après désigné :

A/ sur la commune de AUNAY SUR ODON (14260) Route de Villers.  
 Une maison à usage d'habitation sise dite Commune et comprenant :

*[Signature]*

ETUDE FORMÉE LE LUNDI - PAROISSIÈRE DEVAINT L'ÉVÊQUE  
 SOCIÉTÉ CIVILE PROFESSIONNELLE TITULAIRE D'UN OFFICE NOTARIAL - SUCCESSIONNELLE DE M<sup>re</sup> HÉLÈNE VILLERS ET  
 DROIT DE LA FAMILLE - DROIT SUCCESSIONNEL - DROIT DES ASSURÉS - DROIT FISCAL - DROIT SOCIAL - CONSEIL NOTARIAL

 Notaires

M

Au sous-sol : cave.  
 Au rez-de-chaussée : séjour, une chambre, bureau, cuisine, wc et salle de  
 bains.  
 A l'étage : chambre et grenier.  
 Dépendances diverses à usage d'hangar.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Contenance		
			ha	a	ca
ZH	65	Le Maupas		28	97
ZH	95	Le Maupas		12	14
ZH	58	Le Maupas		07	96
Contenance totale				69	07

B/ - L'immeuble non bâti situé à BAUQUAY et AUNAY SUR  
 ODON (14260) La Rivière et le Moulin d'Aunay.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sur le cadastre de BAUQUAY et AUNAY SUR ODON						
Sect.	Numéro	Lieu dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZB	11	La Rivière			74	80
ZB	10	La Rivière		1	75	96
ZB	12	La Rivière			49	70
Contenance totale				3	00	40

Sur le cadastre de AUNAY SUR ODON						
Sect.	Numéro	Lieu dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZE	9	Moulin d'Aunay		1	40	43

Cet immeuble consistant en : Diverses parcelles de terre

C/ - L'immeuble non bâti situé à AUNAY SUR ODON  
 (14260) Le Maupas.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieu dit	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
ZE	4	Le prairie		2	98	00
ZE	5	Moulin d'Aunay		3	07	82
Contenance totale				6	05	82

Cet immeuble consistant en : Une parcelle de terre

Propriété :  
Transfert de propriété de l'immeuble à compter du jour de l'acte.

Date d'entrée en jouissance : L'ACQUEREUR sera propriétaire du BIEN vendu à compter de ce jour.

Il en aura la jouissance à compter de ce jour, par la prise de possession réelle, LE BIEN vendu étant entièrement libre de location ou occupation, ainsi que LE VENDEUR le déclare et que L'ACQUEREUR a pu le constater en le visitant.

EN FOI DE QUOI j'ai délivré la présente attestation pour servir et valoir ce que de droit.

Fait en mon Etude,  
Le 17 octobre 2010

Philippe POINSOTTE  
P/o Ludovic DENORME



M. et M<sup>me</sup> de Maupas.  
18 Aunay S

L'ACQUEREUR en fera son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

**CONTRAT D'AFFICHAGE**

LE VENDEUR déclare sous sa responsabilité n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre LES BIENS

**AGENCE NATIONALE DE L'HABITAT**

LE VENDEUR déclare qu'il n'a pas conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat pour des travaux de réparation et d'amélioration sur LES BIENS objet des présentes.

**URBANISME**

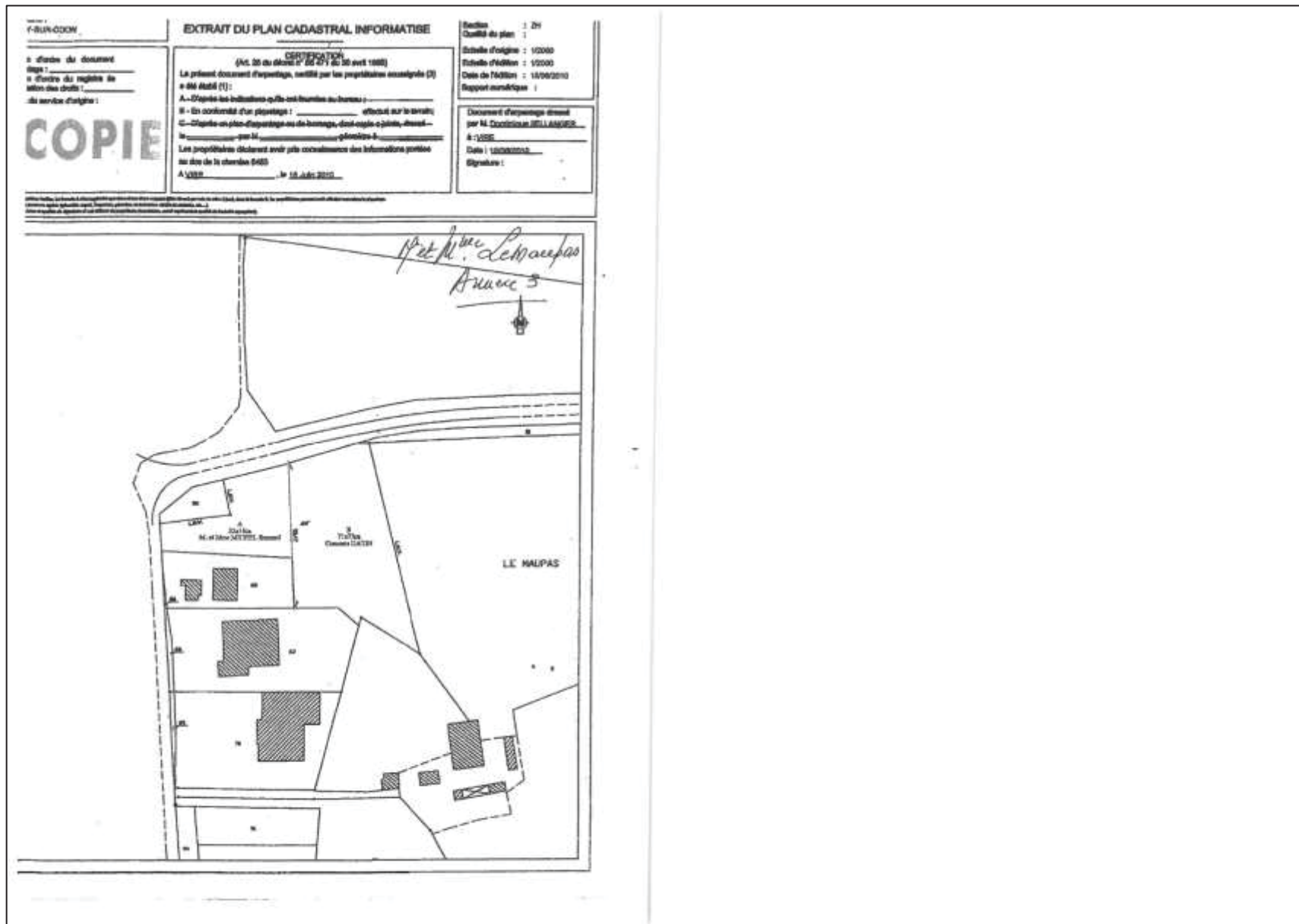
**ENONCIATION DES DOCUMENTS OBTENUS**

Sont demeurées ci-jointes et annexées après mention, les pièces suivantes :  
- six certificats d'urbanisme de l'article L.410-1, alinéa 1er, du Code de l'urbanisme délivré par la mairie d' AUNAY SUR ODON, savoir :

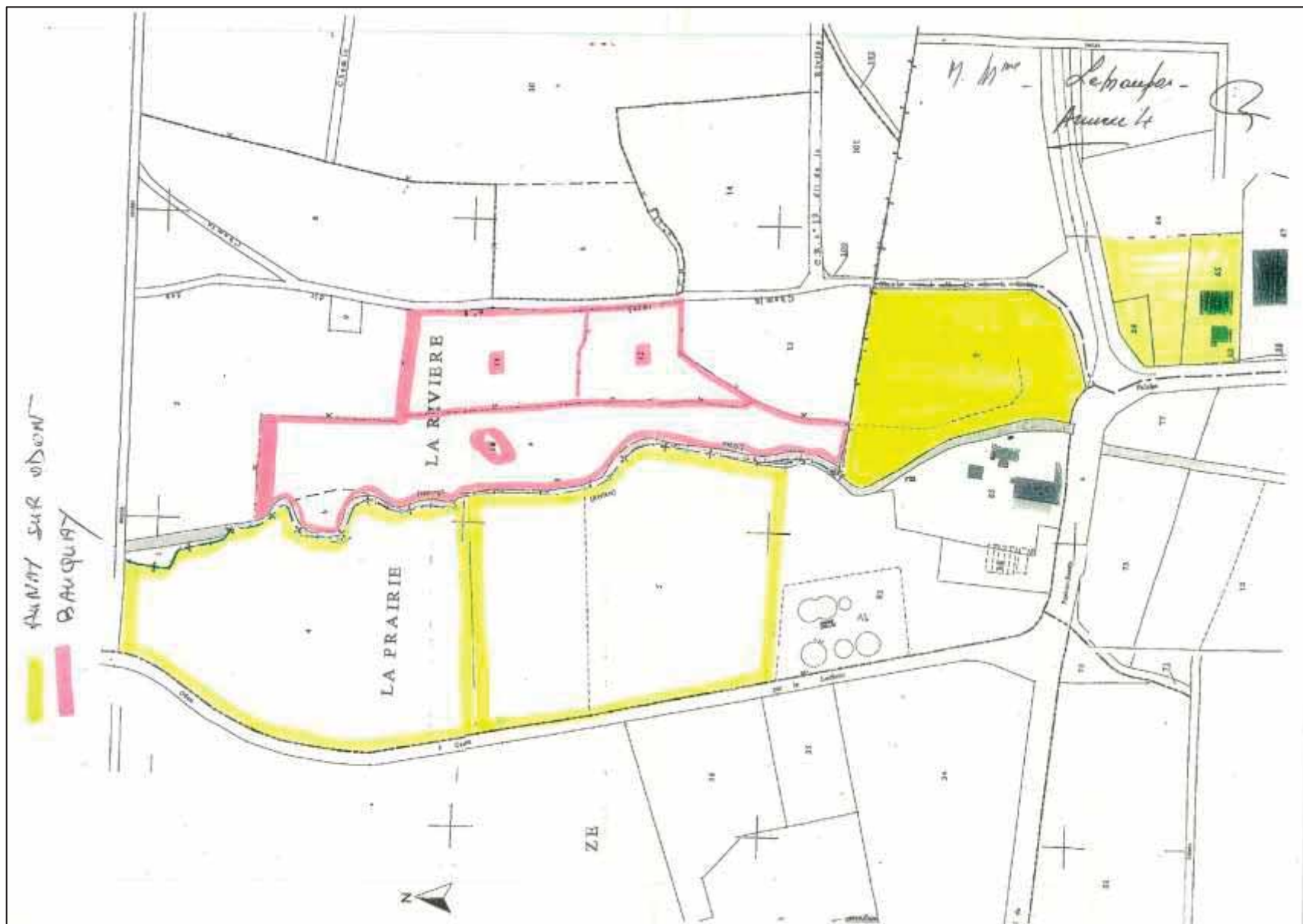
- Le 17 juin 2010 en ce qui concerne les parcelles cadastrées section ZH numéro 65 - ZE numéros 9 et 5
- Le 18 juin 2010 en ce qui concerne la parcelle cadastrée section ZE numéro 4
- Le 2 août 2010 en ce qui concerne la parcelle cadastrée section ZH numéro 64
- Le 24 août 2010 en ce qui concerne la parcelle cadastrée section ZH numéros 58 et 64

- Quatre notes d'informations communales concernant lesdites parcelles ;
- Les dispositions générales du plan d'occupation des sols et les dispositions applicables aux zones A - N - et UE dudit plan
- Deux certificats d'urbanisme de l'article L.410-1 alinéa 1<sup>er</sup> du Code de l'urbanisme délivré par la mairie de BAUQUAY, savoir  
Le 30 juin 2010 pour la parcelle cadastrée section ZB numéro 11  
Le 15 septembre 2010 pour les parcelles cadastrées section ZB numéros 10 et 12
- Une note d'informations communales concernant lesdites parcelles.

LL B.T. C.A.H. A.D. H.D.



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 Ouest



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 Ouest

**LES MONTS D'AUNAY**

*Certificat d'urbanisme  
opérationnel*

*A l'Attention  
de la Commission  
d'enquête  
PLU Ouest*

PRE-ÉCRISSE INTERCOM  
RECUEILLI  
10 JUL 2019  
SERVICE 10-2-3321

**BOUÉ PASCAL ET VÉRONIQUE**  
Lieu-dit Beauvais  
14260 LES MONTS D'AUNAY  
02.31.77.72.07  
pascalvero14@yahoo.fr

Mr ou Mme Boué Pascal  
Village Beauvais  
14260 AUNAY SUR ODON  
LES MONTS D'AUNAY  
02. 31. 77. 72. 07

à l'attention de la commission d'enquête  
P.L.U. Ouest

Objet : Révision P.L.U. à Aunay sur Odon,  
le 17 juin 2015,

Mesdames et Messieurs les responsables de l'urbanisme et de l'enquête publique du P.L.U. sur la commune d'Aunay sur Odon, "Les Monts d'Aunay".

Je vous envoie ce courrier profitant de l'enquête publique pour réviser ma demande de certificat d'urbanisme déposée en 2017, cette demande était restée sans suite du fait de la perte de mon dossier, c'est alors que rester sans réponse j'ai déposée une deuxième fois mon dossier le 20 septembre 2018, cette fois-ci à la mairie qui a fait suivre mon dossier, j'ai eu mon récépissé avec la date de dépôt du 20 septembre 2018, de ma demande de certificat d'urbanisme lors d'une réunion concernant le P.L.U. de ma commune, avec des logements qui seront créés dans les communes faisant partie du regroupement de communes ou dans ma commune initiale, j'ai été étonnée que l'on ne parle pas de mon projet P.L.U. situé "Village de Beauvais".

1) Mon premier argument est de faire revivre ce lieu-dit, qui géographiquement est bien situé, et qui n'est pas dans une zone verte, à 2.5 km de la commune puis à 4km de l'AB4 :

- les servitudes sont opérationnelles avec accès aux pompiers, poubelles, facteurs, entretien 2 fois par an des abords de voiries
- eau courante, électricité, téléphone, réseau internet
- ralentissements aux abords du lieu dit Beauvais par rapport au radar sur la nationale D6


C'est un village où il y a 5 maisons où des enfants ont été élevés en étant scolarisé à Aunay sur Odon. C'est un endroit paisible où des familles pourraient s'installer en bénéficiant des commerces de proximité tout en habitant à la campagne.

2) Mon deuxième argument, le maire de ma commune n'est pas contre ma demande mais souligne bien que la décision est dépendante de l'intercom et de l'urbanisme.

Pour ces raisons je reste à votre disposition pour vous exposer mes arguments, je vous demande également de manière globale de réviser ma demande d'urbanisme.

Je vous remercie d'avance et dans l'attente de la bonne suite que vous réservez à ma demande je vous prie d'agréer, Mesdames, Messieurs, les responsables, mes salutations distinguées.

Cordialement,  
Mr ou Mme Boué Pascal



Mairie de LES MONTS d'AUNAY  
Commune déléguée d'Aunay sur Odon  
(Calvados)

**RÉCÉPissé DE LA DEMANDE DE**

- Certificat d'urbanisme
- Permis de construire
- Autorisation de lotir
- Permis de clôture
- Déclaration Préalable

Numéro d'enregistrement : CUB. 014 . 027 . 12.60087

Nom et prénom : Brice Pascal et Véronique

Adresse : hameau de Beaumont - Aunay sur Odon  
14960 LES MONTS LAUBAY

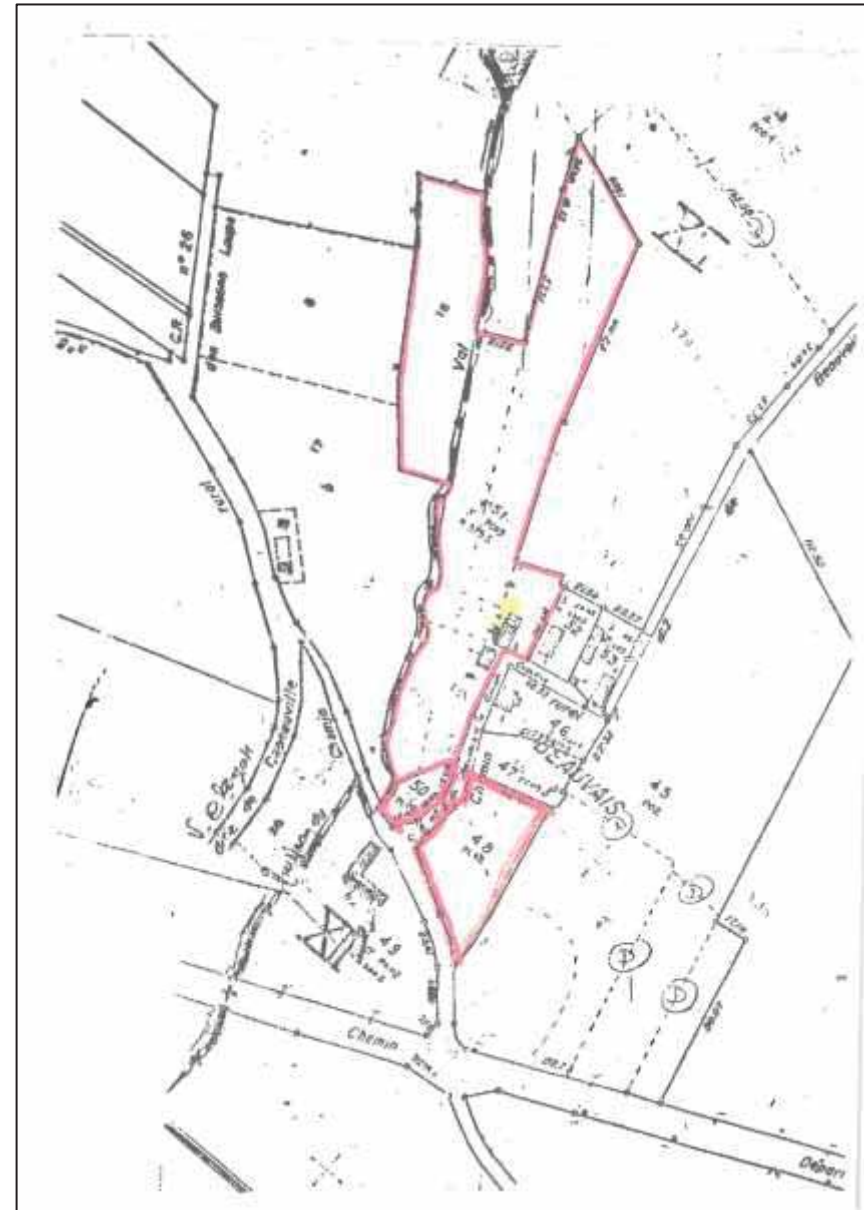
Date de dépôt : 20 septembre 2012

Adresse du terrain : hameau de Beaumont

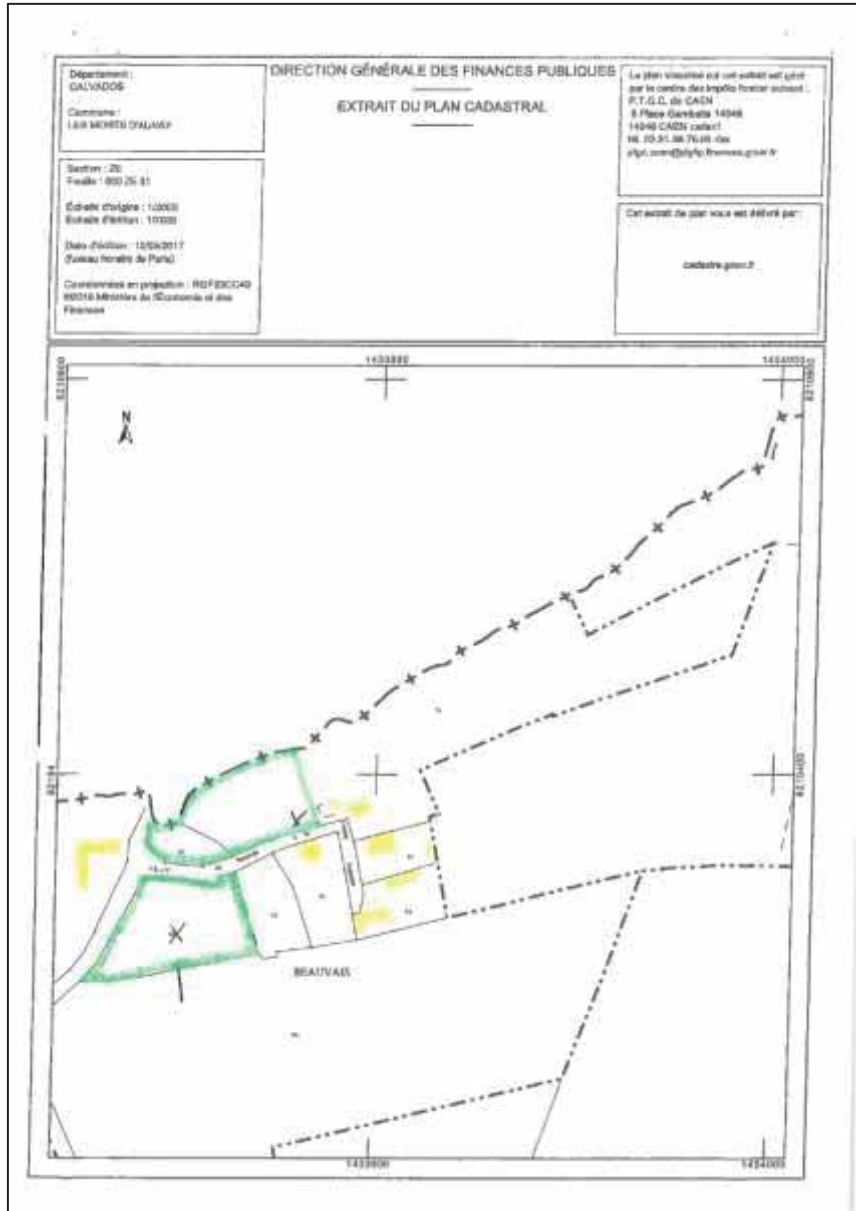
Objet des travaux : Maisons habitables

Fait à Les Monts d'Aunay, le 20 12 2012

Le Maire,  
Frédéric Lefevre







MINISTÈRE CHARGÉ  
DES FINANCES

Imprimer    Enregistrer    Réinitialiser

## Demande de Certificat d'urbanisme

1/6

N° 1341004

Vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.  
 Vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

**C U**    Car    Commune    Arrêt    N° de dossier  
 La présente demande a été reçue à la mairie.

Centre de la mairie et signature de l'usager

---

**1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme**

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel  
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

**2 - Identité du ou des demandeurs**  
Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision.  
Si le demandeur est représenté par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

**Vous êtes un particulier**    Madame  Monsieur

Nom : BOUE    Prénom : Pascal et Véronique

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : \_\_\_\_\_ Raison sociale : \_\_\_\_\_

N° SIRET : \_\_\_\_\_ Type de société (SA, SCL...): \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale Madame  Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**3 - Coordonnées du demandeur**

Adresse : Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : Hameau Boquvais

Lieu-dit : Boquvais    Localité : Les Menes d'Alan

Code postal : 14260 BP : \_\_\_\_\_ Code : \_\_\_\_\_

Téléphone : 02 31 38 32 07    Indiquez l'indiquatif pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_ Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : pascal.vero@yaho.fr

J'ai été bien noté que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

**4 - Le terrain**  
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.  
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

**Adresse du (ou des) terrain(s)**

Numéro : \_\_\_\_\_ Voie : \_\_\_\_\_

Lieu-dit : Boquvais    Localité : Les Menes d'Alan

Code postal : 14260 BP : \_\_\_\_\_ Code : \_\_\_\_\_

Références cadastrales\* (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 2) : Préfixe : 000 Section : ZB Numéro : 410, 50 et 51

Superficie totale du terrain (en m²) : cf. fiche complémentaire

\* En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.

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 Ouest

2/6

**5 - Cadre réservé à l'Administration - Mairie -**  
 Articles L.131-11 et R.410-13 du code de l'urbanisme

Etat des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voie : Oui  Non

Eau potable : Oui  Non

Assainissement : Oui  Non

Électrifié : Oui  Non

Observations : *assainissement non collectif*

Etat des équipements publics prévus

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements	Oui	Non	Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voie	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Eau potable	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Assainissement	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Électrifié	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Observations : *Réseau EOF et eau potable en bordure des terrains*

**6 - Engagement du (ou des) demandeurs**

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus.

*A des chéats d'Aray*  
 Le: 4/07/17

*Bonne Bouvier*  
 Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'information, aux fichiers et aux libertés s'applique aux données contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives contenues dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cocher la case ci-contre :

3/6

**Références cadastrales : fiche complémentaire**

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : *000* Section : *ZE* Numéro : *51*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *13575 m²*

Préfixe : *000* Section : *ZE* Numéro : *50*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *693 m²*

Préfixe : *000* Section : *ZE* Numéro : *48*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *3020 m²*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

Préfixe : *...* Section : *...* Numéro : *...*  
 Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) : *...*

modifications apportées au projet pour approbation dans des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique aménagee -



## Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

Mon Mari et moi-même souhaiterions que les parcelles ZC 48, ZC 50 et partie de ZC 51 devenant constructibles afin de concrétiser un projet qui nous tient à cœur, celui de voir nos enfants construire leurs habitations dans un cadre agréable afin de voir grandir nos petits enfants et d'en profiter au maximum.

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

Indiquer la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

Construction de maisons d'habitation individuelles au sein d'un hameau où il existe des habitations périphériques.

Ces maisons seraient d'être louées à loyer modéré pour faire revivre le village où il y a déjà 5 maisons. On se situe à 2,5 km de la commune d'Anostion et 5 km de l'ARL - Une station de travaux voit le jour en 2020.

Indiquer la destination et la sous-destination des bâtiments à conserver ou à détruire :

Néant

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.



## Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme



N° 11131603

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

### 1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

Il existe deux types de certificats d'urbanisme

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé. Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

### 2. Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, vérifiez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

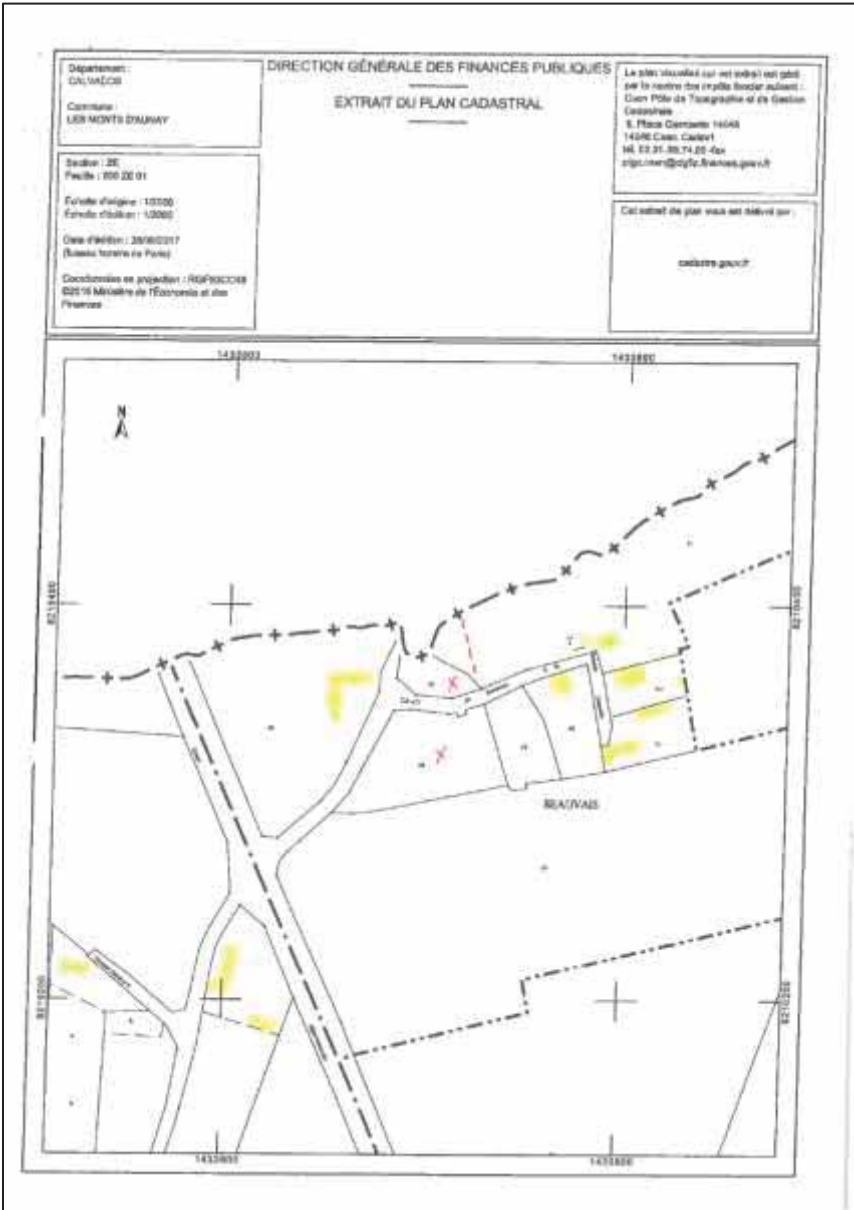
Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

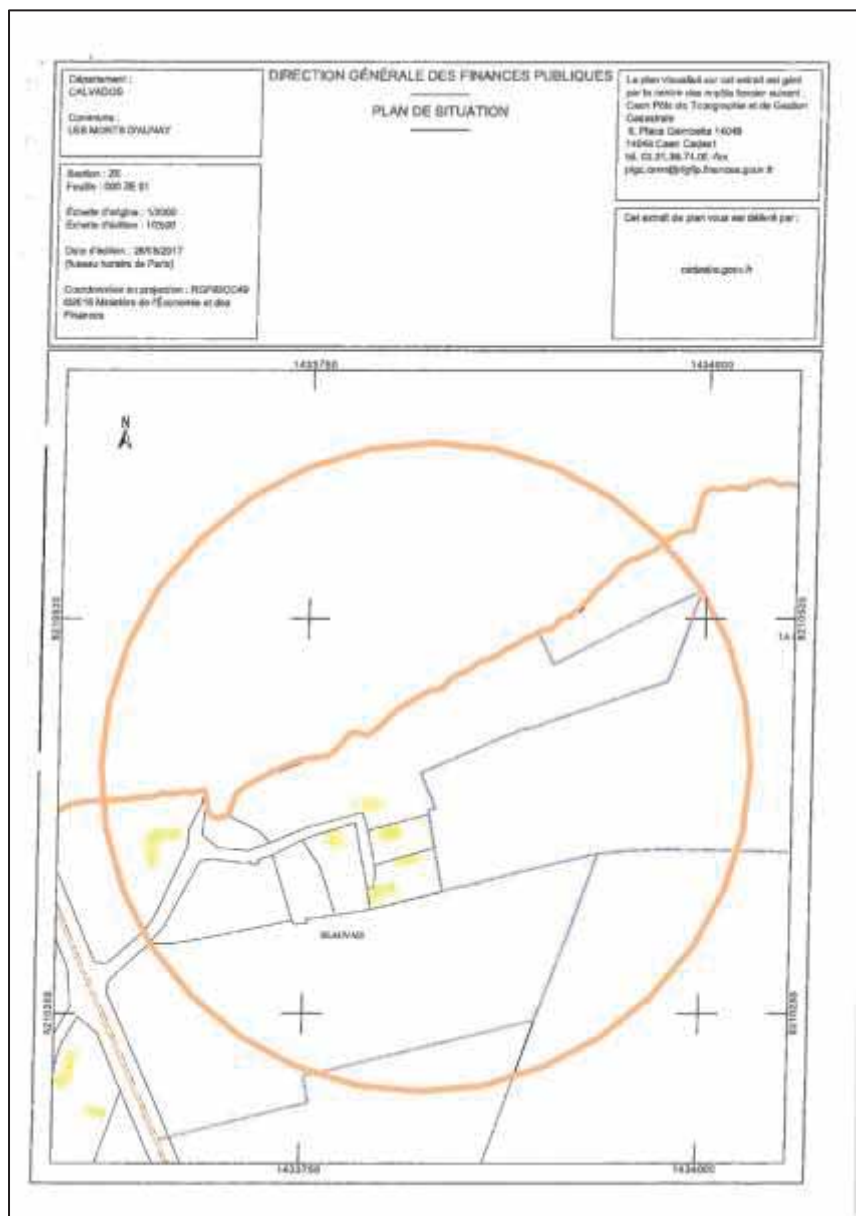
**3. Pièces à joindre à votre demande**

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CIU1.  
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CIU1 et CIU2. La pièce CIU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	À quoi ça sert ?	Conseils
<input checked="" type="checkbox"/> <b>CIU1.</b> Un plan de situation [Art. R. 410-1 et 1 de code de l'urbanisme]	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain ; - Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repères.  L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet.  Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ;  Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
<input checked="" type="checkbox"/> <b>CIU2.</b> Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...), - la destination, la sous-destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination ou la sous-destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
<input type="checkbox"/> <b>CIU3.</b> Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble.	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.





cadastre.gouv.fr

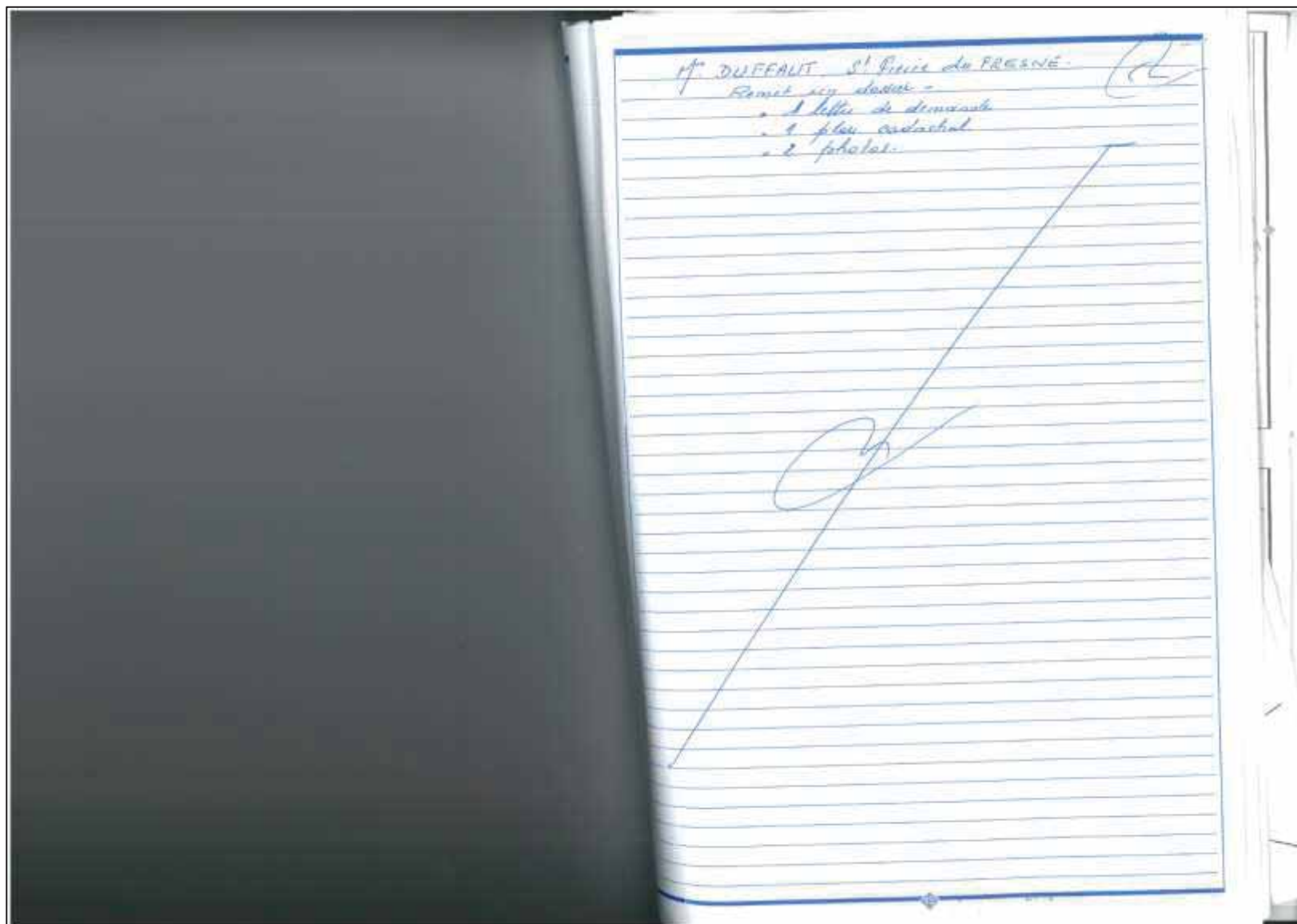
Informations littérales relatives à 3 parcelles sur la commune : LES MONTS D'AUNAY (14).

<b>Références de la parcelle 000 ZE 51</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 ZE 51
Contenance cadastrale	13 575 mètres carrés
Adresse	BEAUVAIS - AUNAY SUR ODON 14260 LES MONTS D'AUNAY
<b>Références de la parcelle 000 ZE 50</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 ZE 50
Contenance cadastrale	623 mètres carrés
Adresse	BEAUVAIS - AUNAY SUR ODON 14260 LES MONTS D'AUNAY
<b>Références de la parcelle 000 ZE 48</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 ZE 48
Contenance cadastrale	3 020 mètres carrés
Adresse	BEAUVAIS - AUNAY SUR ODON 14260 LES MONTS D'AUNAY

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
 SIRET 16000051400011

Informations sur la feuille éditée par internet le 28/05/2017 (Niveau horaire de Paris)

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 Ouest



*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 Ouest*

1<sup>er</sup> DUFFAU - 5<sup>ème</sup> FINE DU FOSSE -

① On la A 2M 2 CV en cours de validation qui n'apparaissent nulle part - avec P.C. en cours d'instruction -

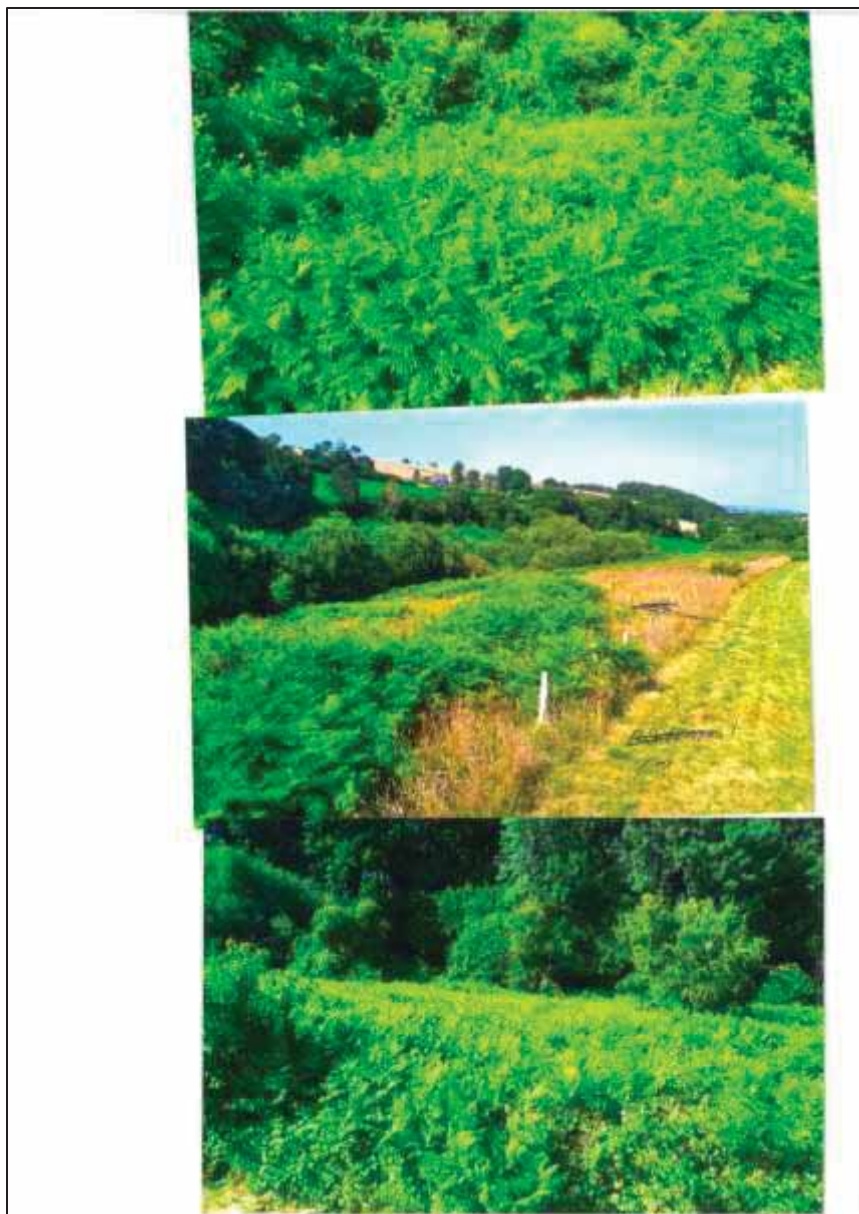
② bâtiment : prolongement de l'hébergement pas d'étoile bâtiment en pierre.

- Pour installation de serres (anciens - plastique) quelle surface ?

- haies

- En surplomb de la D107 rte d'Aunay parcelle A123 les coutures 2 ou 3 arbres mais pleins d'éclats et de mitraille le reste taillés, épinus, mûriers.
  - Entre A210 (Le Domaine) et A121 (les coutures) taillés, mûriers, épinus - pas d'arbre de valeur
  - Entre A210 (Le Domaine) et A117 (le lieu du bois) 3 ou 4 châtaigniers - le reste mûriers, épinus, taillés
  - Dans le bos de A117 (le lieu du bois) en bordure de chemin rural - fougères, herbes hautes mais ce n'est pas un bos - dans l'intérêt de faire une clôture de culture sur terre dans cette espèce, demande le changement de zonage EBC de la partie sud de la parcelle (côté côté bois) - parcelle 177 côté ruisseau.
- Permet une photo de la parcelle 177 (09/197) -  
- Extrait plan cadastral

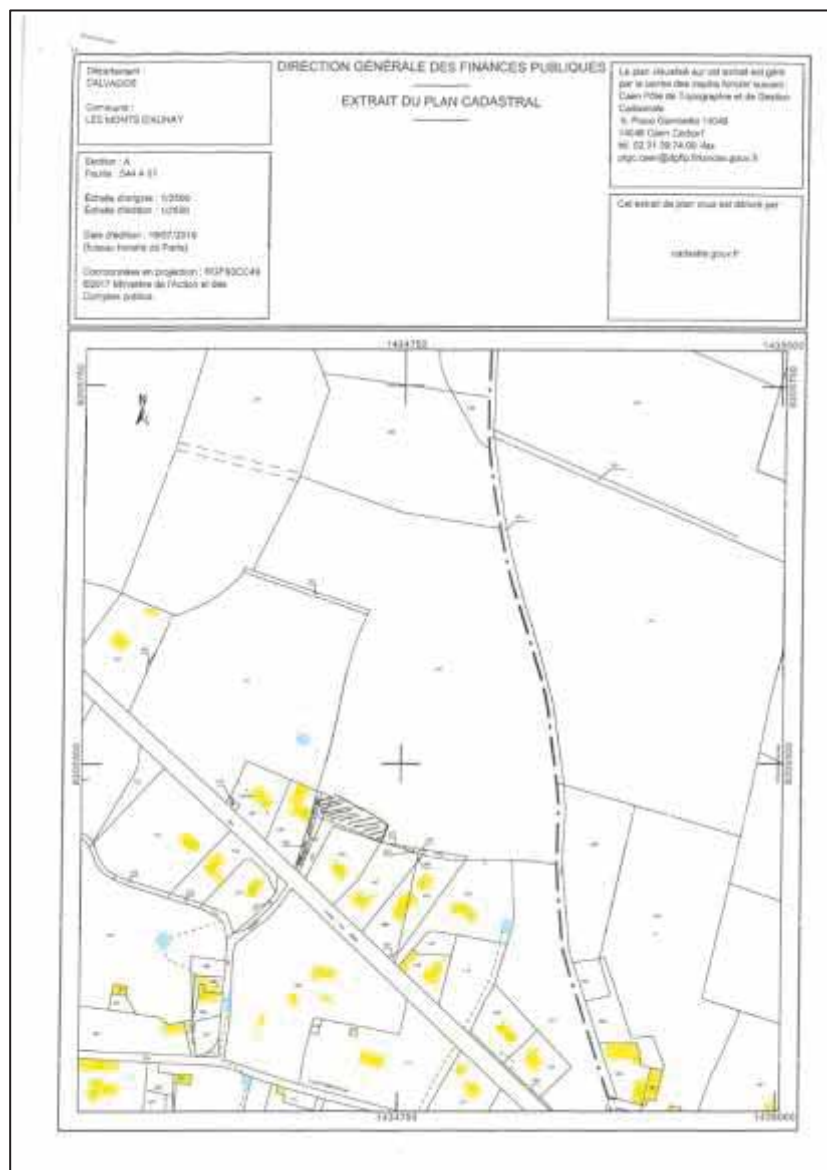




*Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest*



Annexe n°8 – Observation de l’indivision Lenvoise du 19 juillet 2019



Modifications apportées au projet pour approbation : 2 ans des 174 ans des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest

## Registre de Brémoy

Annexe n°9 – Observation de Monsieur Ourry, directeur du parc zoologique de Jurques du 12 juillet 2019

**ZOO DE JURQUES** www.zoodejurques.fr

PRE BOCAGE INTERCOM  
NORMANDIE  
Projet de PLUI secteur ouest

Jurques le 11 juillet 2019

À l'attention du Président de la commission d'enquête  
Monsieur Pierre GUILVARCH

**Historique du Parc Zoologique de Jurques :**  
Actuellement le parc s'étend sur une superficie de 13 hectares de bois avec différents dénivelés donnant un environnement très nature, environnement où l'on privilégie les espèces animales de forêt comme les félins et les primates.

**Avenir du Parc Zoologique de Jurques :**  
En 2017 le parc a acquis un terrain agricole sur la commune de Brémoy d'une superficie de 5 hectares. La thématique de ce lieu va être le continent européen en privilégiant les herbivores. Une passerelle sera réalisée pour relier les 2 parties du parc.  
Les animaux qui intégreront cette partie :  
- bisons européens – les cerfs – les chevaux de Przewalski  
- les bœufs musqués – les élans – les rennes  
- les ours et les loups

**Futur du Parc Zoologique de Jurques**  
L'acquisition de nouveaux terrains agricoles sur la commune de Brémoy nous permettrait de poursuivre sur la thématique des continents.

- Le continent africain : girafes – zèbres – autruches – diverses antilopes
- Le continent américain : bisons – cerfs
- Le continent asiatique : rhinocéros – diverses antilopes
- Le continent australien : kangourous – émeus – casopis

Ces travaux seront réalisés par des entreprises de la région.  
Suite à ces travaux, un recrutement sera fait sur les postes de soigneurs animaliers et sur les postes accueil du public.

Claude OURRY  
Directeur

**SAS PARC ZOOLOGIQUE**  
1, rue du Parc  
53100 JURQUES  
Tél. 02 31 77 80 58  
Sécl. 02 32 43 95 05 (0911)

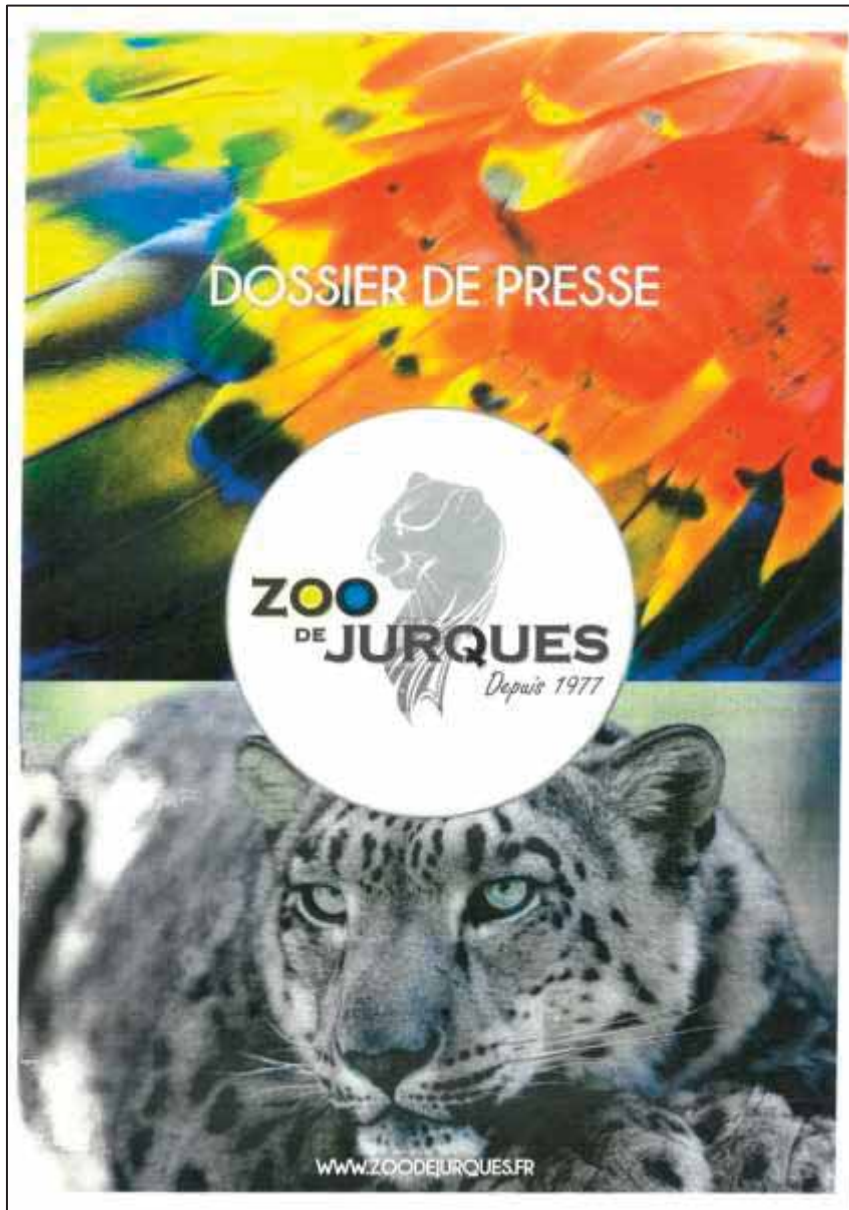
1 rue - 53100 JURQUES (NORMANDIE)  
02 31 77 80 58 / 06 80 232 580  
info@zoodejurques.fr

Secteur Ouest



avis des com

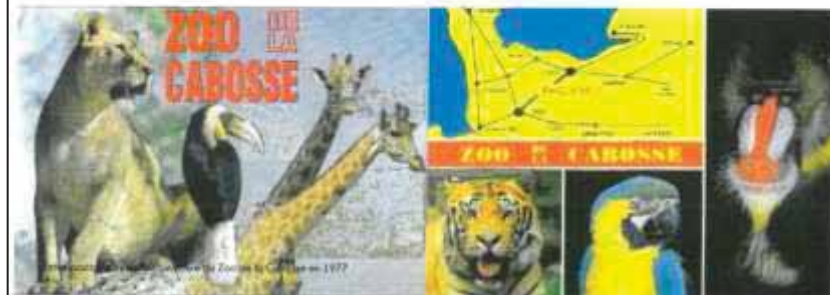
ique –  
242



## UN ZOO, UNE HISTOIRE DE FAMILLE

- 1977 Thérèse et Auguste Curry quittent Lessay dans la Manche afin d'agrandir leur collection d'animaux et deviennent propriétaires du Parc de la Cabosse à Jurques, ancien parc d'attractions. Ce nom disparaîtra progressivement au cours des années pour laisser la place au Zoo de Jurques.
- 1985 Thérèse et Auguste Curry cèdent leur place à leurs enfants : Jacqueline, Claude et leurs époux respectifs, Michel et Bernadette.
- 1997 Jacqueline et Michel quittent le parc. Bernadette et Claude CURRY deviennent alors les gérants de ce parc familial.
- 2003 Leur fils Guillaume viendra rejoindre le parc ainsi que son frère Mathieu en 2016... La 3ème génération est en marche pour poursuivre l'aventure !
- 2017 Le Zoo fête ses 40 ans et inaugure un nouveau chantier : Terre de Glace. Les loups arctiques débarquent à Jurques et rejoignent les animaux du grand froid : panthères des neiges, harfangs des neiges et lynx.

40 ans après son inauguration,  
le Zoo de Jurques est devenu un site incontournable de Normandie  
avec plus de 130000 visiteurs annuels.





## UN ZOO, DES VALEURS

C'EST UN LIEU POUR APPRENDRE  
À CONNAÎTRE LA NATURE.

Dès l'ouverture du parc, les écoles affluent afin  
de découvrir la faune exotique  
souvent mal connue.

CHaque année, ce sont plus de  
**10000** ÉCOLEIERS qui visitent le parc.

C'EST UN PROJET CITOYEN.

Le zoo de Jurques a toujours œuvré en faveur  
du respect des animaux, de la Nature et de  
l'Homme.

Aujourd'hui, l'environnement est au cœur de  
tous les débats.

LE ZOO DE JURQUES AGIT AU QUOTIDIEN

des c

Secteur Ouest



## UN ZOO EN CHIFFRES

- 2 CIRCUITS PÉDESTRES
- 15 HECTARES DE PARC OÙ VIVENT PLUS DE
- 700 ANIMAUX ISSUS D'UNE CENTAINE D'ESPÈCES DONT
- 30 ESPÈCES MENACÉES
- 130 000 VISITEURS ANNUELS
- 2 PÔLES DE RESTAURATION (SNACK ET RESTAURANT)
- 1 BOUTIQUE
- 35 SALAIRES EN HAUTE SAISON
- 1 ASSOCIATION « EDUCATION ET SAUVEGARDE »  
QUI OUVRE LES PORTES DE L'ÉDUCATION ET PROTECTOR DES ANIMAUX FRANÇAIS  
MIS EN VERTU DE TRAVAUX DE LAISSEZ-LES-BOISSER  
(DÉCOUVERTE EEP CONSERVE EAZA, HUNGRIE, ESPAGNE...)
- 40 ANNÉES DE PASSION  
ET DE PARTAGE AVEC LES VISITEURS.



ue -  
244



# LES TEMPS FORTS 2017

Toute l'équipe du zoo travaille ensemble pour organiser chaque année de nouveaux événements. Ces différentes manifestations permettent de découvrir ou de redécouvrir le zoo sous un nouveau jour. Elles rythment l'année et permettent aux visiteurs de passer des moments exceptionnels et inattendus au sein du parc.

**12 Février**  
**"Comme des Bêtes"**  
 à l'occasion de la Saint Valentin, découvrez le côté bestial de l'ours. Vieux jeu à la fois - esprit romantique. Réervation obligatoire.

**19 Mars**  
**Carnaval des Animaux**  
 Aidez Moujollage et franchis offerts aux enfants déguisés !

**15 Avril**  
**Chasse aux Oeufs**  
 La chasse aux oeufs est ouverte à tous les enfants présents le jour J.

**25-28 Mai**  
**Week-end Anniversaires**  
 Pour fêter les 40 ans du Zoo de Jurques aidez nous à confectionner des cadeaux gourmands pour nos pensionnaires et soufflez les bougies de notre gâteau géant !

**3-5 Août**  
**Nocturnes**  
 Pour la 7<sup>ème</sup> édition venez découvrir le zoo à la nuit tombée. Visite du zoo de 20h à minuit. Soirée de lectures et animations.

**28-31 Octobre**  
**Halloween**  
 Fantômes, sorcières et tous genres déguisés ? dans les allées du parc, l'animation à l'élaboration et plus distributeur de citrouilles gourmandes pour nos amis. Venez déguster !

# NOUVEAUTÉS 2017

Un zoo est espace dédié au vivant, c'est pourquoi il est en perpétuel évolution. Aucun jour ne se ressemble et chaque année, des nouveautés viennent enrichir l'expérience des visiteurs.



## TERRE DE GLACE

Un nouvel espace est en cours de création pour les deux prochaines années 2017/2018. 2 hectares, inexploités jusqu'alors, vont être aménagés.

Dès 2017, nous y accueillerons pour la première fois les loups arctiques. La nouvelle zone sera baptisée Terre de Glace. Elle regroupera à terre les animaux du grand froid : loups arctiques, panthères des neiges, lynx ou encore harfangs des neiges. De nouvelles espèces seront accueillies à l'avenir. Grâce à ce nouvel espace, les visiteurs découvriront un nouveau visage du parc, jusqu'ici inaccessible. Le temps de visite sera également allongé.

## NOUVEAUX PENSIONNAIRES

Chaque année, en plus de nos nouveautés principales, nous enrichissons sans cesse notre collection d'animaux. Ainsi, en 2017, nous recevrons un mâle girafe de Belgique, un couple de kakabourai (martin-chasseurs d'Australie), deux oryx et quatorze ibis rouges entre autres.

## NOUVEAUX AMÉNAGEMENTS

Pour améliorer le confort de nos animaux, une salle vétérinaire a été créée afin de pouvoir apporter les meilleurs soins aux pensionnaires qui en ont besoin.

Une salle de séminaire sera également conçue afin de pouvoir accueillir les entreprises qui souhaitent faire des réunions pas comme les autres.



## PÉDAGOGIE

Depuis quelques années, la Direction du parc a beaucoup investi dans la pédagogie, soucieuse du rôle que le Zoo de Jurques et les zoos en général ont à jouer dans ce domaine.

De nombreux panneaux explicatifs sont créés sur les animaux présentés (localisation, gestation, alimentation...).

Des ateliers pédagogiques ont été développés spécialement pour les écoles. Retrouvez les en détail sur : [www.zoo-de-jurques.fr/fr/scolaires?](http://www.zoo-de-jurques.fr/fr/scolaires?)

Une salle pédagogique pour accueillir les différents ateliers a été construite pour un apprentissage optimal et ludique.

Des expositions temporaires sont fréquemment organisées.

Des visites guidées ont été mises en place pour les groupes. Des visites commentées sont désormais proposées aux particuliers pendant la saison touristique et sur réservation. Développées grâce à notre équipe pédagogique, elles permettent de découvrir la face cachée de notre zoo, son fonctionnement et d'approcher les animaux comme jamais !

Enfin, nous avons également mis au point un escape game au sein de notre parc. Grâce à cette nouvelle offre, les visiteurs sont les acteurs d'une aventure hors du commun parmi nos pensionnaires.

## UN ZOO, UN RÉSEAU

Les parcs zoologiques sont aujourd'hui des réservoirs génétiques indispensables à la survie de certaines espèces.

### UNE COLLABORATION EUROPÉENNE ET INTERNATIONALE

En fonction des naissances que nous avons chaque année en parcs zoologiques des échanges s'imposent soit pour accueillir de nouvelles espèces, soit pour préserver des espèces en voie d'extinction dans le cadre des EEP (programmes d'élevage européens).

Pour ces espèces menacées, des coordinateurs collectent dans chaque parc en Europe le nombre et les caractéristiques de chaque animal (fiche d'identité) et gèrent en fonction de cela les déplacements qui pourront être faits afin de conserver l'espèce la plus pure possible.

Au Zoo de Jurques, membre de l'EAZA (association européenne des zoos et aquariums) depuis 1993 plus de 30 espèces menacées font parties de ces programmes : aras hyacinthes, panthères de neiges, pandas roux, etc.

Les demandes de nouvelles espèces auprès des coordinateurs sont soumises à de nombreux paramètres (capacité et conditions d'accueil, connaissance de l'espèce soustée, acceptation de céder les jeunes lorsqu'il y a des naissances...).

Ainsi, en échange des nouveaux pensionnaires accueillis cette année, un jeune mâle panthère des neiges né au parc partira pour la Suède. Un mâle mandrill s'envolera pour les États Unis et deux petits pandas migreront vers le Danemark.



## UNIQUEMENT À JURQUES

*Afin de susciter la curiosité des visiteurs depuis 40 ans, il est obligatoire de se renouveler sans cesse, de proposer de nouvelles expériences. C'est pourquoi nous essayons constamment de créer un nouveau rapport à l'animal.*

### FORUM DES METIERS

Les métiers en rapport avec les animaux suscitent beaucoup d'intérêt et de nombreuses interrogations. C'est pourquoi nous avons décidé d'organiser un forum des métiers animaliers tous les deux ans en présence de professionnels, d'écoles de soigneurs animaliers, de vétérinaires, d'éthologues et comportementalistes afin que les personnes intéressées puissent trouver en un seul endroit une réponse à toutes leurs questions. A l'occasion du dernier forum, le zoo de Jurques a accueilli plus de 700 personnes.

### DANS LA PEAU D'UN SOIGNEUR

Afin de faire partager à nos visiteurs l'expérience du métier de soigneur animalier, nous proposons une visite VIP des coulisses du zoo (2 adultes maximum). Au cours de la journée, les deux participants partagent le quotidien d'un membre de l'équipe animalière et participent à la préparation et à la distribution de la nourriture. Une véritable approche de ce métier qui fascine tant.

### NOCTURNES AU ZOO

Le zoo est un lieu fascinant. Chaque jour est différent. Pour aller encore plus loin, nous avons décidé d'ouvrir nos portes à la nuit tombée 3 soirs par an. Lors de ces nocturnes, le zoo se pare d'un éclairage spécifique créant une ambiance inédite propice à l'observation des comportements nocturnes de nos pensionnaires.

Nous avons été parmi les premiers à proposer cette expérience à nos visiteurs et depuis 2009, chaque édition est un franc succès !

**ZOO  
de JURQUES**  
*Depuis 1777*

SAS Parc Zoologique de Jurques  
«La Butte»  
14260 Diefles Sur Chaine

[www.zoodejurques.fr](http://www.zoodejurques.fr)  
[facebook.com/zoodejurques](https://facebook.com/zoodejurques)

Contact Presse : Mathieu Gurry  
Tél : 07 71 74 08 16  
E-mail : [restaurant@zoodejurques.fr](mailto:restaurant@zoodejurques.fr)

[WWW.ZOODEJURQUES.FR](http://WWW.ZOODEJURQUES.FR)

**Circuit Jeune / 1h00**

- 1 Tatou Américain
- 2 Village des rapaces Eagle Village
- 3 Kangourous Kangaroo
- 4 Ourses Gwalia
- 5 Volière tropicale Tropical aviary
- 6 Hiboux grands-durs Eagle owl
- 7 Fennecs fennec foxes
- 8 Tigres de Sibirie Siberian tiger
- 9 Guépard des plaines blanches Arctic of the leopards
- 10 Lynx lynx
- 11 Loups blancs White wolves
- 12 Renards polaires Arctic fox
- 13 Tigres blancs White tigers
- 14 Volière des vautours Vulture aviary
- 15 Guépards Chetawa
- 16 Plaine africaine African plain

**Circuit Bleu / 1h30**

- 17 Pandas roux Red pandas
- 18 Carf muntjac Muntjac deer
- 19 Chiens de prairie Prairie dogs
- 20 Tortues terrestres Land turtles
- 21 Porcs-épics Porcupines
- 22 Volière australienne Australian aviary
- 23 Mini-ferme Mini-farm
- 24 Manchots de Humboldt Penguins
- 25 Lions blancs White lions
- 26 Ratons laveur Raccoons
- 27 Capucins Capuchins
- 28 Loups d'Europe Wolves
- 29 Gibbons Lar Gibbons
- 30 Aigles de Geoffroy Spotted eagle
- 31 Chats pêcheurs Fishing cats
- 32 Harfangs des neiges Snowy owl
- 33 Ouzillis Marmosets
- 34 Saïmiris Saïmiris
- 35 Agoutis Agoutis
- 36 Cricets terrestres Ground squirrels
- 37 Lémuriens Lemurs
- 38 Louloup d'Asie Otters
- 39 Macaques japonais Japanese macaques
- 40 Chèvres-souris Fawn leopards
- 41 Petits singes Small monkeys
- 42 Pygées Cougars
- 43 Parthènes des neiges Snow leopard
- 44 Montagne d'Afrique African mountain
- 45 Mandrills Mandrills
- 46 Servals Servals
- 47 Lions bruns Tawny lions
- 48 Tapirs Lowland tapirs
- 49 Grues du Japon Red-crowned crane
- 50 Flamants roses Pink flamingos
- 51 Suricatas Marmosets

**Circuit Vert / 2h00**

**OUVERTURE EN 2022**  
Le Zoo de Jacques s'agrandit de plus de 6ha. Nouvel espace, nouveaux animaux !

**RÈGLEMENT INTÉRIEUR**

Toute personne désirant visiter le parc devra acquiescer d'un droit d'entrée, selon les tarifs indiqués à l'entrée.

**IL EST INTERDIT DE :**

- pénétrer dans les lieux de service
- éliminer des ordures, objets ou produits dangereux
- faire usage de postes de vélos ou d'instruments aigus
- introduire un animal étranger au zoo
- dégrader ou perturber les animaux à qui nous devons le respect
- jeter ses déchets dans le parc
- exciter les animaux ou les bêtes de cirque du parc
- endommager la végétation ou les infrastructures du parc
- se déplacer avec tout type de véhicule au sein du parc
- franchir les grillages ou barrières de sécurité

Les visiteurs doivent obligatoirement porter le Zoo de Jacques tout le service d'une personne valide. Toute prise de vue photographique et/ou vidéo devant l'entrée d'une exposition permanente doit recevoir l'autorisation écrite et préalable de la Direction du Zoo de Jacques.

**LE NON RESPECT DE CETTE RÉGLEMENTATION PEUT ENTRAINER, SELON LA GRAVITÉ DE L'INFRACTION, L'EXPULSION DU CONSTATANT AU BESOIN PAR L'INTERMÉDIAIRE DE LA FORCE PUBLIQUE.**

**CONSIGNES D'ÉVACUATION**

**EN CAS DE FUITE D'UN ANIMAL :**  
Conservé votre calme, dirigez vous vers votre point de rassemblement prévu à cet effet et suivez la signalisation. Réagissez aux consignes qui vous seront données par le personnel du parc zoologique.

**ALERTE INTÉRIEURE :**  
Prévenez le personnel du Zoo de Jacques, téléphonez au 02 35 77 80 88.

**ALERTE EXTÉRIEURE :**  
En cas d'urgence de jour ou de nuit, contactez le personnel du Zoo de Jacques au 02 35 77 80 88.

Les Femmes : 02  
Les services d'urgence : 02  
Le Gardien(ne) : 07

**ACCUEIL RECEPTION**  
**BOUTIQUE GIFT SHOP**  
**BUFFET BAR "LA PART DU LION"**  
**SNACK "CAP BROUSSE"**  
**SALLE PÉDAGOGIQUE EDUCATIONAL ROOM**  
**AIRE PÉDAGOGIQUE EDUCATIONAL AREA**  
**CUISINE DES ANIMAUX ANIMALS KITCHEN**

**DU 6 AVRIL AU 1er SEPTEMBRE, retrouvez les horaires des animations sur le mur de la salle pédagogique - E**

**FROM APRIL 6th TO SEPTEMBER 1st, check the schedule of the animations on the wall of our pedagogical room.**



**SCI LA BRUYERE DE MOUEN**  
Société Civile au capital de 200 000 Euros  
321 513 263 RCS CAEN

**105 Chemin des Carrières – 14790 MOUEN**

Monsieur Pierre GUINVARC'H  
Président de la Commission d'enquête publique

Madame Françoise DUFOURNIER et Monsieur  
Jean-Claude THOMAS  
Membres titulaires de la Commission

Mairie de Brémoy  
14260 BREMOY

Brémoy, le 12 juillet 2019

Réf. : élaboration du PLUi Secteur Ouest de Pré-Bocage Intercom – enquête publique

Monsieur le Président de la Commission d'enquête publique,

Madame et Monsieur les membres titulaires,

L'intercommunalité Pré-Bocage Intercom a engagé par délibération n° 20150506-2 en date du 6 mai 2015 et n° 20150709-1 en date du 9 juillet 2015 l'élaboration de ses Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

Sur le territoire de l'intercommunalité, deux PLUi ont été élaborés correspondant aux secteurs Est et Ouest. Le secteur Ouest inclut notamment un sous-secteur 2, intitulé « secteur 2 », lequel comprend les communes de Brémoy, de Dialan-sur-Chaine et de Seulline. La commune de Dialan-sur-Chaine est une commune nouvelle créée le 1<sup>er</sup> janvier 2017 regroupant les deux communes déléguées de Jurques et de Mesnil-Auzouf.

Par arrêté en date du 27 mai 2019, le Président de l'intercommunalité a soumis le projet de PLUi du secteur ouest à enquête publique durant une durée de 33 jours du lundi 17 juin 2019 à 14h00 au vendredi 19 juillet 2019 à 12h00.

C'est dans ce contexte que la SCI La Bruyère de Mouen entend faire valoir ses observations sur le projet de PLUi du Secteur Ouest et plus particulièrement sur les dispositions applicables à la commune de Brémoy et à la commune déléguée de Jurques.

La SCI La Bruyère de Mouen est propriétaire d'un site d'un seul tenant situé sur le territoire de la commune de Brémoy et de la commune déléguée de Jurques, ayant vocation à être exploité comme carrière.

A cette fin, la SCI La Bruyère de Mouen a conclu un contrat de fortagé avec les Carrières de Mouen portant sur les parcelles dont elle est propriétaire.

des

Les Carrières de Mouen, qui a donc la maîtrise foncière du site, est une société familiale installée en Normandie ayant pour activité l'exploitation et la production de granulats.

Le site dont il s'agit est composé des parcelles cadastrées :

- 60, 61, 62, 63, 64, 371, 321, 322 et 323 sur le territoire de la commune déléguée de Jurques ;
- 2, 3, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 26 et 27 sur le territoire de la commune de Brémoy.

En l'espèce, il ressort du projet de zonage du PLUi que l'ensemble de ces parcelles est classé en zone N et, à l'exception des parcelles cadastrées 62, 63, 64 et 371 situées sur le territoire de la commune déléguée de Jurques, est qualifié d'espace boisé classé (EBC) au sens de l'article L. 113-1 du code de l'urbanisme.

Pour mémoire, il résulte des termes de l'article L. 113-2 du code de l'urbanisme que « *nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier* » rendant ainsi impossible l'exploitation d'une carrière sur ce site.

Or, ces parcelles ont vocation à être mobilisées pour l'exercice de l'activité des Carrières de Mouen, ainsi que cela ressort i) de l'historique du site et ii) de la volonté du conseil municipal de Brémoy. En outre, iii) le classement en zone N et la qualification d'EBC est contraire aux objectifs tels qu'ils ressortent de la délibération du conseil communautaire du 27 février 2019.

i) Tout d'abord, il y a lieu de rappeler que le site dont il s'agit est une ancienne carrière exploitée au cours du XIX<sup>e</sup> siècle et laissée, au cours du XX<sup>e</sup> siècle, à l'abandon. C'est à ce titre que les Carrières de Mouen ont conclu le contrat de fortagé portant sur le site afin de lui redonner sa vocation économique.

A cette fin, GKM a engagé dès 2009 des démarches en vue de l'obtention d'une autorisation environnementale en vue d'exploiter à nouveau cette carrière.

Dans le cadre de cette demande, une enquête publique avait été réalisée du 7 septembre au 8 octobre 2010 et avait donné lieu à un avis favorable du commissaire enquêteur désigné permettant d'envisager une exploitation future du site par GKM.

Pour rendre effective cette exploitation, GKM a sollicité une autorisation de défrichement. En 2010, la procédure n'a pu être conduite à son terme et le projet de réouverture de la carrière a été reporté sine die.

Néanmoins, ce projet n'a jamais été abandonné par GKM et par la SCI La Bruyère de Mouen et des discussions sont récemment intervenues à ce titre avec les autorités compétentes.

unique –

Le classement en zone N et, surtout, l'application de la protection EBC met en péril cette volonté d'implantation et de développement économique du site.

ii) Ensuite, le classement en zone N et l'application de la protection EBC, concernant les parcelles situées sur le territoire de la commune de Brémoy, sont contraires à la volonté de la commune.

En effet, il ressort de la délibération n°14-2019 du 3 mai 2019 du Conseil municipal de Brémoy en pièce jointe, saisi du projet de PLUi Secteur Ouest, que celui-ci avait fait voter la nécessité de « faire figurer la possibilité d'un projet de carrière sur les parcelles : A2-3-10-11-12-15-16-18-19-20-21-26-27-321 ». A ce titre, le Conseil municipal de Brémoy émettait un « avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations formulées ».

La possibilité de l'implantation d'une carrière sur les parcelles susmentionnées résulte de la volonté de la commune de Brémoy et ne devrait pas être rendue définitivement impossible par l'instauration d'un Espace boisé classé.

Or, ainsi qu'il l'a été rappelé, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement, hypothéquant le développement d'une carrière sur ce site, en parfaite contradiction avec les vœux du Conseil municipal de Brémoy.

ii) Un tel classement serait également contraire aux objectifs poursuivis par la Communauté de communes dans le cadre de l'élaboration du PLUi Ouest, tels qu'ils ressortent de la délibération n°20190227-2 du Conseil communautaire en date du 27 février 2019 jointe à la présente.

Par cette délibération, il était rappelé qu'au nombre des quatre objectifs poursuivis figurait le « Développement économique » visant à valoriser « les atouts du territoire ». Cet objectif était notamment décliné en sous-objectif dont la volonté de « renforcer le système productif industriel et artisanal ».

Cet objectif est repris dans le projet de Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD) aux termes duquel il est indiqué que le PLUi doit permettre de retenir les usagers, notamment en renforçant « l'armature territoriale pour un cadre de vie de proximité ». L'axe 2 de cet objectif vise à « assurer un cadre favorable à la création et à l'installation des entreprises, à leur maintien et à leur développement ». Ce faisant, « le territoire souhaite limiter l'effet 'communes dortoirs' que connaissent un certain nombre de villages, en renforçant les différents segments de l'économie locale qui tous, contribuent à la qualité de vie du territoire ».

Or, en décidant unilatéralement et à l'encontre même de la volonté des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunal de classer en zone N et en EBC une zone qui a nécessairement vocation à renforcer le tissu économique du territoire, les rédacteurs du PLUi ont manifestement méconnu les objectifs affichés.

Ainsi, il résulte de ce qui précède que ce classement est constitutif d'une erreur manifeste d'appréciation susceptible d'une part, d'affecter la légalité des choix retenus et d'autre part, de causer un préjudice anormal tant à la SCI La Bruyère de Mouen qu'aux Carrières de Mouen.

En conséquence, nous vous prions de bien vouloir intégrer ces observations à votre rapport et souligner le caractère illégal et manifestement contraire aux objectifs de développement local d'un tel classement.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, Madame et Monsieur les Membres titulaires, l'expression de mes salutations distinguées et dévouées.

Christophe KOENER  
Gérant de la SCI La Bruyère de Mouen



PJ :

Delibération n°14-2019 du 3 mai 2019 du Conseil municipal de Brémoy ;  
Delibération n°20190227-2 du 27 février 2019 du Conseil communautaire.

# Registre de Cahagnes

Annexe n°11 – Observation de Marcel Bonnevalle du 18 juin 2019

## CAHAGNES

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### 1- LES OAP AU SEIN DES "COMMUNES PÔLES"

#### CONSTATS ET OBJECTIFS

Le développement de la commune de Cahagnes, pôle de proximité du territoire, est centré sur le bourg et le hameau principal (Boussigny) dont il est éloigné d'une cinquantaine de mètres à peine.

La commune doit porter la création de 169 logements environ.

Les principaux sites retenus pour le développement de la commune visent à :

- renforcer le secteur des équipements en développant le Bourg au Nord-Est, autour des équipements et en assurant une entrée de ville de qualité (OAP Cidrerie)
- poursuivre le développement des espaces résidentiels au Sud-Ouest de la commune (OAP Lion d'Or)
- encadrer le phénomène de densification du hameau Boussigny (OAP Boussigny).
- favoriser une densification harmonieuse du bourg, notamment par l'organisation des accès (OAP Eglise).

#### PRINCIPES COMMUNS AUX OAP

Pour les opérations de logements :

Densités minimales :

- 12 logts / ha brute en densification
- 10 logts / ha brute en extension

Une répartition différente des densités, typologies et programme pourra être proposée dans le cadre d'opérations d'ensemble garantissant l'équilibre général du secteur.

Stationnement :

2 places / logements + 0,4 places /logements pour les visiteurs.

#### SCHEMA D'ORIENTATIONS CAHAGNES

- Périmètre de l'OAP
- Alignement sur rue à créer par des murets et/ou constructions
- Murs et murets à protéger
- ✦ Petit patrimoine à préserver et intégrer
- Secteur d'extension des équipements (cinéma et stade)
- Extension des équipements et connexions à réaliser
- Zone privilégiée pour l'implantation de logements intermédiaires et/ou maisons de ville
- Logements individuels
- Principe de cheminement piéton
- Maintenir des accès agricoles

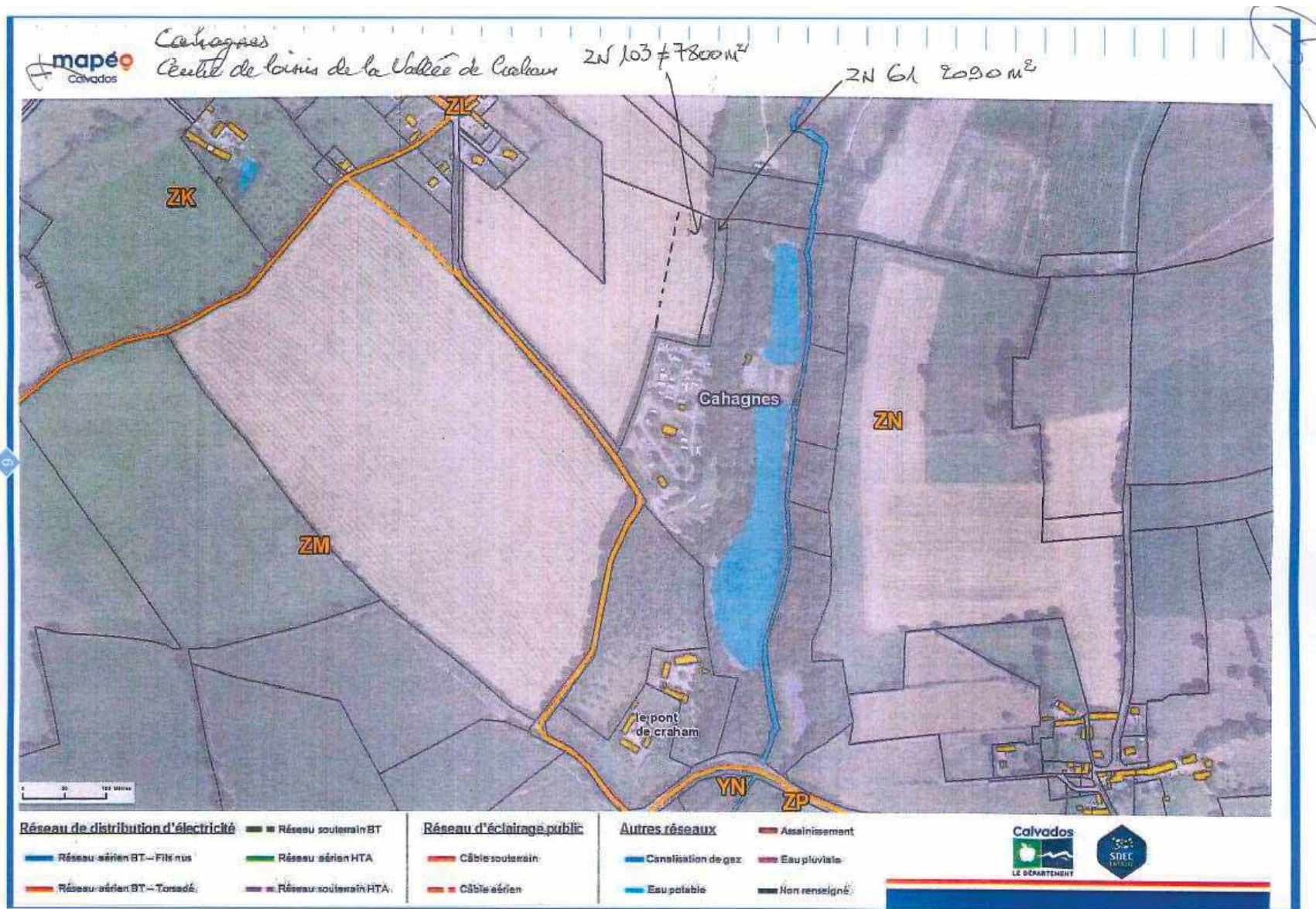
- Principe d'accès voirie à créer
- Localisation de principe d'accès individuels
- Principe de voie structurante
- Principe de voie partagée
- Principe d'espace vert public
- Principe d'aménagement urbain existants ou à créer (pouvant accueillir du stationnement ou dispositifs «ralentisseurs», et être paysagé)
- Stationnements paysagers à créer
- Haie à maintenir ou créer
- Principe d'alignement d'arbres à créer
- Localisation privilégiée pour un programme intergénérationnel
- Maintenir des accès agricoles et pour l'entretien des parcelles en cœur d'îlot

Page 5

PRE-BOCAGE

PLUI Pré-Bocage Intercom' - secteur Ouest - Orientations d'aménagement et de Programmation - Janvier 2019 - Version pour arrêté.

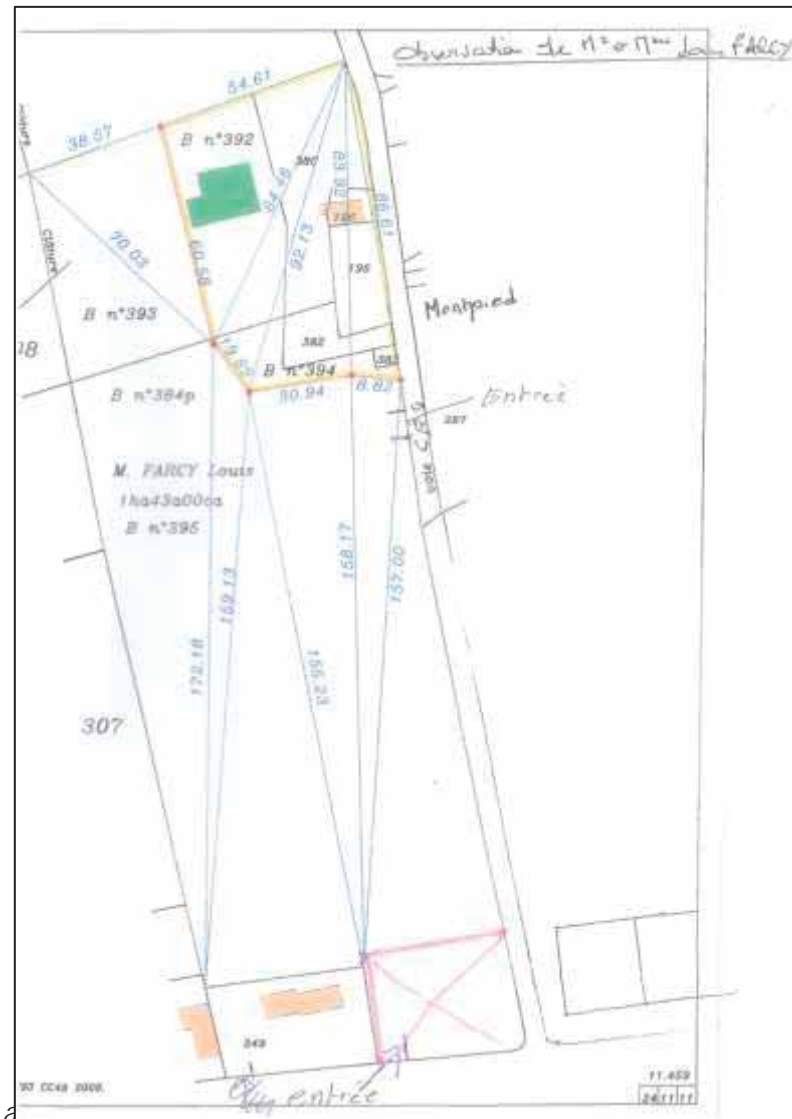
M



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 Ouest

Registre de Caumont-l'Eventé (commune déléguée de Caumont-sur-Aure)

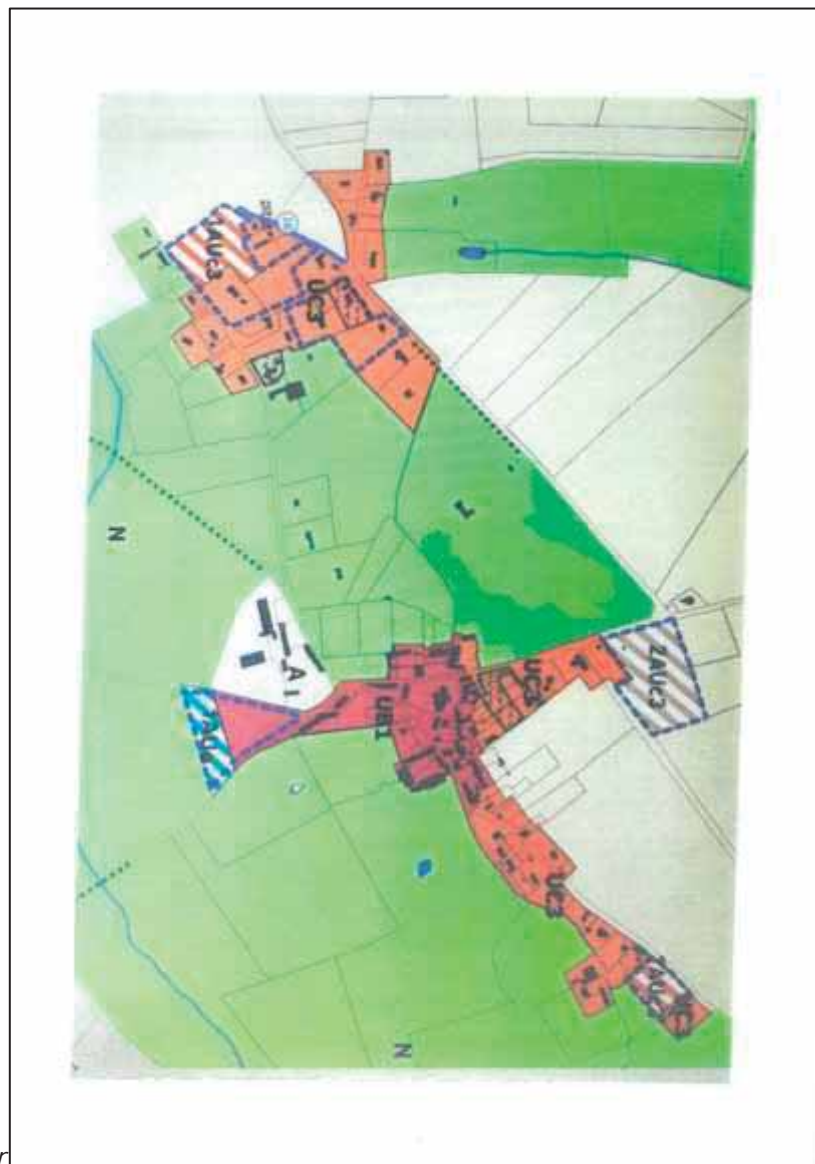
Annexe n°12 – Observation de Louis Farcy du 13 juillet 2019



Modifications apportées au projet pour a

Secteur Ouest

public dans le cadre de l'enquête publique unique –



Modifications apportées au projet pour

Secteur Ouest

ic dans le cadre de l'enquête publique unique –

**Registre de Livry (commune déléguée de Caumont-sur-Aure)**

Annexe n°14 – Observation de Jean-Marc Coquière du 04 juillet 2019

Demande de monsieur et madame Coquière La Prévostère 14 240 Livry ( CAUMONT SUR AURE)

DOSSIER DEMANDE  
2 EME BATIMENT DE  
GRANGE A ETOILER

4/07/2019

*Modifications apportées au projet pour*

*c dans le cadre de l'enquête publique unique –  
255*

SCI le site des Courvois  
La Pravoite  
Parfouin l'éclair  
14240 Courmont Sur Aube  
06 32 00 21 84  
02 31 96 32 90

Re 02/07/19

Monsieur,

Nous avons acheté en décembre 2018 une propriété de 2409 m<sup>2</sup> situés au lieu dit La Pravoite à Parfouin l'éclair et qui comprend une maison d'habitation, une autre petite habitation non occupée actuellement et des bâtiments à l'état de grange.

Notre objectif est de faire des gîtes de groupe et d'étape. Ayant déjà fait étaler un bâtiment dans ce but nous aimerions faire étaler un deuxième bâtiment à quelques mètres de celui-ci, de même caractère, fait de pierres apparentes, couvert en ardoise et avec une charpente traditionnelle de caractère. Le bâtiment est composé actuellement de bois à caractère vide et d'un étage avec plancher bois. Les différents travaux sont en place.

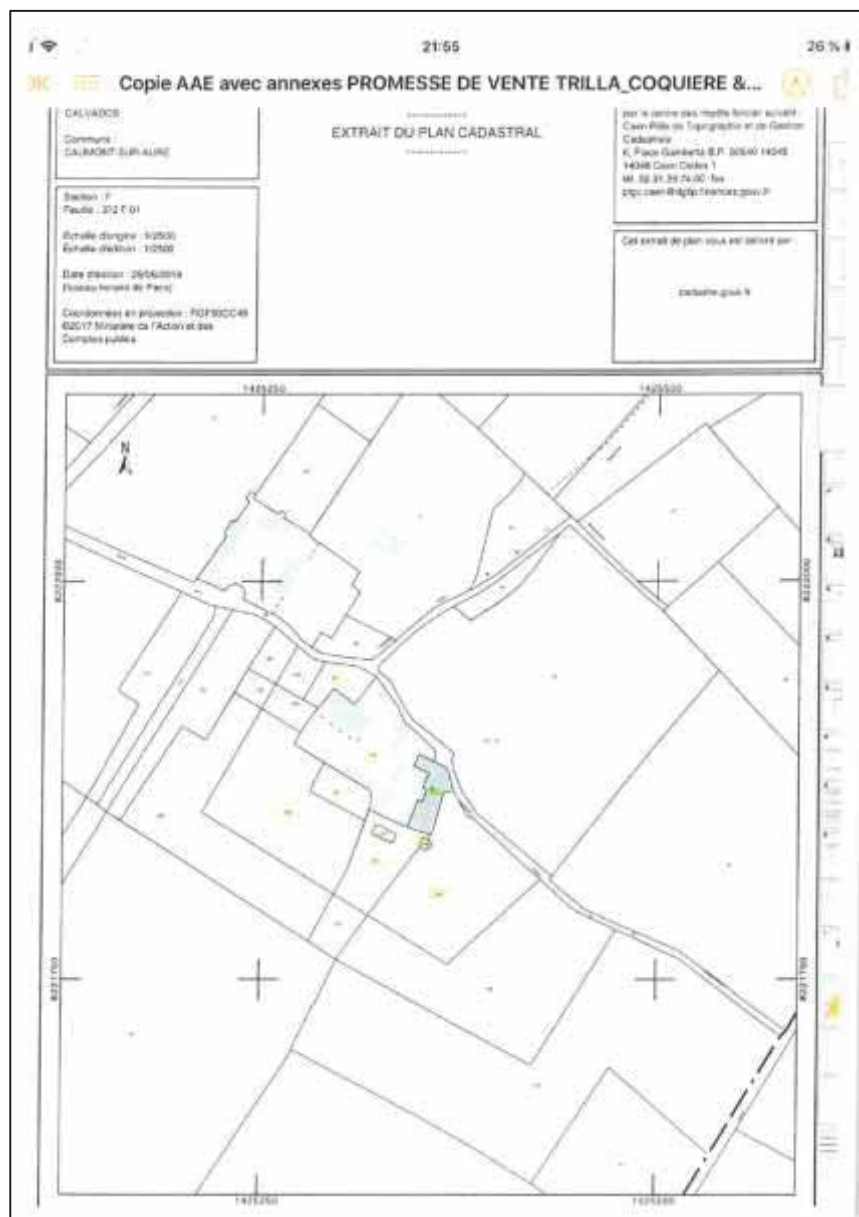
Le bâtiment de par sa situation géographique sur notre terrain, formant un L avec le bâtiment actuellement étalé, est à notre avis adapté à cette possible future destination.

Nous sommes bien sûr à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

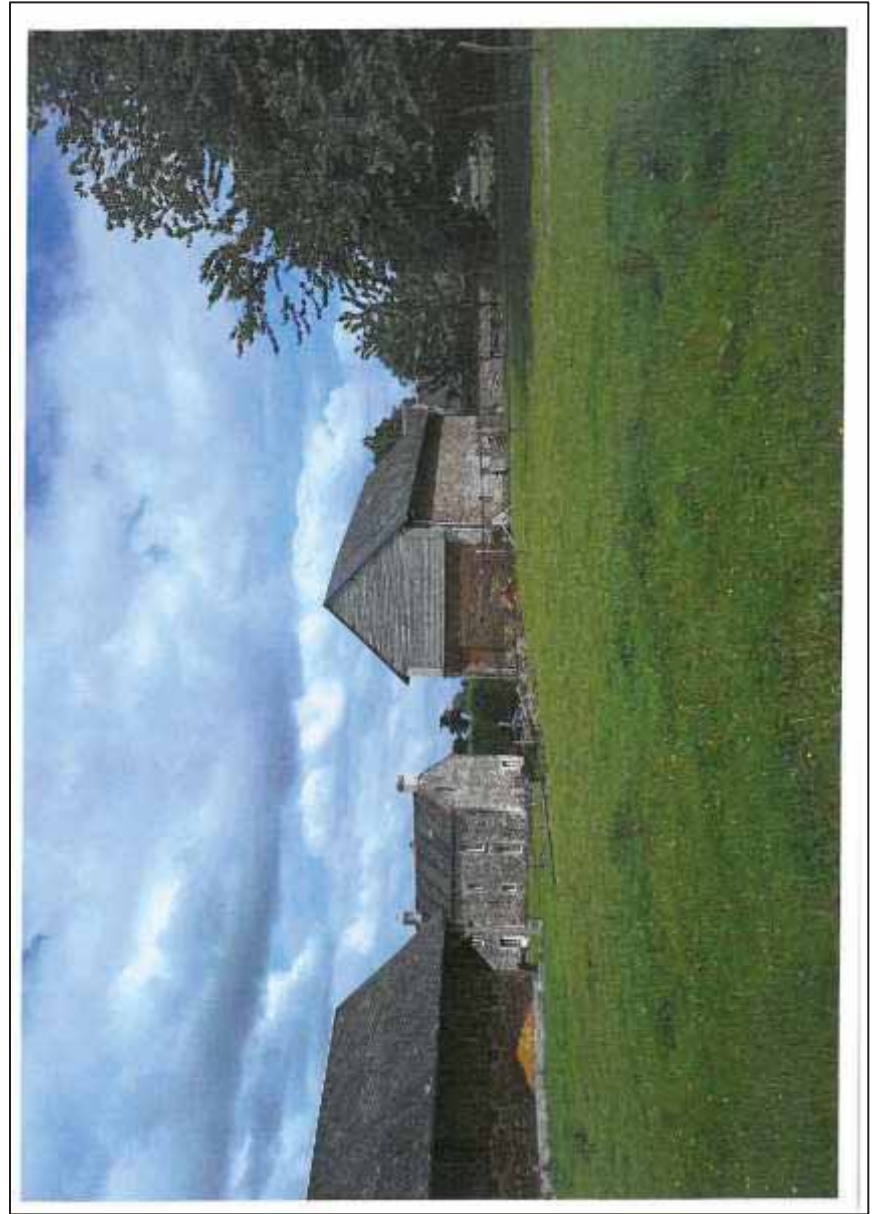
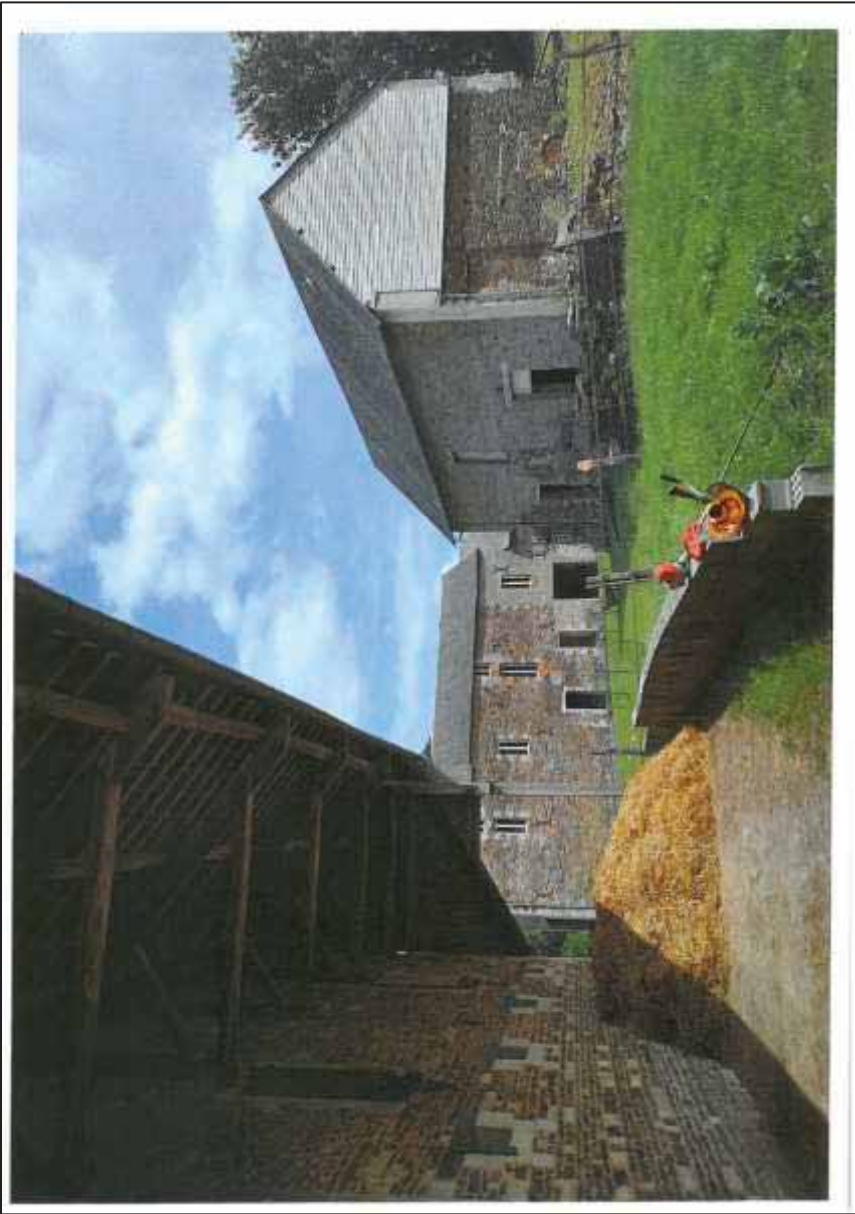
Dans l'attente, veuillez agréer madame, messieurs l'expression de nos salutations les plus distinguées.

SCI le site des Courvois

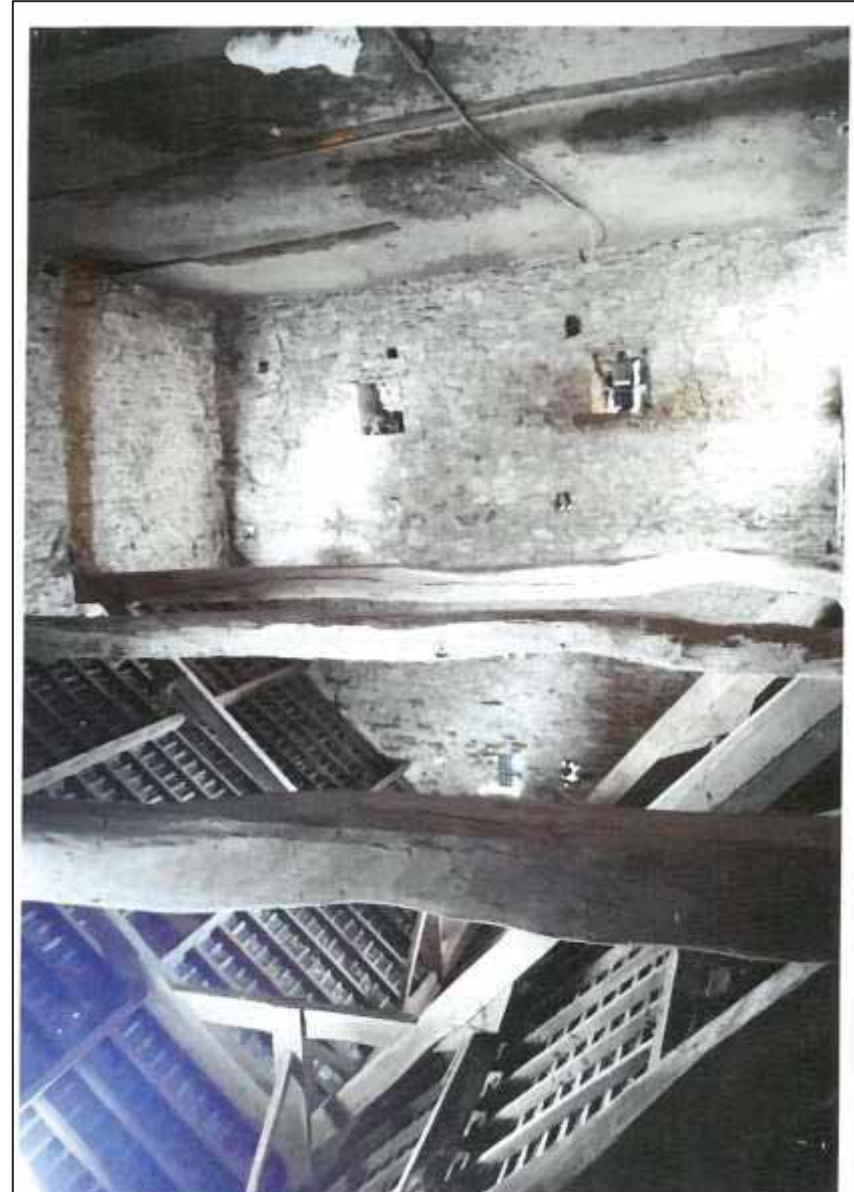
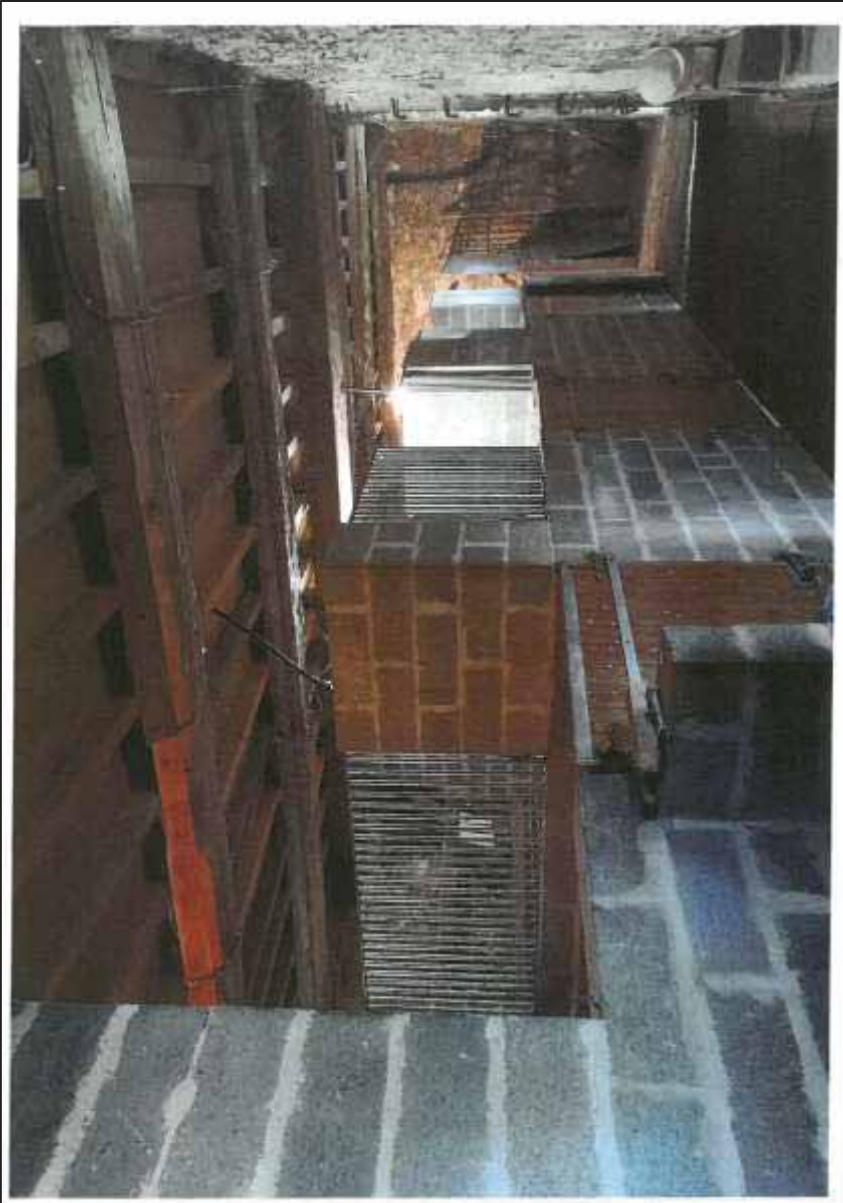




Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique – Secteur Ouest



*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 Ouest*



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

**COMMUNE DE  
CAUMONT-SUR-  
AURE**

**CERTIFICAT D'URBANISME  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
OPÉRATION RÉALISABLE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
<p>Demande déposée le : 05/03/2019</p>	<p>CU 014 143 19 80014</p>
<p>Par : Mme PELVEY Gisèle                      Demeurant à : La Bergerie 14490 CAHAGNOLLES                      Représenté par :                      Sur un terrain sis : La Rue Bourdon Parfaurui/Eclin                      LIVRY                      14240 CAUMONT-SUR-AURE</p>	
<p>Référence cadastrale : 372F0020                      Surface du terrain : 1389 m<sup>2</sup></p>	
<p>Objet de la demande : Construction d'une maison d'habitation sur le Lot 2</p>	

Le Maire de CAUMONT-SUR-AURE.

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé :

- La Rue Bourdon Parfaurui/Eclin à CAUMONT-SUR-AURE ;
- cadastres 372F0020 ( 1389 m<sup>2</sup>);

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour :

- Construction d'une maison d'habitation sur le Lot 2 ;

demande présentée le 05/03/2019 par Mme PELVEY Gisèle, demeurant La Bergerie 14490 - CAHAGNOLLES et enregistrée par la mairie sous le n° **CU 014 143 19 80014** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le PLU approuvé le 21/05/2012 et modifié le 08/11/2017 ;

Vu le règlement de la zone UH ;

**CERTIFIÉ**

**ARTICLE 3**

Le terrain objet de la demande PEUT ETRE UTILISÉ pour la réalisation de l'opération envisagée. Néanmoins, préalablement à la réalisation de l'opération projetée, il conviendra de déposer une demande de permis de construire notamment pour préciser les conditions d'implantation, de hauteur, d'accès, d'aspect extérieur fixées par le règlement d'urbanisme en vigueur.

Pour information, en application des articles L.424-1 et L.153-11 du Code de l'urbanisme, une décision de sursis à statuer pourra être opposée à une demande d'autorisation ou une déclaration préalable en raison de la procédure en cours d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et du classement en zone Naturelle de la parcelle soumise dans la demande.

**ARTICLE 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un plan local d'urbanisme soumis.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-8 à L.111-21, L.111-23 à L.111-25, art. R111-3, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.

- Zone UH - Zone urbaine, secteur avec les constructions et installations du sol liées à l'habitat et ses annexes.

Aucun règlement défini

- Droit de préemption urbain : Sans objet
- Servitude d'Utilité Publique : Sans objet

**ARTICLE 3**

Informations :

- Le terrain est grevé par un droit de préemption urbain.
- Le terrain est situé sur une zone humide prairie probable.
- Le terrain est concerné par des phénomènes de remontées de nappes d'eaux souterraines. La profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux est comprise entre 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et des sous-sols. Par conséquent, les sous-sols non étanches sont interdits. (Source DREAL de Basse-Normandie)
- Le constructeur doit prendre les dispositions constructives et techniques adaptées aux remontées de nappes d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité ou de dégradation de bâtiment.
- Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible.

Ces risques sont cartographiés et disponibles sur le site internet de la DREAL Normandie : <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/> <http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php/> (Indiquez la commune recherchée et les données souhaitées).

**ARTICLE 4**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant (cf. avis joints) :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui			
Électricité	à desservir			
Assainissement	non			
Voie	oui			

Prescriptions "EAU POTABLE" émises par le SAEP du Pré-Bocage, en date du 04/04/2019 :

"Je vous informe que le terrain n'est pas alimenté en eau. Toutefois il serait possible de l'alimenter par une conduite en diamètre 40 située à proximité suite aux travaux réalisés pour le branchement MARIE/GRENIER (matérialisé sur le plan). Les travaux sont à la charge du pétitionnaire. Le branchement sera implanté sur le domaine public."

Prescriptions "ELECTRICITE" émises par ENEDIS en date du 26/03/2019 :

"Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique "état des équipements publics existants ou prévus", selon l'article L410-1 alinéa b) du code de l'urbanisme. Pour répondre à votre demande, Enedis a considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers. La distance entre le réseau existant et la parcelle ne permet pas un raccordement au réseau public de distribution d'électricité, des travaux d'extension sous la maîtrise d'ouvrage de l'autorité concédante sont nécessaires pour alimenter cette parcelle. Nous vous précisons qu'aucune contribution financière n'est due par la CCU."

Prescriptions "ELECTRICITE" émises par SDEC ENERGIE, en date du 04/04/2019 :

"Le réseau est prévu à 38 mètres du droit de l'assiette d'opération. Il est de capacité suffisante. L'assiette d'opération est desservie au sens du code de l'urbanisme. Pour être raccordée électriquement, elle nécessite : une extension de 38 mètres et un branchement. Considérant qu'il s'agit d'un certificat d'urbanisme, notre réponse pourra être adaptée en fonction du point de livraison électrique définitif qui devra être stipulé dans la demande de permis de construire. Le coût de l'extension électrique en souterrain de 38 mètres est constitué d'une part fixe de 1853,75

euros HT et d'une part variable de 77,64 euros HT par mètre, soit un coût total de 4 804,08 euros HT. Sur ce coût HT, il y a lieu d'appliquer un taux de réduction de 40% couvrant par le tarif de l'électricité, ce qui ramènerait la contribution de la commune à 2 882,45 euros HT, la TVA étant avancée par le SDEC ENERGIE.

Compte tenu du projet et de la situation du site de raccordement, le financement est à la charge financière de la commune.

En cas de suite au projet, la proposition technique et financière définitive ainsi que les travaux, seront réalisés la SDEC ENERGIE.

Le coût du branchement est à la charge financière exclusive du demandeur."

**Informations ASSAINISSEMENT.**

Conformément à l'attribution des règlements assainissement collectif et non collectif sur le territoire de la communauté de communes, toute cession de terrain, logement, logement occasionnel, logement vacant, lieux à usage commercial, artisanal, industriel, et toute autre activité doit obligatoirement faire l'objet d'une demande de diagnostic auprès du service assainissement de la communauté de communes qui possède l'unique habitation pour délivrer, dans ce domaine, des certificats de conformité ou de non-conformité sur son territoire mais aussi sur tous les biens raccordés à son réseau. Merci de bien vouloir contacter Pré BOCAGÉ Intercom au 02 61 53 05 41.

**Prescriptions "VDRIE" émises par le service voirie de Pré-Bocagé Intercom en date du 14/03/2019 :**

- Aucun stationnement ne sera autorisé sur le domaine public.
- Aucun accès complémentaire ne sera autorisé.
- L'accès devra permettre le stationnement de 2 véhicules en dehors du domaine public.
- L'aménagement de l'accès ne devra en aucun cas modifier l'écoulement naturel de l'eau pluviale en bord du domaine public.
- L'emplacement définitif de l'entrée sera défini à l'établissement du permis de construire.
- L'accès devra être muni d'un cône de visibilité de 45 degrés.
- L'implantation d'un portail devra se faire à un minimum de 5 mètres en retrait du bord du domaine public.
- La végétation devra être entretenue en permanence afin de conserver la visibilité des usagers de la route
- Une demande de permission de voirie devra être déposée à la communauté de communes PRE BOCAGÉ INTERCOM pour la création de l'accès après avis de la commune.

**ARTICLE 5**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA communale	Taux = 1,5 %
TA départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'archéologie préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

Pour toute question complémentaire, vous pouvez contacter le bureau des taxes de la DOTM 14 au 02 31 43 15 60

**ARTICLE 6**

Les participations ci-dessous pourront être présentées par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la forfaitaire définie par la c) de l'article L. 332-12.

Participations préalablement instaurées par délibération :

Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme).

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) L. 332-8 du code de l'urbanisme).

Participations pour équipements propres (article L. 332-15 du Code de l'urbanisme).

Fait à CAUMONT-SUR-AURE, le : 30 AVR. 2019

M. le Maire  
Christophe LE BOPCANGÈRE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2121-2 du code général des collectivités territoriales

Le (ou les) demandeur(s) peut constater la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif (tribunal administratif départemental d'un ressort départemental). Il peut également saisir le juge administratif (tribunal de la région ou d'un ressort interdépartemental) compétent chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les articles relatifs au droit de l'Etat. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit être introduit dans les deux mois suivant la réception l'absence de réponse au terme de deux mois sans objet (tacite).

**Délai de validité** : Le certificat d'urbanisme à caractère de validité de 15 mois, il peut être prorogé par arrêté d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme ou tous autres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez solliciter une demande de prorogation en adressant une demande au préfet (voir, sur le site de la commune, le certificat pour appel vous demandant la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité).

**Effets du certificat d'urbanisme** : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui comporte le droit applicable en matière de construction, les servitudes d'urbanisme ou tous autres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez solliciter une demande de prorogation en adressant une demande au préfet (voir, sur le site de la commune, le certificat pour appel vous demandant la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité).

Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous disposez d'une demande d'autorisation qui constitue une demande de permis de construire dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposés, sauf exceptions relatives à la conservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

*Dossier JC LAMOUREUX*

Imprimer    Enregistrer    Réinitialiser    1/6

## Demande de Certificat d'urbanisme

**cerfa**  
N° 13420\*14

\* vous souhaitez connaître les règles applicables en matière d'urbanisme sur un terrain.  
\* vous souhaitez savoir si l'opération que vous projetez est réalisable.

**C U**    ou    Commune    ville    Métropole

La présente demande a été reçue à la date :

le \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Porteur de la lettre de signature au destinataire

**1- Objet de la demande de certificat d'urbanisme**

a) Certificat d'urbanisme d'information  
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain.

b) Certificat d'urbanisme opérationnel  
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération proposée.

**2- Identité du ou des demandeurs**  
Le déclarant sera le titulaire du certificat et devra être de la commune.  
Si plusieurs sont présents par plusieurs personnes, indiquez leur contribution sur la fiche complémentaire.

**Vous êtes un particulier**    Madame     Monsieur

Nom : \_\_\_\_\_ Prénom : \_\_\_\_\_

**Vous êtes une personne morale**

Dénomination : SELARL CAEN LAZARE NOTAIRES    Raison sociale : Notaires

N° SIRET : \_\_\_\_\_    Type de société (SA, SCL, ...) : \_\_\_\_\_

Représentant de la personne morale Madame     Monsieur

Nom : Mlle BRUN    Prénoms : Laurence

**3- Coordonnées du demandeur**

Adresse (numéro)    Voie : 3 rue du Sertier

Lieu-dit : \_\_\_\_\_    Localité : CALMONT SUR AURE

Code postal : 14400    Code : \_\_\_\_\_

Téléphone : 02 31 21 21 21    Indiquez l'indicateur pour le pays étranger : \_\_\_\_\_

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : \_\_\_\_\_    Division territoriale : \_\_\_\_\_

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : [brun@notaires-caen-caumont.org](mailto:brun@notaires-caen-caumont.org) (verifié)

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, le date de réception sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

**4- Le terrain**

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les terrain(s) concerné(s)) par votre projet.  
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

numéro : \_\_\_\_\_    Voie : \_\_\_\_\_

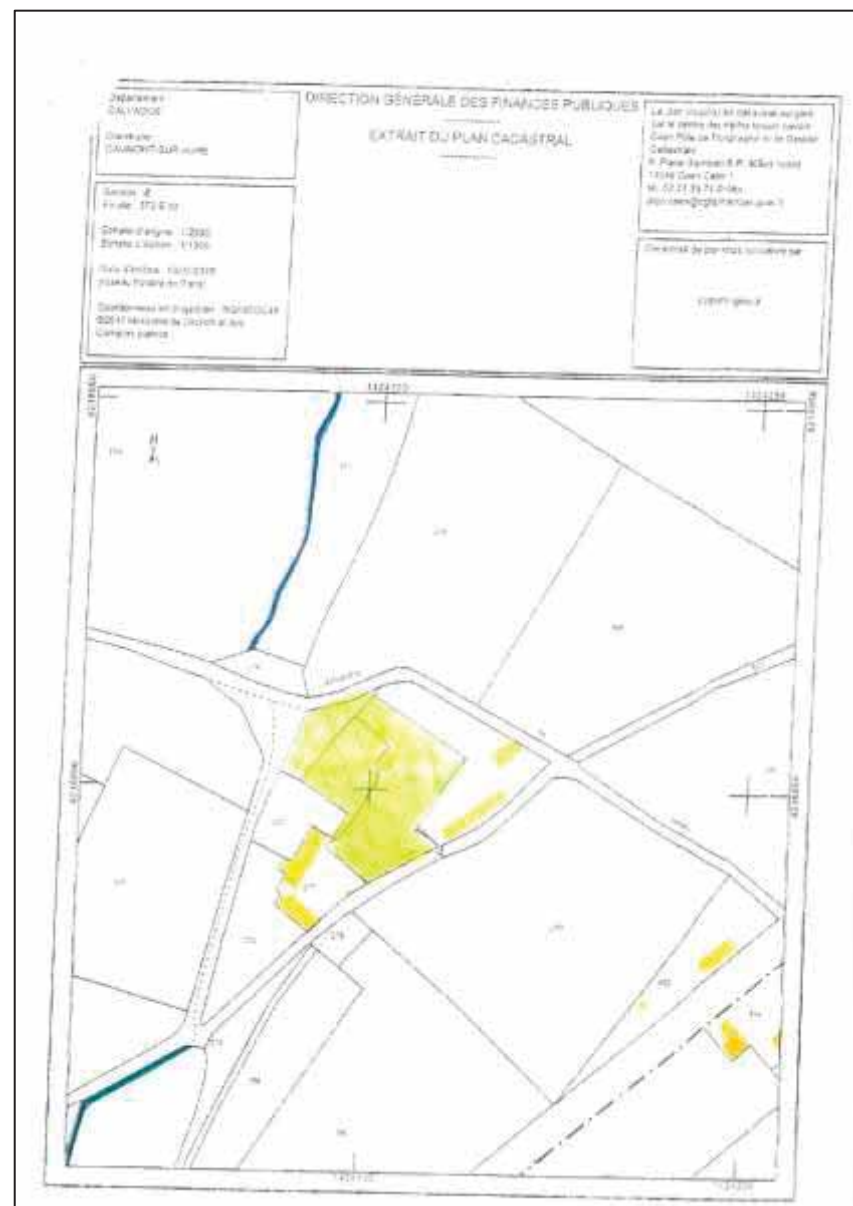
Lieu-dit : Le mas du LURY    Localité : CALMONT SUR AURE

Code postal : 14400    Code : \_\_\_\_\_

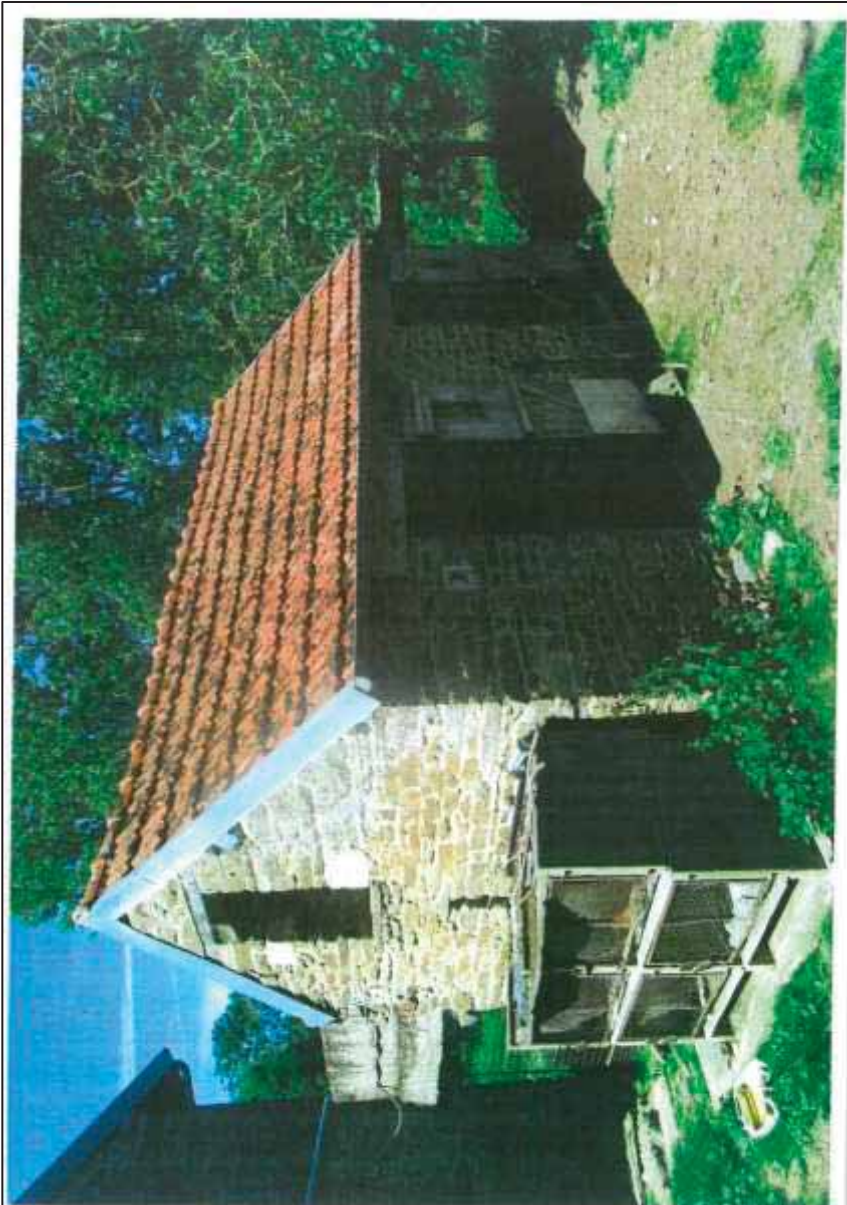
Références cadastrales\* (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 2) : Parcelle : 372    Section : 5    Numéro : 24

Superficie totale du terrain (en m²) : 2620 m² environ.

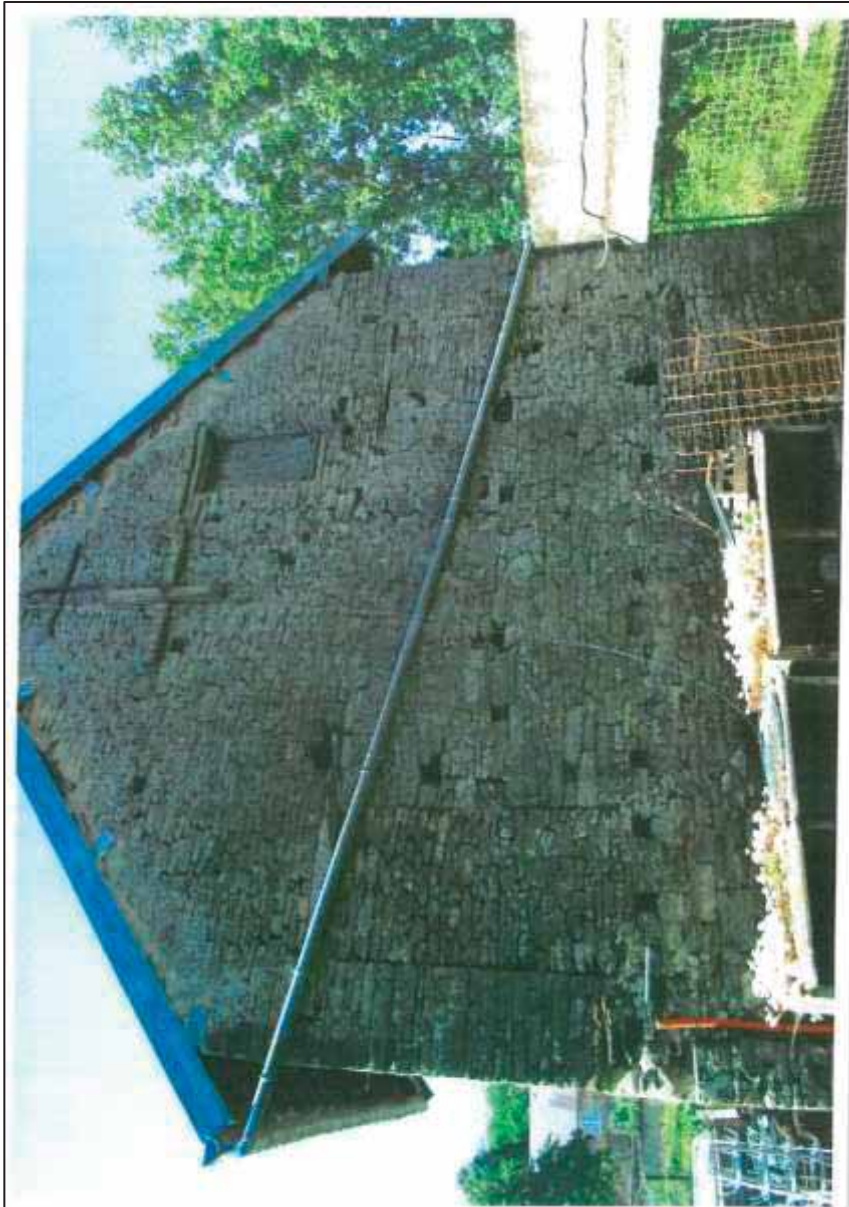
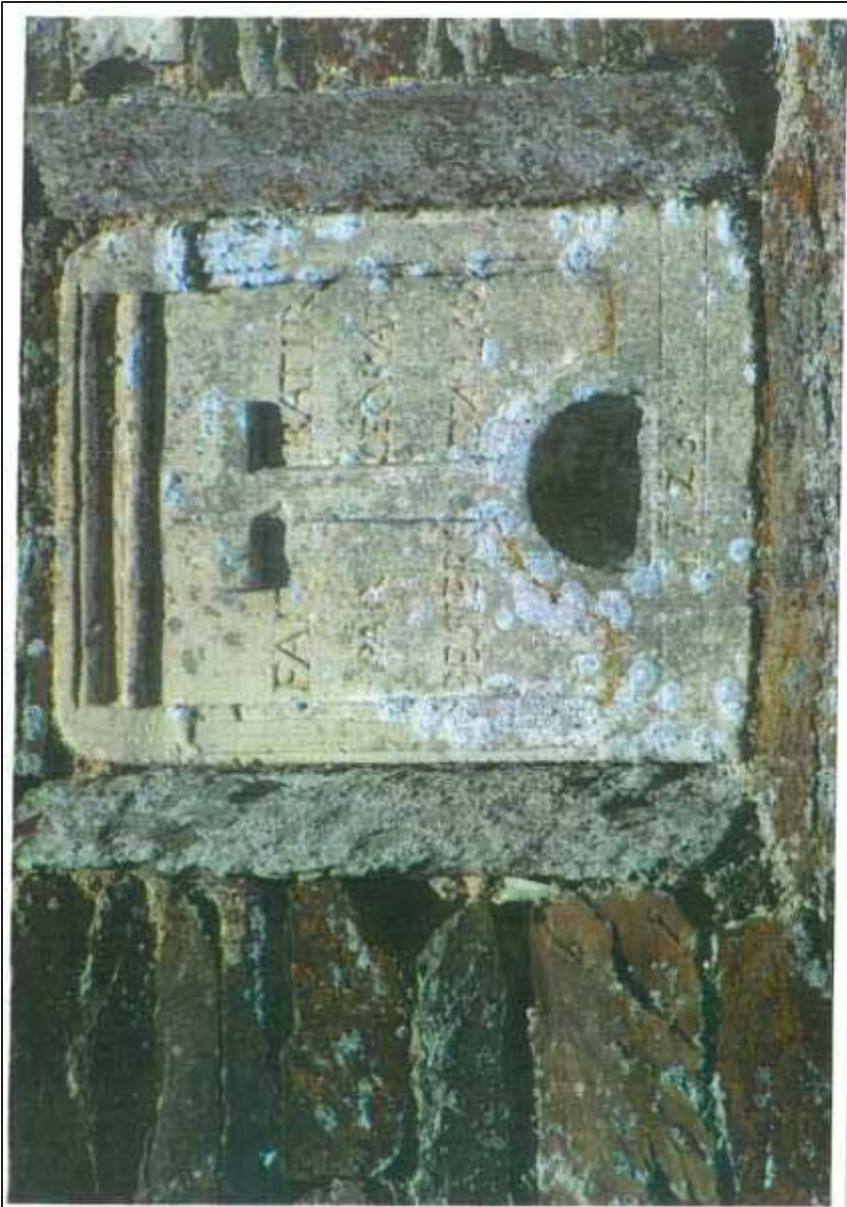
1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie.



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 Ouest

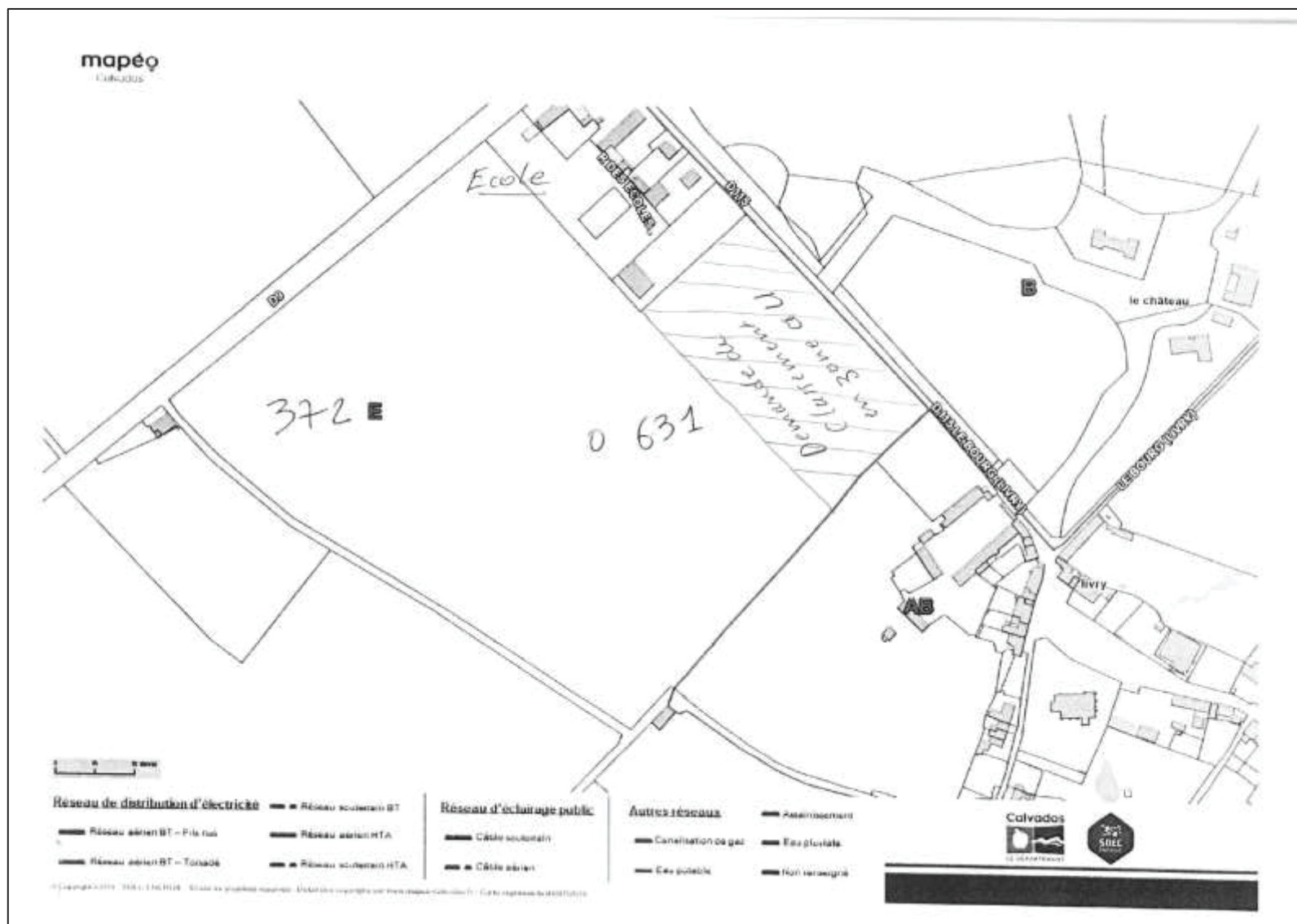


*Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest*



*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 Ouest*

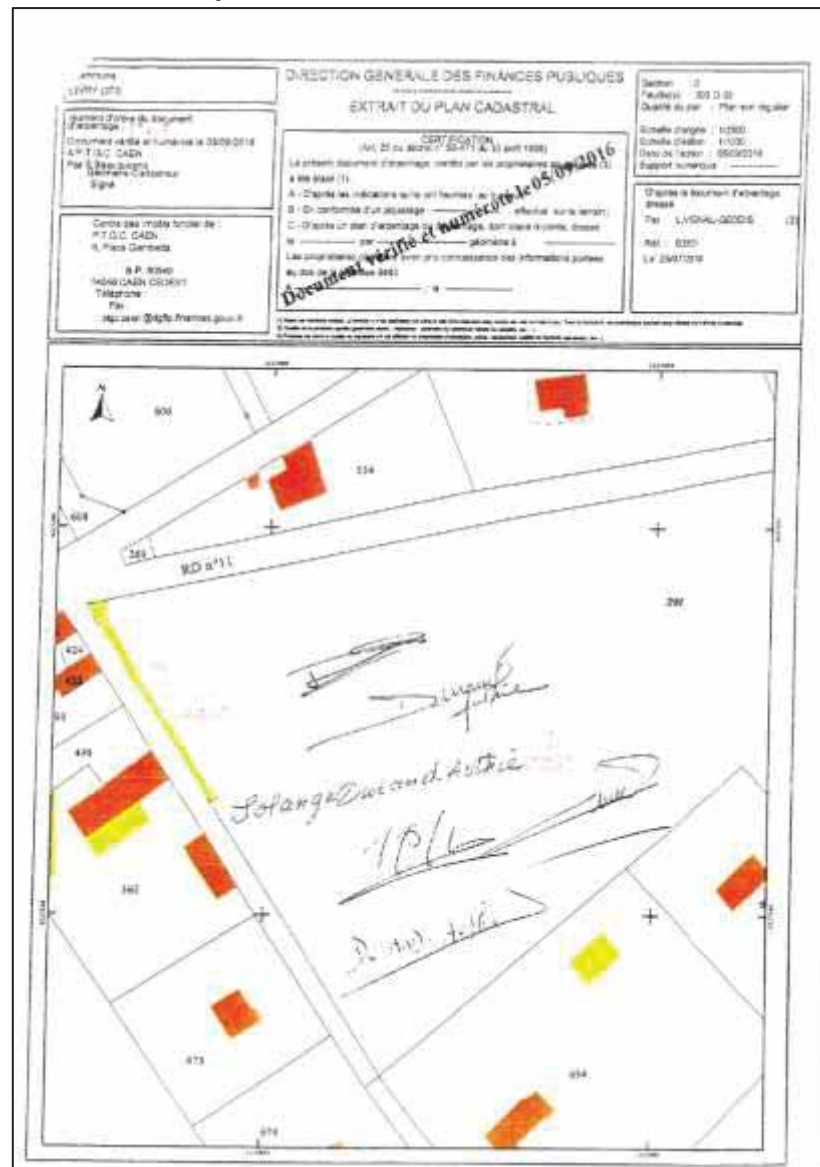




Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest



Annexe n°18 – Observation de Solange Durand-Authie du 04 juillet 2019



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 Ouest



REPUBLIQUE FRANCAISE



Commune de Livry

*Halley*  
dossier n° PC 014 372 08 R0001

date de dépôt : 14 janvier 2008  
demandeur : Monsieur et Madame HALLEY  
Christine et Michel  
pour : Transformation d'un bâtiment agricole  
en dépendance habitable  
adresse terrain : lieu dit Les Landes, à Livry  
(14240)

**ARRÊTÉ**  
accordant un permis de construire  
au nom de l'Etat

Le Maire de Livry,

Vu la demande de permis de construire présentée le 14 janvier 2008 par Monsieur et Madame HALLEY  
Christine et Michel demeurant à lieu dit Les Landes, à Livry (14240);

Vu l'objet de la demande :

- pour la transformation d'un bâtiment agricole en dépendance habitable
- + sur un terrain situé lieu dit Les Landes, à Livry (14240);

Vu le code de l'urbanisme;

Vu l'avis favorable du Maire en date du 03 mars 2008;

Vu la décision du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 03 octobre 2007, portant  
délégation de signatures;

Vu l'avis favorable du Directeur Départemental de l'Équipement en date du 23 avril 2008;

Vu l'avis favorable du Maire en date du 03 mars 2008;

**Considérant** que le projet objet de la demande consiste, sur un terrain situé à lieu dit Les Landes, à  
Livry (14240), en la transformation d'un bâtiment agricole en dépendance habitable sur un terrain d'une  
superficie de 2 798,00 m<sup>2</sup>;

**Considérant** que le projet consiste en la réalisation d'une construction de 135,0 m<sup>2</sup> de surface hors  
œuvre nette;

**ARRÊTÉ**

**Article 1**

Le permis de construire est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à  
l'article 2.

**Article 2**

L'installation privée d'assainissement devra être conforme aux prescriptions de l'arrêté interministériel  
du 6 mai 1995 modifié et sera validé par le SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif).  
Les caractéristiques techniques du dispositif d'assainissement individuel doivent être adaptées à la  
nature du terrain notamment aux risques de remontées de nappes phréatiques.

Fait à LIVRY, le 23 03 2008

Le Maire,  
Jean-Paul THOMAS  
Le 1er Adjoint  
JULLIEN Pascal  
Par délégation



Noté en dossier le 25 03 2008  
Travaux effectués le 25 03 2008

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa  
notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans  
le délai de deux ans à compter de sa notification aux bénéficiaires). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont  
interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au  
prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous  
ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en  
adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins  
deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407  
est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement);

- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle  
de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-18, est disponible à la mairie, sur le site internet  
urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux;

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait.

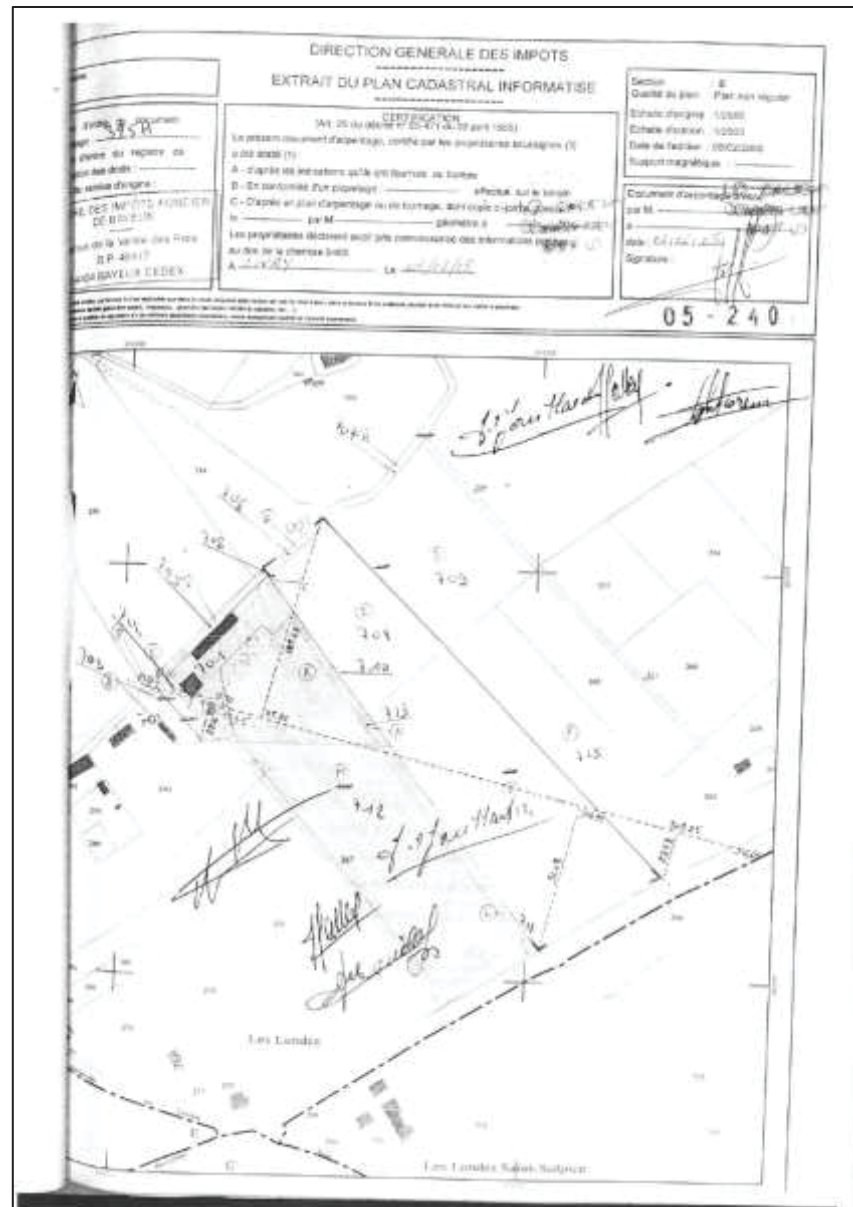
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas,  
l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après la date du recours;

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue  
d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et  
servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de  
droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la reconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé  
peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance-dommages-ouvrages prévue par l'article L. 342-1 du code des assurances.



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 Ouest

Benoît Marie-Hélène BOUILLET  
 Le Homney 3  
 14240 Livray  
 Livray, le 7.7.19

Objet: Changement de destination de bâtiments agricoles

Madame, Monsieur,

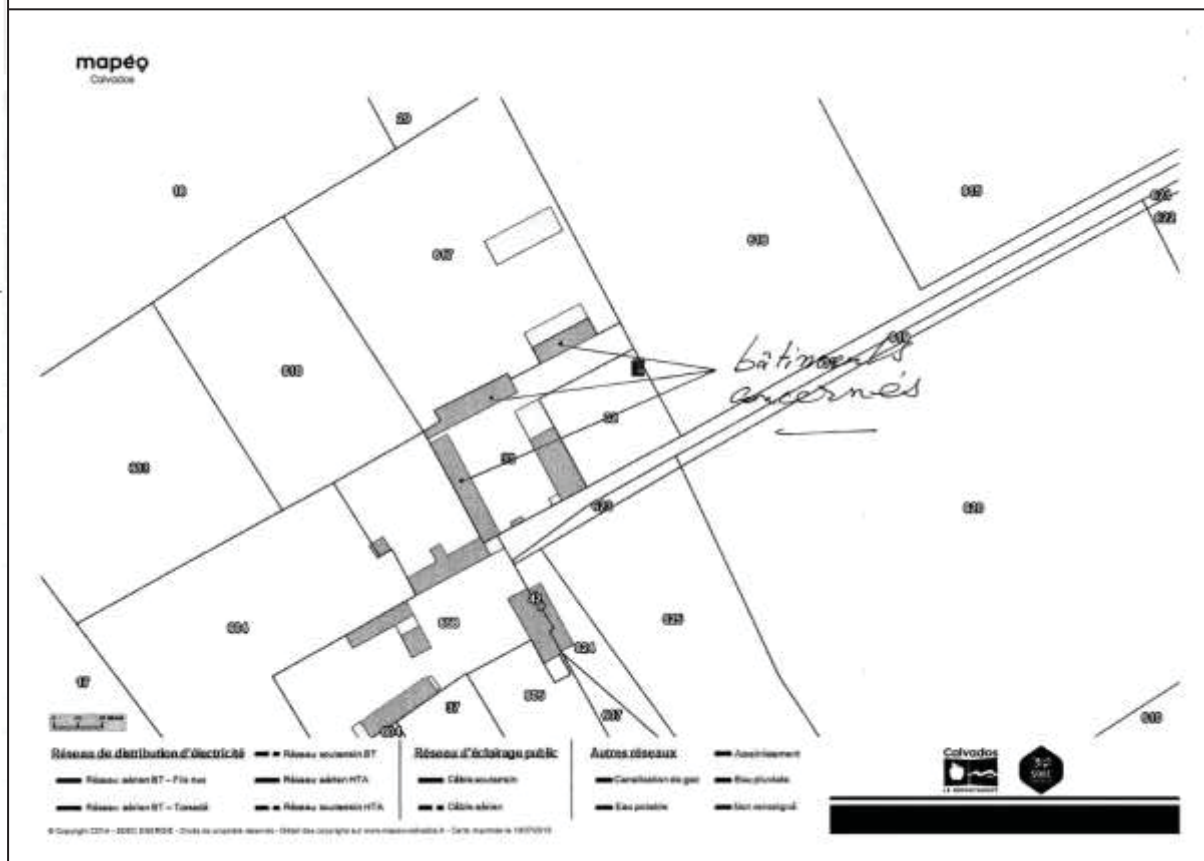
Nous vous sollicitons afin de changer la destination de bâtiments actuellement agricoles. En effet, nous développons actuellement une activité de Brasserie Artisanale et nous envisageons par l'avenir utiliser ces bâtiments pour la brasserie ou pour accueillir du public.

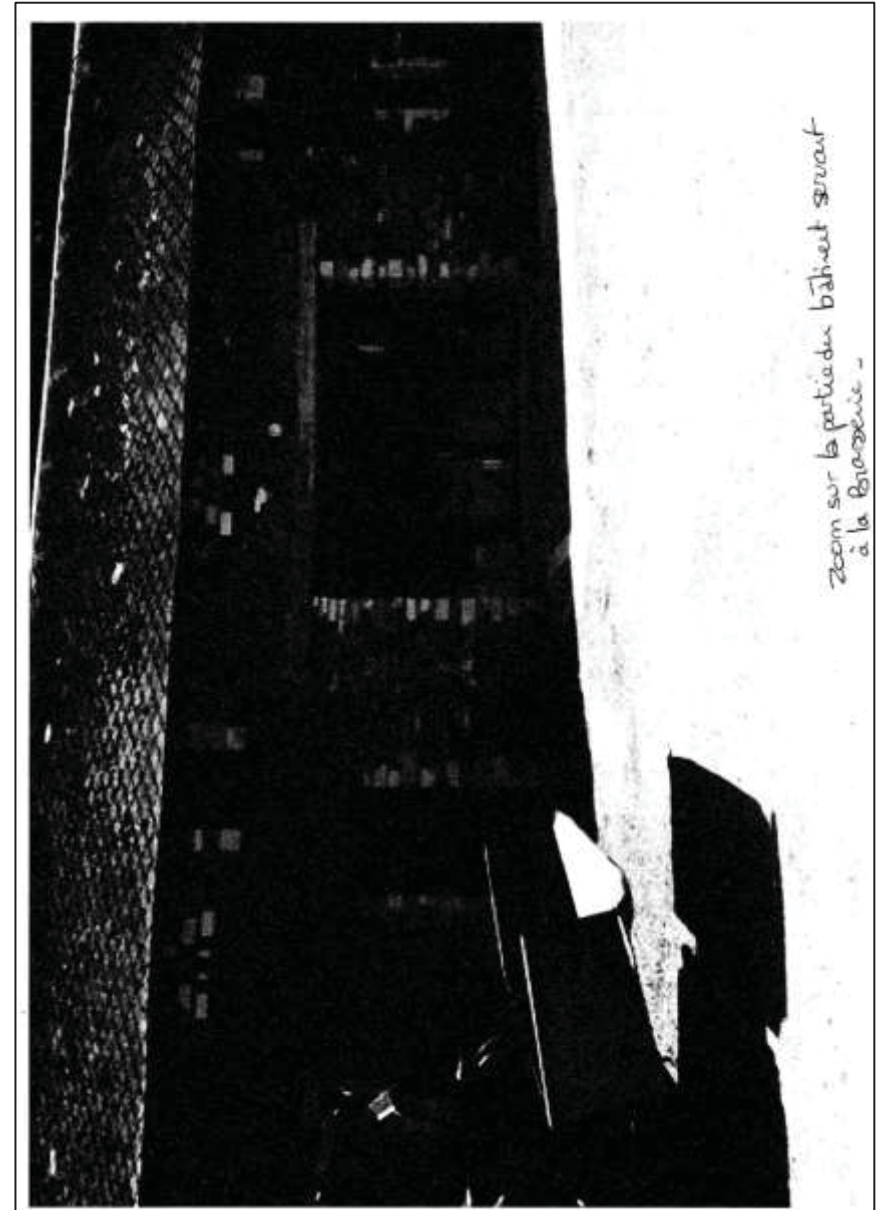
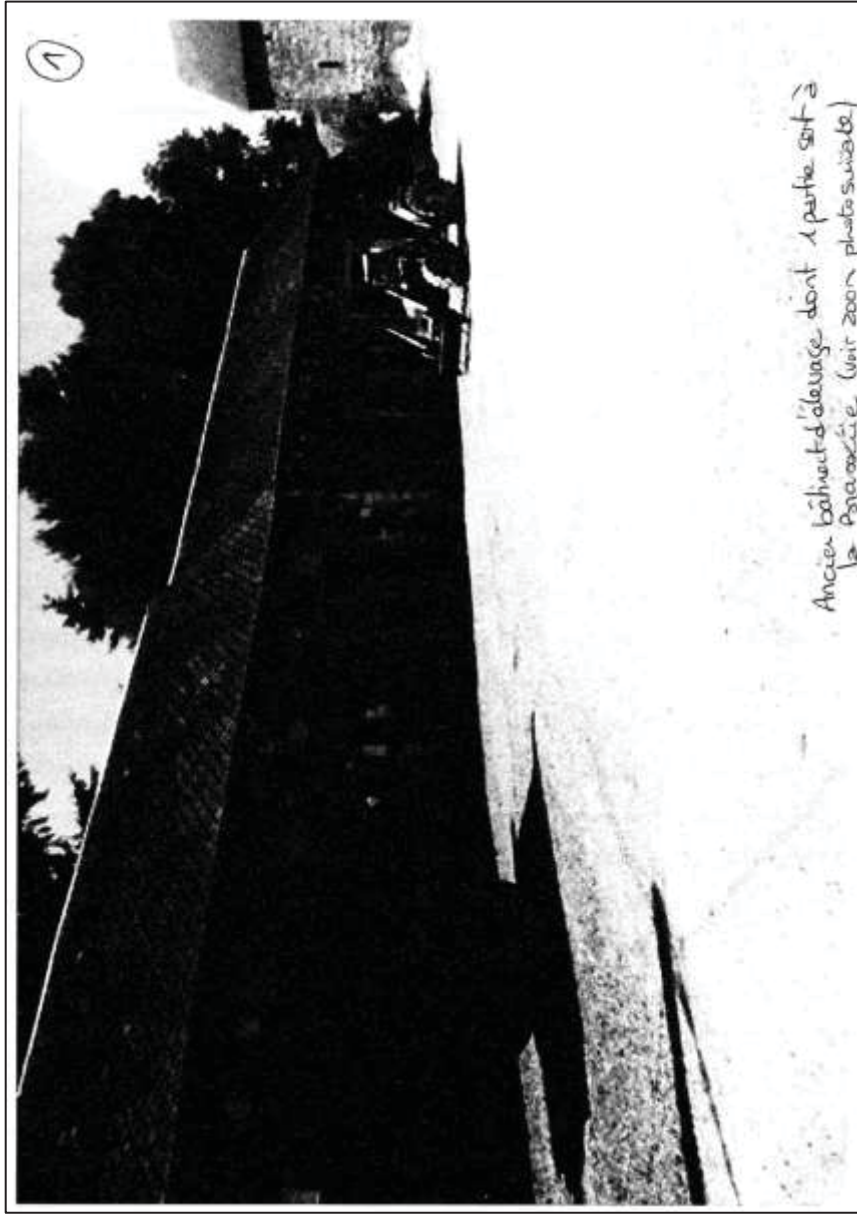
Nous vous remercions d'avance de l'intérêt que vous porterez à notre demande.

*NH Bouillet*

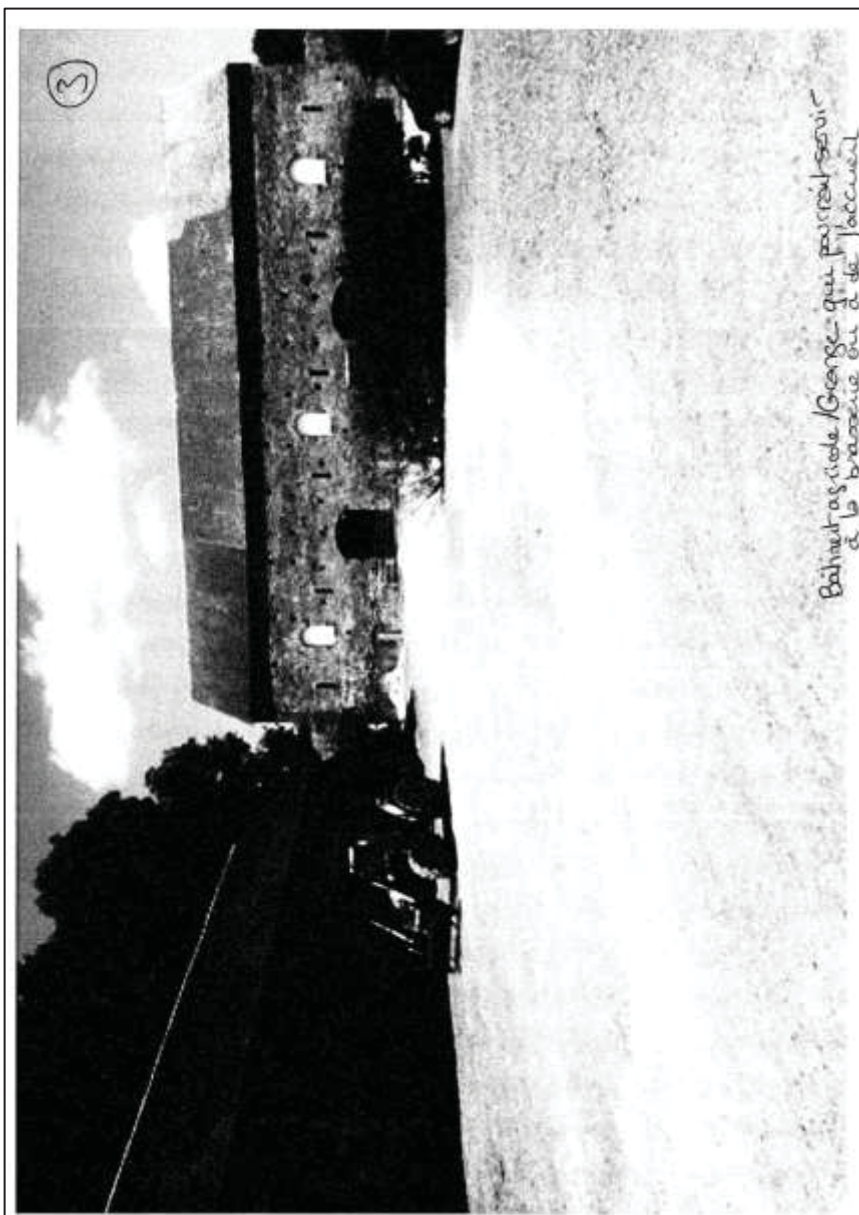
Recherches cadastrales :  
 392 E 0033  
 et  
 392 E 0617

(5 photos jointes)

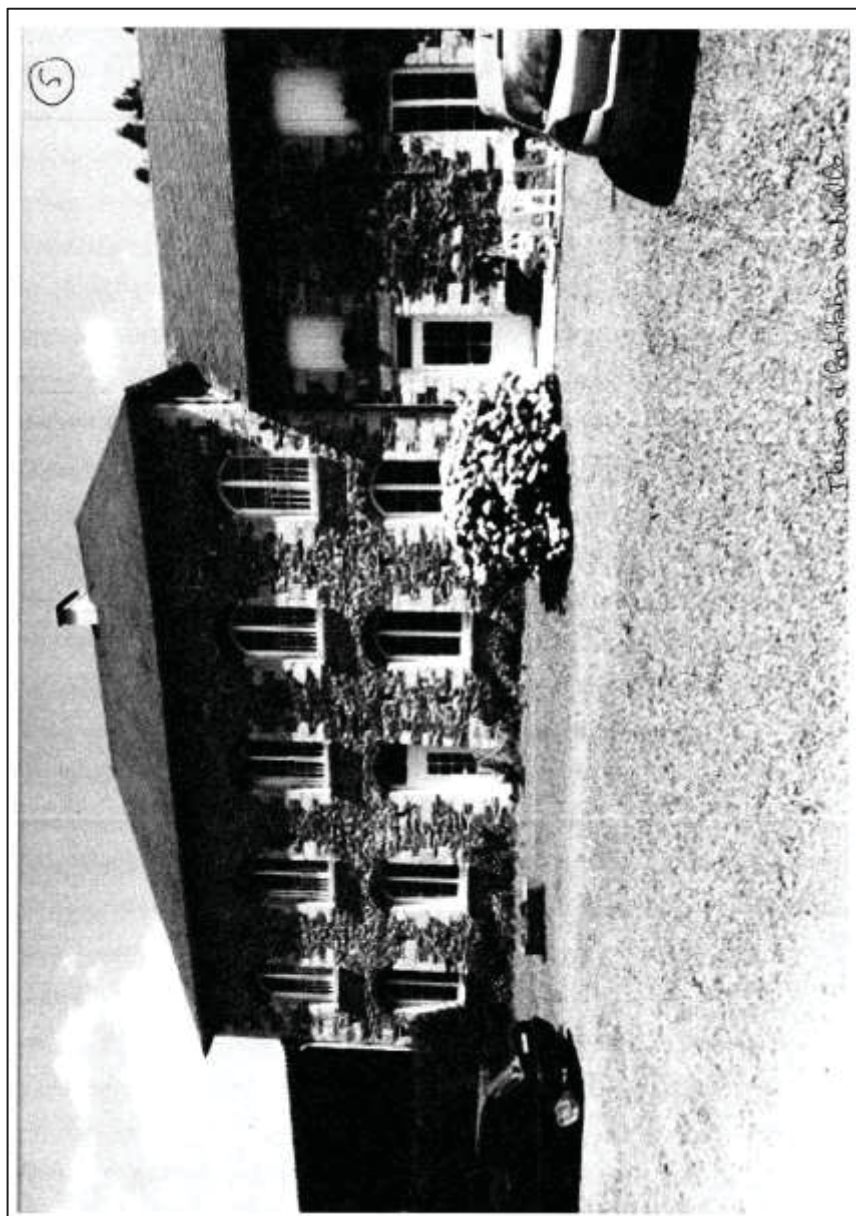








*Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest*

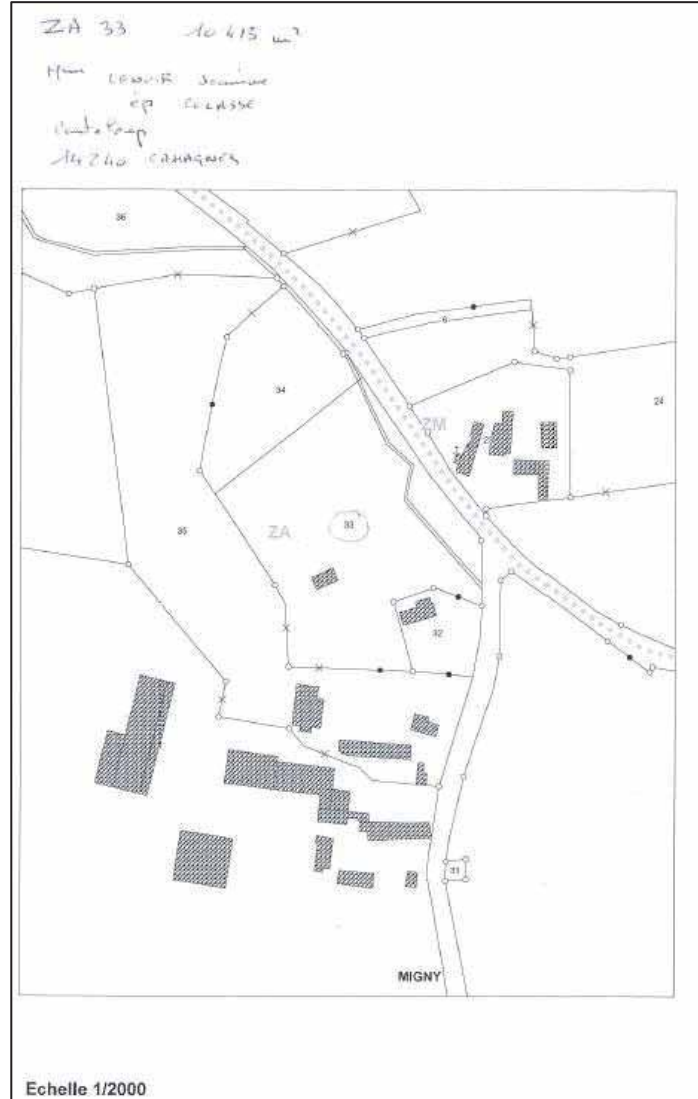


*Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest*

Registre de Jurques (commune déléguée de Dialan-sur-Chaine)

Annexe n°21 – Observation de Jeannine Colasse du 20 juin 2019

Bâtiment de M. & M<sup>me</sup> COLASSE - ZA 33 - lieu-dit Migny - Jurques




Secteur Ouest

## Registre de Les Loges

Annexe n°22 – Observation de Julien Lepainteur du 10 juillet 2019

LASCOT\_INF-00



**MISE A JOUR DES INFORMATIONS CADASTRALES**  
**LETTRE D'INFORMATION**

**DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES**  
 Jours et heures de réception :  
 Lundi, Mardi, Jeudi et Vendredi  
 de 09h30 à 12h et de 13h15 à 16h et sur rendez-vous  
 Mail : [sp-acc.dir@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:sp-acc.dir@dgfip.finances.gouv.fr)  
 Tél. 02 31 86 42 05  
 Adresse suivie par CATHERINE RIVIERE

Ministère de l'énergie  
 Direction des ressources  
 Direction de l'Administration  
 Rue de Loges 311  
 ZC 90006

SP DE YVIE  
 7 Place Castel  
 BP 20108  
 44000 VIEUX-BRETAGNE  
 44011 VIEUX-BRETAGNE  
 8804-002393-0005  
 M. LEPAINTEUR JULIEN  
 LA TEINTURIERE  
 44240 LES LOGES  
 Le 13/07/2018

Monsieur, Monsieur,


Vous avez obtenu un permis de construire pour un immeuble (maison, appartement, local professionnel, etc.) situé à l'adresse mentionnée dans le cadre ci-dessous.

Si les travaux ne sont pas terminés, je vous saurais gré de bien vouloir me retourner cette lettre en indiquant la date à laquelle ils devraient être achevés (ou la date à laquelle le projet n'est abandonné). Dans tous les cas, il vous faudra indiquer la nature exacte des travaux.

- Si le local est ou rendra en partie l'objet d'un usage professionnel, veuillez cocher cette case
- Si le local est ou rendra en partie l'objet d'un usage professionnel, veuillez cocher cette case

En tout état de cause, vous sauriez bien préciser la date prévisionnelle de réalisation effective de bien.

Lieu des Travaux	Date d'achèvement prévu	Nature des travaux (habitat individuel, usage professionnel, etc.)
LES LOGES		Appartement, logement individuel, local professionnel, autre travaux
Observations		Précisions



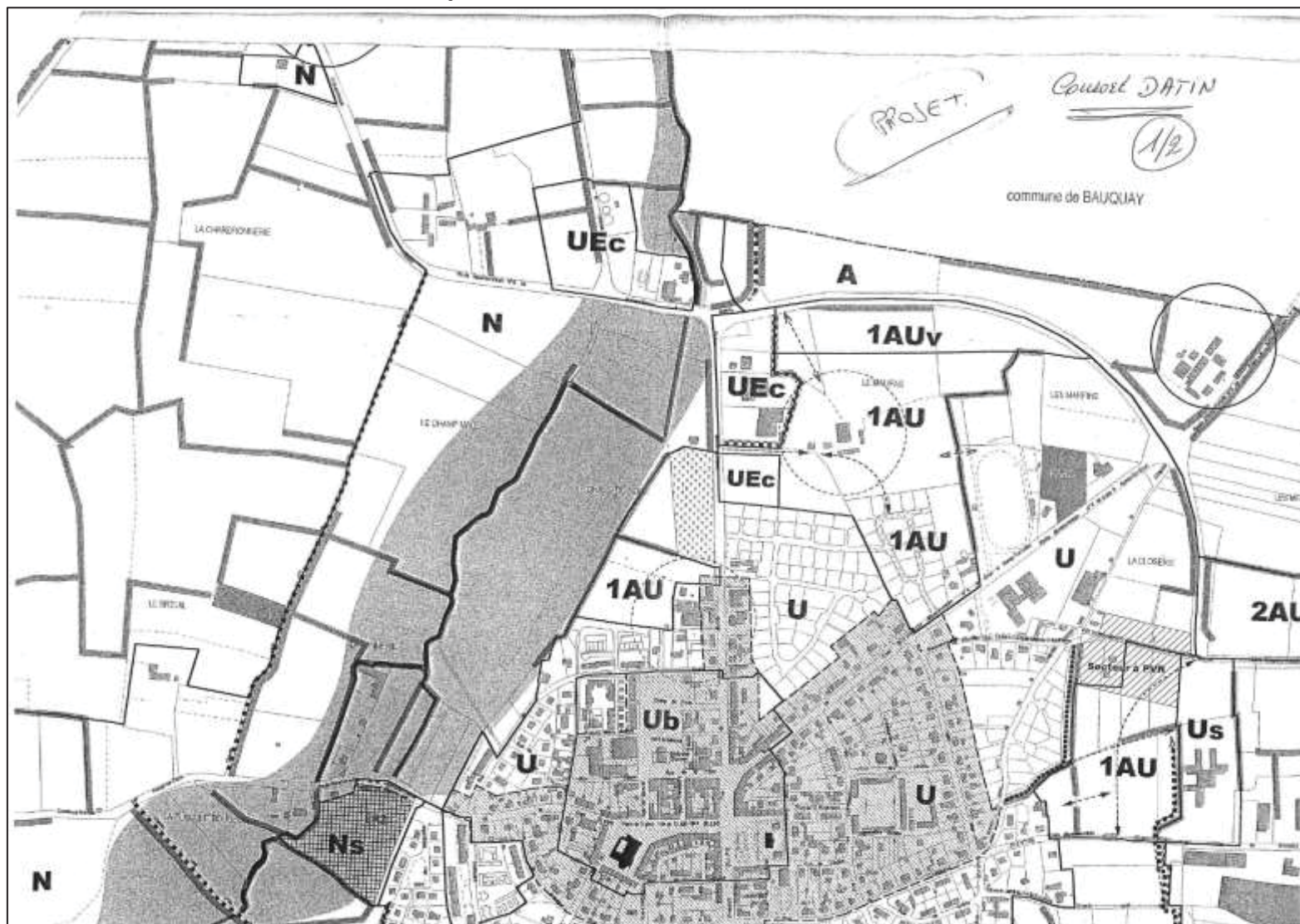
Modifications apportées au projet pour a

Secteur Ouest

lic dans le cadre de l'enquête publique unique –

Registre d'Aunay-sur-Odon (commune déléguée de Les Monts d'Aunay)

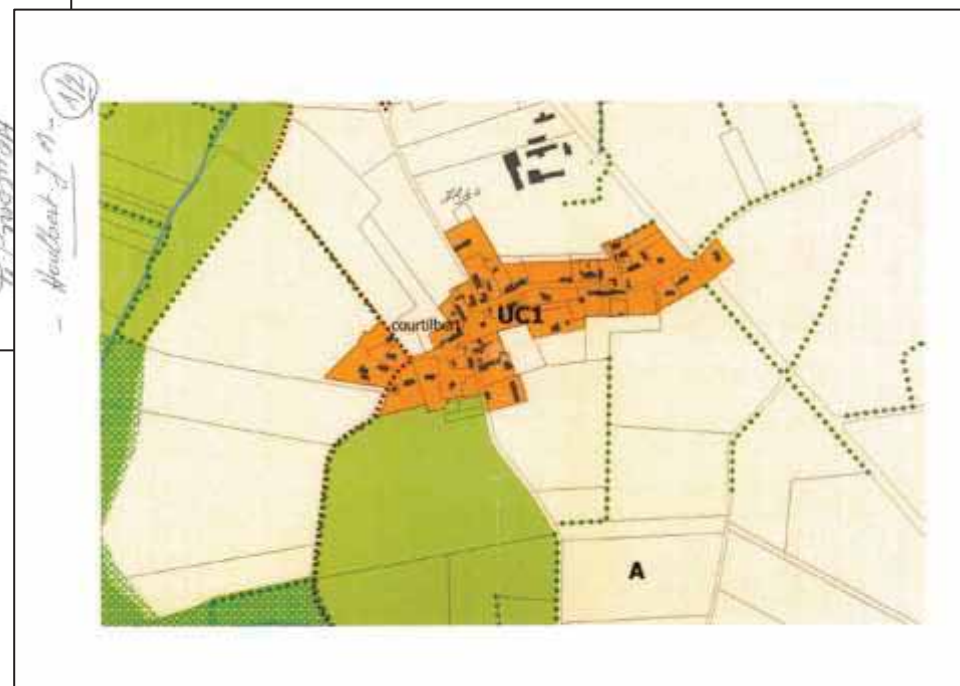
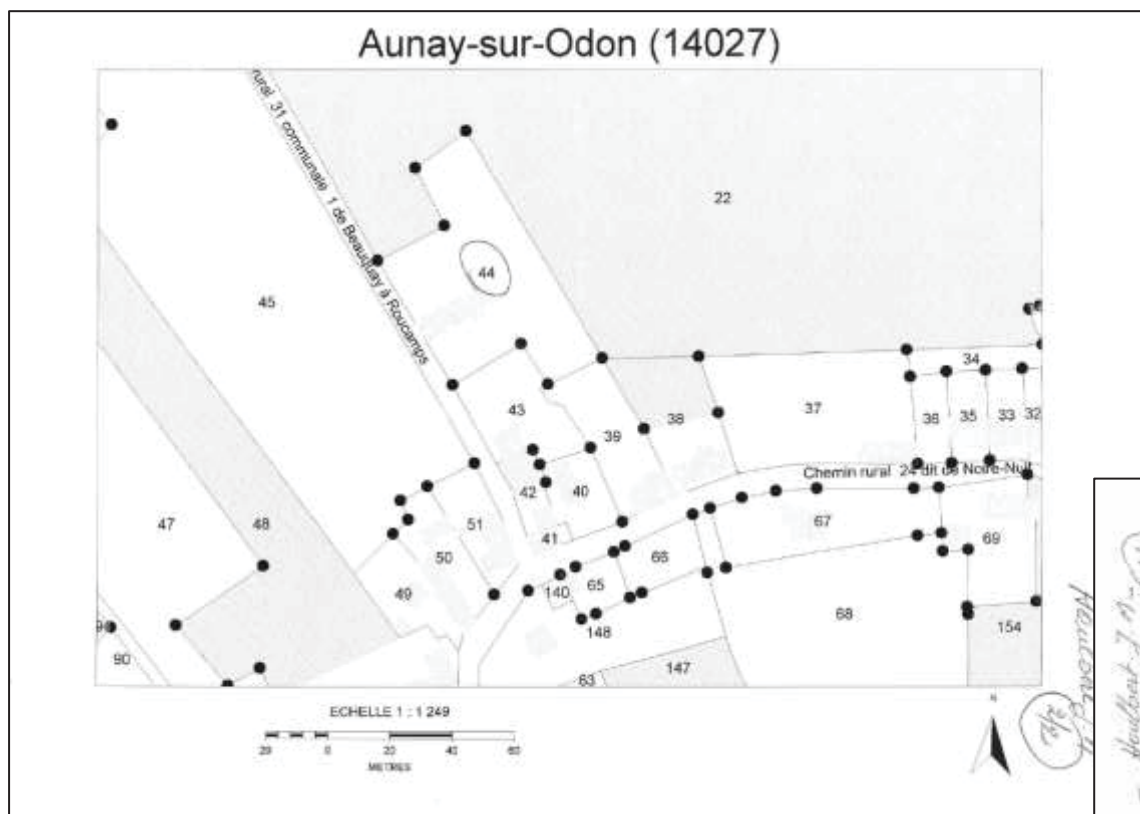
Annexe n°23 – Observation des Consorts Datin du 06 juillet 2019



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 Ouest



Modifications apportées au projet pour approbation : avis des P.N., avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
 Secteur Ouest



Registre de Le Plessis-Grimoult (commune déléguée de Les Monts d'Aunay)

Annexe n°25 – Observation de Paolo Bianchi du 26 juin 2019



BIANCHI

264 c 266 c 1002



BIANCHI

264c 266c 1002

Paolo Bianchi

s PPA, avis  
secteur ouest

Paolo Bianchi

re unique –  
280





Bianchi

264 c

266 c

100 2

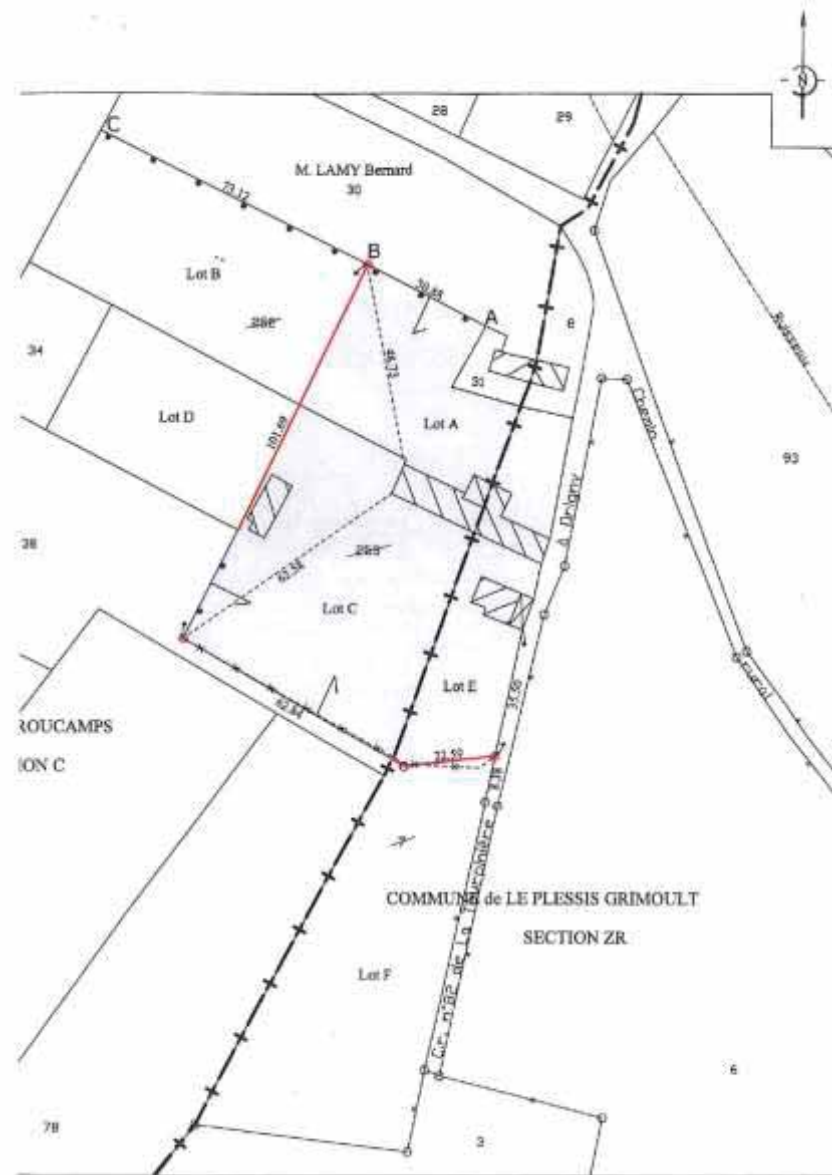


Bianchi

264 c 266 c 100 2

Bianchi Paolo

Bianchi Paolo



Annexe n°26 – Observation de Roger Levallois du 26 juin 2019

Mme BACHELOT Dominique  
15 place de l'Eglise  
Aunay-sur-Odon  
14260 LES MONTS D'AUNAY

Roucamps, le 27 mars 2019

PRE-BOCAGE INTERCOM  
Service urbanisme-PLUI  
M. Pierre TIPHAGNE / Mme Sophie BIANCHI  
3<sup>e</sup> route de Vire  
Aunay-sur-Odon  
14260 LES MONTS D'AUNAY-SUR-ODON

Objet : Demande dans le cadre du PLUI

Madame, Monsieur,

Par la présente je vous demande de bien vouloir prendre en compte ma demande concernant un terrain dont je suis propriétaire à Roucamps :

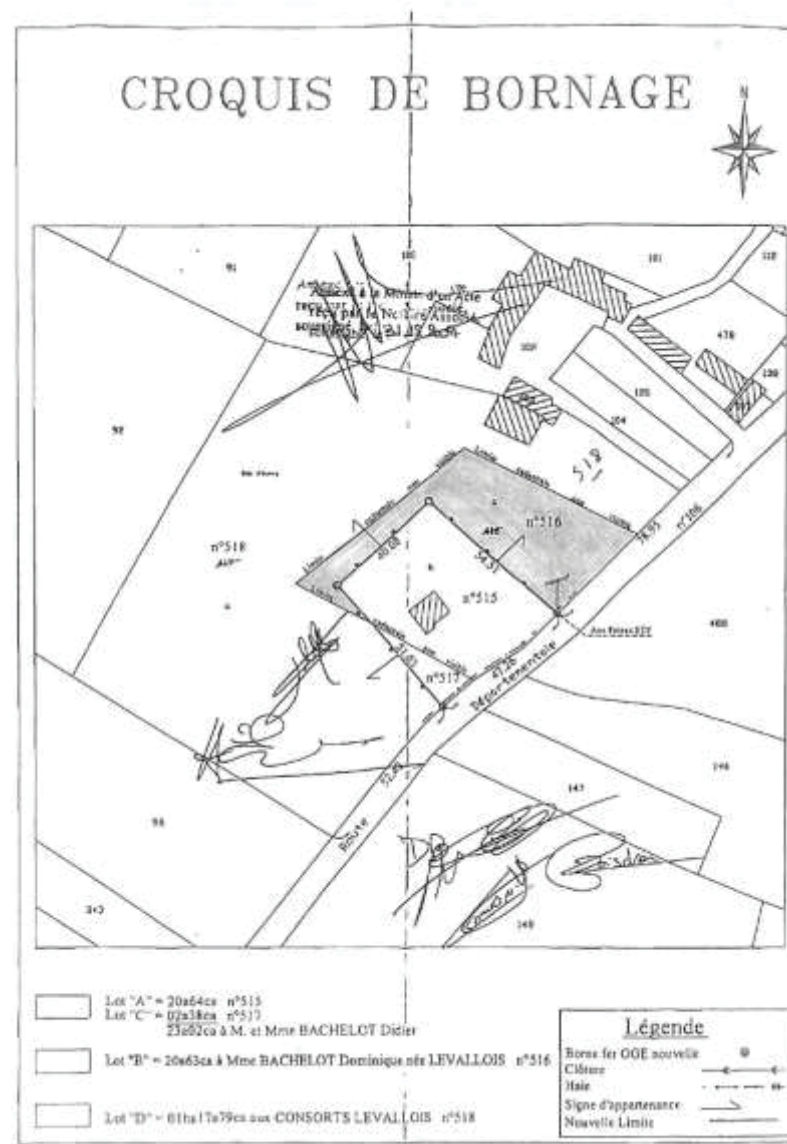
Parcelle 544B0516 (2 063 m<sup>2</sup>), voir plan ci-joint

Dans le cadre de la carte communale de Roucamps, cette parcelle se trouve dans la zone constructible et je souhaiterais qu'elle demeure en zone constructible dans le PLUI.

Avec mes remerciements pour la prise en compte de ma demande et dans l'attente de votre réponse,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Mme Dominique BACHELOT

Mr Mme LEVALLOIS Roger  
Le Haut des Bois  
Roucamp  
14260 LES MONTS D'AUNAY

PRE BOCAGE INTERCOM  
SERVICE URBANISME - PLUI  
MR Pierre Tiphane / Mme BIANCHI Sophie  
34 Route de Vire  
Aunay Sur Odon  
14260 Les Monts D'Aunay

Objet : Roucamp,  
Demande pour le PLUI mercredi 20 mars 2019

Madame, Monsieur,

Par la présente je vous demande de bien vouloir prendre en compte ma demande concernant un terrain dont je suis propriétaire à Roucamp.

Parcelles : 544 A 0104 (567 m<sup>2</sup>) + 544 A 0105 (567m<sup>2</sup>) + 544 A 0518 en partie  
voir plan ci-joint + *544 A 0102 selon plan*

Dans la carte communale de Roucamp ces parcelles sont dans la zone constructible et je souhaiterais que celle-ci puisse rester constructible à l'avenir dans le PLUI de Pré Bocage Intercom.

Avec mes remerciements pour la prise en compte de ma demande et dans l'attente de votre réponse.

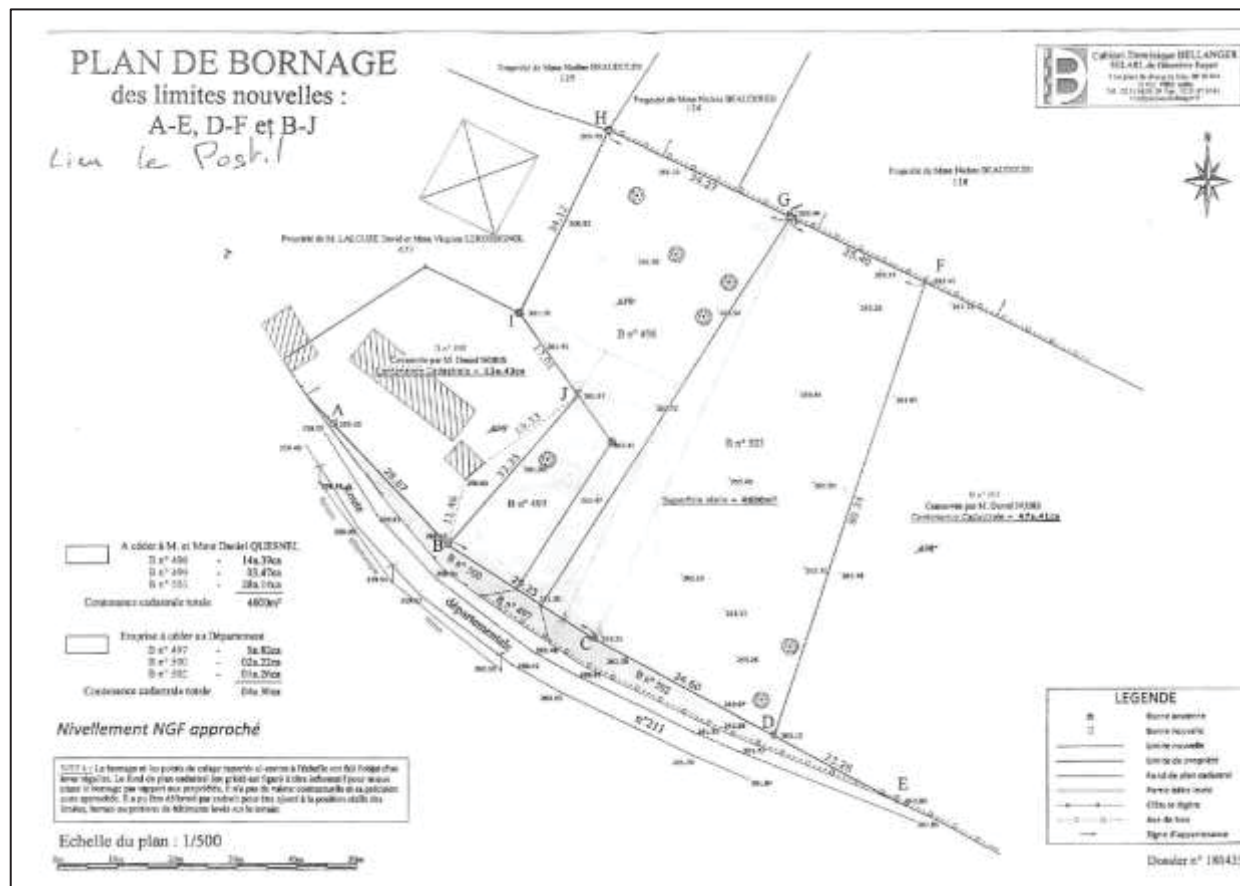
Je vous prie, d'agréer Madame, Monsieur, mes salutations distinguées.

Roger LEVALLOIS



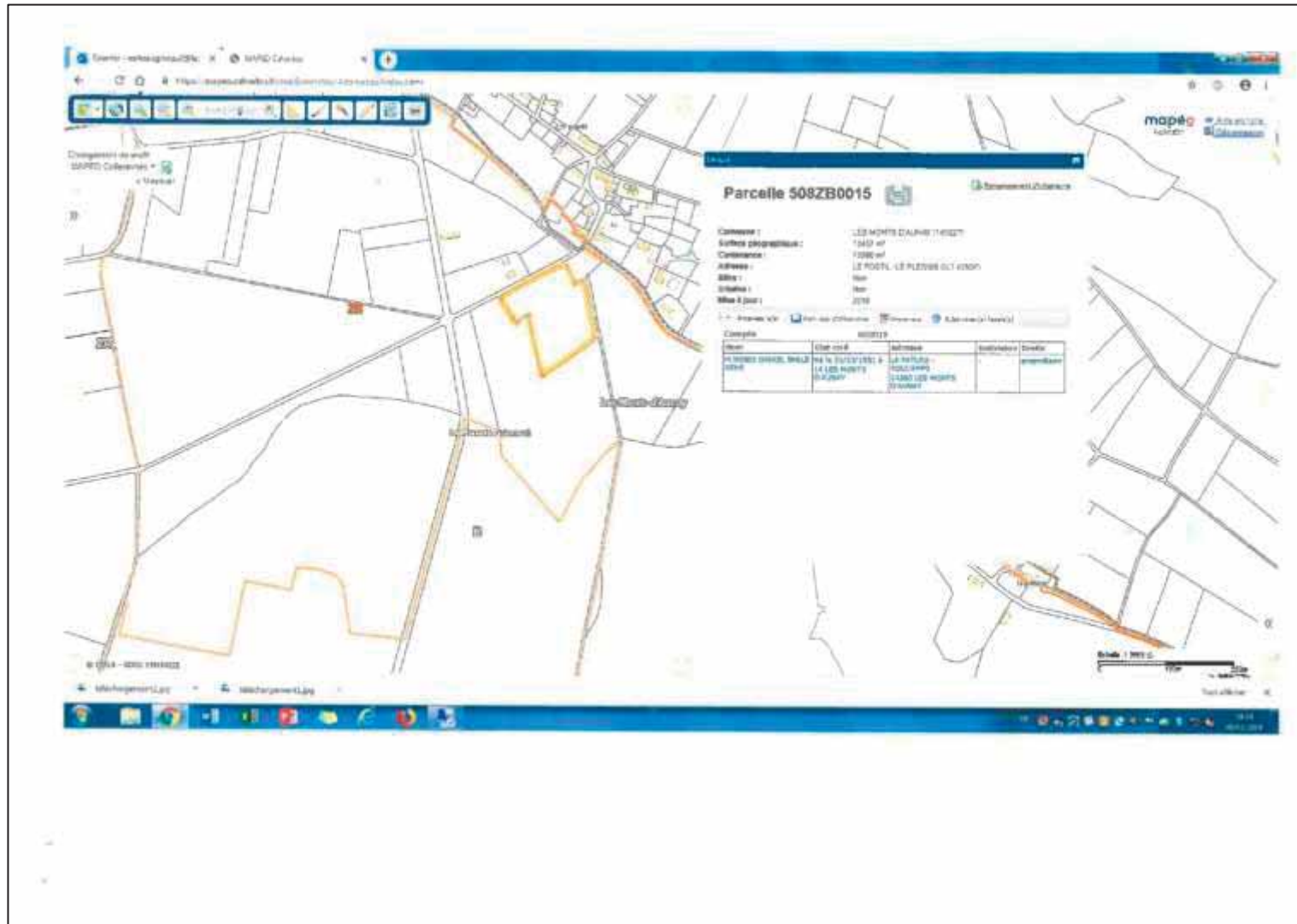
Annexe n°27 – Observation de Daniel Nobis du 26 juin 2019

Nobis Daniel  
 26/06/19  
 Les Points de Bornage



## Registre de Le Plessis-Grimoult (commune déléguée de Les Monts d'Aunay)

Annexe n°28 – Observation de Daniel Nobis du 09 juillet 2019



*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 Ouest*



**S.C.P. Véronique et Stéphane de PANTHOU**  
Notaires Associés

14 Place de l'Hôtel de Ville - BP 14  
14260 AUNAY SUR ODON

Téléphone : 02.31.77.70.00  
Télécopie : 02.31.77.25.28

Service Négociation

Linda LANGLOIS : 02.31.25.46.61  
Mail : linda.langlois.14081@notaires.fr



Monsieur NOBIS Daniel  
le postil

14260 ROUCAMPS

AUNAY-SUR ODON, le 16/06/2016

Cher Monsieur,

Vous avez bien voulu nous confier la vente des terrains à bâtir vous appartenant à l'adresse suivante :

le postil  
14260 ROUCAMPS

A cet effet, vous trouverez sous ce pli deux exemplaires du mandat de vente.

Je vous adresse également la copie du certificat d'urbanisme demandé le 6 octobre dernier pour les parcelles situées sur la commune du PLESSIS GRIMOULT et une copie du certificat d'urbanisme adressé ce jour à la mairie de ROUCAMPS.

Concernant la demande auprès de la commune du PLESSIS GRIMOULT, je vais relancer la mairie qui ne m'a pas encore donné réponse pour le moment.

Vous voudrez bien en retourner un exemplaire à l'étude après l'avoir complété comme indiqué.

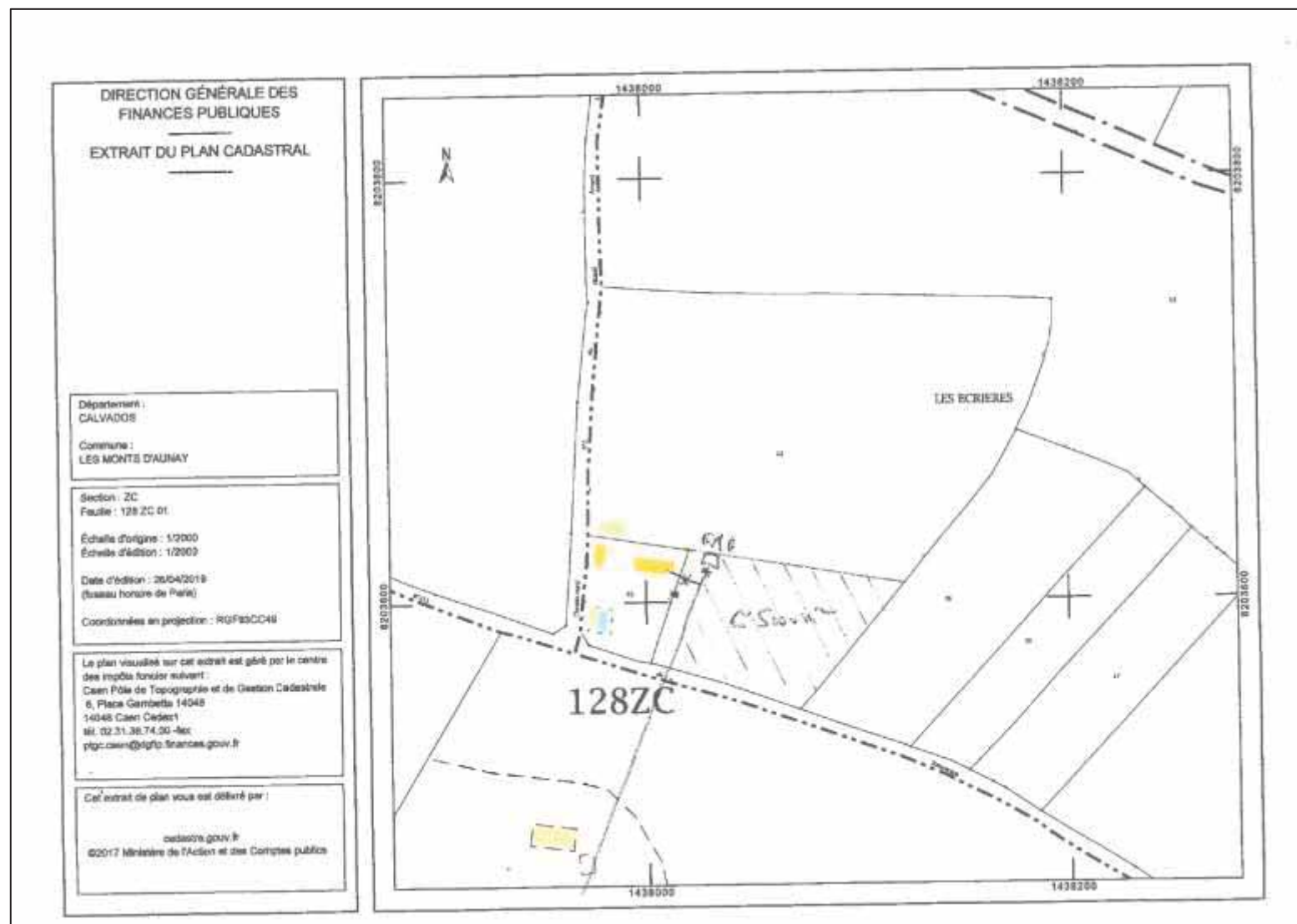
Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Cher Monsieur, l'expression de ma dévouée considération.

Me Stéphane de PANTHOU

BUREAU ANNEXE | 7, RUE DES ECOLES-14350 ST MARTIN-DES-BESACES - TEL: 02.31.68.71.13 - FAX: 02.31.67.72.39

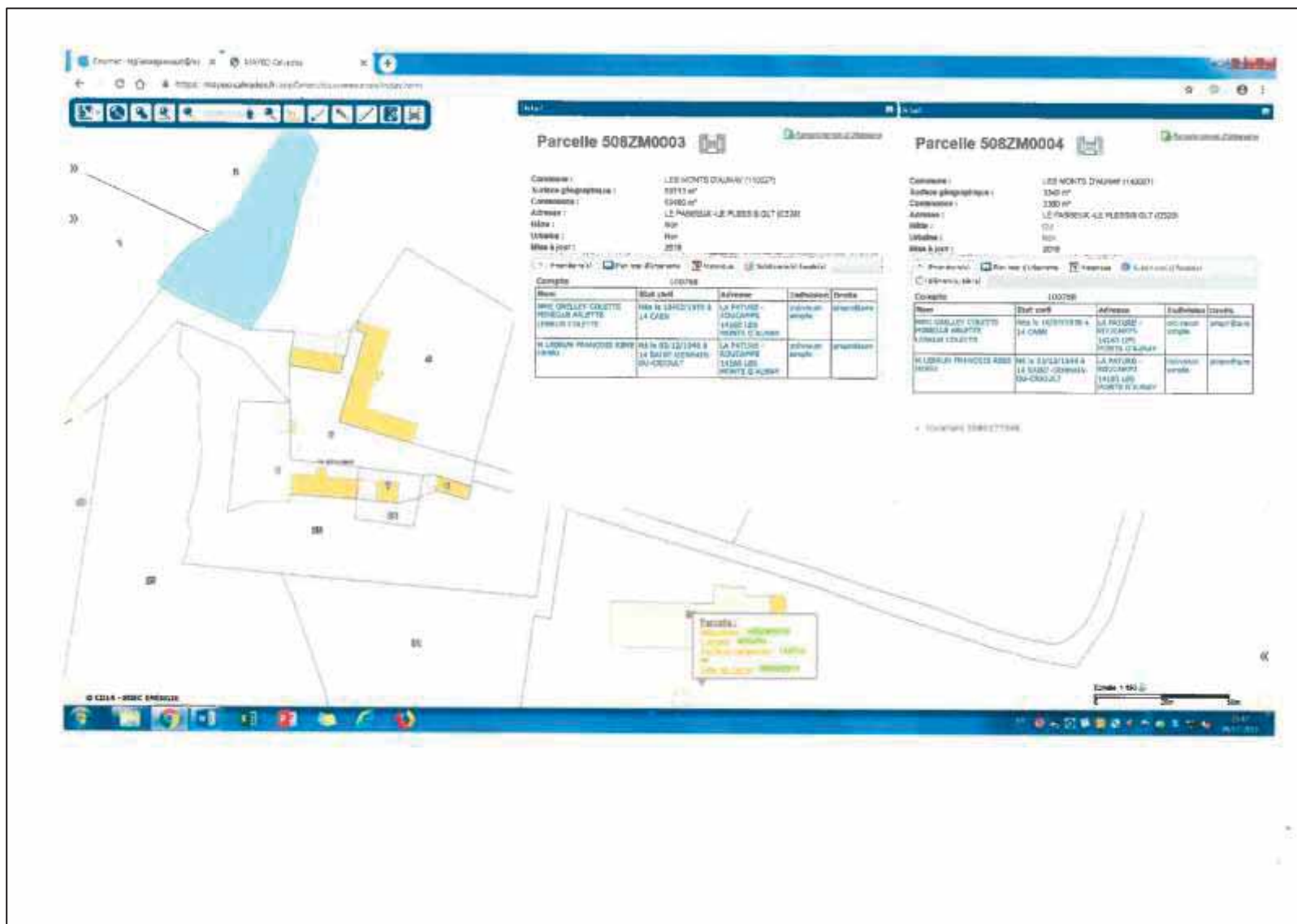
Membre d'une association agréée - Le règlement des honoraires par chèque est autorisé - CCP Paris 8298-41 D



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 Ouest



Annexe n°30 – Observation de François Lebrun du 09 juillet 2019



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 Ouest

M. et Mme LEBRUN

Photographies en complément de l'observation notée le 9 juillet 2019



REPUBLIQUE FRANCAISE

  
Commune de Les Monts d'Aunay

dossier n° CUB 014 027 18 B0017

date de dépôt : 06 mars 2018  
demandeur : Madame CARME Stéphanie  
pour : la construction d'une maison individuelle  
adresse terrain : lieu-dit « le bourg », à Les Monts d'Aunay (Le Plessis-Grimoult) (14770)

**CERTIFICAT d'URBANISME**  
délivré  
**Opération réalisable**

Vu la demande présentée le 06 mars 2018 par Madame CARME Stéphanie demeurant lieu-dit « le bourg », à Les Monts d'Aunay (Le Plessis-Grimoult) (14770), en vue d'obtenir un certificat d'urbanisme :

- indiquant, en application de l'article L.410-1 b) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain :
  - cadastré 508-ZP-46
  - situé lieu-dit « le bourg »  
14770 Les Monts d'Aunay (Le Plessis-Grimoult)

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour la construction d'une maison individuelle :

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;  
Vu l'avis favorable du maire en date du 24/04/2018 ;  
Vu l'avis favorable du Directeur départemental des Territoires et de la Mer en date du 15/05/2018 ;  
Vu la décision du directeur départemental des territoires et de la mer en date du 01 mars 2017, portant délégation de signature du directeur départemental des territoires et de la mer à ses agents ;  
Considérant qu'en application de l'article R.410-12 du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au 06/06/2018 ;

**CERTIFIE**

**Article 1**

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété qui étaient applicables au terrain le 06/06/2018, date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.

Conformément au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du certificat d'urbanisme tacite dont bénéficie le demandeur, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique. Le terrain objet de la demande peut être utilisé pour la réalisation de l'opération envisagée.

**Article 2**

Le terrain est situé dans une commune régie par le règlement national d'urbanisme.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont, notamment, applicables :

- art. L.111-3 à L.111-5 , art. L.111,5 à L.111-10 , art. R.111-2 à R.111-19, art. R.111-25 à R.111-30,

10

is de

Zone(s) : partie urbanisée

Le terrain n'est grevé d'aucune servitude d'utilité publique.

**Article 3**

Le terrain n'est pas situé à l'intérieur du périmètre de l'un des droits de préemption urbain définis par le Code de l'urbanisme.

**Article 4**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	Oui	Oui		
Électricité	Oui	Oui		
Assainissement	Non	Non	SPANC	
Voie	Oui	Oui		

Présence d'une canalisation d'eau potable sur le parcelle.

L'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que la présente demande a été instruite pour une puissance de raccordement de 12 kVA.

**Article 5**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA Communale	Taux = 2 %
TA Départementale	Taux = 2,10 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,40 %
Redevance bureau	

**Article 6**

Les participations ci-dessous pourront être exigées à l'occasion d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable. Si tel est le cas elles seront mentionnées dans l'arrêté de permis ou dans un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition à une déclaration préalable.

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**

- Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) et L. 332-8 du code de l'urbanisme)

**Participations préalablement instaurées par délibération :**

- Participation pour voies et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme)

**Article 7**

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

- déclaration préalable pour division
- demande de permis de construire

10

unique –  
291

### Article 8

La durée de validité du certificat d'urbanisme court à compter du 06/05/2018.

Fait le 15 mai 2018  
A La Pléssis - Grumault,  
Commune déléguée de Los Monts d'Aunay  
Le Maire délégué,  
Agnès LEVENEUEU-LE RUVIER



La présente décision est transmise au service de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales

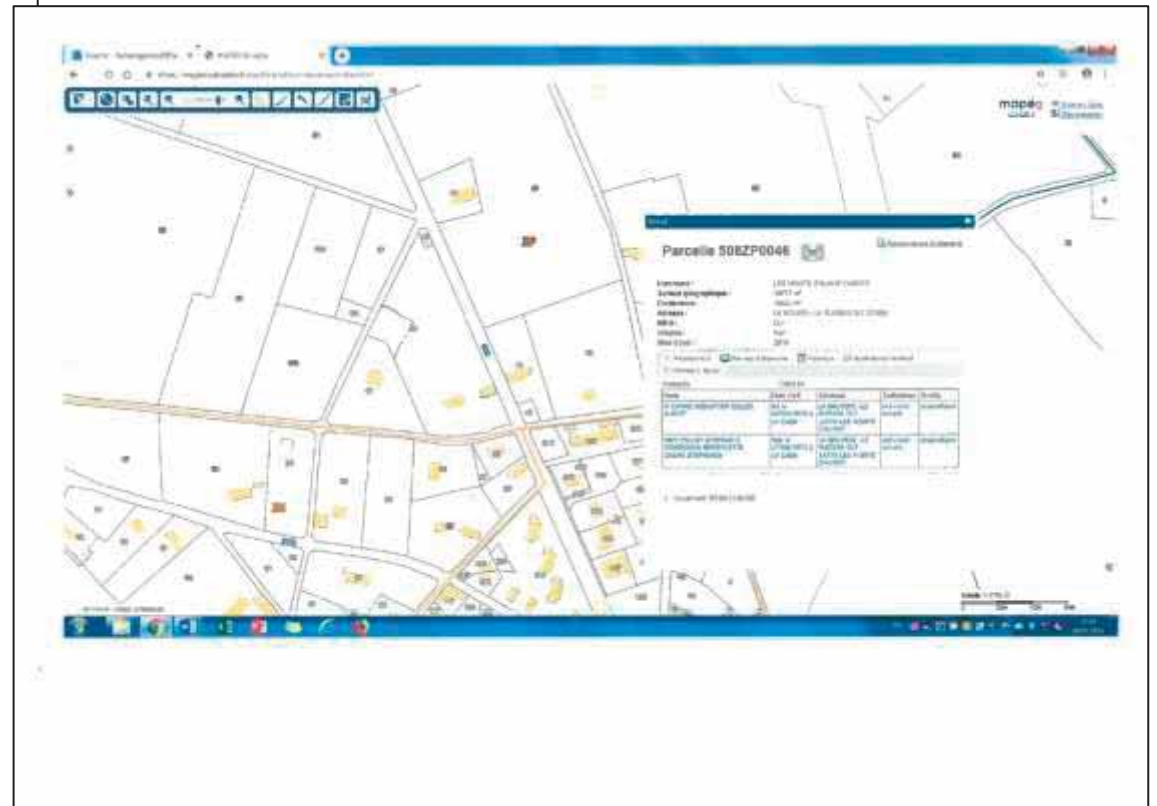
Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le ministre chargé de l'urbanisme ou le préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette demande prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).  
Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 10 ans. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.  
Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui consacre le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.  
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposiez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

#### Informations :

Le terrain est situé dans une commune soumise à un risque sismique faible de niveau 2 (Arrêté du 22 octobre 2010).

Le terrain est situé dans un espace prédisposé à la présence de zones humides (forte prédisposition source DREAL).

Les enjeux environnementaux et les autres risques connus auquel ce terrain est susceptible d'être soumis sont consultables sur le site internet de la DREAL : <http://www.basse-normandie.developpement-durable.gouv.fr/donnees-communales-r350.html>.





M

Secteur Ouest

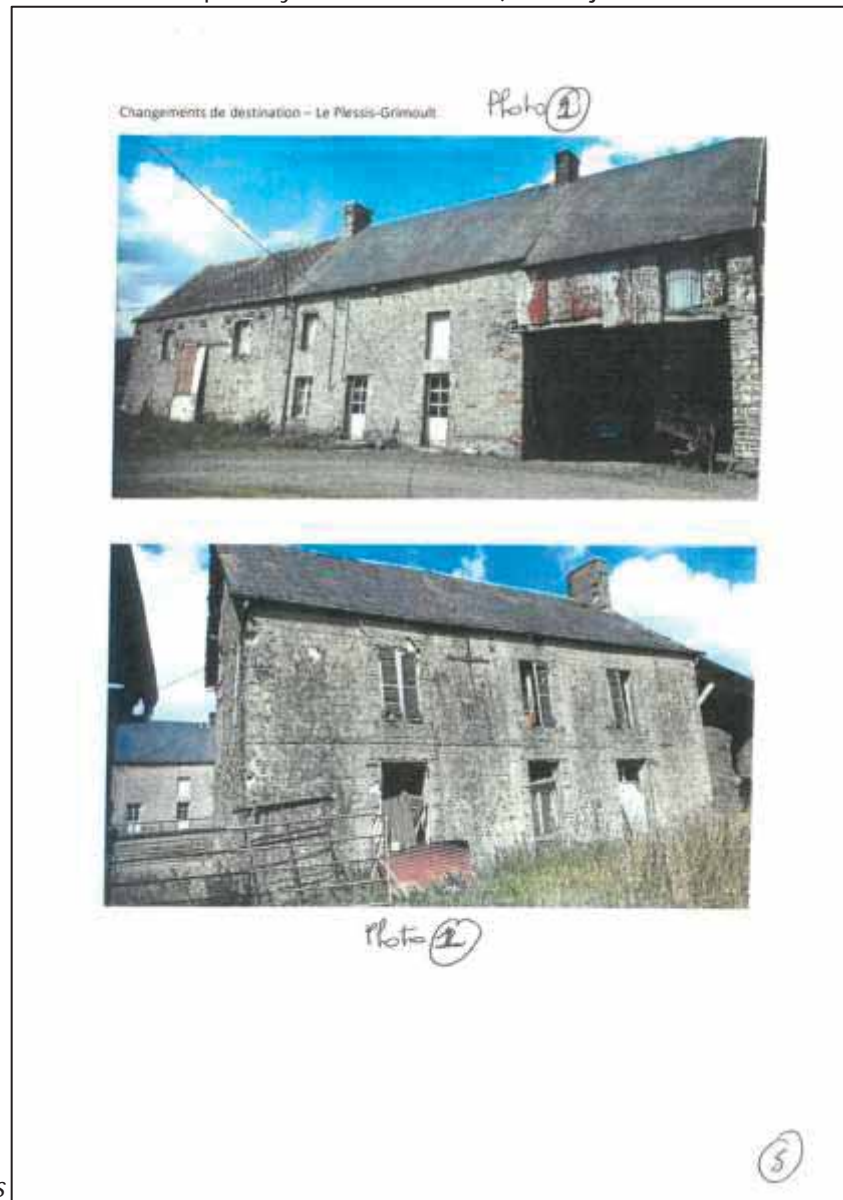
Annexe n°33 – Observation de Agnès Leneveu-Le Rudelier (même demande que celle formulée par Raymonde Dumoulin) du 19 juillet 2019

*Les changements de destination*

Numéro du bâtiment dans l'étude Enedis	
Adresse	Rouge Dair LE PLESSIS GRIMOUT 15970 LES MONTS BIVRAY
Références cadastrales	508 ZC 0081
Accès à une route	<input checked="" type="checkbox"/> Oui <input type="checkbox"/> Non : préciser _____
Usage actuel	Inaccupe
Usage antérieur	Habitation + Etable
Hauteur au faîtage	≈ 5 m mètres environ
Proximité avec un corps de ferme	<input checked="" type="checkbox"/> Non <input type="checkbox"/> Oui : préciser _____
Etat du bâti (à cocher)	<input type="checkbox"/> Bon <input checked="" type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais
Matériaux des façades	Pierre + Revêtement ciment
Photographies	<p style="text-align: center;">Photo ②</p> <p>à intégrer dans le document ou à joindre en pièce jointe - dans ce cas, préciser le nom des fichiers :</p>

③

Secteur Ouest



⑤

rique – 294

## Registre de Coulvain (commune déléguée de Seulline)

Annexe n°34 – Observation d'André Simon du 16 juillet 2019



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 Ouest





Annexe n°36 – Observation de M. et Mme Fauvel du 16 juillet 2019



*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 Ouest*

**COMMUNE DE  
DIALAN-SUR-CHAÎNE**

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
**OPÉRATION RÉALISABLE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE		Référence dossier
Demande déposée le :	04/01/2019	CU 014 347 19 B0001
Par :	Mme HEUZE Sandrine	
Demeurant à :	2 route des Maisons Baretz - Jurques 14260 DIALAN-SUR-CHAÎNE	
Représenté par Sur un terrain sis :	RTE DES MAISONS BARETS JURQUES 14260 DIALAN-SUR-CHAÎNE	
Référence cadastrale :	Z10041	
Surface du terrain :	4230 m <sup>2</sup>	
Objet de la demande :	Détachement d'un lot en vue de bâtir	

Le Maire de DIALAN-SUR-CHAÎNE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé :

- 2 RTE DES MAISONS BARETS JURQUES à DIALAN-SUR-CHAÎNE ;
- cadastré Z10041 ( 4230 m<sup>2</sup> ) ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour :

- Détachement d'un lot en vue de bâtir ;

demande présentée le 04/01/2019 par Mme HEUZE Sandrine, demeurant route des Maisons Baretz - Jurques 14260 - DIALAN-SUR-CHAÎNE, et enregistrée par la mairie sous le n° CU 014 347 19 B0001 ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, du service voirie de Pré-Bocage Intercom en date du 18/01/2019 ;

**CERTIFIE**

**ARTICLE 1**

Le terrain objet de la demande PEUT ETRE UTILISÉ pour la réalisation de l'opération envisagée. Néanmoins, préalablement à la réalisation de l'opération projetée, il conviendra de déposer une demande de permis de construire notamment pour préciser les conditions d'implantation, de hauteur, d'accès, d'aspect extérieur fixées par le règlement d'urbanisme en vigueur.

**ARTICLE 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale soumise.

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-8 à L.111-21, L.111-23 à L.111-25, art. R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27.
- Zone constructible
- Droit de préemption urbain : Sans objet
- Servitude d'Utilité Publique : Sans objet

**ARTICLE 3**

Informations :

- Le terrain est prédisposé à la présence de cavités souterraines.
- Le terrain est situé dans une zone de sismicité faible.

Ces risques sont cartographiés et disponibles sur le site internet de la DREAL Normandie : <http://www.normandie.developpement-durable.gouv.fr/>  
<http://www.donnees.normandie.developpement-durable.gouv.fr/index.php/> (indiquer la commune recherchée et les données souhaitées).

**ARTICLE 4**

L'état des équipements publics existants ou prévus est le suivant (cf. avis joints) :

Équipement	Terrain desservi	Capacité suffisante	Gestionnaire du réseau	Date de desserte
Eau potable	oui			
Électricité	oui			
Assainissement	non			
Voie	oui			

Prescriptions "EAU POTABLE" émises par Service AEP en date du 21/01/2019 :

"Je vous informe que le terrain n'est pas alimenté en eau. Toutefois il serait possible de l'alimenter par une conduite en diamètre 50 à proximité (matérialisée sur le plan). Le branchement sera implanté sur le domaine public.

Prescriptions "ÉLECTRICITÉ" émises par ENEDS en date du 15/01/2019 :

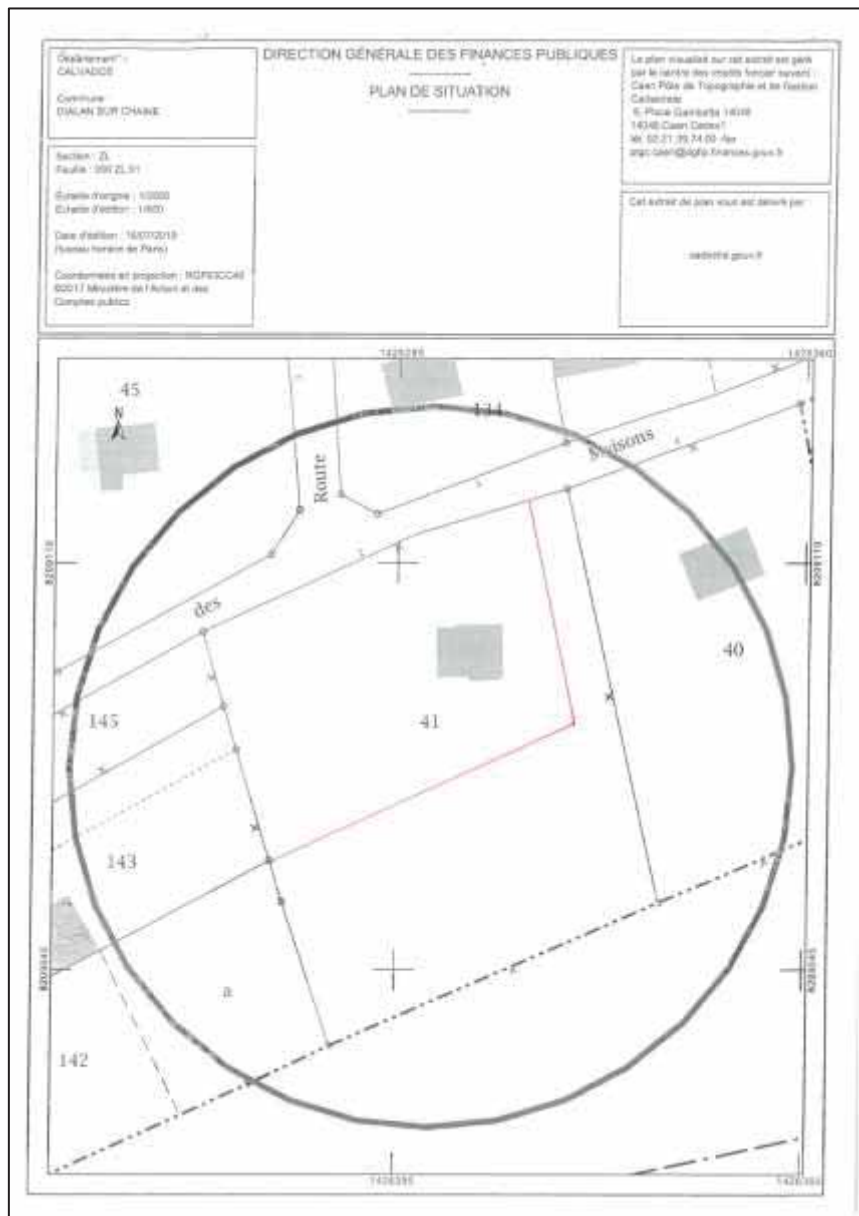
"Dans le cadre de l'instruction d'un certificat d'urbanisme opérationnel, Enedis indique "état des équipements publics existants ou prévus", selon l'article 1410-1 alinéa 6 du code de l'urbanisme. Pour répondre à votre demande, Enedis a considéré que l'opération serait réalisée avec une puissance de raccordement égale à 12 kVA en monophasé ou à 36 kVA en triphasé, ce qui est le cas général pour le raccordement des projets des particuliers. Compte tenu de la situation géographique de la parcelle, le raccordement au réseau public de distribution d'électricité sera réalisé avec un simple branchement conforme à la norme NF C 14-100 et éventuellement une extension de réseau ne donnant pas lieu à une contribution financière. Dans ces conditions, aucune contribution financière n'est due par la CCU."

Informations ASSAINISSEMENT :

Conformément à l'application des règlements assainissement collectif et non collectif sur le territoire de la communauté de communes, toute création de terrain, logement, logement occasionnel, logement mobile, lieu à usage commercial, artisanal, industriel, et toute autre activité doit obligatoirement faire l'objet d'une demande de diagnostic auprès du service assainissement de la communauté de communes qui possède l'unique habilitation pour délivrer, dans ce domaine, des certificats de conformité ou de non-conformité sur son territoire mais aussi sur tous les biens raccordés à son réseau. Merci de bien vouloir contacter Pré Bocage Intercom au 02.61.53.05.41.

Prescriptions "VOIE" émises par le service voirie de Pré-Bocage Intercom en date du 18/01/2019 :

- Aucun stationnement ne sera autorisé sur le domaine public.
- Aucun accès complémentaire ne sera autorisé. L'accès devra permettre le stationnement de 2 véhicules en dehors du domaine public. L'aménagement de l'accès ne devra en aucun cas modifier l'écoulement naturel de l'eau pluviale en bord du domaine public. L'emplacement définitif de l'entrée sera défini à l'établissement du permis de construire.
- L'accès devra être muni d'un cône de visibilité de 45 degrés.
- L'implantation d'un portail devra se faire à un minimum de 5 mètres en retrait du bord du domaine public.
- La végétation devra être entretenue en permanence afin de conserver la visibilité des usagers de la route
- Une demande de permission de voirie devra être déposée à la communauté de communes PRÉ BOCAGE INTERCOM pour la création de l'accès après avis de la commune.



**ARTICLE 3**

Les taxes suivantes pourront être exigées à compter de l'obtention d'un permis ou d'une décision de non opposition à une déclaration préalable :

TA communale	Taux = 2,5%
TA départemental	Taux = 2,10%
Redevance d'archéologie préventive	Taux = 0,80 %
Redevance foras	

Pour toute question complémentaire, vous pouvez contacter le bureau des taxes de la DDTM 14 au 02.31.43.25.60

**ARTICLE 5**

Les participations ci-dessous pourront être prescrites par un permis de construire ou en cas de permis tacite ou de non opposition à une déclaration préalable, par un arrêté pris dans les deux mois suivant la date du permis tacite ou de la décision de non opposition. En cas de permis d'aménager, elles peuvent être prescrites, sous la forme de la forfaitaire définie par le c) de l'article L. 332-12.

**Participations préalablement instaurées par délibération :**  
 Participation pour voiries et réseaux (articles L. 332-6-1-2° d), L. 332-11-1 et L. 332-11-2 du code de l'urbanisme).

**Participations exigibles sans procédure de délibération préalable :**  
 Participations pour équipements publics exceptionnels (articles L. 332-6-1-2° c) L. 332-8 du code de l'urbanisme),  
 Participations pour équipements propres (article L. 332-15 du Code de l'Urbanisme).

Fait à DIALAN-SUR-CHAINE, le 25 janvier 2015  
 M. le Maire  
 Jean-Yves BRECIN

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L. 2121-7 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur(s) peut constater la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés émis au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant le retour d'absence de réponse au terme de deux mois sans effet implicite.

**Durée de validité** : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 10 ans. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions de l'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tout ordre et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant votre demande au préfet libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

**Visa du certificat d'urbanisme** : Le certificat d'urbanisme est un acte administratif d'information, qui conserve le droit applicable en matière de possibilité d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération propre.

Le certificat d'urbanisme crée sous ses deux à trois égards. Si vous ajoutez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou les nouvelles règles de taxes ne s'appliquent pas à votre opération, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la sécurité publique.

## Registre de Saint-Georges d'Aunay (commune déléguée de Seulline)

Annexe n°38 – Observation de Matthieu Brucker du 17 juin 2019

M. BRUCKER Matthieu

*Les fiches descriptives sont à dupliquer autant de fois que nécessaire.*

Nom du bâti	
Adresse	La perrière, S <sup>t</sup> Georges d'Aunay
Références cadastrales	
Type de bâtiment	Grange.
Date de construction (si connue)	
Descriptif (intérêt architectural ou patrimonial, historique) dans la mesure du possible	Bâtiment en pierre de type schiste. Toit en Ardouze.

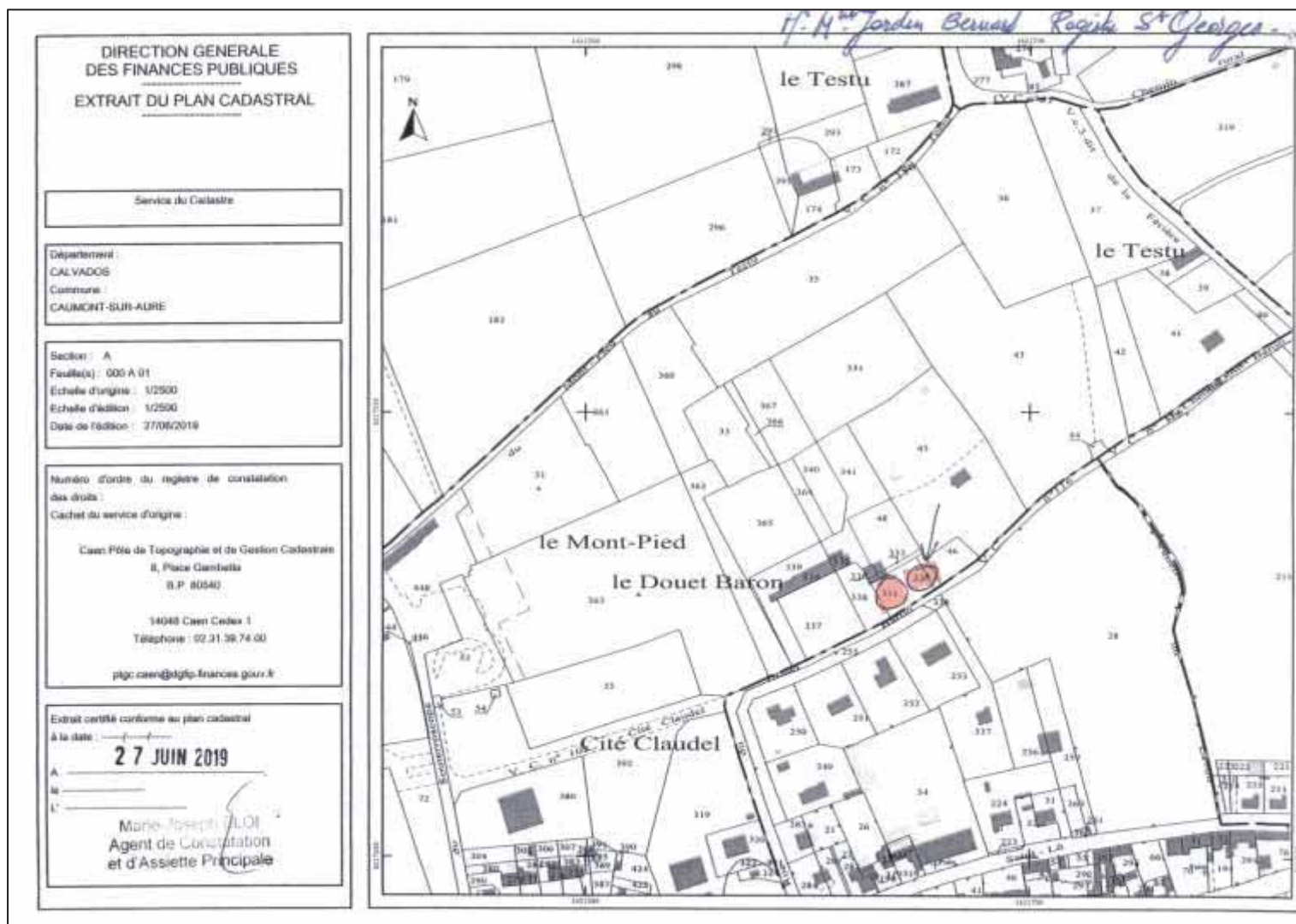
à intégrer dans le document ou à joindre en pièce jointe - dans ce cas, préciser le nom des fichiers :

Photographies

tel: 0685090986



Modifications apportées au projet pour l'opération... Secteur Ouest... que unique – 301



RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ 2018	DEP DIR 143	COM 143 CAUMONT-SUR-AURE	TRES 063	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	NUMERO COMMUNAL J00034																					
Propriétaire/Indivision MBRT57		JARDIN/BERNARD	N(e) le 06/12/1943																							
LE DOUET BARON (CAUMONT) 14240 CAUMONT-SUR-AURE			à 14 CAUMONT-L. EVENTE																							
Propriétaire/Indivision MBS688		JARDIN/ROCELYNE	N(e) le 17/06/1949																							
LE DOUET BARON (CAUMONT) 14240 CAUMONT-SUR-AURE			à 14 CAEN																							
PROPRIÉTÉS BÂTIES																										
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										IDENTIFICATION DU LOCAL						EVALUATION DU LOCAL										
AN	SEC	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N° INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX OMS	COEF	RC TEOM
					R EXO						€ EUR						R EXO						€ EUR			
					REV IMPOSABLE COM	€ EUR						COM						DEF						€ EUR		
					R IMP						€ EUR						R IMP						€ EUR			

PROPRIÉTÉS NON BÂTIES																									
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS										EVALUATION															LIVRE FONCIER
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP/DP	S TAR	SUF	GRSS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Foibles			
13	A	340		LE DOUET BARON (CAUMONT)	0080	0266	1	143A		P	02		7.23		8,49	A	TA			8,49	100				
																C	TA			1,7	20				
																GC	TA			1,7	20				
13	A	358		LE DOUET BARON (CAUMONT)	0080	0333	1	143A		AG	02		82		2,41										
07	A	351		LE DOUET BARON (CAUMONT)	0080	0333	1	143A		AG	02		6.14		18,84										
13	A	364		LE DOUET BARON (CAUMONT)	0080	0267	1	143A		P	02		4.28		5,17	A	TA			5,17	100				
																C	TA			1,83	20				
																GC	TA			1,83	20				
13	A	367		LE PIRE (CAUMONT)	0103	0034	1	143A		P	02		13.13		15,45	A	TA			15,45	100				
																C	TA			3,09	20				
																GC	TA			3,09	20				
					R EXO						€ EUR						R EXO						€ EUR		
					HA A CA						REV IMPOSABLE	€ EUR						TAXE AD						€ EUR	
					R IMP						€ EUR						R IMP						€ EUR		
					MAJ TC						€ EUR												€ EUR		

Source : Direction Générale des Finances Publiques page : 1

SCHEMATA UNIFORMATA...  
 Centre des Finances Publiques de Basse-Normandie  
 avenue de la vallée des prés CS 49663  
 14404 BAYEUX  
 Téléphone 02 31 51 44 40  
 Réception de 8h45 à 12h et de 13h15 à 16h  
 les lundi, mardi, jeudi et vendredi  
 ou sur rendez-vous

Marie-Joseph ELOI  
 Agent de Constatation  
 et d'Assiette Principale

M. et M<sup>me</sup> Martin Bernard

COMMUNE DE  
**CAUMONT-SUR-  
AURE**

**CERTIFICAT D'URBANISME**  
DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
**OPÉRATION NON RÉALISABLE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	
Demande déposée le : 14/03/2019	
Par :	SELARI HMBR
Demeurant à :	21 Rue Claude Chappé BP 15254 14052 CAEN CÉDEX Cedex 04
Représenté par :	Mme BRUN Laurence
Sur un terrain sis :	Le Douet Baron Caumont-l'Éventé 34240 CAUMONT-SUR-AURE
Référence cadastrale :	A0350, A0351
Surface du terrain :	686 m <sup>2</sup>
Objet de la demande :	Construction d'une maison à usage d'habitation d'une surface plancher de 110 m <sup>2</sup> .

Référence dossier  
CU 014 143 19 B0017

Le Maire de CAUMONT-SUR-AURE,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé :

- Le Douet Baron à CAUMONT-SUR-AURE ;
- cadastré A0350, A0351 (686 m<sup>2</sup>) ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour :

- Construction d'une maison à usage d'habitation d'une surface plancher de 110 m<sup>2</sup> ;

demande présentée le 14/03/2019 par SELARI HMBR demeurant Rue Claude Chappé BP 15254 14052 CAEN CÉDEX et enregistrée par la mairie sous le n° **CU 014 143 19 B0017** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu le PLU approuvé le 18/05/2006 modifié le 10/02/2011 et le 08/11/2017 ;

Vu le règlement de la zone N ;

**Considérant** que les articles N.1 et N.2 du Plan Local d'Urbanisme fixent les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à conditions particulières ;

**Considérant** que le règlement du plan local d'urbanisme n'autorise pas les constructions d'une maison à usage d'habitation en zone N ;

**Considérant** que la demande porte sur la construction d'une maison d'habitation ;

**Considérant** que le terrain du projet est situé en zone N du Plan Local d'Urbanisme, il ne respecte pas l'article susvisé ;

**CERTIFIÉ**

**ARTICLE 1**

Le terrain objet de la demande **NE PEUT ÊTRE UTILISÉ** pour la réalisation de l'opération envisagée.



*Demande de permis de construire*  
- Vaux -  
**CERTIFICAT D'URBANISME**  
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE  
**OPERATION REALISABLE**

**COMMUNE DE SEULLINE**

DESCRIPTION DE LA DEMANDE	Référence dossier
Demande déposée le : 10/12/2018	CU 014 579 18 80044
Par : Mme LECOMTE Monique Demeurant à : 23 rue du Pont Jalon 14790 Verson Représenté par : Sur un terrain sis : LES MARRONNIERS (Lot B) Saint Georges d'Auray 14260 SEULLINE Référence cadastrale : 28001P (ZR26) Surface du terrain : 4539 m <sup>2</sup> Objet de la demande : Réhabilitation du bâtiment existant en maison d'habitation	

Le Maire de SEULLINE.

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L.410-1 a) du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain situé :

- LES MARRONNIERS (Lot B) à SEULLINE ;
- cadastre ZR1p (4539 m<sup>2</sup>) ;

et précisant si ce terrain peut être utilisé pour :

- Réhabilitation du bâtiment existant en maison d'habitation ;

demande présentée le 10/12/2018 par Mme LECOMTE Monique, demeurant rue du Pont Jalon 14790 - Verson et enregistrée par la mairie sous le n° **CU 014 579 18 80044** ;

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.410-1, R.410-1 et suivants ;

Vu la Carte Communale approuvée le 13/03/2009 et visée en Préfecture le 09/04/2009 ;

Vu l'avis favorable, assorti de prescriptions, de l'avis voirie de l'Agence Routière Départementale en date du 25/01/2019 ;

**CERTIFIE**

**ARTICLE 1**

Le terrain objet de la demande PEUT ETRE UTILISE pour la réalisation de l'opération envisagée. Néanmoins, préalablement à la réalisation de l'opération projetée, il conviendra de déposer une demande de permis de construire ou de déclaration préalable, notamment pour préciser les conditions d'implantation, de hauteur, d'accès, d'aspect extérieur fixées par le règlement d'urbanisme en vigueur.

**ARTICLE 2**

Le terrain est situé dans une commune dotée d'une carte communale susvisée. Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :

- art. L.111-8 à L.111-21, L.111-23 à L.111-25, art. R.111-2, R.111-4, R.111-20 à R.111-27 ;
- Zone Non Constructible ;
- Droit de préemption urbain : Sans objet ;
- Servitude d'Utilité Publique : Sans objet ;

**SYNDICAT AEP DU PRE BOGAGE MAIRIE D'EPINAY**

14310 EPINAY SUR ODON  
Tel : 02.31.77.02.07 Fax : 02.31.77.34.18  
saept@seulline.fr  
SIRET : 2014022300018  
Ou Lundi au Vendredi  
De 8h à 12h et de 13h à 17h

**Facture**  
Année : 2018  
N° Facture : 7128  
Date Facture : 31/07/2018

**Eau**  
CONSUMMATION  
Adresse de facturation :

MME LECOMTE Monique  
23 Rue du pont Jalon  
14790 Verson

f. Abonné : 490015017  
Abonné : MONSIEUR JULIEN Armand  
N° de branchement : 171740  
Modu Les Martonniens

50 ET GEORGES D'ALINAY

Evolution de votre consommation				
2016	2016	2017	2017	2017
1	2	3	4	5
2	0	4	0	0

Vous êtes abonné(e) à ce service. Pour éviter des litiges, contrôlez votre compteur régulièrement. La redevance pollution perçue pour le compte de l'Agence de l'Eau est : votre moyenne 0,36 et votre facture 0,42.

N° Compteur	Date de lecture	Anclen Index	Nature Index	Cours en m3
0918377	30/05/2018	51	04	3

Détail de facturation	Quantité	Prix Unitaire HT en Euros	Montant HT en Euros	Taux de TVA
EAU				
CONSUMMATION	3	1,02000	3,06	5,5 %
ORGANISMES PUBLICS			1,26	
XE Redevance Pollution Agence de l'Eau		0,42000	1,26	5,5 %

payé par chèque CIV n° 23535753 le 15.8.2018

Code de l'eau TTC - 0,88000	Total HT	Accroche HT	Net HT	T.V.A.	Montant ETC
EAU	4,32		4,32	0,24	4,56
ASSAINISSEMENT					
	4,32		4,32	0,24	4,56

NET A PAYER en Euros **4,56**

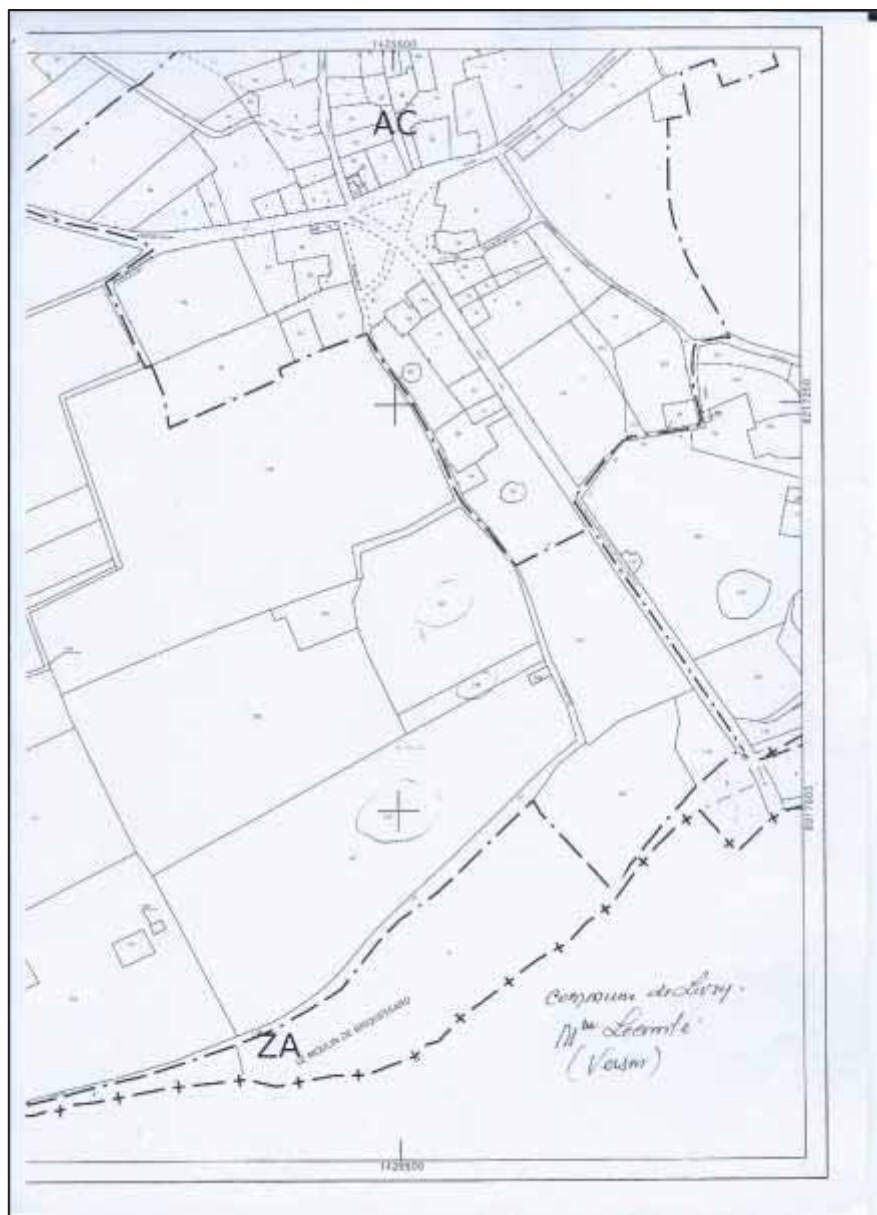
Rappel des sommes à payer

Date limite de paiement : 31 Août 2018

Modalités de paiement : Votre paiement régulier cette facture :

- Par Internet en vous connectant sur <http://www.fsl-budget.gouv.fr>
- Identifiant collectif : 010921
- Référence de la dette : 2018-CA-05-7128
- Par chèque à l'ordre du Trésor Public (envoyer à l'adresse ci-dessous)
- Coordonnées de l'Agence de l'Eau : TRÉSORIERE VILLERS BOGAGE
- Place Maréchal Léclerc - 14310 VILLERS BOGAGE
- Par virement BDF CAEN - 3000100244/F149960000940
- BIC : BDFFRPCCCT IBAN : FR79 3600 1002 44F1 4030 0900 340
- Par prélèvement à échéance





*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 Ouest*

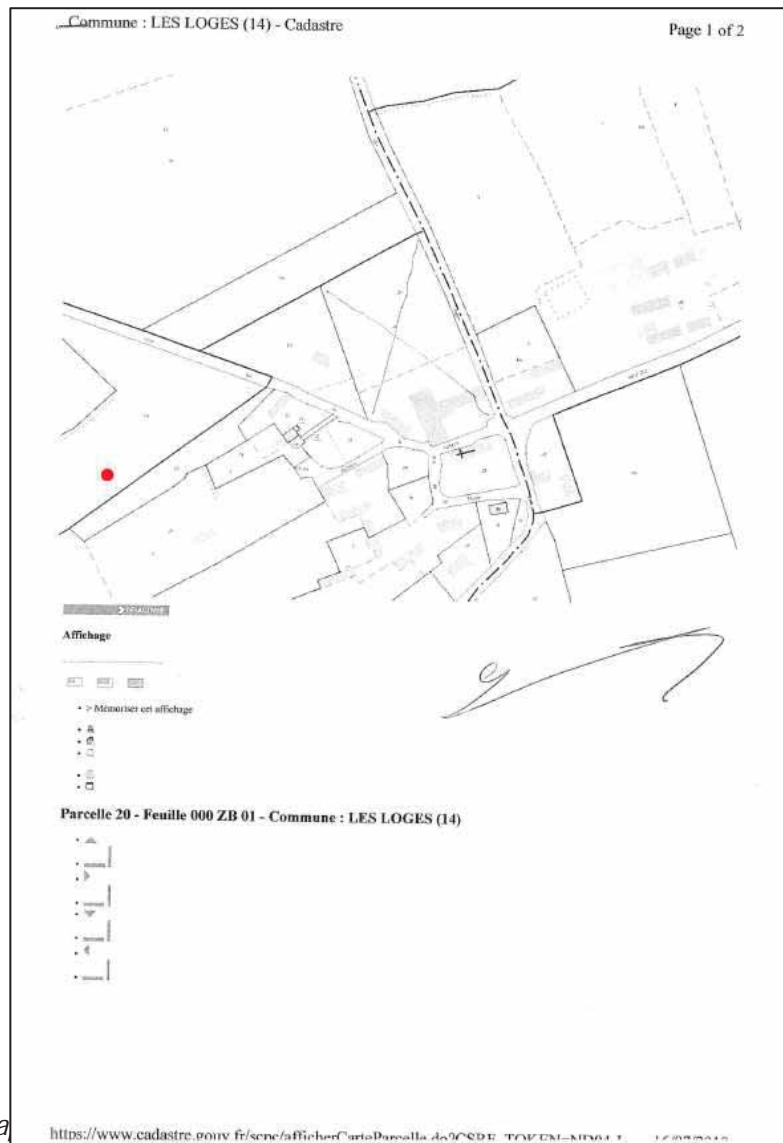




*Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest*

## Registre de Sept-Vents (commune déléguée de Val-de-Drôme)

Annexe n°42 – Observation de Philippe Leroux du 16 juillet 2019



Modifications apportées au projet pour a

Secteur Ouest

public dans le cadre de l'enquête publique unique –

310

## Courriers et mails reçus

Annexe n°1 – Courrier de la commune de Caumont-sur-Aure à destination de Monsieur Huger et Madame Simar le 14 juin 2019



Julien et Alexandra MARTIN  
27 rue d'Aunay  
Bauquay  
14260 LES MONTS D'AUNAY

Monsieur le Président de la commission  
d'enquête  
Pré-bocage Intercom  
Maison des services au public  
31, rue de Virn -Aunay-sur-Odon  
14260 LES MONTS D'AUNAY

A Bauquay, le 17/06/2019

Objet : projet de PLU Secteur Ouest

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Nous vous adressons par la présente, notre demande de modification de zonage concernant la zone à urbaniser sur la commune de Bauquay, et plus précisément le « petit bout de parcelle » signalé en rouge sur la pièce jointe n°1 longeant notre terrain (section ZB n°192).

Ce petit bout de la parcelle ZB n°193 fait partie d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel (voir pièce jointe n°2). Il est envisagé de faire un accès à cet endroit aux parcelles ZB 193, 89, et 166.

Il existe cependant d'autres possibilités qui nous permettraient de ne pas connaître les nuisances de passages de véhicules à moteur à proximité de notre jardin.

Par exemple, en pièce jointe n°3, vous pourrez constater que de multiples entrées au bord de la rue de la buckerie sont envisageables, et qu'il est possible de réaliser à l'intérieur des parcelles un rond-point pour faciliter la circulation.

D'autre part, le petit bout de parcelle longeant notre terrain est orné d'arbres trentenaires qu'il serait dommage d'abattre (voir photos en pièce jointe n°4). Cela serait certainement le cas si un accès à un lotissement était réalisé à cet endroit.



Enfin, sachez que nous ne sommes pas propriétaires de ce petit bout de parcelle, mais qu'il est entretenu par nos soins depuis notre arrivée sur la parcelle voisine. Celui-ci est laissé à l'abandon par le propriétaire et son locataire. Le fait qu'il soit en zone à urbaniser nous empêche de l'acheter. Cependant, l'urbanisation de cet endroit n'est a priori envisagée que dans une quinzaine d'année. Cela veut dire que nous devrions continuer à entretenir ce bout de parcelle pendant toute cette période sans pour autant en bénéficier. Nous ne pouvons pas le laisser à l'abandon car nous avons la vue de notre maison directement dessus.

Pour toutes ces raisons, nous souhaitons que le petit bout de parcelle qui longe notre terrain ne soit plus inclus dans la zone à urbaniser, ni dans le secteur faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Nous vous remercions par avance d'examiner la situation et restons à votre disposition pour toute information complémentaire.

Veuillez agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, l'expression de notre considération distinguée.

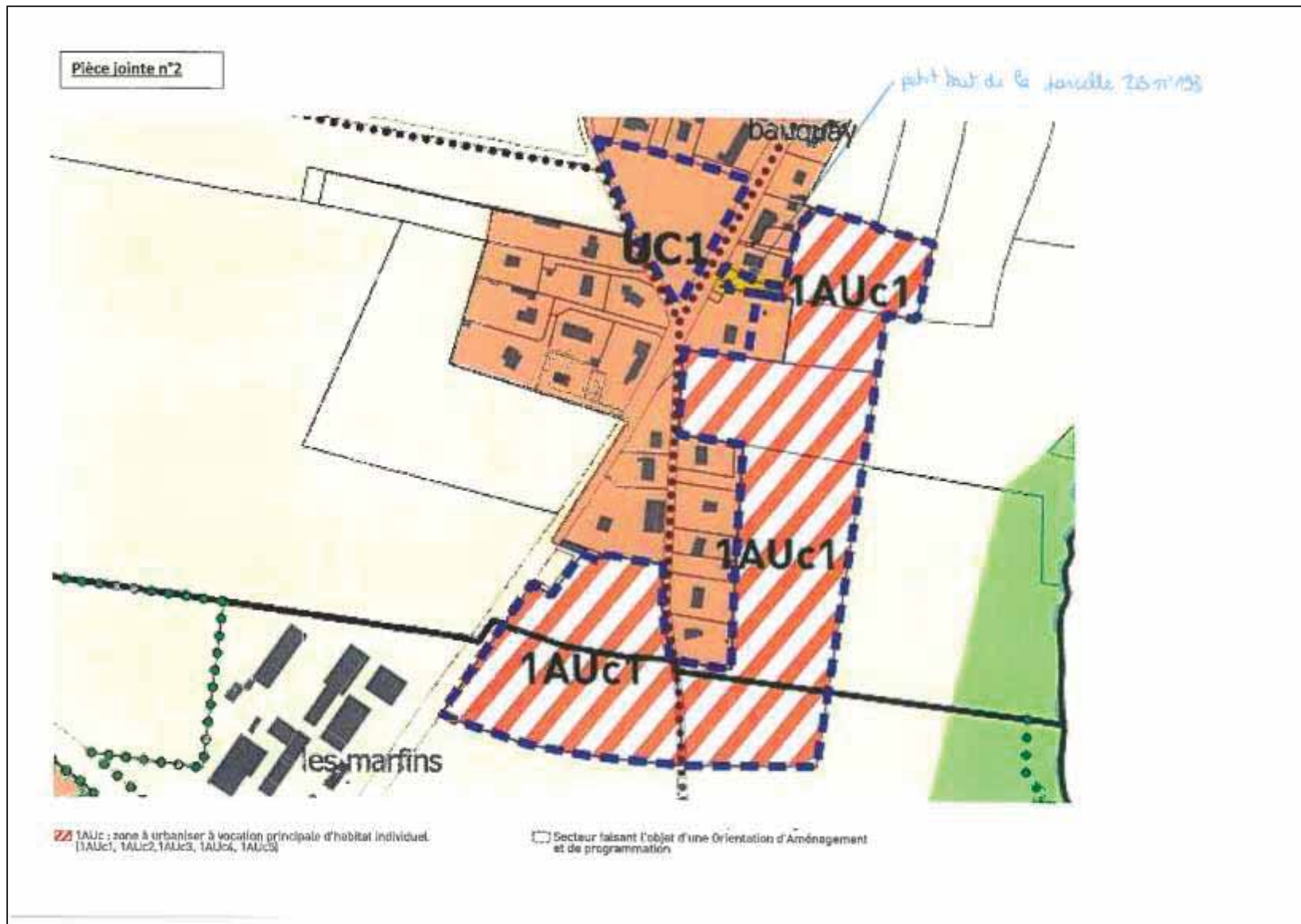
Julien et Alexandra MARTIN

Pièces jointes : -n°1 : extrait cadastral  
-n°2 : zone à urbaniser  
-n°3 : proposition d'entrée dans la zone à urbaniser  
-n°4 : photos du « petit bout de la parcelle ZB 193 »

Copie : Maire de Bauquay

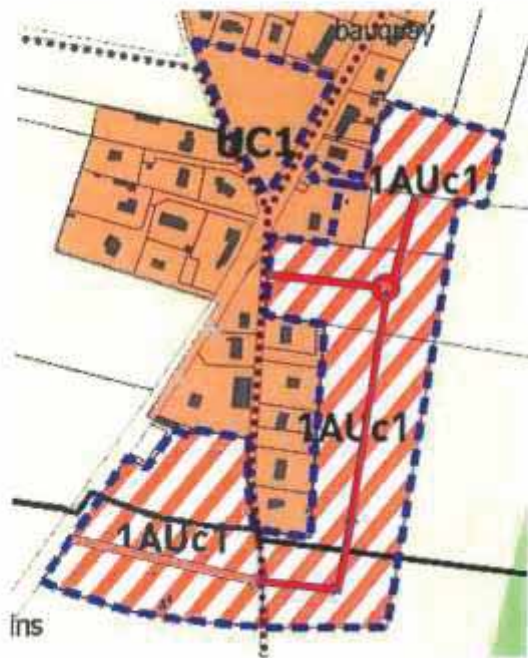






Modifications apportées au projet pour approbation – avis des PPA, avis des communes et observations du public dans le cadre de l'enquête publique unique –  
Secteur Ouest

Pièce jointe n°3



→ Propositions d'entrées et de circulation

PAUc1 : zone à urbaniser à vocation principale d'habitat individuel (PAUc1, 1AUc1, 2AUc1, 3AUc1, 4AUc1)

□ Secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation

Pièce jointe n°4



**COMMUNE DE CAHAGNES**  
- 14240 -

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

L'an deux mil dix-neuf, le sept juin, à vingt heures trente minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Monsieur Marcel BONNEVILLE, Maire.

**Etaient présents :** M. Marcel BONNEVILLE, Maire ; M. Jean-Marie MAHIEU, Mme Odile SCHELLES, M. Stéphane LE BRET, adjoints ; M. Jean-Yves LESEAUT, Mme Valérie DOBICHE, Mme Nathanaëlle LEBLOND, M. Sébastien KOSLOFF, Mme Laurence LE FEVRE, formant la majorité en exercice.

**Etaient excusées et représentées :** Mme Catherine MOUTEL-ROMY ayant donné pouvoir à M. Stéphane LE BRET ; Mme Sylvie CHEVAL ayant donné pouvoir à Mme Odile SCHELLES ;

**Etait excusé :** M. Stéphane TIREL ;

**Etait absente :** Mme Méline VAULTIER.

Date de convocation : 03 juin 2019 – Date d'affichage : 13 juin 2019  
Nbre de conseillers en exercice : 13 – Nbre de présents : 9 – Nbre de votants : 11  
Mme Laurence LE FEVRE a été élue secrétaire de séance.

**N° 20190607 - 04 - OBJET : AVIS FAVORABLE DE LA COMMUNE DE CAHAGNES SUR LE PROJET DE PLU OUEST ARRÊTÉ EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE DE PRÉ-BOCAGE INTERCOM LE 27 FÉVRIER 2019.**

**ANNULE ET REMPLACE LA DÉLIBÉRATION N° 20190503-02**  
Monsieur le Maire rappelle les diverses délibérations prises par la commune de Cahagnes concernant le projet de PLU Ouest.

Monsieur le Maire indique qu'une erreur d'écriture de la dernière délibération s'est produite. Ainsi Monsieur le Maire propose d'émettre un avis favorable sur le projet de PLU Ouest arrêté en conseil communautaire de Pré-Bocage Intercom le 27 février 2019.

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré et à l'unanimité des membres votants :**

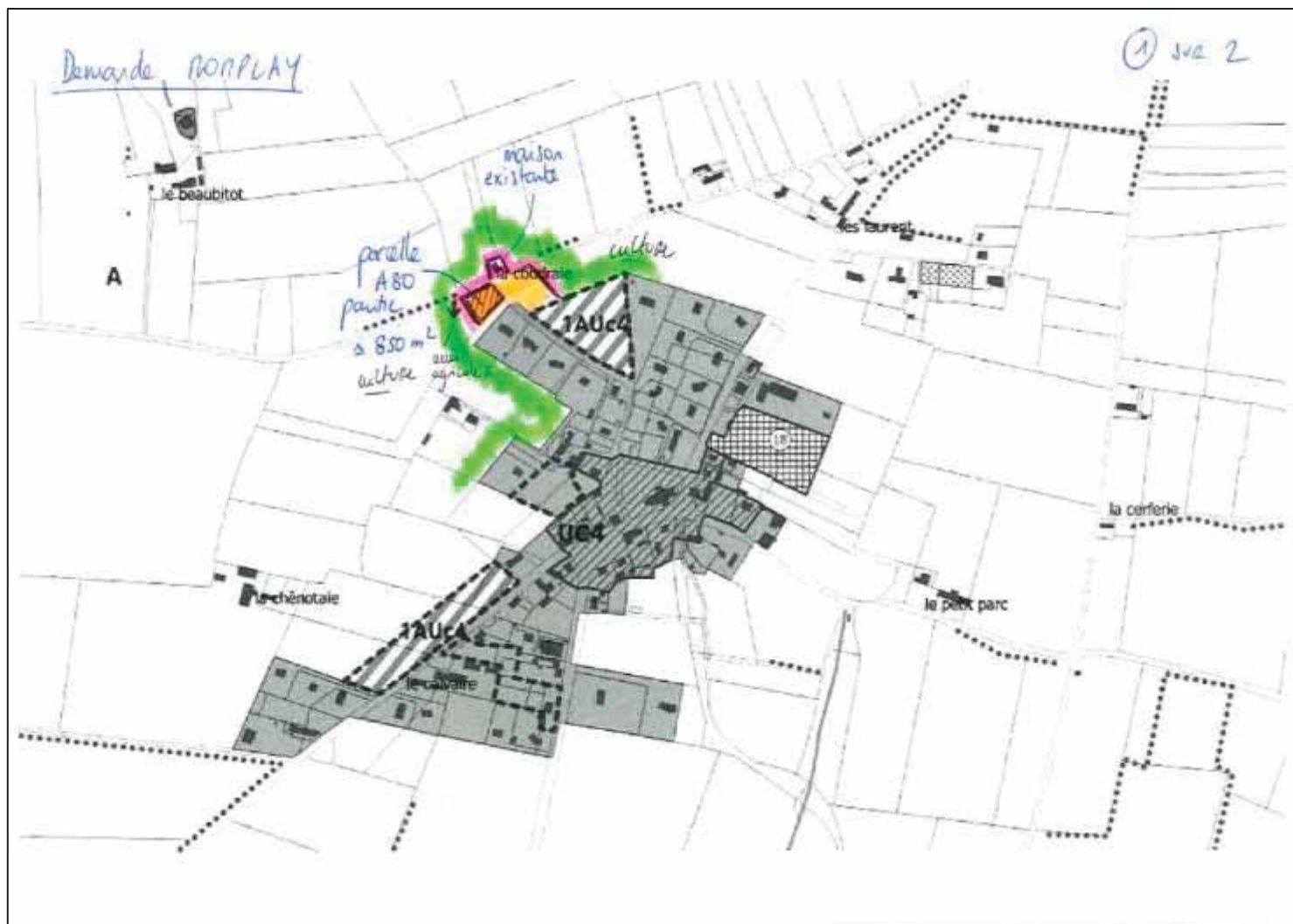
- Emet un avis favorable sur le projet de PLU Ouest arrêté.

Ainsi délibéré en séance les jour mois et an susdits.

Rendu exécutoire  
par l'envoi en Sous-Préfecture  
le 13 juin 2019.  
Le Maire, Marcel BONNEVILLE.

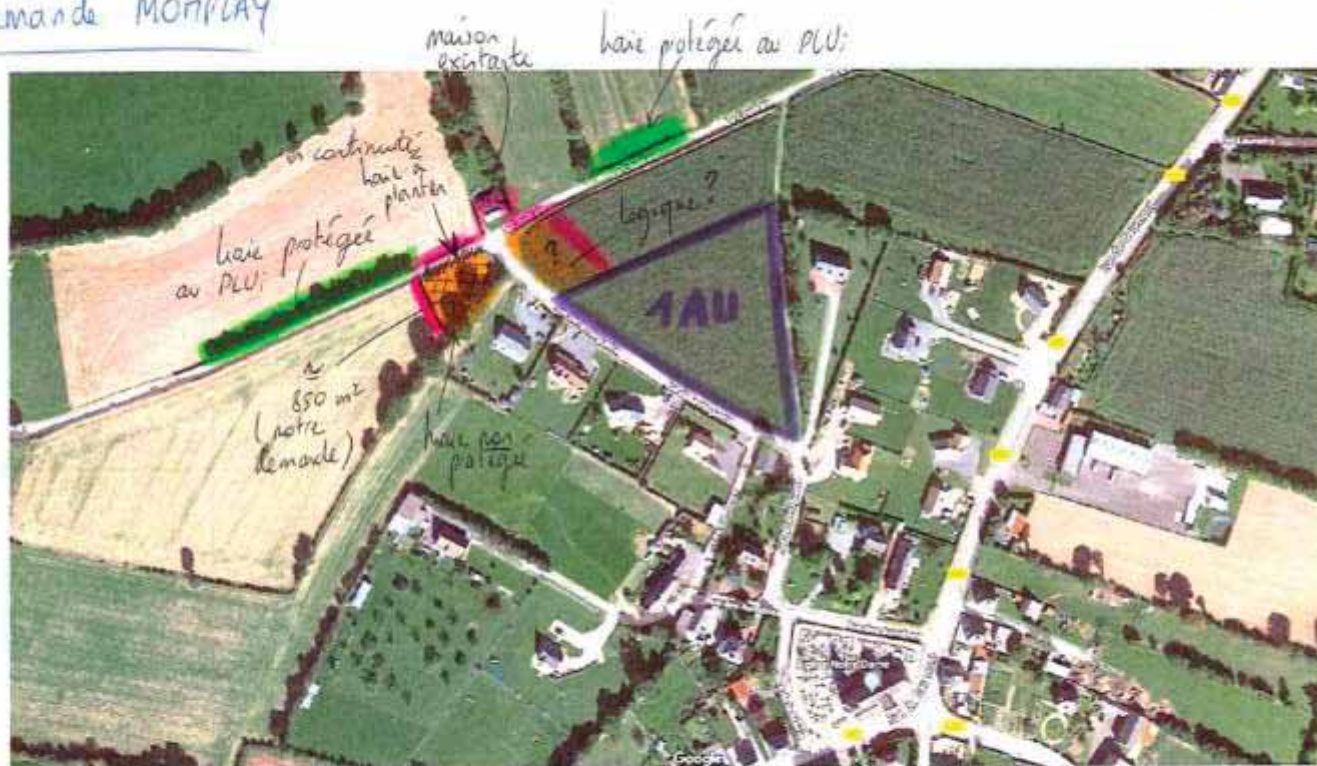
Pour extrait certifié conforme,  
Le Maire,  
Marcel BONNEVILLE.





Demande MONTPLAY

② sur 2.



ROGAM Dominique  
pour MARIE Nathalie  
"Les OUBIAGES"  
14240 LES LOGES

17 juillet 2019

Suite à l'information concernant le PLU sur la Commune des Loges, nous avons consulté le commissaire-enquêteur dans l'une de ses permanences.

Nous avons appris que l'une des parcelles dont nous sommes propriétaires, desservie par le chemin des OUBIAGES, est comprise dans la zone urbanisable.

Nous demandons que les deux parcelles situées dans le Bourg des Loges soient traitées ensemble sans que l'une soit prioritaire sur l'autre.

