



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU CALVADOS
**COMMUNAUTE DE COMMUNES
INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU**

Délibérations

Conseil Communautaire

XXXXXXXXXX

Séance du **Jeudi 15 Octobre 2020**

Nombre de membres en exercice : **61**
Nombre de membres présents : **54**
Nombre de membres ayant
donné pouvoir : **5**
Nombre de membres excusés : **0**
Nombre de membres absents : **2**

Date de convocation :
8 octobre 2020

**Acte rendu exécutoire après visa du
contrôle de légalité le :**

27 OCT. 2020

et affichage le :

27 OCT. 2020

L'an 2020, le 15 octobre à 20h30, le conseil communautaire de l'Intercom de la Vire au Noireau s'est réuni en salle municipale du Vaudeville à Vire, lieu choisi afin de pouvoir respecter les préconisations sanitaires liées à la pandémie de la Covid-19, sous la présidence de M. Marc ANDREU SABATER, Président.

Les convocations individuelles et l'ordre du jour ont été transmis par mail et par courrier aux conseillers communautaires le 8 octobre 2020

La convocation et l'ordre du jour ont été affichés sur le site internet et au siège de l'Intercom de la Vire au Noireau le 8 octobre 2020.

M. Corentin GOETHALS a été nommé secrétaire de séance conformément aux dispositions de l'article L.2121-15 du CGCT applicable à l'EPCI en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT.



2 - Urbanisme

2.1 - Documents d'urbanisme

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Souleuvre-en-Bocage (2ème arrêt)

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
CONDE-EN-NORMANDIE					
M. Xavier ANCKAERT	x				
Mme Nathalie BOUILLARD	x				
Mme Catherine CAILLY	x				
M. Pascal DALIGAULT	x				
M. Sylvain DELANGE	x				
Mme Valérie DESQUESNE	x				
M. Jean ELISABETH	x				
Mme Najat LEMERAY	x				
LA VILLETTE					
M. Daniel BREARD	x				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir	
PERIGNY					
Mme Jean-Christophe MEUNIER	x				
PONTECOULANT					
M. Jean-Pierre MOURICE	x				
SAINT-DENIS-DE-MERE					
M. Manuel MACHADO	x				
TERRES-DE-DRUANCE					
M. Jean TURMEL			X : Mme Valérie DESQUESNE		
BEAUMESNIL					
M. Gilles PORQUET	x				
CAMPAGNOLLES					
Mme Catherine GOURNEY LECONTE	x				
LANDELLES-ET-COUPIGNY					
M. Denis JOUAULT	x				
LE MESNIL-ROBERT					
M. Jean-Claude RUAULT	x				
NOUES-DE-SIENNE					
Mme Coraline BRISON-VALOGNES	x				
M. Olivier JEANNEAU	x				
Mme Colette JOUAULT	x				
Mme Bernadette LEROY	x				
M. Georges RAVENEL	x				
PONT-BELLANGER					
M. Christian MARIETTE	x				
SAINT-AUBIN-DES-BOIS					
M. Maurice ANNE	x				
SAINTE-MARIE-OUTRE-L'EAU					
Mme Catherine GARNIER	x				
SOULEUVRE-EN-BOCAGE					
Mme Annick ALLAIN	x				
M. Alain DECLOMESNIL			X : M. Marc GUILLAUMIN		
M. Régis DELIQUAIRE	x				
M. Didier DUCHEMIN	x				
M. Marc GUILLAUMIN	x				
M. Francis HERMON	x				
Mme Marie-Line LEVALLOIS	x				

Noms des Conseillers	Présents	Excusés			Absents	
		* Représenté(e) par : (Nom du conseiller suppléant en vertu de l'article L5211-6)	*A donné pouvoir à : (article L. 2121-20, applicable en vertu de l'article L. 5211-1 du CGCT)	N'étant ni représenté par un suppléant et/ou n'ayant pas donné pouvoir		
M. Eric MARTIN	x					
Mme Natacha MASSIEU	x					
Mme Sandrine SAMSON	x					
Mme Cyndi THOMAS			X : M. Eric MARTIN			
VALDALLIERE						
M. Jean-Paul ANGENEAU			X : Mme Isabelle BACHELOT			
Mme Isabelle BACHELOT	x					
M. Frédéric BROGNIART	x					
Mme Caroline CHANU	x					
M. Gilles FAUCON	x					
Mme Brigitte MENNIER	x					
Mme Sabrina SCOLA					x	
VIRE NORMANDIE						
M. Marc ANDREU SABATER	x					
Mme Marie-Noëlle BALLE	x					
Mme Cindy BAUDRON	x					
M. Lucien BAZIN	x					
Mme Marie-Ange CORDIER	x					
M. Serge COUASNON	x					
Mme Nicole DESMOTTES	x					
M. Corentin GOETHALS	x					
Mme Catherine MADELAINE	x					
M. Gilles MALOISEL	x					
M. Pascal MARTIN	x					
M. Gérard MARY	x					
Mme Marie-Odile MOREL				X : M. Marc ANDREU SABATER		
Mme Valérie OLLIVIER	x					
M. Régis PICOT					x	
Mme Jane PIGAULT	x					
Mme Annie ROSSI	x					
M. Guy VELANY	x					
TOTAL	54		0	5	0	2
Nombre de Membres en exercice			61			
Nombre de conseillers présents			54			
Quorum			31			
Nombre de votants (conseillers présents + pouvoirs)			59			

M. Marc GUILLAUMIN donne lecture du rapport suivant :

Chers collègues,

Par délibération du 7 décembre 2012, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Bény-Bocage a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvrant l'intégralité de son territoire, en précisant les objectifs poursuivis et en définissant les modalités de concertation ; procédure poursuivie par la commune nouvelle de Souleuvre en Bocage lors de sa création au 1er janvier 2016, en application de l'article L.153-10 du code de l'urbanisme.

Suite à l'arrêté préfectoral en date du 17 novembre 2016 portant création de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, il est précisé que le nouvel EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) exerce de plein droit, depuis le 1^{er} janvier 2017, au lieu et place des communes membres les compétences relevant [notamment] du « **plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale** »

La révision de ce document a été prescrite avec pour objectifs de :

- Proposer une couverture complète du territoire par un document unique construit à partir d'objectifs partagés visant à préserver la dynamique existante en matière d'habitat tout en renforçant sa cohérence (au moment de la prescription, en 2012, seules 10 communes disposaient d'un document d'urbanisme (4 PLU et 6 cartes communales),
- En accord avec les orientations arrêtées dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) du Bocage Virois, de veiller à mettre en adéquation le développement de l'habitat avec la protection du caractère agricole du territoire,
- Dans la continuité des préconisations du SCoT du Bocage Virois, d'accompagner le développement économique du pôle virois notamment dans la partie Sud du territoire tout en proposant une offre complémentaire visant à favoriser l'implantation de commerces, d'artisans ou de très petites entreprises,
- De prévoir une stratégie de déplacement facilitant l'accès des communes rurales aux bourgs centre et aux différents bassins d'emplois,
- De contribuer au désenclavement du pôle virois compte tenu du projet d'axe routier permettant de relier Vire à l'A84 qui traversera le territoire,
- De préserver l'identité du Bocage Normand en particulier les vallées de la Vire et de la Souleuvre.

Pour faire suite à la phase d'étude, de concertation et d'élaboration associée, il est ainsi rappelé au conseil communautaire les conditions dans lesquelles le projet de PLU a été élaboré, à quelle étape de la procédure il se situe, et présente ledit projet. Une note de synthèse a été adressée à l'ensemble des membres du conseil communautaire en précisant que le dossier papier était également consultable au siège de l'EPCI de la Vire au Noireau, aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi qu'en mairie de Souleuvre-en-Bocage.

Il est expliqué qu'en application de l'article L 153-14 dudit code, ledit document doit être "arrêté" par délibération du conseil communautaire et communiqué pour avis aux personnes associées à son élaboration, après, qu'en application de l'article L 103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du projet de PLU ait été effectué.

Considérant que le premier arrêt de projet a été prononcé le 13 décembre 2018 et qu'il a fait l'objet d'un avis défavorable de M. le Préfet, notamment au regard de la consommation d'espace, de la préservation de la réserve en eau et de la protection des sites Natura 2000. Les élus du territoire ont donc repris leur document afin notamment d'ajouter les objectifs suivants dans le PADD (Plan d'Aménagement et de Développement Durable) :

Objectif chiffré en matière de consommation d'espace et d'afficher une modération de la consommation foncière à l'échéance 2030 : « **L'objectif est de modérer la consommation d'espace engagée pour la période 2020-2030 en limitant les extensions urbaines à 55ha soit une moyenne de 5,5 ha par an** »

L'ensemble des documents ont été corrigés afin de répondre aux remarques formulées lors du premier arrêt de PLU, par l'ensemble des personnes publiques associées.

Considérant que le nouveau projet de PLU a été présenté :

Aux personnes publiques associées le 22 septembre 2020

Aux élus du conseil municipal de Souleuvre en Bocage le 8 octobre 2020

Aux élus de la commission « Urbanisme et Habitat » de l'Intercom de la Vire au Noireau (IVN) le 29 septembre 2020

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants,
Vu la délibération n°4 du conseil communautaire de l'Intercom du Bény-Bocage en date du 7 décembre 2012, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal, et fixant les modalités de concertation,

Vu la délibération du conseil communautaire de l'IVN du 9 mars 2017, précisant la prise de compétence urbanisme et approuvant la reprise de l'ensemble de procédure en cours, par l'IVN, dont le PLU de Souleuvre en Bocage

ENTENDU les débats au sein du Conseil Municipal de Souleuvre-en-Bocage du 29 août 2019 et du Conseil Communautaire du 26 septembre 2019 sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu le projet de PLU, tel qu'annexé à la présente, réunissant les pièces listées ci-dessous :

- Un résumé non technique,
- Un rapport de présentation qui comporte une évaluation environnementale,
- Un projet d'aménagement et de développement durables,
- Des orientations d'aménagement et de programmation portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements
- Un règlement qui délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et qui fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones,
- Des annexes indiquant à titre d'information les éléments figurant aux articles R.155-51 à R.155-53 du code de l'urbanisme,

Dresse le bilan de la concertation tel qu'il est présenté dans le document annexé à la présente délibération.

Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration,

Après en avoir délibéré :

1. confirme que la concertation et la collaboration relative au projet de P.L.U. s'est déroulée conformément aux modalités fixées par la délibération du 7 décembre 2012
2. tire le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Monsieur le Président ;
3. arrête le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tel qu'il est annexé à la présente délibération.
4. Précise que le Plan Local d'Urbanisme arrêté intègre les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme entrées en vigueur le 1er janvier 2016 telles qu'issues de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Conformément aux dispositions des articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, et suivant les avis favorables de la Commission « Urbanisme/Habitat » réunie le 29 septembre 2020 et du Bureau Communautaire réuni le 5 octobre 2020, il est proposé au conseil communautaire de bien vouloir :

1. **Arrêter** le projet de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente,
2. **Préciser** que ce projet sera communiqué pour avis, conformément aux dispositions des articles L.153-16 à 153-18 du code de l'urbanisme, aux personnes suivantes :
 - o Au Préfet et aux services de l'Etat,
 - o Aux Présidents du conseil régional et du conseil départemental,
 - o Au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale,
 - o A la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime,
 - o Aux représentants de la chambre de commerce et d'industrie, de la chambre des métiers, de la chambre d'agriculture,
 - o A la mairie de Souleuvre-en-Bocage,
 - o A leur demande, le cas échéant, aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale directement intéressés,
3. **Consulter** la Mission Régionale d'autorité environnementale titre de l'évaluation environnementale
4. **Indiquer** qu'il sera aussi transmis aux présidents d'associations agréées qui en ont fait la demande, en application de l'article L.132-12 du code de l'urbanisme, ainsi qu'à l'institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) et le Centre régional de la propriété forestière, en application de l'article R.153-6 du code de l'urbanisme,

5. **Mentionner** que conformément à l'article R153-3 du code de l'urbanisme, cette délibération sera affichée pendant un mois au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes membres concernées.

Pour mémoire : Les documents relatifs au PLU de Soulevre-en-Bocage, mentionnés dans la rédaction de cette délibération, étaient consultables par les conseillers sur le site internet de l'Intercom de la Vire au Noireau www.vireaunoireau.fr

Le projet arrêté sera tenu à la disposition du public aux jours et heures habituels d'ouverture de l'EPCI.

Conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de l'EPCI et dans les mairies des communes concernées durant un mois. En outre, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

La présente délibération deviendra exécutoire :

- Dans le délai d'un mois suivant sa réception par le Préfet si celui-ci n'a notifié aucune modification à apporter au contenu du PLU, ou dans le cas contraire à compter de la prise en compte de ces modifications.
- Après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus

Conformément aux dispositions de l'article L.153-22 du code de l'urbanisme, le P.L.U. (ou P.L.U.I.) approuvé et modifié est tenu à la disposition du public en mairie (ou au siège de l'EPCI et dans l'ensemble des mairies des communes membres).

VOTE

Vote au scrutin ordinaire à main levée :

Pour : 59 Contre : 0 Abstentions : 0

Adopté à la majorité Adopté à l'unanimité Non adopté

Arrêté en séance les jour, mois et an susdits
Au registre suivent les signatures.

Le Président,
M. Marc ANDREU SABATER



INTERCOM DE LA VIRE AU NOIREAU
Commune de Souleuvre en Bocage

Plan Local d'Urbanisme

Document n°8 : Bilan de la concertation

Dossier d'arrêt de projet (2^{ème} arrêt)

Vu pour être annexé à la délibération du 15 octobre 2020

PHARO architectes associés – Mandataire
Architecture et Urbanisme
63 boulevard OYON 72100 LE MANS

EDATER
Stratégie territoriale et politique de l'habitat
2 avenue du 6 juin 14000 CAEN

GAMA Environnement
Démarche environnementale - Concertation
21 avenue de la Croix Guérin 14000 CAEN

GB Infographie
Numérisation - SIG
19 rue Pierre Mendes France
82100 CASTELLSARASIN

Intercom de la Vire au Noireau
PHARO
architectes et urbanistes

edater

gama

gb
infographie



SOMMAIRE

1. Modalités de concertation.....	3
2. Déroulement de la concertation.....	3
2.1. Affichage de la délibération de prescription du PLUi devenu par la suite PLU et diffusion dans un journal du département	3
2.2. Dossier de consultation et registre dans les Mairies des communes déléguées.....	3
2.3. Réunions publiques.....	14
2.4. Publications dans le bulletin communal et sur le site internet.....	15
2.5. Informations réalisées par voie de presse locale.....	15
2.6. Panneaux d'exposition	17
3. Bilan de la concertation.....	17

1. Modalités de concertation

Dans sa délibération de prescription du PLUi, la Communauté de Bény Bocage a défini les modalités de concertation à mettre en œuvre dans le cadre de cette démarche. L'élaboration du PLUi s'est automatiquement transformé en élaboration de PLU au moment de la fusion des communes du territoire en commune nouvelle de Souleuvre en Bocage. Ce sont ces mêmes modalités de concertation qui ont été mises en œuvre :

- la présente délibération sera affichée à la Communauté de communes pendant toute la durée des études et pendant un mois dans les mairies des communes membres
- la présente délibération fera également l'objet d'une mention en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- un dossier de consultation accompagné d'un registre destiné à recueillir les observations sera mis à disposition du public tout au long de la procédure au siège de la Communauté de communes ainsi que dans les mairies des communes membres,
- des réunions publiques d'information seront organisées par secteur en vue de donner toutes les explications utiles sur le contenu du projet,
- une information sera régulièrement mise à jour sur le site internet de la collectivité concernant l'état d'avancement de la procédure,
- des articles seront rédigés pour insertion dans les bulletins d'information municipaux,

2. Déroutement de la concertation

2.1. Affichage de la délibération de prescription de PLUi devenu par la suite PLU et diffusion dans un journal du département

L'affichage de cette délibération a été opéré conformément aux dispositions prévues. La publication aux annonces légales de cette délibération a été réalisée conformément aux dispositions réglementaires.

2.2. Dossier de consultation et registre dans les Mairies des communes déléguées

Un registre a été mis disposition des habitants dans les communes déléguées et au siège de la commune de Souleuvre. Il comprenait une note présentant le fonctionnement du PLU et le déroulement de la démarche. Cette note invitait les habitants à noter leurs questions.

Les questions posées ont fait l'objet d'examen au cours des Comités de pilotage en phase zonage et règlement.

Le tableau page suivante détaille les questions collectées, les analyses qui ont été faites de ces questions/demandes et la suite donnée par le Comité de pilotage aux différentes questions / demandes.

Commune de St Martin des Besaces		Suite à donner par la commune
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU
1) Demandes d'inscription de terrains en zone constructible		
1 11-02-2014	Demande de classement de la parcelle ZT11 en zone constructible (lieu dit Pinel)	Le terrain n'est pas constructible actuellement au PLU. Les orientations du SCoT et du nouveau PLU visent à renforcer les bourgs et éviter de disperser l'habitat. La parcelle n'est pas située au sein d'un hameau d'importance significative, c'est pourquoi il n'est pas inscrit en zone constructible.
2 9-11-2015	Demande de classement de parcelle en zone constructible (lieu dit La Mézière)	Dans le respect des dispositions réglementaires et des orientations du SCOT, pas de développement du mitage. De plus, aucun projet à vocation touristique ou économique n'est identifié qui permettrait d'en justifier la demande
3 27-09-2017	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle n°53) rue Eugene Théodore	Investigations à mener pour caractériser le caractère humide de la zone

4 27-10-2014	Demande de conserver son terrain ZI42 rue la 11 ^e DBB en zone constructible	Ce terrain est maintenu en zone constructible sur la partie en bordure de rue.	RAS
5 8-09-2014	Demande de classement d'un terrain en zone constructible rue de la 11 ^e DBB	Ce terrain est maintenu en zone constructible.	RAS
6	Demande de classement des parcelles ZH 12 – 13 – 14 et 107 en zone constructible à vocation économique.	Compte tenu de l'inscription du site en zone Natura 2000, le contour de la zone Az (à usage d'activités) autorisant un développement modéré des constructions existantes, est défini assez proche des constructions existantes.	La commune permet le développement de l'activité économique autour des bâtiments existants mais ne peut étendre davantage le périmètre constructible du fait de la situation des terrains en zone Natura 2000
7 1-04-2015	Demande le maintien de son terrain en zone constructible (2AU au PLU actuel) Parcelle ZH69	Ce terrain est situé en secteur Natura 2000. Le PLU limite au maximum les possibilités d'urbanisation dans Natura 2000. Ce secteur n'est pas retenu en zone constructible.	La situation des terrains en zone Natura 2000 ne permet pas de retenir le secteur comme constructible
8 21-03-2015	Demande de conservation de son terrain en zone	Ce terrain est situé en secteur Natura 2000. Le PLU limite	La situation des terrains en zone Natura 2000 ne

	constructible – Parcelle ZH69	au maximum les possibilités d'urbanisation dans Natura 2000. Ce secteur n'est pas retenu en zone constructible.	permet pas de retenir le secteur comme constructible
2) Changement de destination			
9	Demande d'identification d'un bâtiment en changement de destination (Le Petit Cauville)	Ce bâtiment a été identifié dans l'inventaire. La commune doit examiner chaque situation au regard des coûts de raccordement électrique générés pour la collectivité.	PC accordé donc projet en voie d'être réalisé

	ZE65) rue des Bouvreuils	zone AU principale plus à l'Est coupée par une zone humide. Par contre le PLU fixe un objectif de 15 logements par hectare sur le bourg de Bény. Alors que la demande porte sur 4 logements sur 1 hectare. Il faudrait au minimum être + dense. A voir.	extension du bourg et des accès existants avec un objectif de densité / hectare (zone urbaine)
11	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle ZM107)	Les orientations du SCoT et du nouveau PLU visent à renforcer les bourgs et éviter de disperser l'habitat. La parcelle n'est pas située au sein d'un hameau d'importance significative, c'est pourquoi il n'est pas inscrit en zone constructible.	Dans le respect des dispositions réglementaires et des orientations du SCOT, pas de développement du mitage. De plus, aucun projet à vocation touristique ou économique n'est identifié qui permettrait d'en justifier la demande
12	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle ZM56) Le Hutray		
13	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle	Il n'a pas été défini de zone constructible en extension des hameaux	

Commune de Bény Bocage			
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU	Suite à donner par la commune
1) Demandes d'inscription de terrains en zone constructible			
10 22-12-2016	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle	Chemin d'accès existant, pas de zone humide repérée. Mais connexion avec la	Le terrain est reconnu comme constructible du fait de sa situation géographique en

N100) / Les 3 Maisons	existants, car pas compatible avec les objectifs du SCoT et du PLU.
2) Changement de destination	
14 Demande d'identification d'un bâtiment en changement de destination (Ronlieu)	<p>Ce bâtiment semble identifié à l'inventaire (n°10). La commune doit examiner chaque situation au regard des coûts de raccordement électrique générés pour la collectivité.</p> <p>La commune a demandé auprès du SDEC une étude du coût de raccordement des bâtiments qui seraient susceptibles d'être transformés en maison d'habitation. Au regard du chiffre transmis pour ce bâtiment, la commune a considéré qu'elle ne pouvait en supporter le coût et n'a donc pas retenu ce bâtiment.</p>
15 15-04-2017 Demande possibilité de rénover (par changement de destination) une dépendance en habitation (Le Bas Hamel ?)	<p>Cette construction n'est pas repérée au titre du changement de destination. Rempil-t-elle les critères retenus pour l'inventaire ?</p> <p>Le bâtiment se situe sur la parcelle ZL205. Il n'est pas répertorié au titre des bâtiments transformables (non-respect des critères définis) et ne se situe pas à ce jour dans un secteur couvert en défense incendie</p>

3) Autres	
16 19-03-2015	<p>Demande de repérage d'une stabulation située à moins de 100 m d'un autre bâtiment. (La Vasnière)</p> <p>Le PLU ne fera pas apparaître les distances agricoles à respecter, qui dépendent de l'application du règlement sanitaire ou de la réglementation relative aux ICPE. Le site est en zone agricole au PLU.</p> <p>Ce secteur est identifié en zone agricole dans le PLU.</p>

Commune du Reculey		
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU
1) Demandes d'inscription de terrains en zone constructible		
17 24-03-2014	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle)	Ces parcelles sont intégrées pour partie en zone U car situées en
		Suite à donner par la commune
		RAS

	ZC11, 13 et 14) / Bourg	continuïté du bourg.	
18 15-04-2014	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle ZC26) / Haut Chemin	Les orientations du SCoT et du nouveau PLU visent à renforcer les bourgs et éviter de disperser l'habitat. Ils n'admettent pas l'extension des hameaux. Or la parcelle est en extension d'un hameau, elle est donc classée en zone agricole.	Dans le respect des dispositions réglementaires et des orientations du SCOT, pas de développement du mitage. De plus, aucun projet à vocation touristique ou économique n'est identifié qui permettrait d'en justifier la demande
19	Demande à être prévenue « lorsqu'il y aura une réunion »	Pas d'élément sur la nature de la demande	

	ZB5) / Hameau Canivet	
--	-----------------------	--

Commune de Ste Marie Laumont		
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU
1) 21 4-07-2015	Demandes d'inscription de terrains en zone constructible Demande de possibilité d'agrandissement de la zone constructible au lieu-dit Le Mesnil, parcelle 618ZH198	Le hameau du Mesnil est retenu en secteur constructible.
		Suite à donner par la commune RAS

Commune de St Denis Maisoncelles		
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU
1) 20 24-03-2014	Demandes d'inscription de terrains en zone constructible Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle	Ce terrain est inscrit en zone constructible, car en continuité du bourg.
		Suite à donner par la commune RAS

Commune de La Graverie		
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU
1) 22 24-04-2014	Demandes d'inscription de terrains en zone constructible Demande de classement en zone constructible	Le PLU ne prévoit pas de développement de
		Suite à donner par la commune La commune ne prévoit pas d'extension

23 4-06-2014	d'un terrain (parcelle ZD101) sud du bourg	l'urbanisation sur cette parcelle.	urbaine dans la partie sud du bourg
	Demande de classement en zone constructible d'un terrain (parcelle ZD0016)		
Observations de M. le Maire, en réponse à des demandes (mais non consignées dans le cahier) 27-09-2016 3-11-2016	Demandes de classement en zone constructible des parcelles ZD60, ZD 45, ZD9 et ZD12	<u>Référence à un plan numéroté mais absent dans le cahier</u>	Seule la parcelle ZD60 est incluse dans la zone UB. Les autres parcelles situées en extension urbaine du bourg ne sont pas prévus être constructibles
	Idem pour les parcelles AC9 et AC11	Pour les parcelles AC9 et AC11, M. le Maire précise dans le cahier qu'elles sont bien inscrites en zone constructible.	Les parcelles AC9 et ZC11 sont incluses dans l'enveloppe urbaine et sont donc pas conséquent constructibles
2) Autres			
24 28-03-2015	Souhaite aménager un second gîte.	A-t-on plus d'informations ? Le bâtiment a-t-il été repéré pour un changement de destination ?	Projet de gîte dans le prolongement de leur maison d'habitation en restaurant la

			partie restante. Ce projet ne semble plus être d'actualité à ce jour. Ce bâtiment est situé en zone agricole et ne remplit pas les critères pour être identifié comme transformable
--	--	--	---

Commune du Tourneur			
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU	Suite à donner par la commune
1) Demandes d'inscription de terrains en zone constructible			
25 Janvier 2014	Demande de CU ZT87 Le Désert	La parcelle est retenue en secteur constructible.	RAS
26 Avril 2014	Demande de CU - ZV19 + possibilité chemin pédestre	La parcelle est retenue en secteur constructible car inscrite en continuité directe du bourg et hors Natura 2000.	RAS. La commune ne souhaite pas étendre le bourg dans le zonage Natura 2000
	- ZV88	La ZV88 est en extension du bourg mais dans Natura 2000, elle n'est donc	Aucun bâtiment n'est prévu en changement de
	Demande de rénovation au Moulin Pinel		

		pas retenue en zone constructible. Pour la construction au Moulin Pinel, le règlement autorise les extensions mesurées et réhabilitations. Mais il n'a pas été inventorié de bâtiment en changement de destination possible sur le Moulin Pinel.	destination au niveau du Moulin PINEL
27 Avril 2014	Demande de CU ZP94 et ZT36	Ces parcelles ne sont pas inscrites au sein d'un bourg ni d'un hameau. Conformément aux objectifs du SCoT et du PLU elles ne peuvent pas être urbanisées.	Dans le respect des dispositions règlementaires et des orientations du SCOT, pas de développement du mitage.
28 Avril 2014	Demande de CU ZW73		
29 12-02- 2016	Demande de CU ZR10 La Bruyère de Monthardrou		
30 La Solerie	Projet de construction à vocation artisanale	Le site a été inscrit en zone Az permettant un développement mesuré des activités économiques	Le zonage retenu dans ce secteur permet d'envisager la construction d'une superficie limitée d'un bâtiment à vocation artisanale
2) Tourisme			
31	Demande de possibilité de développer de l'hébergement touristique	Le secteur a été identifié en zone At au PLU, autorisant le développement d'activités touristiques.	Le zonage retenu dans ce secteur permet d'envisager la construction d'une superficie limitée

La Grande Montagne			d'un bâtiment à vocation touristique
32 27-10- 2014	Projet de création de gîte Le Moulin Pinel	Le projet consiste à permettre le développement d'une activité professionnelle (atelier construction bois, stages), mais comprend un projet de construction d'hébergement (constructions neuve « expérimentale »). La partie artisanale peut être intégrée en zone Az, cependant il paraît difficile d'autoriser une construction neuve d'habitation sur ce site car il ne s'agit pas d'un véritable hameau et nous sommes situés dans un site Natura 2000.	Le projet est situé en zone N sur un secteur identifié en Nt permettant ainsi d'envisager la réalisation de ce projet
33	Demande d'identification d'éléments de paysage protégés sur le site du Moulin de la Flagère	Cette vallée est inscrite en zone N associées à une protection de certaines haies	Des mesures de protection des haies présentant un intérêt patrimonial ou environnemental ont été intégrées dans le règlement de la zone N.

Observations consignées dans le cahier de la Mairie de la commune nouvelle			
Nom / date	Synthèse de l'observation	Avis du BE sur l'observation / compatibilité avec les objectifs généraux du PLU	Suite à donner par la commune
34	1) Demandes d'inscription de terrains en zone constructible Demande de possibilité de transformation de la zone de la Foucardière en zone constructible		Le propriétaire souhaite pouvoir agrandir des bâtiments existants à usage d'habitation. Pour ce faire, il souhaite que le secteur soit reconnu constructible. Ce secteur situé sur Bény-Bocage se trouve en zone agricole. Néanmoins, les extensions y restent possibles dans les limites définies au règlement écrit
35 1/10/2020	- Demande toutes les adresses des bâtiments pouvant changer de destination	La rénovation d'habitations existantes reste possible dans l'ensemble des zones du PLU.	La rénovation étant d'ores et déjà autorisée, la demande est prise en compte.

36	- Demande d'information sur le reboisement - Demande de rénovation de 2 habitations sur Beaulieu	Demande de changement de destination de 2 bâtiments non agricoles	Les 2 bâtiments sont situés en zone A mais semblent présenter des emprises inférieures à 100m ² environ alors qu'il s'agit d'un critère retenu pour autoriser le changement de destination (environ 50m ²)	Pour les autres demandes, la commune n'est pas en capacité de fournir ces informations à ce stade de la démarche. Les bâtiments ne répondent pas aux critères retenus et ne peuvent donc être identifiés. Il est suggéré au demandeur de venir à l'enquête publique reformuler sa demande pour une analyse plus poussée.
37	Demande pour changement de destination et création d'une exploitation agricole à Mont-Bertrand			La création d'une exploitation agricole est possible si elle a lieu dans la zone A. Des possibilités de changement de destination sont possibles pour les exploitants agricoles.

38	La demande de possibilité d'extension pour une habitation en zone A	Les extensions des habitations existantes (avec conditions dans certaines zones) restent toujours possibles. La ligne électrique passe au sud du secteur.	La demande est d'ores et déjà prise en compte dans le cadre du règlement.
39	Opposition à la constructibilité du secteur OAP 57 au Reculey avec présence d'une ligne HT au-dessus	L'aménagement du secteur pourra conduire à modifier le tracé de la ligne électrique mais, dans tous les cas, ne concerne qu'une portion du secteur et laisse la possibilité de construire quelques habitations.	
40	- Demande de précision concernant le chemin pédestre prévu au moulin Pinel (Le Tourneur) - Demande d'un poste collectif pour l'assainissement sur le Beny-Bocage (OAP20)	L'emplacement réservé pour le chemin pédestre doit permettre de faciliter son acquisition pour la commune. Des réflexions seront ensuite menées pour définir son emprise exacte et les aménagements d'ouvrage nécessaires.	

			Sur le Beny-Bocage, l'aménagement de la zone intègrera les équipements nécessaires pour la desserte de la zone par le réseau d'assainissement collectif.
41	Interrogation concernant un bâtiment acquis comme maison d'habitation mais sans certitude qu'elle bénéficie de cette qualification juridique		Il est conseillé au demandeur de faire une demande de CUA pour éclaircir le statut de la construction. En cas de retour négatif, il aura la possibilité de se déplacer à l'enquête publique afin de demander l'identification pour changement de destination permettant une éventuelle régularisation.
42	Interrogation concernant les possibilités d'extension à la Hardière	Le secteur de la Hardière comprend un secteur UZ économique et	Le zonage mis en place permet des possibilités d'extension pour les constructions

43	notamment sur la parcelle 95	un secteur UB « habitation »	existantes mais également de nouvelles constructions
	Identification d'un étoilage mal positionné		Il est suggéré au demandeur de formuler cette observation lors de l'enquête publique avec un plan localisant le bâtiment à identifier
44	Il a acheté une parcelle située en zone constructible et déclassé en zone A dans le cadre du PLU		Il est suggéré au demandeur de formuler cette demande particulière lors de l'enquête publique.
45	Problème de délimitation cadastrale		Le cadastre est un document officiel de la DGFIP que la commune n'a pas autorisation à modifier.
46	Propriétaire d'un bâtiment non terminé (parcelle 124 près du site de la Souleuvre) qu'ils souhaitent vendre constructible ou permettre de finaliser la construction		Le bâtiment est localisé dans la zone Natura 2000 du bassin de la Souleuvre, son intégration en zone constructible n'est pas envisageable.

47	Demande de passage en Ah de la parcelle 3 à la Mézière à St-Martin des Besaces (habitation + bâtiment agricole)	La parcelle est actuellement située en zone A. Le secteur comprend moins de 8 habitations (critère retenu pour le classement en zone Ah)	Il est suggéré au demandeur de reformuler cette demande lors de l'enquête publique. Du fait d'un tissu bâti très distendu comprenant moins de 8 habitations, le classement en Ah de ce secteur a été écarté.
48	Demande de classement en zone constructible de l'ensemble de la parcelle 320	Une portion de la parcelle a été classée en zone 1AUh. Le reste de la parcelle est en zone A	La délimitation des zones constructibles dans le PLU a été réalisée de façon à répondre aux besoins de chaque commune déléguée tout en réduisant la consommation d'espaces agricoles et naturels. Par ailleurs, il convient de prendre en considération l'existence de la RD674 qui induit une

			marge de recul inconstructible (75 mètres) et des nuisances sonores.
49	Demande d'étoilage d'un bâtiment au chemin du Val à Beaulieu		Le demandeur se déplacera à l'enquête publique pour formuler cette demande.
50	Demande d'étoilage d'un bâtiment aux Fiefs à St-Pierre Tarentaine		Il est suggéré au demandeur de formuler sa demande lors de l'enquête publique.
51	Demande de constructibilité d'une parcelle à la Passardière au Reculey	La parcelle est localisée en extension de la zone urbanisée à l'ouest (parcelle 16)	Dans le cadre de son PLU, la commune doit veiller à limiter sa consommation d'espaces notamment en extension des espaces urbanisés.
52	Vérification du zonage pour une maison à Carville et du zonage pour son entreprise d'artificier à St-Martin des Besaces		La maison de Carville est en zone constructible. L'entreprise a fait l'objet d'un STECAL Azh autorisant la création d'un

53	Demande d'information sur la possibilité d'implanter des mobil-homes sur pilotis au Moulin Pinel à Le Tourneur	L'implantation de mobil-homes n'est possible légalement que dans les campings ou parcs résidentiels de loisirs.	logement de gardien. Un secteur Nt a été délimité sur le site du moulin Pinel et permet sous conditions l'implantation d'hébergements touristiques. Il est toutefois nécessaire de prendre en compte le fait que le site est localisé dans une zone Natura 2000.
54	Demande d'étoilage d'un bâtiment sur St-Denis Maisonnelles pour extension de l'activité de gîtes		Il est suggéré au demandeur de formuler sa demande lors de l'enquête publique.

Aucune observation n'a été consignée dans les cahiers des communes suivantes :

- Beaulieu
- Bures-les-Monts
- Campeaux
- Carville
- Etouvy
- La Ferrière-Harang

- Malloué
- Montamy
- Mont-Bertrand
- Montchauvet
- St Martin Don
- Saint-Ouen des Besaces
- Saint-Pierre Tarentaine

En complément des observations formulées dans les registres, plusieurs personnes se sont déplacées pour obtenir des informations sans formuler de remarques.

Les observations ont notamment porté sur des questions de zonage, de projections démographiques, de densité. Les questions posées ont fait l'objet de réponses de la part des élus présents et du bureau d'études.

Un atelier acteurs économiques a été organisé le 21 octobre 2014, invitant les entrepreneurs, artisans et acteurs du tourisme du territoire. Les participants ont pu faire part de leurs projets et de leur vision pour le développement économique du territoire. Ces échanges ont alimenté le diagnostic du territoire.

Un premier forum agricole a été organisé le 4 septembre 2014. L'ensemble des exploitants agricoles ayant leur siège sur la commune nouvelle ont été invités à ce forum.

2.3. Réunions publiques

5 réunions publiques ont été organisées pour présenter le projet de PLU à la population. Ces réunions ont été réalisées sur différentes communes déléguées pour assurer une information proche du lieu de résidence des habitants du territoire communal.

- Etouvy le 22/11/2017
- Bény Bocage le 23/11/2017
- St Pierre Tarentaine le 28/11/2017
- Campeaux le 29/11/2017
- St Martin des Besaces le 6/12/2017

L'information de ces réunions publiques a été opérée par voie de presse locale et par le site internet de la commune.

Environ 20 personnes ont participé à chacune des réunions publiques, soit un total d'environ 100 participants.

Il a eu pour objectifs de :

- exposer la manière dont les questions agricoles seront traitées dans le PLU,
- présenter l'enquête agricole à remplir par les exploitants.

Un second forum agricole a été organisé le 24 février 2015. Il a eu pour objectifs de :

- restituer le diagnostic agricole auprès des professionnels agricoles du territoire,
- échanger avec les agriculteurs sur la prise en compte de leurs activités dans le PLU,

L'ensemble des exploitants agricoles ayant leur siège sur la commune nouvelle ont été invités à ce forum. Environ 40 personnes ont participé à cette réunion.

Les documents du diagnostic agricole (documents texte et plans) ont été mis à la disposition des agriculteurs à la Mairie de la commune nouvelle les mardis après midi du mois de mars de 14H à 17H les 10, 17, 24 et 31 mars 2015). Cette information a été réalisée par courrier par les communes déléguées.

Les informations collectées ont permis de corriger et compléter le diagnostic agricole.

Le diagnostic agricole a servi de base d'informations pour la définition du zonage du PLU, en évitant d'intégrer des choix contraaires aux intérêts agricoles.

2.4. Publications dans le bulletin communal et sur le site internet et les réseaux sociaux

Deux 4 pages spécial PLU dans le bulletin communautaire :

- Un 4 pages spécial PLUi dans le bulletin intercommunal n°77, au stade du lancement du PLUi.
- Un 4 pages spécial PLUi dans le bulletin intercommunal n°80, au stade du PADD.
- Une page (dernière de couverture) ; dans le bulletin municipal de la commune de Souleuvre en Bocage n°8 de juillet 2020, concernant la procédure et le règlement écrit et graphique et annonçant l'exposition publique de septembre 2020

Mise en ligne d'informations sur le site internet de la commune :

Des informations ont régulièrement été diffusées, annonçant les réunions publiques et informant du stade d'avancement du dossier.

Le diagnostic a été mis en ligne sur le site internet, ainsi que les grandes orientations du PADD.

L'annonce de l'exposition publique de septembre 2020 a été publiée sur le site internet de la commune de Souleuvre en Bocage.

Mise en ligne d'informations sur le site internet de la communauté de communes

Les documents modifiés en vue du deuxième arrêt (Le PADD, les OAP, le règlement écrit et graphique, l'évaluation environnementale) ont été mis en ligne le 28 septembre 2020 sur le site internet de l'IVN. Les panneaux d'exposition étaient également disponibles.

Annonces de l'exposition via les réseaux sociaux de la communauté de communes

L'exposition publique a été annoncée sur la page Facebook de l'IVN ainsi que sur la page LinkedIn.

2.5. Informations réalisées par voie de presse locale

En septembre 2013, la CdC du Bény Bocage a voté le transfert de compétence PLU des communes vers la CdC. Ce transfert s'est accompagné d'une communication publique, annonçant également la réalisation d'un PLUi sur le territoire.

Des articles de presse ont relayé ces informations :

- La Voix du Bocage 13/09/2012
- Ouest France 21/09/2012
- Ouest France 14/12/2012

D'autres informations sont parues par voie de presse au long de la démarche et notamment pour annoncer les 4 réunions publiques de novembre-décembre 2017 et en faire un résumé :

- La Voix du Bocage 02/12/2017
- La Voix du Bocage 14/12/2017

Les informations liées à l'exposition publique du 2eme arrêté de projet sont parues :

- Dans le Ouest France du Jeudi 1er Octobre
- La Voix du Bocage 01/10/2020

2.6. Panneaux d'exposition

Des panneaux d'exposition ont été produits et affichés à la Mairie de Soulevre pour présenter le PLU, le projet développé au PADD et les modalités de traduction de ce projet dans les pièces réglementaires du PLU : cette exposition a été affichées à partir de novembre 2017.

2.7. Exposition publique en vue du 2^{ème} arrêt de projet

En vue du 2^{ème} arrêt de projet, une exposition publique a été organisée sur la base de 3 nouveaux panneaux pédagogiques explicatifs (procédure, calendrier ...) et 13 plans de zonage. Le PADD, le règlement écrit, les Orientations d'Aménagement et de programmation ainsi que l'évaluation environnementale du PLU ont été mis à disposition en parallèle des plans de zonage.

Cette exposition publique s'est tenue du 8 septembre 2020 au 8 octobre 2020, aux heures d'ouverture habituelle de la mairie de Soulevre en bocage. Deux permanences animées par le chargé de mission planification de l'IVN ont été assurées afin de répondre aux questions des pétitionnaires :

- le mercredi 16 septembre de 9h00 à 17h00,
- le samedi 03 octobre 2020 de 9h00 à 13h00, *

*la séance du 26 septembre initialement prévue a été annulée pour des raisons sanitaires liées à la pandémie de Coronavirus .

3. Bilan de la concertation

La démarche d'élaboration du PLU s'est déroulée entre 2014 et 2018. Débutée en Mai 2014, elle aura permis à l'ensemble des acteurs de s'exprimer sur le projet dans l'objectif de réaliser un document partagé entre élus, habitants, autres acteurs du territoire et personnes publiques associées.

Pendant toute la durée de la démarche, l'information et la concertation ont été assurés par voie de presse, par le site internet, par les bulletins communaux, par la mise à disposition de documents, par une exposition publique, par des ateliers acteurs locaux, par des réunions publiques.

La population a pu être informée tout au long de la démarche par différents moyens permettant à chacun de connaître l'objet du PLU, son état d'avancement, son contenu et les modalités de concertation mises en place.

Des modalités particulières ont été mises en place pour concerter des acteurs spécifiques du territoire (agriculteurs, commerçants, artisans...) permettant aux élus de prendre en compte les attentes de ces acteurs dans le PLU.

Chacun a été libre de s'exprimer au cours des réunions publiques et sur les différents supports de concertation mis à disposition du public.

Les expressions recueillies ont été relayées lors des réunions de travail d'élaboration du PLU, où certains éléments ont fait l'objet d'arbitrages, notamment sur les questions de zonage, d'hébergement touristique ou de développement économique.

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités prévues et dans de bonnes conditions. Elle a permis d'apporter des informations pertinentes et un éclairage utile pour procéder aux choix nécessaires dans la mise en œuvre du PLU.

Concernant la concertation avec la commune, le débat de PADD a été présenté par le chargé de mission planification de l'IVN, en appui technique au Vice-président à l'urbanisme de l'IVN, aux élus du conseil municipal de Soulevre en Bocage. L'IVN a aussi organisé des réunions de travail avec l'ensemble des communes déléguées et a pu se rendre aux rendez-vous à la demande des communes déléguées tout au long de la procédure. Elle a pu participer à une réunion de la commission Urbanisme de la commune, afin de présenter le règlement écrit retravaillé, le 7 septembre 2020. Chaque élu a pu exprimer ses questions à cette occasion-là.

