

SOMMAIRE

1. Préambule
2. La commune de Souleuvre en Bocage
 - 2.1. Historique
 - 2.2. Principales caractéristiques
 - 2.1.1. Le territoire
 - 2.2.2. La population
 - 2.2.3. L'activité économique
 - 2.2.4. Le tourisme
 - 2.2.5. En résumé
3. Dossier d'Enquête
4. Dossier d'abrogation des cartes communales
5. Avis des personnes publiques associées (PPA)
 - 5.1. État des avis des PPA
 - 5.2. Synthèse des avis reçus
6. Avis sur le dossier d'enquête
7. L'Enquête publique
 - 7.1. Préparation
 - 7.2. Réunion préalable
 - 7.3. Visite des lieux
 - 7.4. Organisation
 - 7.4.1. Registre dématérialisé
 - 7.4.2. Annonces légales
 - 7.4.3. Affichage terrain
 - 7.4.4. Permanences
8. Observations recueillies
 - 8.1. Commentaire général
 - 8.2. Analyse et réponses de la collectivité
9. Procès-Verbal de Synthèse
10. Conclusion

1. Préambule

Par décision du Tribunal Administratif de Caen en date du 1^{er} décembre 2020, je, Bruno BOUSSION, ai été désigné pour conduire l'enquête publique ayant pour objet le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SOULEUVRE-EN-BOCAGE et l'abrogation des cartes communales des communes déléguées de BEAULIEU, LA FERRIÈRE-HARANG, LE RECULEY, SAINTE-MARIE-LAUMONT et LE TOURNEUR.

Par Arrêté n°A-2021-2 en date du 04 février 2021, Monsieur le Président de la communauté de communes « Intercom de la Vire au Noireau »,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-41 et suivants,

VU le Code de l'environnement, et notamment les articles R 123-1 à R 123-27,

VU la délibération d'approbation en date du 20 novembre 2012 de la carte communale de la commune déléguée de Beaulieu

VU la délibération d'approbation en date du 22 juin 2010 de la carte communale de la commune déléguée de La Ferrière-Harang

VU la délibération d'approbation en date du 11 décembre 2007 de la carte communale de la commune déléguée de Le Reculey

VU la délibération d'approbation en date du 23 décembre 2005 de la carte communale de la commune déléguée de Sainte-Marie-Laumont

VU la délibération d'approbation en date du 27 février 2007 de la carte communale de la commune déléguée de Le Tourneur

VU la délibération n°4 du conseil communautaire de la Communauté de Communes du Canton de Bénvy-Bocage en date du 7 décembre 2012, prescrivant l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunale (PLUI),

VU l'arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2015, prenant effet à compter du 1^{er} janvier 2016, portant création de la commune nouvelle de Soulevre-en-Bocage, en lieu et place de l'ensemble des communes membres de la communauté de communes du Bénvy-Bocage

VU l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2016 portant création de la Communauté Communes « Intercom de la Vire au Noireau » issue de la Communauté de Communes du Pays de Condé et de la Druance et de la Communauté de Communes Intercom Séverine et de l'extension aux communes nouvelles de Valdallière, Soulevre-en-Bocage et Vire-Normandie,

VU la délibération n°3 et n°4 du Conseil communautaire en date du 13 décembre 2018, tirant le bilan de la concertation du PLU, et arrêtant le dit projet,

a ordonné l'ouverture de cette enquête publique pour une durée de 33 (trente-trois) jours consécutifs du lundi 8 mars 2021 9h, au vendredi 9 avril 2021 12h.

2. La commune de Souleuvre en Bocage

2.1. Historique

La commune de Souleuvre en Bocage a été constituée le 1^{er} janvier 2016 par le regroupement des 20 communes de l'ancienne communauté de communes du Bény Bocage. Celle-ci avait entrepris une démarche d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en décembre 2012 qui viendrait abroger les cartes communales en vigueur sur 5 des 20 communes, les autres relevant du Règlement National d'Urbanisme.

Suite à la fusion des communes, c'est aujourd'hui un projet communal qui est mis à l'enquête.

Au 1^{er} janvier 2017, la commune de Souleuvre en Bocage a intégré la communauté de communes de l'Intercom de la Vire au Noireau, qui assure la compétence PLU.

Il y a lieu de souligner qu'un premier projet de PLU avait reçu de l'Etat un avis défavorable le 1 avril 2019 notamment aux regards de ses objectifs de développement et de la consommation d'espace induite. Cela explique que, dans les avis figurant au dossier, il est parfois fait référence à un avis antérieur qui a ou non été pris en compte, du moins partiellement.

Il a donc fallu 8 ans pour finaliser ce projet dans un contexte réglementaire qui a évolué (Natura 2000 par exemple), avec des choix qui ont été réaffirmés (tendre vers zéro artificialisation des sols) et un territoire qui a évolué.

2.2. Principales caractéristiques

En conformité avec le SCOT, la commune de Souleuvre en Bocage est structurée en prenant en compte la hiérarchisation prévue au SCOT pour les communes déléguées :

- Etouvy et La Graverie : pôles d'équilibre de la 1^{ère} couronne de Vire
- Bény-Bocage et St Martin des Besaces : pôles d'équilibre ruraux
- Campeaux : bourg assurant un rôle de centralité en matière de commerces et d'équipement

A noter une répartition des équipements scolaires (la Graverie, Beny-Bocage, Campeaux, St Martin des Besaces et Le Tourneur) qui va motiver les choix du Maître d'ouvrage pour renforcer ces bourgs.

La desserte du territoire est assurée par l'A84 (Caen-Rennes) au nord avec un accès à St Ouen des Besaces, la RD 674 (axe Vire-A84-St Lo) et la RD 577 (Vire-Caen).

2.2.1. Le territoire

Le relief est particulièrement marqué à l'Ouest avec les gorges de la Vire, à l'Est avec le synclinal Bocain (bassin de la Souleuvre) alors qu'au Sud on trouve le bassin de la Vire avec un relief peu marqué.

Cette topographie génère une sensibilité paysagère (enjeux de préservation et de mise en valeur) qui a bien été prise en compte dans le projet présenté, mais également un réseau hydrographique très dense par son chevelu, qui se rattache pour sa partie Est au bassin de la Durance. (SAGES de la Vire, de l'Aure, de l'Orne Moyenne, de l'Orne Aval-Seulles).

Pour cette grande moitié Nord de la commune, les vallées étroites, les cours d'eau, la présence de zones humides, les zones boisées...expliquent la sensibilité environnementale du territoire qui se traduit par l'importance des zones classées Natura 2000 (5634 ha soit 30% du territoire) et des ZNIEFF. A noter qu'en 2016 le périmètre Natura 2000 est passé de 2232 ha à 5634 ha pour englober le chevelu hydraulique, les sources et cours d'eau temporaires. Cela a conduit à impacter également des zones urbanisées comme les bourgs de Montchauvet, St Martin des Besaces, Le Tourneur, Montamy et La Ferrières-Harang.

2.2.2. La population

8839 habitants (INSEE 2017) pour 187 km².

Sa situation géographique en fait une zone d'attrait qui explique que c'est la seule commune de l'Intercom à avoir vu sa population croître sur la période récente.(croissance de +0,6% entre 2012 et 2017).

Sa répartition sur le territoire est relativement équilibrée entre les pôles d'équilibre et le reste du territoire, avec un parc de logements anciens énergivores, une part de logements indignes de l'ordre de 9-12% et un taux de vacance supérieur à 9% en croissance régulière. (Problématique de l'adéquation de l'offre avec la demande). Mais également un réservoir de bâti ancien en milieu rural à valoriser (changement de destination) et de hameaux à densifier (STECAL Ah)

2.2.3. L'activité économique

L'offre de commerces intermédiaires est hors commune (Vire, Torigny sur Vire, Aunay sur Odon), les petits commerces étant dans les 3 pôles d'équilibre et à Campeaux.

70% des actifs travaillent hors commune

Il y a nécessité de conforter les activités économiques existantes en leur permettant de se développer, de s'adapter (choix de prévoir des STECAL)

L'agriculture (72% du territoire) est essentiellement en polyculture/élevage. C'est un secteur qui a connu et connaît une modernisation importante qui s'est traduite par des structures plus grandes avec un parc de bâtiments qui s'est développé. Ce mouvement de concentration devrait se poursuivre compte-tenu de la démographie de la population de chef d'exploitation (45% des exploitations avec une durée de vie inférieure à 10 ans) avec un risque de déprise sur certains secteurs.

La structure bocagère est plus forte sur les zones de relief mais nécessite d'être conservée, alors qu'elle a été largement ouverte dans le bassin de la Vire au sud de la commune. La protection du maillage bocager (trame verte et bleu) est un enjeu fort.

2.2.4. Le tourisme

Les Gorges de la Vire et de la Souleuvre, le site du viaduc de la Souleuvre, la Foire d'Etouvy sont des éléments importants de l'attractivité du territoire mais compris dans des zones très sensibles (Natura 2000) où il faut équilibrer développement et préservation. Le site du viaduc est emblématique de la difficile adéquation entre besoin d'équipements (loisirs, hébergement, chemins...) et maintien, compensation de la biodiversité.

L'offre d'hébergement touristique/hôtelier est limitée.

2.2.5. En résumé

Souleuvre en Bocage se présente donc comme une commune rurale répartie sur 3 pôles principaux et 1 secondaire, une urbanisation diffuse, avec des activités économiques (artisans, pme..) qui sont également dispersées sur les différentes communes historiques.

Dans ce contexte, l'articulation du développement économique du territoire, de l'accompagnement de son évolution démographique avec la préservation de son environnement sensible est un exercice difficile.

3. Dossier d'Enquête

2.1. Composition du dossier

- 3.1.1. Document n°1a : Résumé non technique du PLU –
- 3.1.2. Document n° 1b : Rapport de présentation
 - Annexe : cartes du diagnostic agricole*
 - Annexe : étude de délimitation des zones humides –*
- 3.1.3. Document n° 2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables –
- 3.1.4. Document n° 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation –
- 3.1.5. Document n° 4 : Règlement et zonage de P.L.U.
 - Règlement écrit*
 - Règlement graphique territoire : planches 1 à 13*
 - Règlement graphique bourgs et hameaux*
 - Plan des risques et nuisances 1/25000 –*
- 3.1.6. Document n° 5 : Servitudes d'Utilité Publique
 - Texte des servitudes*
 - Plan n°5-a Servitudes Secteur Nord-Ouest 1/10000 o*
 - Plan n°5-b Servitudes Secteur Nord Est 1/10000 o*
 - Plan n°5-c Servitudes Secteur Sud-Ouest 1/10000 o*
 - Plan n°5-d Servitudes Secteur Sud-Est 1/10000 –*
- 3.1.7. Document n° 6 : Annexes sanitaires
 - Plan n°6a- réseaux d'alimentation en eau potable 1/25000 o*
 - Plan n°6b- réseaux et zonages d'assainissement 1/25000 –*
- 3.1.8. Document n° 7 : Annexes – périmètres d'information –
 - n°7.1 : annexes - périmètres d'information*
 - n°7.2 : annexes - périmètres d'information*

3.1.9. Document n°8 : Bilan de la concertation

4. Dossier d'abrogation des cartes communales

Analyse commune par commune de l'incidence

5. Avis des personnes publiques associées (PPA)

5.1. ETAT DES AVIS DES PPA

organisme	avis reçu	avis non reçu
DDTM 14	favorable avec réserves	
CDPENAF	favorable	
MRAE	X	
service territorial Architecture et Patrimoine	favorable	
ARS		X
Conseil régional		X
Conseil Départemental 14	favorable	
Chambre Commerce et Industrie		X
Chambre d'Agriculture	défavorable	
Chambre des Métiers		X
INAO		X
Centre régional Propriété Forestière		X
Commune de Souleuvre en Bocage	favorable	
Saint Lo Agglo		X
Prébocage Intercom		X
Communauté d'agglo Mont St Michel Normandie		X
SAGE de Vire		X
SAGE de l'Orne aval Seulles		X
SAGE Orne Moyenne		X

5.2. SYNTHÈSE DES AVIS REÇUS

Mission Régionale d'Autorité Environnementale de Normandie

Il est constaté que, si le dossier a été enrichi depuis le premier avis et infléchi sur certains points, il « continue de prendre insuffisamment en compte l'environnement » dans ses différentes facettes. L'avis est structuré en reprenant les différentes recommandations de l'avis initial et en évaluant si elles ont été prises en compte dans ce nouveau projet.

L'AE recommande aujourd'hui :

- *Risques naturelles et technologiques* : préciser le nom des communes concernées par une cavité souterraine et compléter le plan de localisation
- *Analyse des incidences sur l'environnement* : la démarche d'analyse n'a pas abouti à la définition de mesures « séquence ERC » avec un dispositif de suivi.
- *Incidences Natura 2000* : affiner les études pour modifier les STECAL générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000
- *Choix pour établir le PADD* : examiner la possibilité de réduire, ou à défaut justifier davantage les besoins en logements et en consommation d'espaces naturels et agricoles
- *Prise en compte des autres plans et programmes* : il est relevé que les objectifs majeurs de gestion de la ressource en eau (Sage de la Vire) sont rappelés mais leur prise en compte ne fait pas l'objet d'une analyse particulière

Et précise son analyse de la manière dont ce projet prend en compte l'environnement

- *Sur la consommation d'espace* : elle constate que le taux de croissance démographique retenu (0.86%/an) n'est pas explicité. La construction neuve lui paraît favoriser aux dépens du changement de destination des bâtiments existants et de la valorisation des logements vacants. Elle relève qu'aucune carte du potentiel agronomique des terres n'est au dossier.
- *Sur la biodiversité et sur la trame verte et bleue* : elle constate que de nombreux secteurs (Natura 2000, ZNIEFF) restent impactés par des OAP (notamment le Bassin de la Souleuvre) avec en parallèle une insuffisance des mesures ERC.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer

Avis favorable avec réserves

La DDTM souligne les évolutions du projet suite aux remarques majeurs formulées par l'Etat sur le premier projet :

- Ajustements de la consommation d'espace (globalement réduction de 30 ha)
- Prise en compte des zones humides par une étude spécifique
- Prise en compte des risques

Relève :

- le fait que l'adéquation entre développement et approvisionnement en eau potable n'est pas justifiée
- des besoins de corrections ponctuelles des documents (PADD et OAP), de précisions sur le règlement graphique (boisements, haies, continuités écologiques, localisation des cavités...)

Demande :

- de compléter l'évaluation des incidences environnementales (site de la Souleuvre = Natura 2000)
- une meilleure prise en compte des éléments protégés de l'environnement (trame verte,
- une meilleure justification de la stratégie de développement économique
- que la création des STECAL fasse l'objet d'un avis du CDPENAF

Interroge sur la capacité de la ressource en eau potable à faire face au développement envisagé

Emettant des réserves sur :

- ↪ une gestion de l'espace plus économe compatible avec la ressource en eau
- ↪ une évaluation des incidences environnementales à compléter
- ↪ une meilleure prise en compte des éléments protégés de l'environnement
- ↪ une meilleure justification de la stratégie de développement économique

Chambre d'agriculture du calvados

Emet un **avis défavorable** plus particulièrement pour les points suivants :

- ↪ maintien en zone N de 3 sites d'exploitation agricole en demandant leur reclassement en zone agricole
- ↪ les lisières vertes bordant les OAP doivent être implantées à l'intérieur des zones à aménager et non sur la surface agricole voisine
- ↪ porter au règlement écrit que la construction sur une zone humide reportée sur le plan de zonage soit autorisée si une étude vient infirmer le caractère humide de l'emprise.

Conseil Départemental

Emet un **Avis favorable** en précisant que « *toutes les OAP prévoyant une extension de l'urbanisation le long d'une route départementale doivent prévoir un traitement de la voie pour y prolonger le caractère urbain des lieux* »

Concernant le site de la Souleuvre, il est précisé que « *tant que certaines parcelles demeureront la propriété du Département, l'espace naturel sensible ne saurait être supprimé. Ainsi, le département ne pourra que s'opposer à certains projets contraires à ce caractère, tel l'implantation d'une tyrolienne.* »

CDPENAF Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Avis favorable

Direction Régionale des affaires culturelles de Normandie

Avis Favorable

En souhaitant que les haies côté rue et côté Est de l'OAP 51 sur la Graverie soient conservées.

En demandant que le symbole illustrant l'emplacement des monuments historiques soit porté sur le règlement graphique.

Dans le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse, la communauté de communes présente son analyse de ces avis et les réponses qu'elle peut leur apporter.

6. Avis sur le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est complet, avec pour la présentation des différents éléments l'appui de nombre de graphiques, tableaux facilement compréhensibles par le public.

L'hypothèse de croissance démographique (+ 0.8%) me paraît réaliste dans la mesure où elle s'appuie sur le constat de la période la plus récente (+0.6%) en intégrant une légère augmentation qui est plausible si l'on prend en compte la situation géographique de la commune (carrefour d'axes de communication dont l'A84) et son caractère rural préservé.

Les choix des espaces ouverts à la construction permettent de préserver l'équilibre entre les pôles définis au SCOT et l'espace rural.

Les OAP thématiques veulent couvrir un grand nombre de situations en matière d'intégration paysagère des constructions avec heureusement beaucoup d'illustrations.

Les OAP spatialisées, dans quelques cas, ne sont pas en concordance avec la réalité du terrain dans la mesure où les orientations d'aménagement ne prennent pas en compte l'existence de voies existantes. Dans son mémoire en réponse, la communauté de communes y apportera réponse.

Sur le règlement graphique, l'indication des lieux dit aurait été intéressante pour permettre au public de se situer.

7. L'Enquête publique

7.1. Préparation

↳ **01/12/2020** : désignation par le Tribunal administratif

Durant le mois de décembre et le mois de janvier, de nombreux échanges ont eu lieu avec Madame Leboursier-Houdan, directrice de l'urbanisme à la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau, pour :

- Compléter le périmètre de l'enquête publique et le dossier en y intégrant l'abrogation des 5 cartes communales

- Déterminer les lieux de permanences, le nombre de permanences par lieu et leurs dates
- Prévoir de compléter le dossier en y incorporant les avis de Personnes Publiques Associées

Durant toute l'enquête publique, mes interlocuteurs pour l'Intercom de la Vire au Noireau seront Monsieur GUILLAUMIN, adjoint chargé de l'urbanisme, et monsieur DECLOSMESNIL, Maire de Souleuvre en Bocage.

7.2. Réunion préalable

↳ 15/01/2021 : réunion au siège de l'intercom à Vire

Durant la réunion, un historique du dossier et de l'évolution de l'organisation territoriale, de la répartition des compétences m'a été présenté ce qui a permis d'appréhender l'évolution du projet depuis le 1^{er} projet qui avait reçu un avis défavorable de l'Etat.

Monsieur Guillaumin a souligné la volonté des élus de préserver l'équilibre actuel du territoire entre les principaux pôles, en soulignant l'importance de la répartition des structures scolaires et la nécessité de les maintenir ainsi que la présence sur le territoire d'artisans hors bourg qui devaient pouvoir développer leur activité d'où le choix de définir des STECALs.

Cela se traduit dans le PADD et les OAP qui définissent des orientations thématiques (intégrations paysagères du bâti, préservation trame verte et bleu....) et des orientations spatialisées.

Un point particulier a été fait sur les activités touristiques du fait du rôle moteur que représentent les vallées de la Vire et de la Souleuvre avec le développement

7.3. Visite des lieux

↳ 18/02/2021

Elle s'est déroulée en présence de Monsieur Guillaumin , adjoint à l'urbanisme et de Monsieur Declosmesnil, Maire de Souleuvre en Bocage.

L'objectif de la journée était de visualiser les sites des principales OAP en privilégiant celles qui avaient fait l'objet de remarques de la part des Personnes Publiques Associées, notamment le site de la Souleuvre.

Durant le temps de l'enquête, des déplacements ont été faits suite aux observations reçues durant les permanences

7.4. Organisation

7.4.1. Registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a été ouvert sur la plateforme « registre dématérialisé » durant tout le temps de l'enquête. L'adresse de connexion a figuré sur tous les documents annonçant l'enquête (avis, affiche,...)

Le site a reçu 587 visiteurs

Sur ce même site a été disponible l'ensemble des pièces du dossier, celles-ci étant téléchargeables ; quelques exemples de nombre de téléchargement :

. Le PADD, Les OAP, le règlement écrit, l'atlas des bourgs : 32

L'avis de la chambre d'agriculture : 62

Chaque planche du règlement graphique : entre 12 et 19 sauf pour St Martin de Don = 62

7.4.2. Annonces légales

En application de l'arrêté , deux publications de l'avis d'enquête ont été réalisées :

↪ 11 février 2021 dans « La Voix Le Bocage »

↪ 12 février 2021 dans « Ouest France »

Donc plus de 15 jours avant le début de l'enquête

Puis

↪ 11 mars 2021 dans « La Voix Le Bocage »

↪ 12 mars 2021 dans « Ouest France »

Soit dans les 15 premiers jours de l'enquête

7.4.3. Affichage terrain

Durant toute la durée de l'enquête, sur le panneau d'affichage de chaque mairie des communes délégués a été affiché l'avis d'enquête sous le format réglementaire, affiche sur fond jaune avec caractères noirs.

Durant les permanences et lors de nos déplacements, nous avons constaté la présence des affiches.

L'affiche de la mairie de Campeaux ayant été manifestement volontairement déchirée, elle a été remplacée le jour même.

COMMUNES DELEGUEES	NOMBRE D'AFFICHES	EMPLACEMENT AFFICHE	DATE D'AFFICHAGE	PHOTOS
BEAULIEU	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	22 FEVRIER 2021	OUI
LE BENY BOCAGE	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	22 FEVRIER 2021	OUI
BURES LES MONTS	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	23 FEVRIER 2021	OUI
CAMPEAUX	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	25 FEVRIER 2021	OUI
CARVILLE	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	23 FEVRIER 2021	OUI
ETOUVY	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	18 FEVRIER 2021	OUI
LA FERRIERE HARANG	1	PORTE DE LA MAIRIE	23 FEVRIER 2021	OUI
LA GRAVERIE	5	MAIRIE/BOURG/ ECOLE/CABINET MEDCIAL /BIBLIOTHEQUE	23 FEVRIER 2021	OUI
MALLOUE	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	23 FEVRIER 2021	OUI
MONTAMY	1	PORTE DE LA MAIRIE	18 FEVRIER 2021	OUI
MONT-BERTRAND	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	24 FEVRIER 2021	OUI
MONTCHAUVEY	1	PORTE DE LA MAIRIE	24 FEVRIER 2021	OUI
LE RECULEY	1	PORTE DE LA MAIRIE	19 FEVRIER 2021	OUI
SAINT DENIS MAISONCELLES	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	17 FEVRIER 2021	OUI
SAINT MARTIN DES BESACES	2	GRILLE DE LA MAIRIE PLACE DU MARCHÉ	18 FEVRIER 2021	OUI
SAINT OUVEN DES BESACES	1	PANNEAU D AFFICHAGE MAIRIE	24 FEVRIER 2021	OUI
LE TOURNEUR	1	PORTE DE LA MAIRIE	18 FEVRIER 2021	OUI
SAINTE MARIE LAUMONT	1	DERRIERE MAIRIE ANCIEN PREAU DE L ECOLE	17 FEVRIER 2021	OUI
SAINT MARTIN DON	1	MURET DE LA MAIRIE	21 FEVRIER 2021	OUI
SAINT PIERRE TARENTAINE	1	GRILLE DE L EGLISE	19 FEVRIER 2021	OUI

Chaque lieu a fait l'objet d'une photographie illustrant l'affichage.

La presse locale s'est fait l'écho de l'enquête publique notamment pendant la dernière semaine

7.4.4. Permanences

L'organisation des permanences a du tenir compte de la situation sanitaire du moment. Ne pouvaient être retenus que des lieux disposant d'un espace suffisamment grand pour permettre une réception du public tout en respectant une distanciation entre les personnes.

Le siège de l'intercom étant situé à Vire hors périmètre de l'enquête, il n'a pas été tenu de permanence au siège de l'enquête.

Sur la commune de Soulevre en Bocage, 6 lieux de permanence ont été retenus, avec 2 dates par lieux.

Il a donc été proposé 12 permanences sur les 4 semaines d'enquête.

Commune Déléguée	LIEUX et ADRESSE	JOURS ET HORAIRES DE PERMANENCES
BENY BOCAGE	<i>Salle du Conseil - Mairie de Souleuvre en Bocage – 2 Place de la mairie, Beny-Bocage, 14 350 Souleuvre en Bocage</i>	Lundi 8 mars 2021 : 9h à 12h00 Vendredi 19 mars 2021 : 15h à 18h30
SAINT MARTIN DES BESACES	<i>Salle P. Madeleine 10 rue de la Mairie, Saint Martin des Besaces, 14 350 Souleuvre en Bocage</i>	Jeudi 11 mars 2021 : 9h00 à 12h00 Samedi 20 mars 2021 : 9h00 à 12h00
LA GRAVERIE	<i>Salle du Conseil, rue de Beny-Bocage, la Graverie, 14 350 Souleuvre en Bocage</i>	Jeudi 25 mars 2021 : 9h00 à 12h30 Mardi 30 mars 2021 : 15h00 à 18h30
LE TOURNEUR	<i>Salle du Conseil, Le Bourg, Le Tourneur, 14 350 Souleuvre en Bocage</i>	Mercredi 17 mars 2021 : 9h00 à 12h Jeudi 1 ^{er} avril 2021 : 15h00 à 18h30
CAMPEAUX	<i>Salle du Conseil, 15 rue de Vire, Campeaux, 14 350 Souleuvre en Bocage</i>	Mardi 23 mars 2021 : 15h00 à 18h30 Vendredi 9 avril 2021 : 9h00 à 12h00
SAINTE MARIE LAUMONT	<i>Salle du Conseil, Le Bourg, Sainte Marie Laumont, 14 350 Souleuvre en Bocage</i>	Samedi 13 mars 2021 : 9h00 à 12h00 Mercredi 7 avril 2021 : 15h00 à 18h30

Toutes les permanences se sont déroulées avec de bonnes conditions d'accueil du public, chacun ayant à sa disposition un dossier d'enquête complet.

8. Observations recueillies

8.1. Commentaire général

Sauf à Campeaux et Ste Marie-Laumont où la fréquentation a été moindre, en moyenne nous avons reçu 10 personnes par permanence.

Certaines ont préféré déposer leur observation sur le registre dématérialisé.

51 observations ont été déposées, certaines faisant l'objet de doublon ou bien d'une deuxième observation complémentaire de la première.

registre	nb r observations	
intercom	2	
Souleuvre en Bocage	8	dont 2 doublons
Le Tourneur	8	dont 1 doublon
St Martin des Besaces	6	dont 1 doublon
Ste Marie Laumont	3	
Campeaux	2	
La Graverie	6	
registre dématérialisé	16	
total	51	

Dans son mémoire en réponse au procès-verbal, la communauté de commune a apporté réponse aux observations reçues.

8.2. Analyse et réponses de la collectivité

Les observations sont présentées sous forme d'un résumé en quelques mots, suivi de la réponse de la communauté puis de notre commentaire.

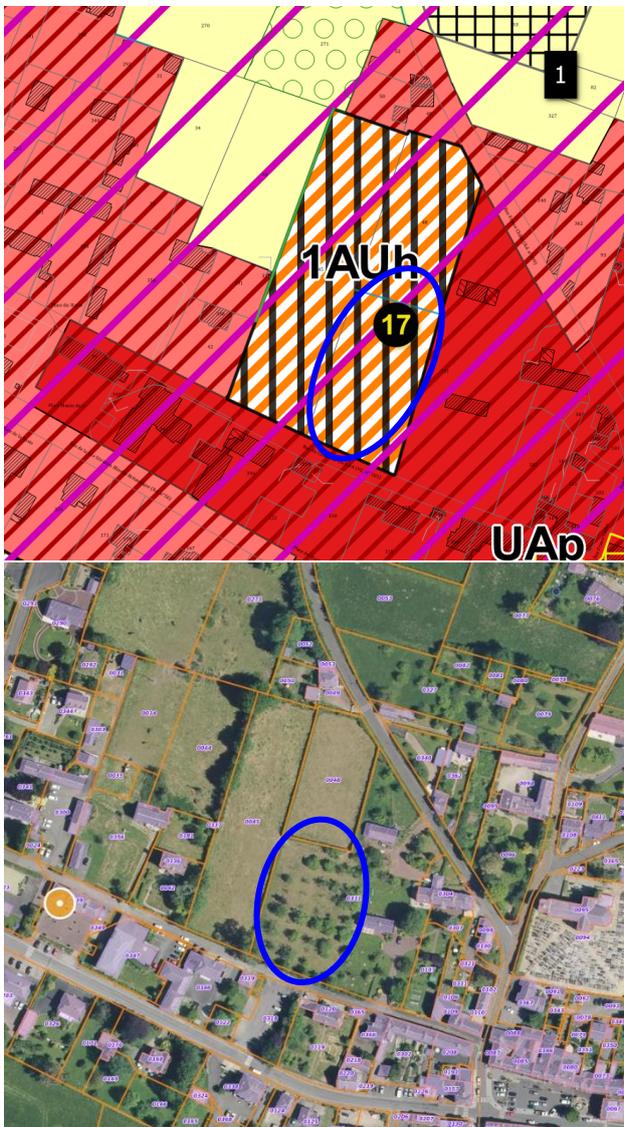
Le texte intégral de chaque observation est consultable dans les annexes à ce rapport.

REGISTRE DEMATERIALISE

Observation n°1 / BENY BOCAGE

Par jacques PICARD, LE BENY BOCAGE parcelle 331 OAP 17

Je souhaite que la parcelle 331 située dans le Bourg de Béný-Bocage, qui est un plant de pommier, soit retirée de l'OAP.



L'intégration de la parcelle dans le secteur OAP n'induit pas une obligation de construire. En conséquence, si le propriétaire souhaite préserver le verger, le PLU n'y fait pas obstacle. Toutefois, dans l'hypothèse où la parcelle venait à être construite, l'OAP doit permettre de s'assurer que l'urbanisation réalisée respectera les principes et densités qu'elle définit.

Les élus donne une suite favorable à la demande en excluant la parcelle de la zone 1AUh (reclassement dans la zone UAp) et de l'OAP. Toutefois, il convient de le protéger et d'exclure ainsi la constructibilité de ce secteur, par une trame verger .

Position favorable

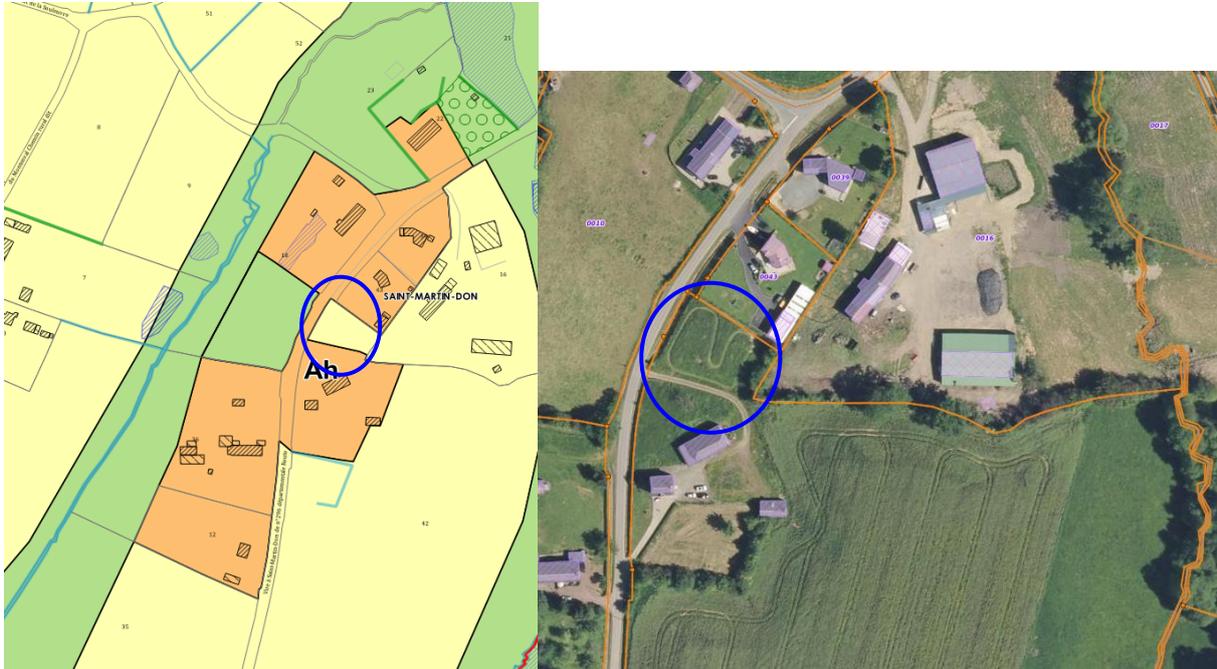
Commentaire :

La demande est légitime d'autant plus que le PADD prévoit la protection des vergers existant.

Observation / SAINT MARTIN DON n°2

Par Yvette LOUVET (Née ASSELIN) SAINT MARTIN DON, Le Hameau Asselin 632 ZI 0042

Demande une modification de son classement en l'intégrant à la Zone AH.



PROPOSITION des Elus :

La parcelle avait l'objet d'un classement en zone Ah lors du 1^{er} arrêt de projet mais avait été reclassée en zone A suite aux avis des PPA considérant la proximité immédiate de bâtiments agricoles sur les arrières.

Considérant la demande et au regard de la configuration de la parcelle étroite, sans vocation agricole et localisée entre 2 habitations, je suggère un reclassement en zone Ah car une nouvelle habitation ne contribuera pas à aggraver la situation pour le bâtiment agricole existant au regard de l'existence d'habitations plus proches.

Position favorable

Commentaire : le reclassement en Ah paraît justifier compte tenu de l'existence d'habitations encore plus proches des bâtiments agricoles. En cas de projet, la règle des 100 m devra s'appliquer si les bâtiments logent des animaux.

Observation n°3 / SAINT MARTIN DON

Par joel FINOU SAINT MARTIN DON, la Billardiere parcelle 26

Demande de changement de destination de bâtis (en pierre) se situant sur la parcelle ZL 26



PROPOSITION des Elus :

Il existe 2 bâtiments sur la parcelle ZL26, l'un des 70m² environ au nord et l'autre de 85m² au sud. Le critère retenu en termes d'emprise au sol pour les bâtiments pouvant changer de destination était de **100m² minimum** (A Verifier). Les 2 bâtiments présentant a priori une emprise au sol inférieure ne peuvent donc être retenus.

D'autant que d'après la demande de raccordement, le bâti se situe sur la même unité foncière qu'un pavillon neuf et qu'il en constitue donc une annexe.

Le bâtiment de 70m² est en préfabriqué, l'autre bâtiment de 85m² est en ruine mais ils sont situés sur un terrain en forte pente.

Position non favorable

Commentaire : en accord avec les élus. A noter que le critère des 100 m² a été un critère parmi d'autres lors de la sélection des batiments à étoiler mais ce n'est pas un critère normatif. Ce n'est pas lui qui justifie le refus.

Observation n°4 / STE MARIE LAUMONT

Par Régis BELIN, Ste MARIE LAUMONT OAP 146

Il y a une incohérence sur le contour de la parcelle 146 et la planche 9.



PROPOSITION des Elus :

Il y a effectivement un léger décalage entre le contour de l'OAP dans le document OAP et sur le plan de zonage. Il sera corrigé sur le document OAP en vue de l'approbation.

Position Favorable

Commentaire : *en accord avec les élus*

Observation n°5 / NON LOCALISEE

Par Anonyme

Concernant l'orientation des maisons:

Ce PLU n'étant pas encore terminé, des articles sont déjà contraire à la RE2020, applicable dès 2021. Les façades, baies vitrées et panneaux solaires soient orientés plein sud.

PROPOSITION des Elus :

La RT 2020 n'impose pas une orientation plein sud des constructions tout comme le PLU ne fait pas obstacle à une telle implantation des constructions. Le PLU ne fixe en effet pas de règle spécifique concernant l'orientation des façades des constructions mais l'OAP « F – Bioclimatisme et intégration des énergies renouvelables » invite au contraire les porteurs de projet à concevoir leur projet pour intégrer le bioclimatisme des constructions.

Proposition : pas de modification à apporter aux documents

Commentaire : *la RT 2020 n'est pas à ma connaissance un document de planification de l'urbanisme*

Observation n°6 / NON LOCALISEE

Par Régis BELIN

Le PLU (OAP 146) prévoit un chemin piétonnier et une haie qui couperait ma propriété par son milieu.



PROPOSITION des Elus :

Il paraît pertinent de supprimer la liaison piétonne rejoignant le cimetière à l'est à la fois pour éviter, comme mentionné par le propriétaire de couper la parcelle mais également parce qu'il sera difficile d'obtenir la réalisation de cette liaison douce dans le cadre de l'aménagement du quartier.

Les élus proposent de supprimer l'accès piétonnier

Position Favorable

Commentaire : la réponse n'apporte pas de précision concernant le positionnement de la haie. Il serait opportun de la supprimer de l'OAP et de classer la haie existante en limite de parcelle en haie protégée ou à rôle hydraulique.

Observation n°7

Par Anonyme

Concernant les observations qui vous sont soumises par ce registre dématérialisé; pourquoi elles n'apparaissent que particulièrement ou voir pas du tout?

Merci pour une meilleure transparence.

réponse apportée durant l'enquête par le commissaire-enquêteur

Observation n°8 / LE TOURNEUR

Par Marie-Lene Gaab Le Bois Pepin - Le Tourneur parcelle référencée ZS 13

Demande d'ajout d'un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A

Besoin d'agrandir l'espace habitable pour offrir une surface suffisante à chacune des trois

générations. « La maison a été rénovée entre 2013 et 2015 et est occupée par ma famille qui s'agrandit. Notre enfant est actuellement gardé à la crèche du Tourneur et ira à l'école en 2022. Nous ne souhaitons pas quitter la maison mais avons besoin d'agrandir l'espace habitable pour offrir une surface suffisante à chacune des trois générations.

La parcelle est également composée de plusieurs bâtiments dont un joli bâtiment en pierre situé en zone A (cf. plans et photo en PJ).

La réhabilitation de tout ou partie de ce bâtiment permettrait de répondre pleinement à notre besoin.

L'objet de cette observation est de qualifier ce bâtiment comme « pouvant faire l'objet d'un changement de destination ». Dans la positive, la suite consistera à déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel puis une demande de permis de construire. »



Proposition des élus :

Sur la parcelle ZS13, il existe une habitation (qui peut faire l'objet d'une extension) ainsi qu'un bâtiment en bon état qui semble être à cheval sur les parcelles 13 et 14. La portion du bâtiment située sur la parcelle 13 fait 85 m² environ mais l'ensemble des 2 bâtiments accolés fait plus de 100m². Les propriétaires ne sont pas les mêmes (Mme Gaab / Mme Bras et M Robert) .

Etant donné que c'est une annexe de l'habitation, cette bâtisse peut donc déjà être réhabilité en habitat, mais pas divisée. S'il faut permettre que cette bâtisse soit une habitation seule, alors il faut l'étoiler sur la parcelle 13.

Position favorable : Etoilage à mettre en place par sécurité, puisque le critère de 100m² de surface minimale n'existe pas d'après les élus

Commentaire : deux batiments mitoyens ne forment une unité. L'étoilage s'applique donc au seul batiment sur la parcelle ZS 13

Observation n°9 / Saint Marie Laumont

Par Régis BELIN

RD 81 : Entre "Le Bourg Mairie" et "Le Bourg Eglise" à Sainte Marie Laumont, l'aménagement d'un chemin piétonnier est un préalable à l'accroissement des constructions de la zone

Proposition des élus :

La création de cette liaison douce ne nécessite toutefois pas son inscription au PLU pour être réalisée sauf si les élus souhaitent mettre en place un emplacement réservé pour faciliter sa réalisation.

Non Favorable à la création d'un emplacement réservé

Commentaire : *le choix des élus n'impacte pas le PLU.*

Observation n°10 / Saint Marie Laumont

Par Anonyme Ste MARIE LAUMONT

Souhaiterait une bande piétonne entre la mairie et le cimetière et église de saint marie laumont pour la sécurité des piétons.

Cf. remarque ci-dessus.

Observation n°11 / LE Bény Bocage

Par Michel DESCHAMPS LE BENY BOCAGE 3 la porte audry

demande pour mettre en zone urbaine d'habitat la petite parcelle triangulaire entourant mon bâtiment

doublon avec l'observation 4 du Registre de Souleuvre en Bocage

Observation n°12 / LE Bény Bocage

Par Anonyme LE BENY BOCAGE

Bord de la route du bourg de Bény-Bocage vers Le Tourneur, aménagement d'une allée sur toute la montée (environ 300m) avec possibilité d'ajouter 2 points d'éclairage

Proposition des élus :

Cette demande n'est pas en lien direct avec le PLU. A discuter avec les élus du Beny-Bocage pour définir l'opportunité de réaliser cet aménagement et au besoin, de mettre en place un emplacement réservé pour faciliter sa réalisation

Position favorable : mais pas de modification du PLU à prévoir

Observation n°13 / Le TOURNEUR

Par Aelig Raude LE TOURNEUR, La Rouillerie STECAL Atc

propose de classer « A : Zones agricoles » la parcelle 704 YA 65, et de classer, à minima, une surface équivalente en « Atc : Zones agricoles de tourisme ou de loisirs constructibles (STECAL) » de la parcelle 704 YA 92,

Le STECAL avait été mis en place suite à une demande.



Proposition des élus :

Les élus ne souhaitent pas modifier l'emplacement du STECAL Atc sur la parcelle 92 au sud du chemin considérant qu'il y a suffisamment de surface à bâtir sur la première zone Atc mais la création de ce STECAL nécessitera un nouveau passage en CDPENAF avant approbation.

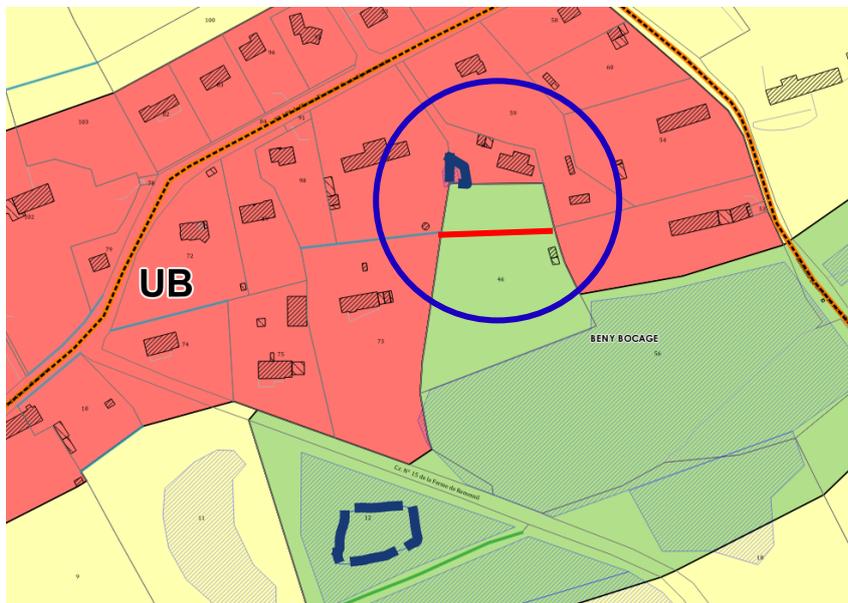
Position non favorable

Commentaire : même si le positionnement initial était une demande des intéressés, la proposition de la déplacer sur la parcelle YA92 paraît être de bon sens car mettre de la distance entre les parcelles agricoles mitoyennes et une zone d'accueil touristique est préférable. Le fait d'avoir à solliciter un avis de CDPENAF pour refuser la demande est, à mon sens, contraire à l'esprit de l'enquête publique qui est d'améliorer le projet.

Observation n°14 / Le Bény-Bocage

Par Christophe DULONG, LE BENY BOCAGE Le Romesnil parcelles 50 et 46

Demande que la parcelle 46 soit réintégrée dans la zone U ; activité professionnelle sur ce site (artisanale + agricole)



Il n'existe pas de construction sur cette parcelle (hormis un petit bâtiment d'environ 25m² d'emprise)

Proposition des élus :

Il n'est pas envisageable d'inscrire l'ensemble de la parcelle en zone U (environ 6400m²) car cela conduirait à accroître la consommation d'espaces y compris pour de l'habitat. Dans le meilleur des cas, une redéfinition sur la base du trait rouge ci-dessus permettrait d'offrir un potentiel constructible (environ 1200m²) pour construire un bâtiment d'activité mais si l'activité en question ne nécessite pas de bâtiment, je conseille de laisser le zonage en l'état.

Position favorable

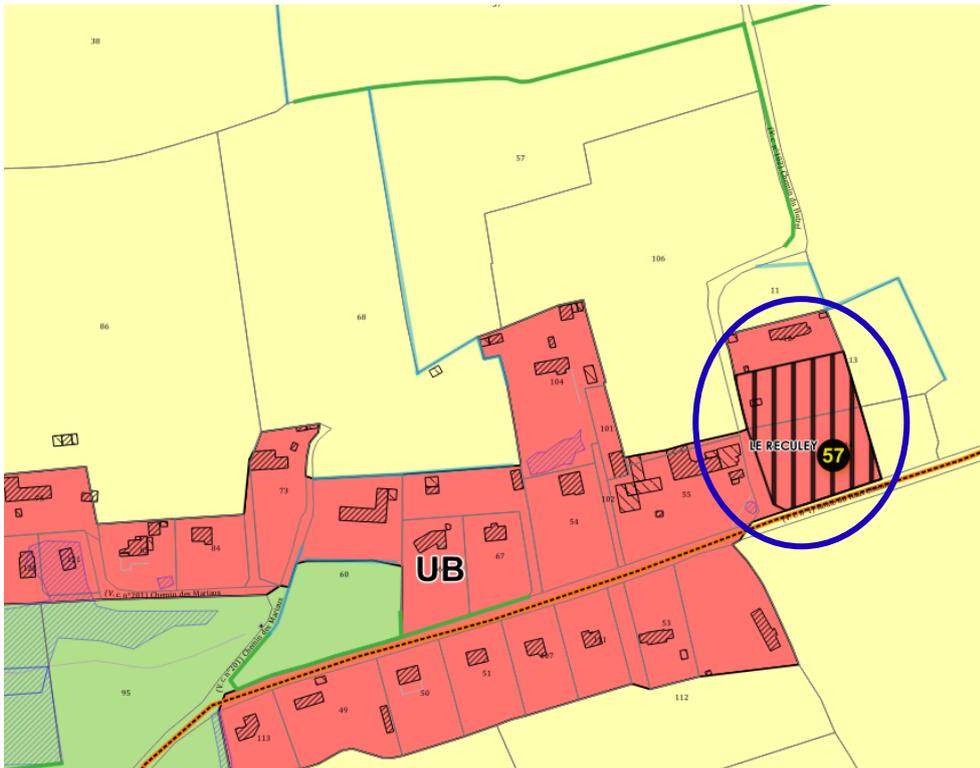
Commentaire : limiter la constructibilité sur la seule partie de la parcelle telle que proposer est une bonne solution. C'est l'occasion de faire remarquer que cette approche devrait s'appliquer à d'autres STECAL qui ont englobé des parcelles entières.

Observation n°15 / LE RECULEY

Par Anonyme LE RECULEY

partie de la parcelle cadastré ZC n°14 sur la route du haut chemin est mis en constructible. Je ne vois pas comment on met du terrain agricole en constructible sur cette parcelle.

A l'inverse, sur le chemin de la passardière sur la parcelle cadastrée ZE 34, il y a des maisons de chaque côté donc "une dent creuse", et celle-ci n'y figure pas.



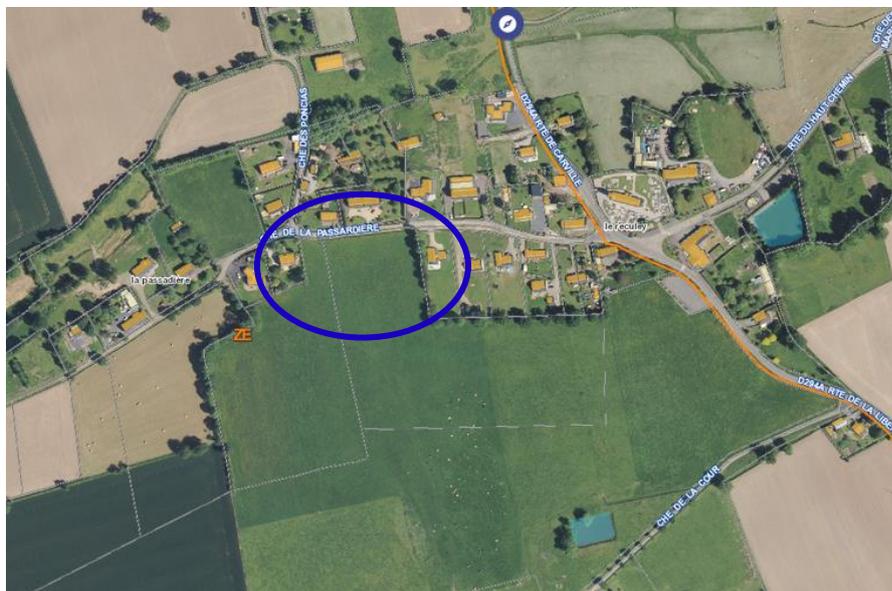
Proposition des élus :

Pour la parcelle ZC14, il s'agit d'un choix des élus. La zone constructible a cependant été réduite au nord pour se limiter aux abords du chemin.

Proposition non favorable

Commentaire : les élus confirment leur choix. Il y aura lieu de vérifier la compatibilité avec les activités sur la parcelle ZC 55.

le chemin de la passardière sur la parcelle cadastrée ZE 34



Sur le chemin de la Passardière, la parcelle était initialement en zone U mais avait été reclassée en zone A (pour la portion non construite) pour tenir compte de la proximité **de zones à forte prédisposition de zones humides.**

Proposition non favorable

Commentaire : *accord avec les élus*

Observation n°16 / VIADUC DE LA SOULEUVRE

Par Christian FERRIER VIADUC DE LA SOULEUVRE

Plan général de développement pour le site du Viaduc de la Soulevre pour les 10 prochaines années.

Demande la modification des limites de l'OAP pour prendre en compte le projet présenté

Concernant le projet, la demande arrive tardivement et intègre de nouveaux éléments notamment en matière d'hébergements touristiques qui n'ont pas pu être appréhendés dans le cadre de l'évaluation environnementale.

Proposition des Elus : Sur ce STECAL, il est conseillé de ne pas en modifier sensiblement les limites à ce stade de la procédure. Il existe des procédures spécifiques qui permettront de faire évoluer le PLU lorsque le projet sera plus abouti et permettra de mesurer précisément les impacts sur l'environnement.

Proposition non favorable

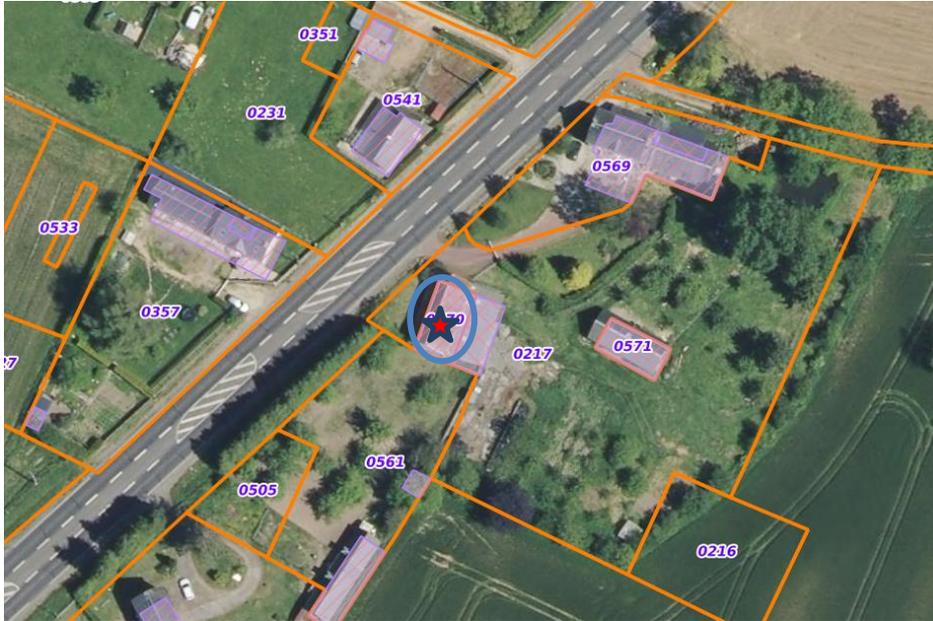
Commentaire : *les projets de développement sont à priori à une échéance de plusieurs années. Une modification de l'OAP ne se justifierait qu'après avoir évalué les impacts de ceux-ci en intégrant des mesures en réponse à l'obligation d'une séquence ERC.*

REGISTRE INTERCOM

Observation n°1 / Le Tourneur

Par DEMEE Jean-Claude La Malherbière LE TOURNEUR parcelle 570

Demande la classification du bâtiment en « bâtiment avec changement de destination »



Proposition des Elus :

Le bâtiment est localisé à la Catelière sur la commune déléguée de St-Pierre Tarentaine.

Le bâtiment semble a priori répondre à l'ensemble des critères pour permettre son identification,

Position Favorable si le bâtiment est en pierre et intéressant architecturalement et si la distance de la voie ne bloque son changement de destination

Commentaire : son étoilage ne pourra se faire qu'après vérification des conditions énoncées

Observation n°2 / BENY BOCAGE

Par COLMANT Eric LE BENY BOCAGE parcelles AB57, AB 53+ AB 77 ; AC 301 , ZH 54
Demande de revoir le classement de ces parcelles pour maintien comme au PLU actuel
Propositions pour ces parcelles avec argumentaire



Proposition des élus :

La parcelle AC301 est en zone constructible UB (secteur OAP10). La demande porte sur la suppression de l'OAP (et notamment des contraintes de densité et d'accès obligatoire sur le chemin de la Tortainerie) et la suppression de l'indice « p » indiquant la valeur patrimoniale et paysagère du site de Beny-Bocage.

Position non favorable :

- à la suppression du secteur OAP sur cette parcelle afin de s'assurer de l'optimisation du foncier rendu constructible dans le PLU et
- à la suppression de l'indice « p » qui concerne par ailleurs l'ensemble du bourg du Beny-Bocage et induit quelques règles supplémentaires favorables à la préservation du caractère patrimonial du bourg.

La demande ne porte pas sur la parcelle AB57 mais sur les parcelles AB67 et 68 et notamment sur leur constructibilité (zone UB sans indice « p » ou AU).

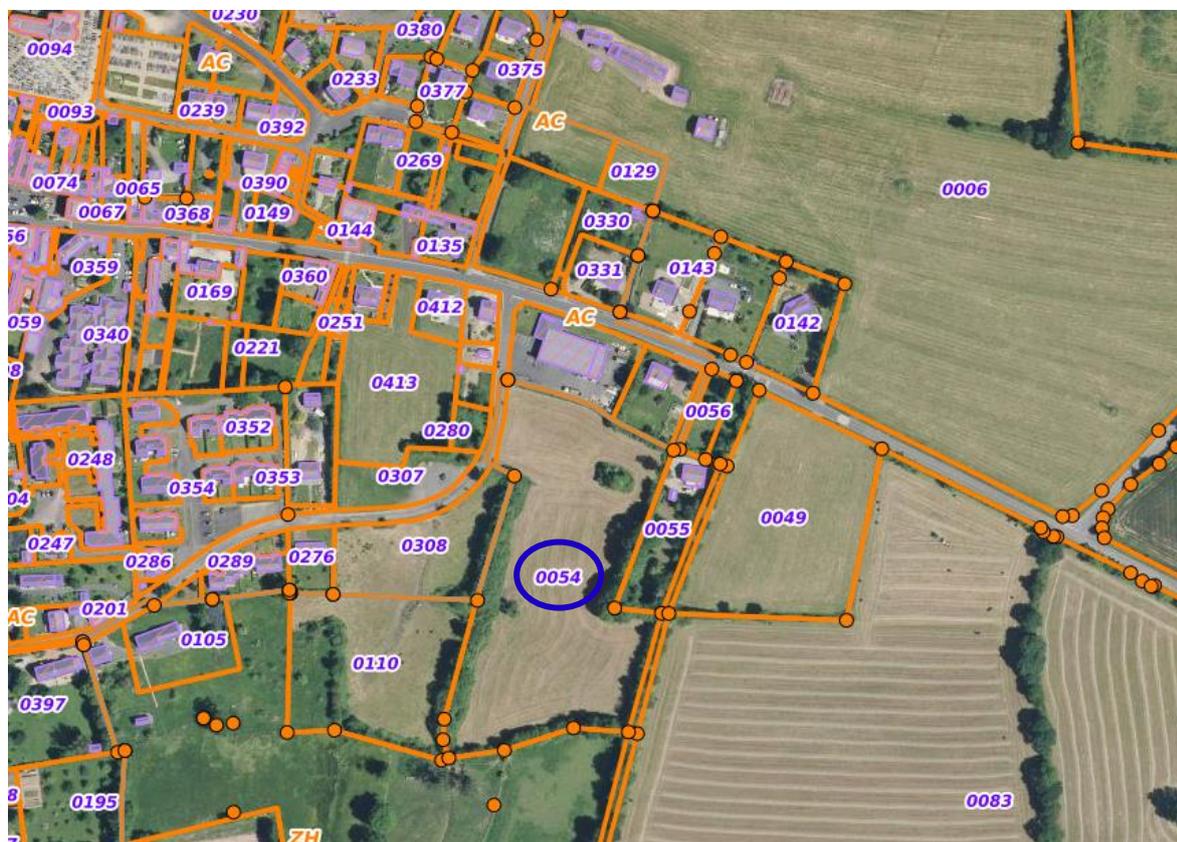
Proposition non favorable car la création de nouvelles zone constructibles sur Beny-Bocage ne se justifie pas au regard des surfaces définies par ailleurs et suffisantes pour répondre aux besoins en logements de la commune, la commune ayant fait le choix d'un développement de l'habitat sur sa lisière sud.

La parcelle ZH54 est localisée au sud de l'entreprise Leprovost et est classé en zone A. La demande porte sur le classement en zone UB de la portion nord, le classement en zone 1AU de la portion centrale (sur la base de la zone 1AU du PLU actuel) et le classement de la partie sud en zone 2AU.

La demande porte également sur la suppression de la zone humide prédisposée sur ce secteur.

Proposition non favorable :

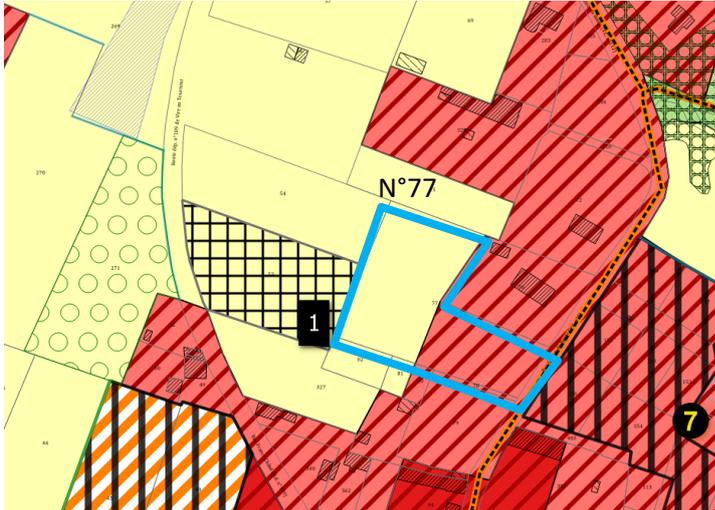
- à la constructibilité de la parcelle (zones UB, 1AU ou 2AU), les besoins en logements de la commune étant satisfaits au travers de la mise en place d'autres zones d'extension autour du bourg du Beny-Bocage. La création de nouvelles zones d'urbanisation ne se justifierait pas au regard de l'objectif de modération de la consommation d'espaces,
- à la suppression de la zone humide prédisposée. Il est rappelé qu'une zone humide importante a été identifiée sur les parcelles voisines (308 et 110) et qu'il appartient au pétitionnaire de démontrer l'inexistence des zones humides prédisposée.



Les parcelles AB53 et 77 sont localisées au nord du bourg du Beny-Bocage.

La parcelle 53 fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière dont le demandeur souhaite la suppression et le classement en zone UB.

La parcelle 77 est constructible pour la portion située en bordure de la rue Gaston de Renty. Seul le fond de la parcelle est en zone A et une extension de la zone constructible ne se justifie pas, les besoins en logements étant satisfaits par ailleurs.



Proposition non favorable :

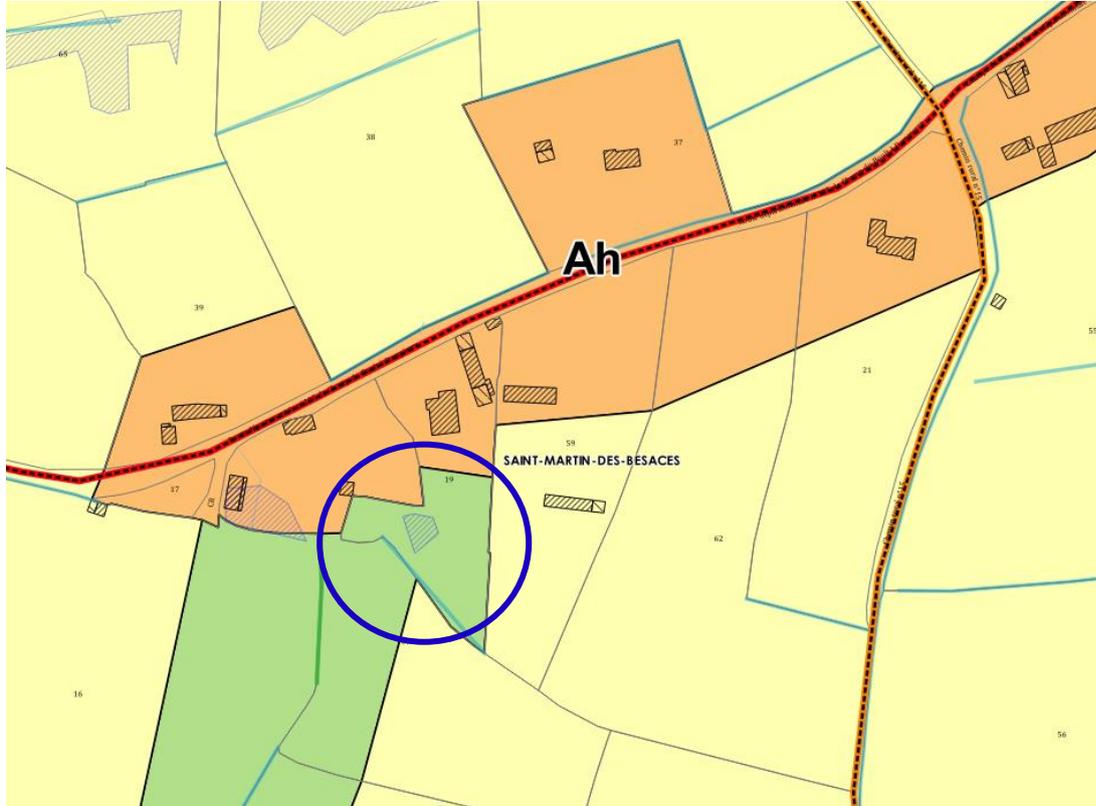
- car l'emplacement réservé doit permettre à la commune d'anticiper de futurs besoins pour le cimetière,
- car la création de nouvelles zones constructibles ne se justifie pas pour les raisons exposées précédemment.

Commentaire : les choix des élus sont motivés même si l'on peut admettre que l'usage futur de certains parcelles maintenues en zone A sera difficile à terme.

Observation n°3 / Saint MARTIN des BESACES (reçue par mail et transmise au CE)

Par BUOT Geneviève Hameau Cuiret parcelle ZP 19

Demande son classement en zone A au lieu de N pour projet agricole (maraichage, serre, petit élevage...); mare ne figure pas au règlement graphique ; reste de la parcelle classée humide à tort.



Proposition des élus :

Un classement du fond de la parcelle en zone A au lieu de la zone N peut être justifiable au regard du projet évoqué et ce malgré la présence d'une petite zone humide identifiée. Le pétitionnaire pourra lever le risque de zones humides par étude comme expliqué dans le règlement écrit.

Position Favorable

Commentaire : la zone humide n'est pas avérée de façon certaine. Un zonage en A est justifié au regard des parcelles attenantes

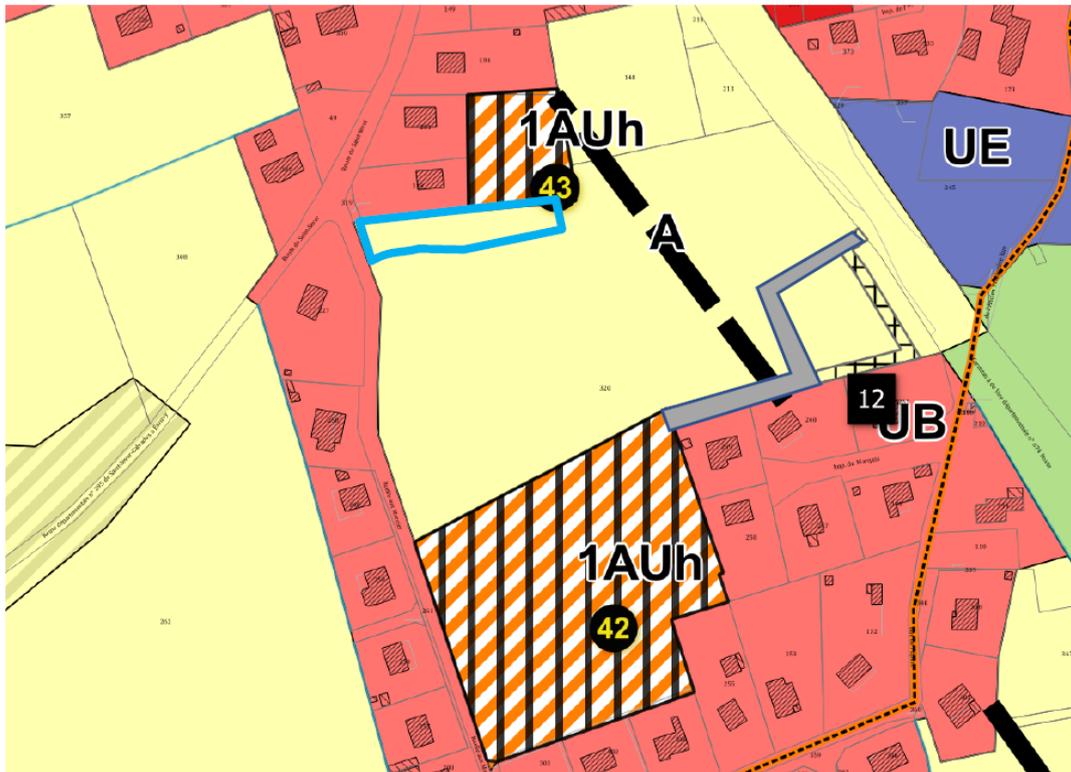
Observation insérée au registre bien qu'arrivée peu après la clôture de l'EP

REGISTRE LA GRAVERIE

Observation n°1 / ETOUVY

Par indivision LEPESTEUR ETOUVY parcelle 320

Demande le classement en zone constructible sauf dans la bande des 75 m



Proposition des élus :

L'inscription de cette parcelle en zone constructible conduirait à augmenter les surfaces en extension de plus d'1,5 ha sans que cela ne puisse justifier au regard des besoins en logements sur le pôle d'Etouvy – la Graverie.

L'intégration de cette parcelle en zone constructible devrait s'accompagner d'une réduction sur un autre secteur pour maintenir l'équilibre des pôles. Une telle modification paraît toutefois difficile à ce stade de la procédure.

De plus, Les zones 1AUh au nord et au sud de cette parcelle sont aux mêmes propriétaires

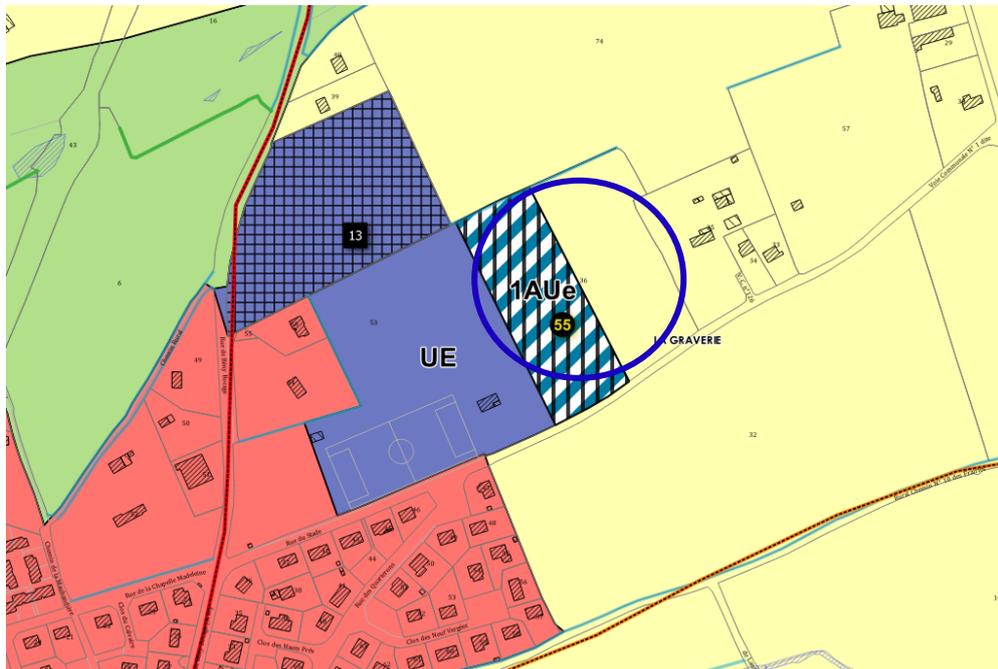
Position non favorable à rendre cette parcelle constructible, cependant le problème d'accès de la zone 1AUh n°43 pour clairement permettre l'accès. La commune souhaite aussi décaler l'ER d'accès qui permet d'accéder au boviduc + officialiser le chemin piéton dans la zone UE (qui est en vente pour de l'Habitat)

Commentaire : le souhait d'identifier l'accès à l'OAP 43 nécessite d'intégrer cet accès à l'OAP en classant cette bande de terrain en 1AUh. La symbolisation de l'accès boviduc en grisé ne se réfère pas à une légende définie sur le règlement graphique. De plus, ce type d'équipement est destiné à relier deux parcelles agricoles par un passage pour des animaux. A ce titre, relier une zone 1AUh à un boviduc est surprenant. S'il y a compatibilité avec un usage piétonnier, il y aurait lieu de revoir le tracé du chemin piéton pour qu'il emprunte ce passage plutôt qu'une traversée de la RD 674.

Observation n°2 / La Graverie

Par PICARD Françoise Les Quarterons parcelle ZH 36

Demande que la totalité de la parcelle soit constructible ; reste de la surface trop petite pour être exploité



Proposition des élus :

Cette parcelle est classée en zone 1AUe pour l'extension des équipements au nord de la Graverie. Elle avait été réduite en surface comparativement au 1^{er} arrêt de projet pour modérer la consommation d'espaces. Il convient de maintenir le zonage en l'état sauf à pouvoir démontrer la nécessité d'une augmentation de la surface dédiée aux équipements.

Concernant l'argument sur la surface trop petite pour être exploitée, la commune peut faire l'acquisition de l'ensemble de la parcelle tout en ne permettant la constructibilité que sur une partie. Le reste de la parcelle constituera une réserve foncière pour une extension ultérieure des équipements.

Position non favorable à rendre cette parcelle constructible

Commentaire : La constructibilité est adaptée aux besoins d'équipement. L'acquisition éventuelle du délaissé sort du cadre de l'enquête.

Observation n°3 / La Graverie

Par M VINCENT, Maire délégué

Modification du nombre de logements dans 3 OAP

OAP 50 : 1 logement au lieu de 2 => 1 logement sur 1300m² (7,5 logements/ha)

OAP 51 : 5 logements => 5 logements sur 0,68 ha (7,3 logements/ha)

OAP 52 : 4 logements => 4 logements sur 1,04 ha (6 logements/ha)

Proposition des élus :

Les diminutions demandées conduisent à réduire la densité de logements à créer et remettent en cause la densité de 15 logements/ha à atteindre sur le pôle Etouvy – la Graverie conformément au SCOT et au PADD.

Il est conseillé de ne pas modifier ces objectifs sauf à renforcer la densité sur d'autres secteurs pour maintenir la densité moyenne de 15 logements/ha.

Position non favorable à répondre favorablement à cette demande

Commentaire : les règles de densité doivent être respectées

Observation n°4 / ETOUVY

Par M MAUPAS Daniel OAP 41

Parcelles A366, 377 et 360 ne figurent pas sur le plan ; accès au nord impossible ; proposition d'aménagement de la zone avec modification des limites (plan annexé)



Proposition des élus :

Sur le document OAP, il y a un décalage des secteurs OAP sur Etouvy. Ils seront repositionnés sur les limites parcellaires en cohérence avec les plans de zonage.

Les nouvelles parcelles, si leur création est récente, n'apparaissent pas encore sur le fond de plan cadastral disponible auprès du service des impôts.

Concernant la demande, les propositions formulées paraissent pertinentes :

- Suppression de l'accès au nord aujourd'hui indisponible du fait d'habitations existantes,
- Recalage de la limite ouest de la zone permettant de faciliter l'opération sans accroître substantiellement l'emprise de la zone (+140m²)

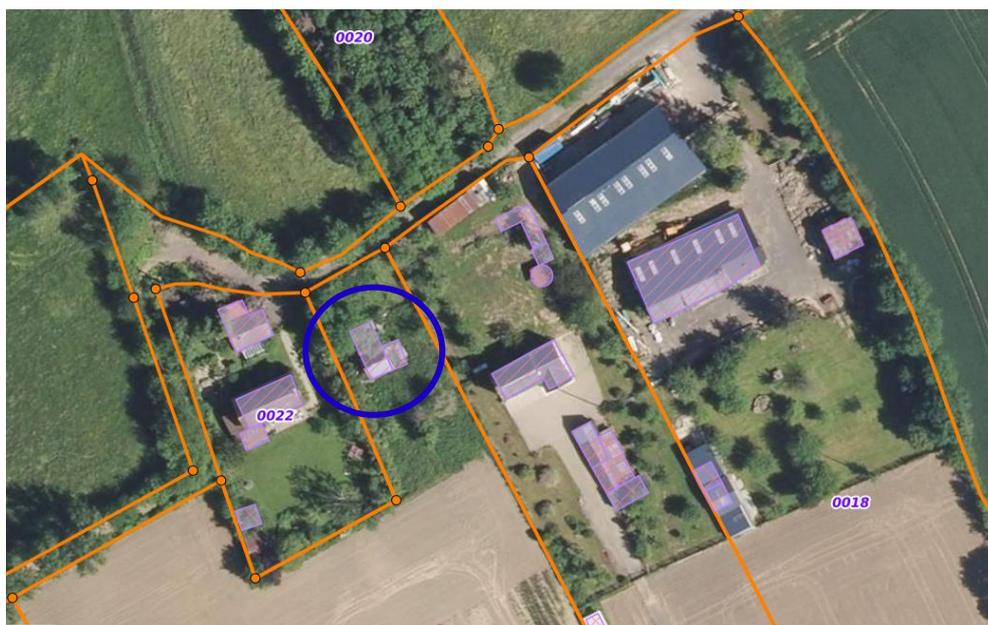
Position favorable à répondre à cette demande

Commentaire : *la proposition d'aménagement est cohérente et les adaptations justifiées*

Observation n°5 / LA GRAVERIE (numérotée 8 par Betty)

Par M BALLE Olivier, La Diablerie LA GRAVERIE

Demande changement de destination du bâtiment sur la parcelle 23



Proposition des élus :

Le bâtiment paraît être en mauvais état sur la photo aérienne (végétation dans le bâtiment) et l'emprise est inférieure à 100m². Le bâtiment ne répondrait donc pas aux critères retenus.

Par ailleurs, les grands bâtiments à proximité sont-ils des bâtiments agricoles ?

Position non favorable à cette demande

Commentaire : *comme vu précédemment, l'emprise de moins de 100 m² n'est pas un critère déterminant à lui seul. Il y aurait lieu de vérifier sur le terrain l'état du bâtiment avant de prendre une décision d'autant que sa situation entre deux habitations existantes justifierait qu'il soit valorisé.*

Observation n°5 / ETOUVY

M LAFOSSE, Maire délégué ETOUVY

Parking pour la foire d'Etouvy

Parcelle B0036 : doit être classée en Ae

Parcelles B0397, B0148, B0211 et B0213 : classement en Ae

Parcelle A0365, A0019, A018 : supprimer le zonage en Ae

Parcelles B0155, B0245, B0173 en partie : classement en Ae

Proposition des élus :

La parcelle B36 est d'ores et déjà en zone Ae.

Les parcelles A18, 19 et 365 sont d'ores et déjà en zone A.

Les parcelles B155, 245 et 173 sont actuellement classées en zone UE. Leur reclassement en zone Ae ne pose pas de problème particulier mais il faudrait faire valider cette modification auprès de la CDPENAF avant approbation.

Le classement en zone Ae des parcelles B397, 148, 211 et 213 nécessitera également un avis de la CDPENAF avant approbation.

Position non favorable à cette demande, on ne rajoute pas de parcelle en Ae mais les parcelles classées en UE, restent en UE.

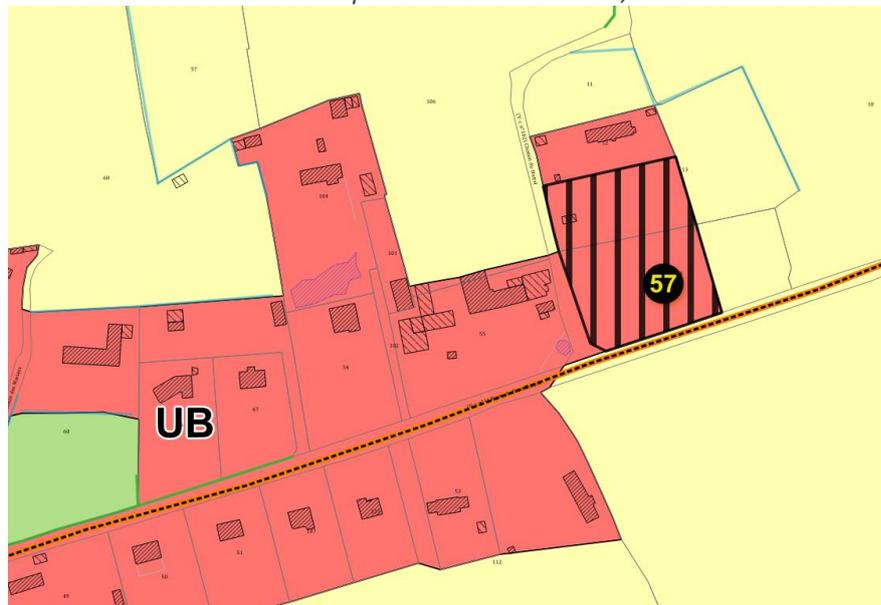
Commentaire : accord avec les élus

REGISTRE CAMPEAUX

Observation n°1 / LE RECULEY

Par M CHAULET Remy, Le RECULEY

Conteste le classement de la parcelle 14 en OAP 57 ; extension de l'urbanisation hors du bourg



REGISTRE Ste MARIE LAUMONT

Observation n°1 / Saint Marie Laumont

Par M Mme MOREL Didier, La Pescherie, parcelle 52

Demande de corriger l'étoilage du bâtiment en changement de destination

Proposition des élus :

Après vérification, la correction sera apportée sur les plans de zonage.

Position favorable à cette demande

Observation n°2 / Saint MARTIN DON

Par M et Mme SAVEY Gilles, St MARTIN DE DON , Village La Lande, parcelle 41

Considère le changement de destination du bâtiment sur la parcelle 41 incompatible avec leur activité agricole sur la parcelle 42.



Proposition des élus :

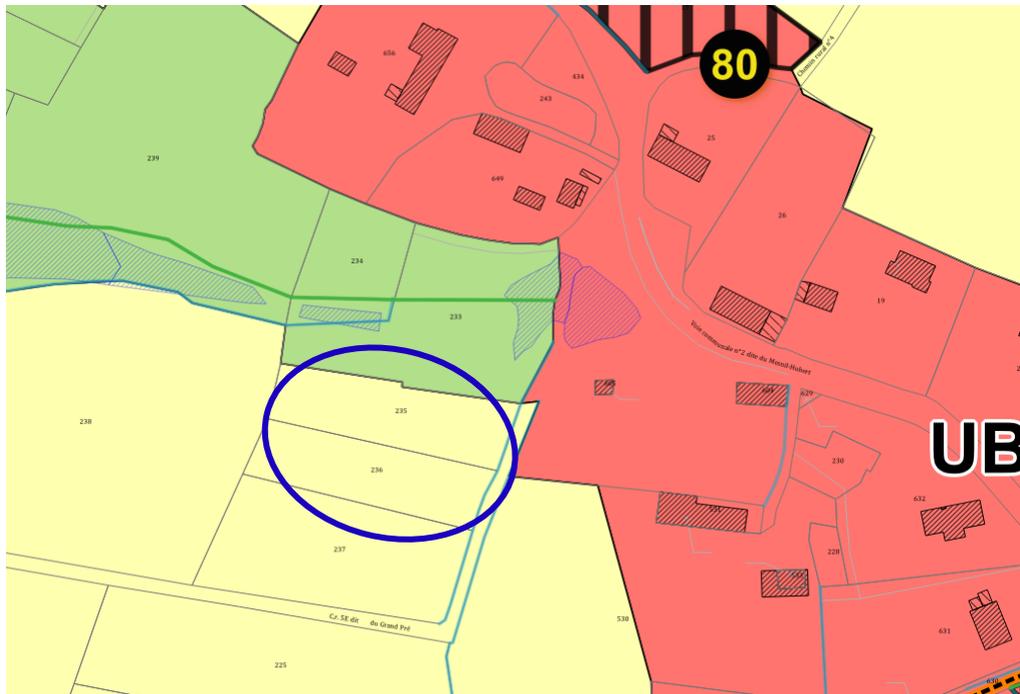
Le Permis de construire a déjà été demandé, il est positif, et le CUb aussi

Position non favorable à cette demande

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°3 / MONTAMY

Par M BROWN Laurence, MONTAMY, Le Mesnil Hubert, parcelles 235 et 236
Demande que ces parcelles qui n'en forment qu'une et soient constructibles pour une maison d'habitation.



Proposition des élus :

Les parcelles sont isolées de l'autre côté du chemin et constituent une extension qui ne justifie pas d'autant plus qu'il existe des zones humides et haies importantes à proximité.

Position non favorable à cette demande

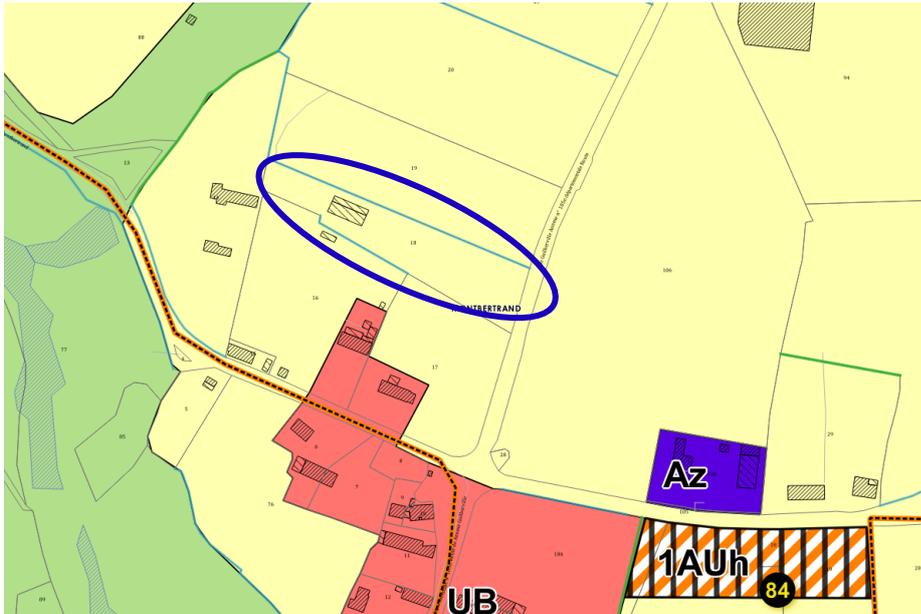
Commentaire : accord avec les élus

REGISTRE St MARTIN DES BESACES

Observation n°1 / MONTBERTRAND

Par M TEROROTUA, MONTBERTRAND, Le Callouet, parcelle Z18

Demande que la parcelle soit constructible



Proposition des élus :

La parcelle est en extension du bourg. Son insertion dans la zone constructible ne se justifie pas au regard de l'intérêt général de modération de la consommation d'espace.

Position non favorable à cette demande

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°2 / LE TOURNEUR

Par M BALLON Alain, LE TOURNEUR, Le Moulin de la Flagère

Demande l'identification du Moulin au titre de l'article 151-19 du CU ainsi que ses ouvrages annexes

Proposition des élus :

A voir avec les élus mais plusieurs demandes ont été faites en ce sens et si l'intérêt patrimonial du Moulin le justifie, il n'y a pas de difficulté à l'identifier ainsi que ses ouvrages annexes.

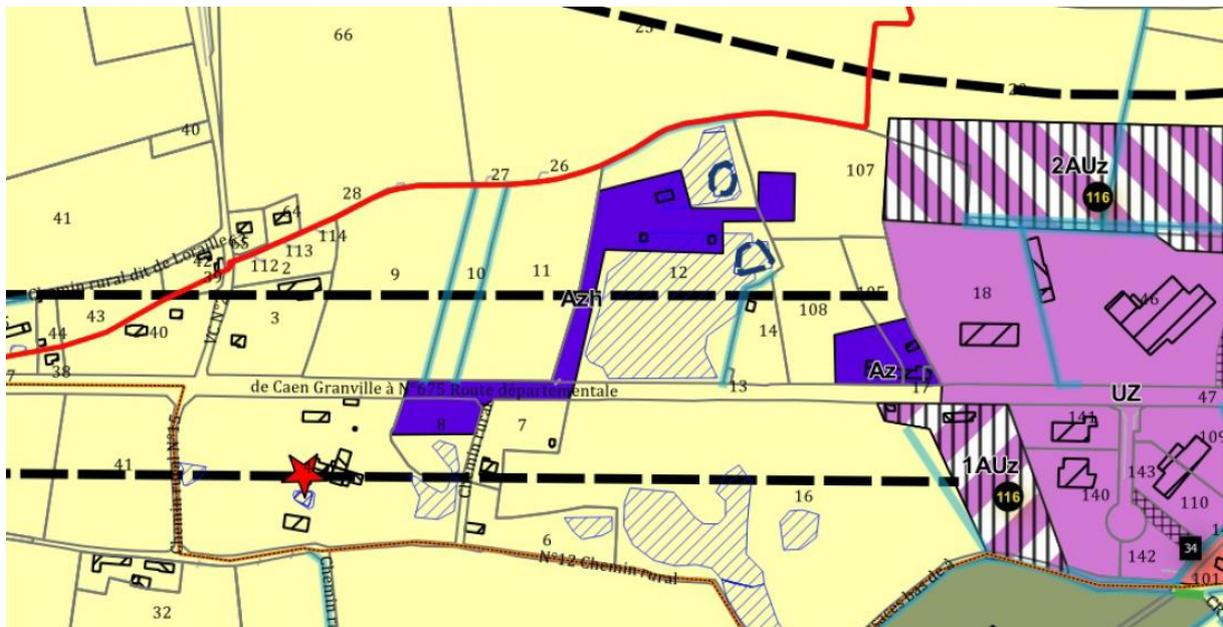
Position favorable à répondre à cette demande

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°3 / Le Beny-Bocage

Par M COULBRANT Bernard, LE BENY BOCAGE, parcelles 8, 12 et 107. Zonage Azh

Nécessité de pouvoir construire sur la parcelle 8 un logement de gardien/local pour le personnel (obligation réglementaire)



Proposition des élus :

Si le courrier transmis montre la nécessité de réaliser un local pour le personnel, il n'établit pas la nécessité de création d'un logement de gardien à proximité du site. Il n'est pas explicite non plus concernant la localisation du local pour le personnel.

Dans tous les cas, la parcelle 8 est d'ores et déjà dans la zone Azh (étant précisé que cette parcelle étant localisée le long d'une voie à grande circulation, la marge de recul inconstructible de 75 mètres s'applique).

Position non favorable à cette demande, mais supprimer le périmètre de 75 m comme pour le Nh (attention étoile décalée sur la parcelle voisine)

Commentaire : le fait d'avoir prévu cette zone spécifiquement en raison de l'activité doit entraîner de facto que les obligations réglementaires liées à l'activité sont autorisées. Même si l'observation déposée ne justifie pas de l'ensemble des obligations, il y aurait lieu de le préciser ainsi dans le règlement écrit pour éviter des discordances entre le règlement et celles-ci. Il appartiendra au pétitionnaire d'en justifier.

Observation n°4 / Saint Martin des Besaces

Par M MARTIN Eric ST MARTIN DES BESACES, parcelle 629 AB 321

Emplacement réservé positionné sur la parcelle AB 321 alors qu'elle est prévue sur la parcelle ZK 80.
Demande la modification du règlement graphique

Proposition des élus :

La localisation de l'emplacement réservé sera modifiée conformément à la demande.

L'emplacement réservé sera positionné sur la parcelle ZK80.

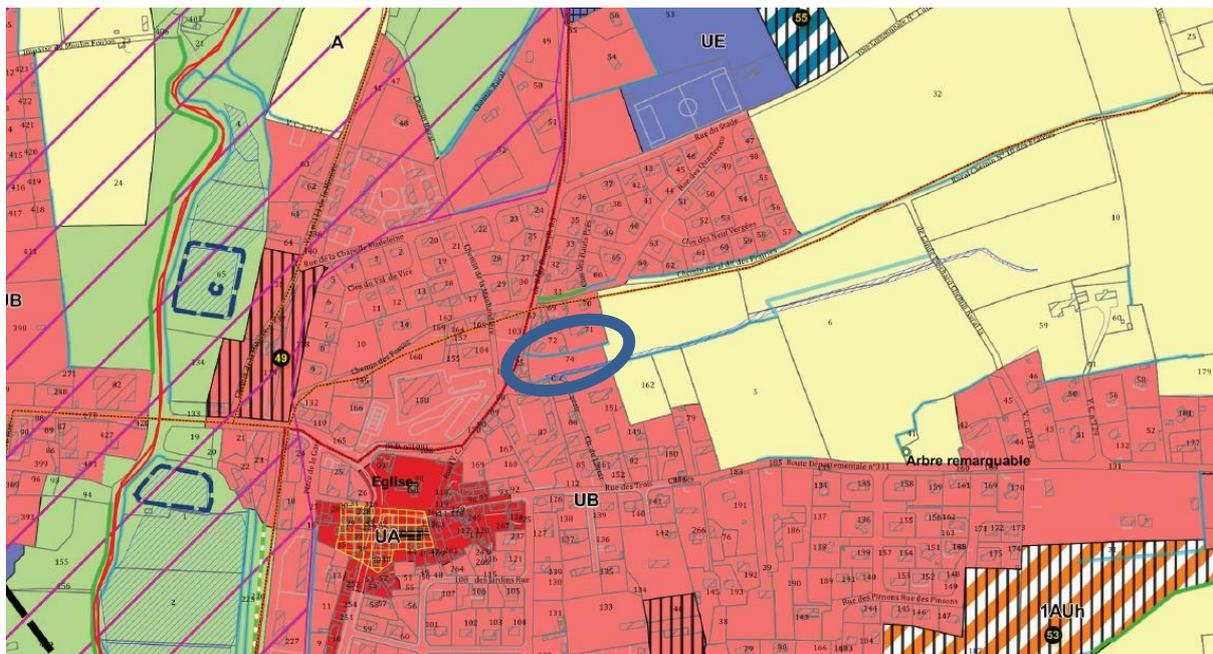
Position favorable à répondre à cette demande

Commentaire : accord avec les élus

En annexe, le Maire de la GRAVERIE, précise qu'une parcelle non accessible et en zone humide a été classée en zone U- Il demande son classement en non constructible

Proposition des élus :

Il est proposé de déclasser cette parcelle de U vers A



Position favorable à répondre à cette demande

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°5 / Saint OUEN des Besaces

Par M SUZANNE Laurent, St OUEN des BESACES OAP 122

Souligne que l'accès à la zone peut se faire par le lotissement



Proposition des élus :

La demande porte a priori sur une demande de constructibilité **de la parcelle 122** actuellement classée en zone A et non sur l'OAP 122. L'argumentaire s'appuie sur le fait que la création d'une extension du lotissement permettrait de supprimer la vocation agricole de la parcelle et d'éviter ainsi le passage d'engins agricoles dans le lotissement.

Toutefois, cette extension ne se justifie pas au regard des besoins en logements de la commune satisfaits par ailleurs.

Position non favorable à répondre à cette demande

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°6 / Saint Martin des besaces

Par M MARTIN , Maire délégué

*Regrette qu'il ne soit plus obligatoire de faire une déclaration de travaux pour les clôtures et portail.
Incidence sur emplacement réservé pour stationnement*

Proposition des élus :

La décision de soumettre ou non les clôtures à déclaration préalable dépend du conseil ou communautaire

Dans tous les cas, il n'est réglementairement pas possible d'interdire à un propriétaire de clore sa propriété notamment pour l'obliger à maintenir un espace de stationnement non clos sur sa parcelle privée.

Position Neutre

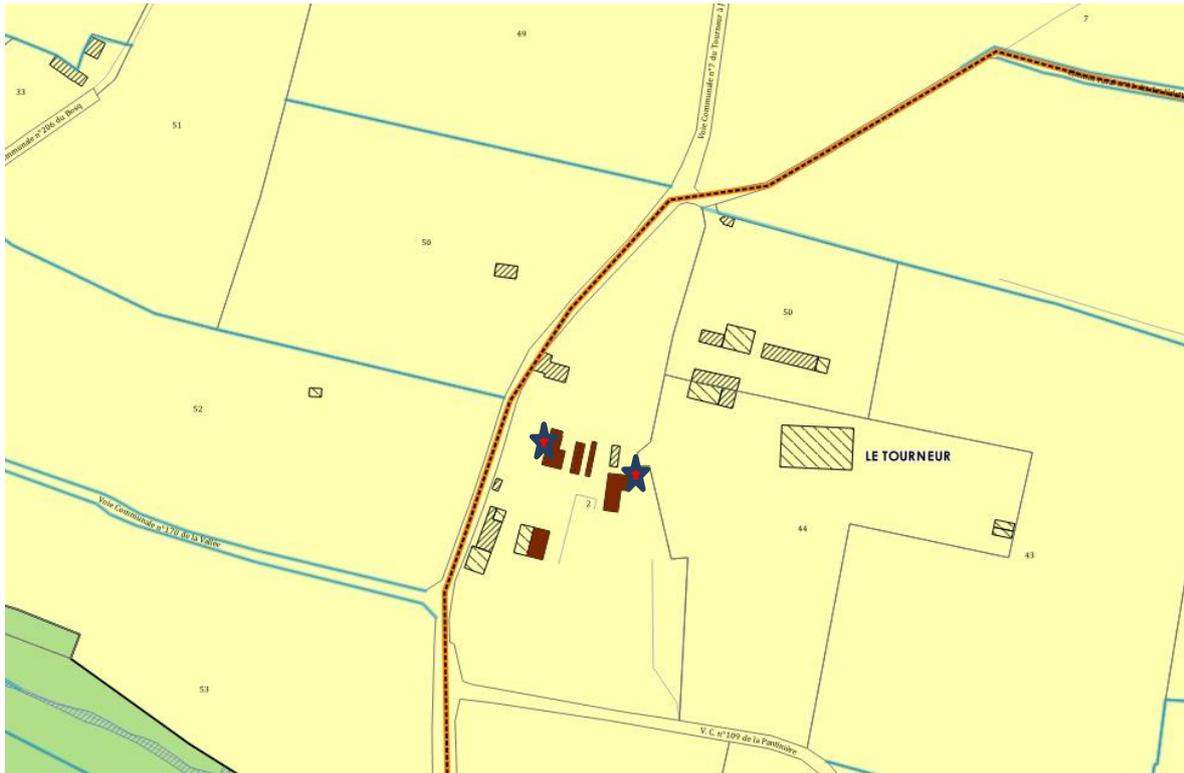
<p>Commentaire : accord avec les élus ; la réglementation en matière de déclaration de travaux n'est pas l'objet de l'enquête.</p>

REGISTRE LE TOURNEUR

Observation n°1 / Le TOURNEUR

Par M et Mme MAUPAS, LE TOURNEUR, La Bourdonnière parcelle ZK 0002

Demande que les 2 batiments agricoles soient classés en changement de destination



Proposition des élus :

L'exploitation n'existe plus.

Position favorable

Commentaire : *il y aurait lieu de vérifier l'usage des batiments se trouvant sur la parcelle 44, distant de moins de 100 m avant de confirmer ce choix*

Observation n°2 / Le Tourneur

Par M BALLON Alain, LE TOURNEUR , Le Moulin Feugere

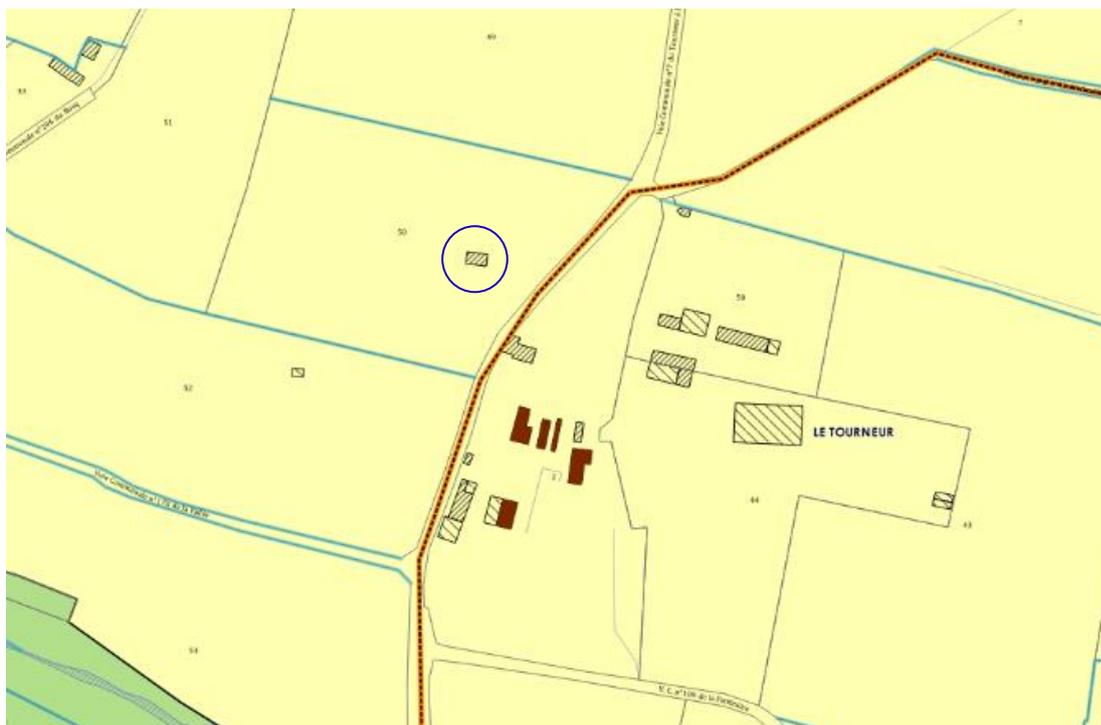
Doublon avec observation 2 St Martin des Besaces

Cf. réponse ci-avant

Observation n°3 / Le Tourneur

Par M LENORMAND Benoit LE TOURNEUR Le Parc parcelle ZL 50

Demande la confirmation de la destination « maison d'habitation » sur la parcelle dont le compromis de vente va être signé le 19/03/2021



Proposition des

élus :

Question sans lien avec le PLU. Le bâtiment dispose toutefois d'une cheminée, ce qui pourrait plaider en faveur d'une vocation d'habitation par le passé mais qui reste à confirmer

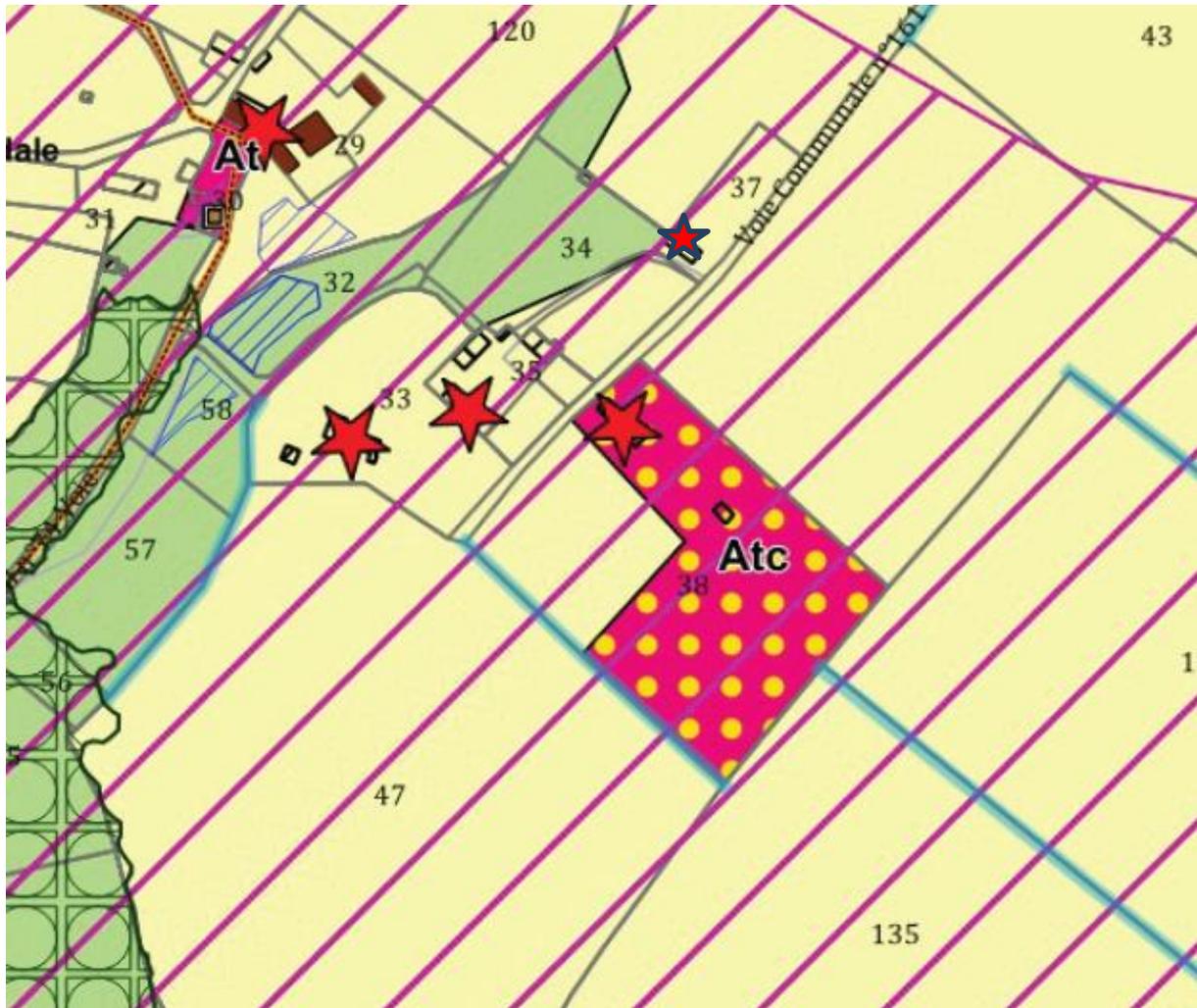
Commentaire : accord avec les élus

Observation n°4 / LE Tourneur

Par M STEPANI Julien LE TOURNEUR, Feuillet, parcelle 404 ZO 37

Demande le classement en Atc de la parcelle 37 en complément de la parcelle Atc existante, avec changement de destination du bâtiment existant

Voir observation 8 et dossier annexé



Proposition des élus :

La création d'un nouveau STECAL Atc nécessitera un avis préalable de la CDPENAF. Le STECAL Atc avait été créé spécifiquement pour permettre la création d'un bâtiment qui serait maintenant détaché de l'ensemble. Il est nécessaire de bien connaître le projet envisagé sur la parcelle 37 avant d'envisager son reclassement en zone Atc.

Position non favorable

Deuxième demande : étoilage du bâtiment en pierre de la parcelle 37

Proposition des élus :

Cette solution permet de répondre pour partie à la demande d'extension de l'ATC qui est non favorable.

Position Favorable pour l'étoilage

Commentaire : Cette observation est complétée par l'observation 8 par laquelle le projet global est décrit. L'étoilage du bâtiment sur la parcelle 37 permet de répondre à cette demande et en grande partie aux objectifs du projet. Cependant le plan d'aménagement de la parcelle 37 annexé à l'observation 8 prévoit des aménagements hors des limites de la zone Atc ce qui ne nous paraît pas compatible.

Observation n°5

Par M BROUARD Guy, LE TOURNEUR OAP 76, parcelle ZV 19

Propose une modification des orientations d'aménagement prévues selon plan annexé

Proposition des élus :

L'argumentaire mis en avant paraît recevable et plaide pour maintenir la possibilité de création de plusieurs accès (regroupés par 2) sur la voie communale. L'OAP pourrait être modifiée en ce sens pour donner une suite favorable à la demande.

Position favorable à répondre à cette demande

Commentaire : L'OAP 76 porte sur les parcelles 17 et 19 . La proposition de la parcelle 19 paraît très cohérente. Il est également prévu un chemin piétonnier qui serait hors des lots vendus. N'y aurait-il pas lieu que ce chemin soit en emplacement réservé puisqu'il a vocation à être ouvert au public ? De plus les constructions et aménagements au niveau du carrefour devront préserver la visibilité sur la RD 53.

Observation n°6 / LE TOURNEUR

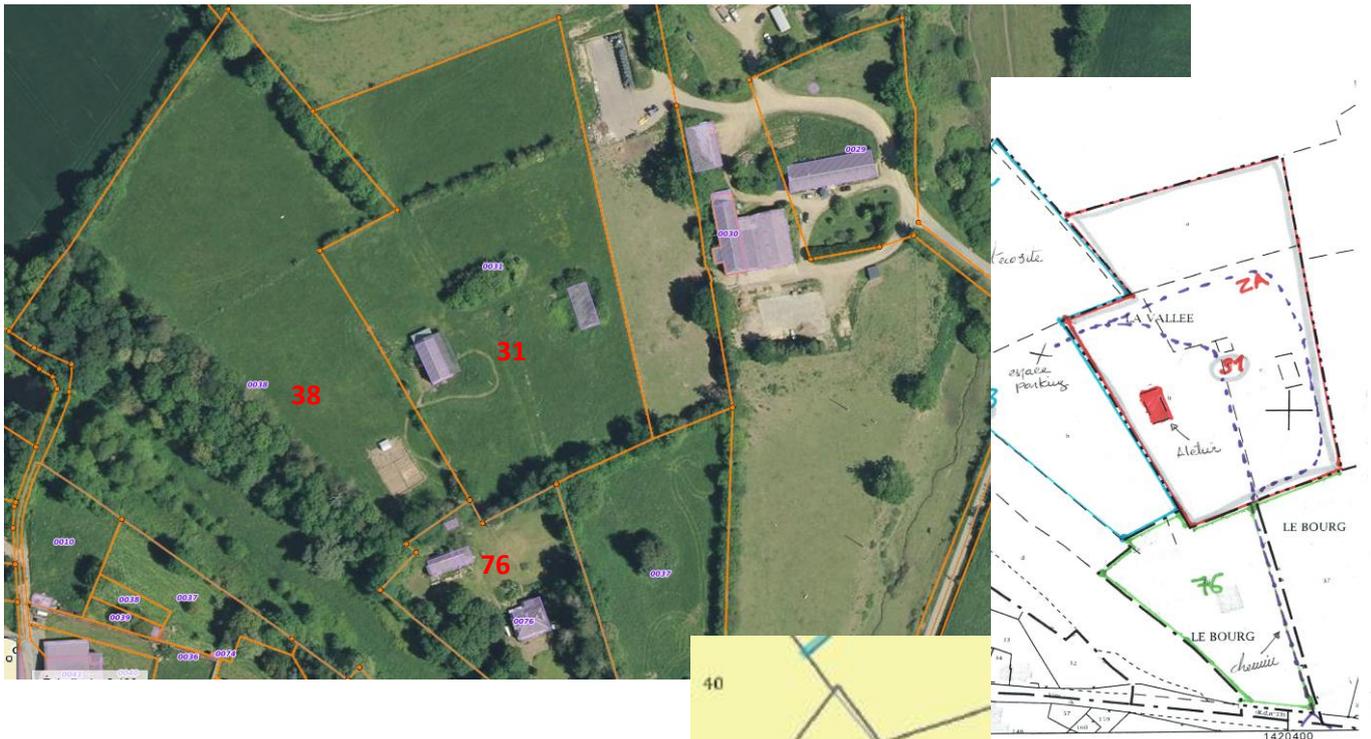
Par M NOBLE LEHOUX Léo, LE TOURNEUR, Le Bourg parcelles N 31 et N 38

Parcelle N 31 : demande qu'elle soit classée en zone artisanale , activité professionnelle de menuisier

Proposition des élus :

La création d'un secteur à vocation d'activités ne se justifie pas au regard des orientations du PADD.
Un STECAL Az pourrait éventuellement être mis en place sur une portion limitée des parcelles à condition que l'activité existe et sous réserve d'un avis CDPENAF préalable.

Position non favorable



Parcelle N 38 : demande le classement de la parcelle en zone Atc (projet d'activité touristique) avec accès par la parcelle N 76

Proposition des élus :

La création d'un secteur Atc doit pouvoir se justifier par rapport à un projet touristique qui sera à présenter devant la CDPENAF pour obtenir son avis.

Position non favorable



Demande la vérification de la zone N sur la partie sud de la parcelle N76

Proposition des élus :

La parcelle 76 est intégralement située en zone UB. La zone N est localisée sur la parcelle 38 voisine.

Position : Pas de modification du PLU

Commentaire : *sur la demande d'une STECAL Az, il est regrettable de ne pas accepter d'étudier cette demande au motif qu'elle doit recevoir l'avis du CDPENAF. Favoriser l'installation d'artisan dans le tissu rural est pourtant un objectif du PADD. Sur la demande d'un secteur Atc, en son état, le projet ne paraît pas assez élaboré pour justifier une modification du PLU.*

Observation n°7 / LE Tourneur

Par M et Mme MARTIN Ludovic, LE TOURNEUR, La Vieville parcelle 704 YB 18

Demande que le bâtiment existant sur la parcelle soit pastillé en changement de destination



Proposition des élus :

le bâtiment est à l'entrée de la parcelle L'autre bâtiment (à droite de la photo) est une habitation

Position favorable à l'étoilage

Commentaire : *accord avec les élus*

Observation n°8 / LE TOURNEUR

Par M STEPANI Julien

Complète observation 4 ; courrier de motivation et plan du projet

Commentaire : *le plan annexé ne paraît pas correspondre dans ses limites à celle de la zone Atc*

Cf. ci-avant

REGISTRE SOULEUVRE EN BOCAGE

Observation n°1

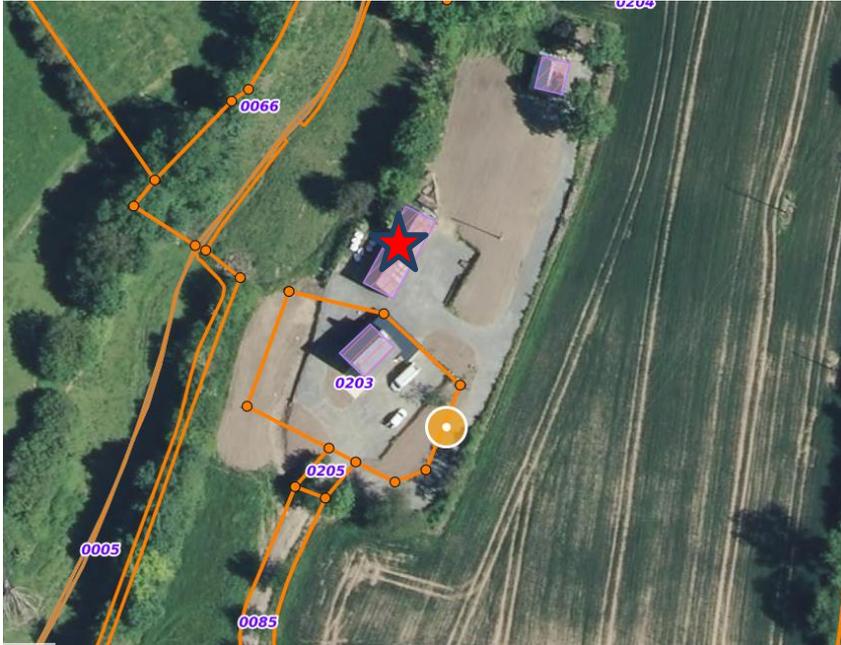
Par M COURTOIS Jean-Pierre BEAULIEU, Le Val,

Demande que le bâtiment existant soit pastillé en changement de destination

Proposition des élus :

Il existe plusieurs bâtiments sur le secteur. Quel bâtiment devrait être identifié ?

Position favorable



Proposition des élus :

Il existe plusieurs bâtiments sur le secteur. Quel bâtiment devrait être identifié ?

Position favorable

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°2

Par M FRANCOIS Claude, LE RECULEY, parcelle 11
Demande son classement en zone constructible



Proposition des élus :

Il s'agit a priori d'une parcelle initialement en zone constructible lors du 1^{er} arrêt de projet et remis en zone A suite aux avis des PPA pour modérer la consommation d'espaces. Sa réintégration en zone constructible posera question au vu de son éloignement du bourg et de son caractère non bâti.

Position non favorable selon position sur les autres remarques sur ce secteur

Commentaire : *la situation excentrée de la parcelle justifie sa non constructibilité*

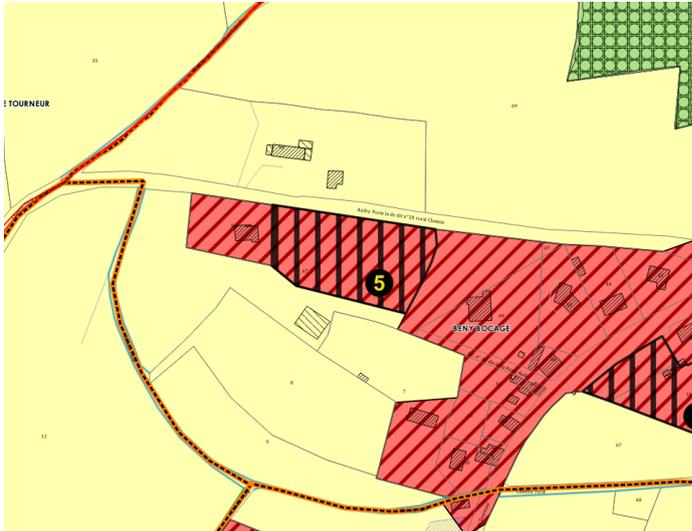
Observation n°3 / Beny Bocage

Par M PICARD Jacques, LE BENY BOCAGE, OAP 17
Doublon de l'observation 1 du registre dématérialisé
Cf. ci-avant.

Observation n°4 / Beny Bocage

Par M DESCHAMPS Michel, LE BENY BOCAGE, La Porte Audry, OAP 5

Demande la modification de l'OAP 5 pour incorporer le bâtiment de la parcelle 67 en limite de la parcelle 7



Réponses des Elus :

La limite de l'OAP 5 prend appui sur une haie permettant de délimiter une zone constructible en bord de voie. L'accès au bâtiment existant se fait depuis la RD109. Le bâtiment est un hangar sur lequel le propriétaire aurait l'intention de demander une autorisation de travaux (de quelle nature ?).

Peut-on agrandir la zone UBp pour intégrer le bâtiment ?

Position défavorable

Remarque : devenir de la haie bordant la zone : protégée ?

Réponses des Elus :

La haie semble de bonne qualité et pourrait justifier d'être protégée.

Position à préciser lundi 27 par les élus / ils iront voir sur place

Commentaire : l'extension de l'OAP 5 n'est pas justifiée au regard de son éloignement par rapport au centre bourg. La réponse pourrait être un étoilage dans la mesure où ce bâtiment présenterait un intérêt patrimonial certain. La haie devrait effectivement être protégée de même que les parties boisées (parcelles 8, 67, 66)

Observation n°5 / Beny Bocage

Par M DOUBLET Yves, LE BENY BOCAGE, Le Pévillon , parcelles 301, 422, 234 et 245

Parcelles 234, 245 et 422 : demande la confirmation du pastillage



Réponses des Elus :

Il semble qu'il existe un important décalage du cadastre au niveau de la section D.

Les bâtiments identifiés apparaissent donc être sur les parcelles 245 et 422 alors que sur le terrain, ils sont sur les parcelles 422 et 234, conformément au souhait du demandeur. Ce décalage étant lié au fond cadastral, il n'est possible de la corriger.

Ils sont en zone A / et les étoiles sont sur la photo aérienne et pas sur le cadastre

Position favorable à la correction du zonage

Parcelle 301 : demande qu'elle reste constructible

Réponses des Elus :

L'ensemble du hameau n'étant pas en zone constructible, il n'est pas envisageable de conserver la constructibilité sur cette seule parcelle.

Position non favorable

Demande que le bornage suite aux modifications du tracé de la route soit réalisé

Réponses des Elus :

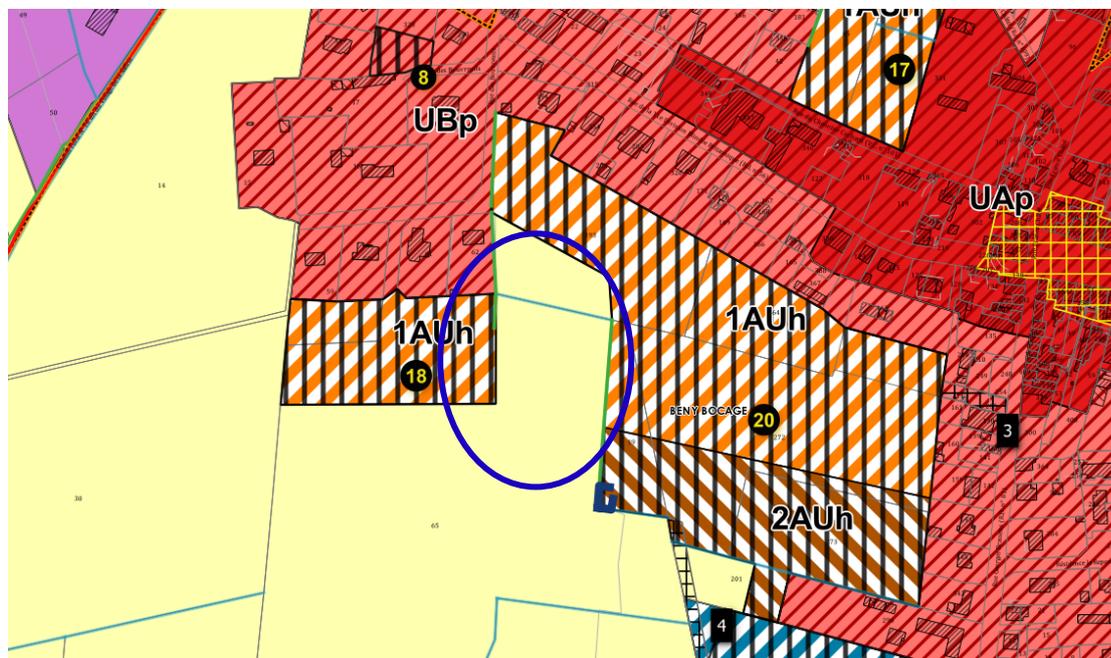
Cette demande est à voir directement avec les élus de St-Pierre Tarentaine et ne concerne pas directement le PLU.

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°6

Par Anonyme LE BENY BOCAGE OAP 18 et 20

Proposition d'aménagement entre ces deux OAP, notamment en matière d'assainissement



Réponses des Elus :

Une zone humide identifiée entre ces deux secteurs a justifié son maintien en zone A non constructible.

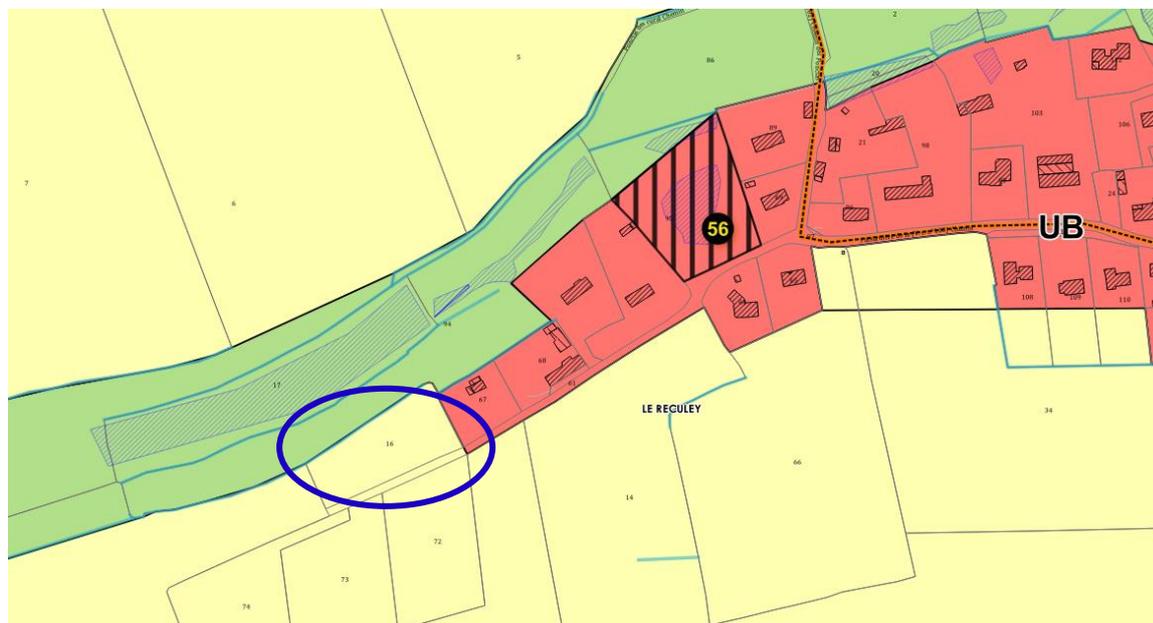
Position non favorable

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°7

Par Anonyme, LE RECULEY, La Passardière, parcelle 16 – M Villedieu

La parcelle n'est pas à vocation agricole mais à usage privée. Demande qu'elle soit constructible.



Réponses des Elus :

Même sans vocation agricole, la constructibilité de cette parcelle ne se justifie pas car elle est localisée en extension de la zone urbanisée. Un classement en zone N aurait pu être approprié.

Position non favorable

Commentaire : accord avec les élus

Observation n°8

Par M BALLON Alain

Deuxième doublon

Cf. ci-avant

9. Procès-Verbal de Synthèse

Il a été remis à Monsieur Guillaumin, adjoint à l'urbanisme de la communauté de communes et à Monsieur Declosmesnil, maire de Souleuvre en Bocage, le vendredi 15 avril 2021.

Présenté ci-après, il y est inclus les réponses de la collectivité aux questions posées. L'original du mémoire en réponse figure en annexe.

« En application de l'article 5 de l'arrêté intercommunal, je, sous signé Bruno BOUSSION, commissaire-enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Caen en date 1^{er} décembre 2020, dresse ce jour procès-verbal de clôture de l'enquête publique unique en présence de Monsieur Declosmesnil, Maire de Souleuvre en Bocage, de Monsieur Guillaumin, vice-président en charge de l'Urbanisme et de Madame Houdan, directrice de l'aménagement

Les conditions d'affichage de la mise à l'enquête ont été respectées.

Les permanences se sont déroulées dans des conditions permettant au public de prendre connaissance du dossier et de consigner ses observations.

On constate 587 visiteurs sur le site du registre et 1257 téléchargements de pièces du dossier.

Les 51 observations portées sur les 7 registres ainsi que sur le registre dématérialisé ont été transmises au maître d'ouvrage :

registre	nbr observations	
intercom	2	
Souleuvre en Bocage	8	dont 2 doublons
Le Tourneur	8	dont 1 doublon
St Martin des Besaces	6	dont 1 doublon
Ste Marie Laumont	3	
Campeaux	2	
La Graverie	6	
registre dématérialisé	16	
total	51	

Il vous appartient d'apporter une réponse aux observations portées sur les registres.

Pour ma part, je vous demande de bien vouloir, en intégrant les prises en compte des réponses aux demandes faites sur les registres, répondre aux questions suivantes :

1. Avis de PPA

Les avis de PPA vont-ils vous amener à modifier votre projet que cela soit sur les parties faisant l'objet d'urbanisation / densification ou sur les STECAL tant sur le règlement écrit que sur le règlement graphique ?

Ces avis conduiront donc à modifier le document avant son approbation par le conseil communautaire, dans l'esprit du tableau joint à ce présent rapport :

- Pour apporter des éléments de justification complémentaires au sein du rapport de présentation et pour compléter l'évaluation environnementale,
- Pour faire évoluer le zonage et le règlement écrit sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Des arbitrages restent toutefois à réaliser pour définir avec précision les adaptations à apporter au PLU avant son approbation par le conseil communautaire.

Personne(s) publique(s) Associées	Sujet/objet de la remarque	Précisions sur la (les) demande(s) formulée(s) dans l'avis	Réponses/suggestions BE	Réponses des Elus
<p>➤ Chambre d'Agriculture Avis défavorable Courrier du 9 février 2021</p>	Densité	La Chambre d'Agriculture relève les efforts consentis par la commune mais estime que ceux-ci restent encore insuffisants pour modérer la consommation d'espaces notamment du fait de potentialités de construction supérieures aux besoins et d'une densité encore trop faible notamment dans les communes rurales.	Etudier avec la commune les éventuelles adaptations supplémentaires pouvant être apportées en matière d'habitat (en lien avec l'avis de l'Etat) pour ajuster certaines zones ou procéder à leur reclassement en zone 2AU.	
	OAP thématique « bâtiments agricoles »	La Chambre d'Agriculture demande de retirer certaines dispositions de cette OAP : <ul style="list-style-type: none"> - Adaptation de la forme des bâtiments à la forme et taille des parcelles - Privilégier des volumes de bâtiments agricoles réduits, bas et fractionnés afin de briser leur effet masse 	Les OAP n'ont pas un caractère fortement contraignant. Elles doivent permettre de constituer un outil de discussion entre la commune et les porteurs de projets pour assurer au mieux l'intégration des bâtiments agricoles.	
	Exploitations agricoles	La Chambre d'Agriculture demande que 3 sites agricoles en zone N soient reclassés	Afin de prendre en compte cette remarque et considérant la localisation	

en zone N	en zone A.	<p>des sites agricoles dans des secteurs sensibles, il avait été décidé de maintenir ces 3 sites en zone N mais de permettre la création de bâtiments agricoles en zone N comme le permet le code de l'urbanisme.</p> <p>La zone A est effectivement plus adaptée mais ne permet pas d'appréhender complètement les enjeux naturels du site car elle permet les bâtiments agricoles sans limitation.</p> <p>Il paraît judicieux de les maintenir en zone N au regard des enjeux environnementaux.</p>	
Lisières végétalisées des OAP	La Chambre d'Agriculture souhaite que les lisières végétalisées prévues dans les OAP à l'interface avec les parcelles agricoles soient localisées à l'intérieur du périmètre des OAP.	Les lisières représentées graphiquement sur les OAP seront réintégrées à l'intérieur du périmètre des OAP.	
Zones humides	La Chambre d'Agriculture demande la possibilité d'autoriser les constructions dans les zones humides DREAL si une étude vient infirmer le caractère humide de l'emprise d'un projet.	<p>Sur les plans de zonage, il faut distinguer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides avérées sur la base d'une étude et au sein desquelles les constructions sont strictement interdites. Ces zones humides sont peu importantes en surface et sont concentrées dans et autour des bourgs - Les zones humides probables de la DREAL pour lesquelles le règlement précise qu'une étude spécifique peut effectivement 	

			<p>infirmier le caractère humide du secteur et permettre le projet. La demande de la Chambre d'Agriculture est donc d'ores et déjà prise en compte.</p>	
<p>➤ Conseil départemental du Calvados Avis favorable avec recommandations Délibération du 22 janvier 2021</p>	Projet habitat	Le département demande certaines clarifications sur les chiffres mentionnés dans le rapport de présentation pour clarifier les besoins en logements et la manière dont le PLU répond à ces besoins.	Le rapport de présentation sera complété et corrigé dans le sens de la demande du Conseil départemental.	
	Fibre optique	Il est demandé de rappeler l'obligation légale imposant au maître d'ouvrage de lotissement d'équiper en lignes de communications électroniques à très haut débit les projets soumis à permis de construire ou d'aménager.	S'agissant d'une obligation légale, il n'apparaît utile de faire ce rappel dans le règlement du PLU.	
	Voies départementale	<ul style="list-style-type: none"> • Demande de report du bon tracé de la liaison Vire-A84 sur la carte du PADD • Demande de mention du règlement de voirie départementale et ses dispositions dans le règlement écrit • Suggestion de report de la marge de recul de 35 mètres le long de la RD577 sur le règlement graphique 	<ul style="list-style-type: none"> • Le PADD affiche un principe de liaison routière entre Vire et l'A84. L'exactitude du tracé est sans incidence. • Le règlement de voirie départementale est un document dépendant d'une législation autre que celle de l'urbanisme et n'a pas à être retranscrit dans le PLU • Le report de la marge de recul de 35 mètres peut être envisagé sur les plans si les élus le souhaitent. 	
	OAP	Le département émet des observations concernant certains secteurs OAP du PLU : - OAP4 à Beaulieu (proximité et	Une discussion sera à engager avec les élus pour étudier les adaptations pouvant être apportées sur les OAP	

	<p>nuisances de la RD577)</p> <ul style="list-style-type: none"> - OAP23 au Beny-Bocage (caractère isolé du secteur d'activités avec problématique de sécurité de l'accès) - Interrogation sur le principe de liaison routière entre la RD53 et la RD 675 à St-Martin des Besaces - Pour le secteur 105 à St-Martin des Besaces, concertation préalable avec le département concernant l'accès sur la RD185 - Le secteur 115 à St-martin des Besaces devrait être urbanisé en dernier lieu car il tend à développer l'urbanisation le long de la RD675 loin du cœur de bourg. - Pour les OAP incluant une étude loi Barnier à St-Martin des Besaces et Campeaux, préciser que l'aménagement devra être réalisé en concertation avec le département - Pour les OAP 47 et 48 à la Ferrière Harang, préciser que l'aménagement du carrefour est une condition sine qua non de leur urbanisation. - Conditionner l'urbanisation du secteur 76 au Tourneur à l'achèvement de l'urbanisation du secteur 62 plus proche du cœur de bourg - Caractère excentré du secteur 136 à St-Pierre Tarentaine. Si maintenu, son urbanisation devrait être réalisé après les autres secteurs plus proches du cœur de bourg. - Caractère excentré du secteur 94 	<p>afin de répondre au mieux aux attentes du département.</p>	
--	---	---	--

		<p>justifierait son urbanisation après les autres secteurs OAP. Par ailleurs, les sorties sur le réseau départemental devront être groupés pour être acceptés par le département.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour le site de la Soulevre, affirmer les enjeux de sa desserte et réfléchir aux aménagements nécessaires sur le réseau routier - Pour le site de la Soulevre, le département rappelle que tant que certaines parcelles restent propriété du département, il s'opposera à certains projets contraires à l'espace naturel sensible (projet de tyrolienne concerné) - Interrogation concernant l'impact du projet de funiculaire à détailler 		
<p>➤ Préfecture du Calvados (services de l'Etat) Avis favorable avec réserves Courrier du 26 janvier 2021</p>	<p>Développement démographique</p>	<p>L'Etat relève que le scénario démographique retenu est modéré et que la répartition des logements se fait pour moitié dans les pôles et pour moitié dans les communes rurales.</p> <p>Les ajustements demandés dans l'avis sur le 1^{er} arrêt de projet concernant la prise en compte du déficit de constructions et la réduction des logements vacants ont été pris en compte.</p> <p>Il relève cependant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il conviendra, au travers du mise en compatibilité avec le SCOT révisé, de respecter les objectifs du SRADDET approuvé le 2 juillet 2020 concernant la prise en compte des objectifs de réduction de la consommation 	<p>La mise en compatibilité interviendra après la prochaine révision du SCOT dans les délais prévus par le code de</p>	

		<p>d'espaces.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il conviendra de s'assurer que les logements créés par changement de destination ne sont pas susceptibles de remettre en cause l'équilibre prévu entre pôles et communes rurales 	<p>l'urbanisme (1 an ou 3 ans suivant les cas)</p> <p>Une analyse par commune du nombre de changement de destination sera effectuée pour s'assurer de l'absence de déséquilibre.</p> <p>Toutefois, seule une partie du nombre de bâtiments identifiés sera réellement transformée dans les années à venir. Le risque de déséquilibre paraît donc limité.</p>	
	<p>Justifications de la consommation des espaces agricoles</p>	<p><u>Pour l'habitat :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'optimisation de l'utilisation de l'espace programmé dans le PLU s'inscrit bien dans la lutte contre l'étalement urbain en permettant un meilleur ratio du nombre de logements par hectare consommé. - les extensions urbaines sont divisés par 2 par rapport au potentiel permis par le SCOT (55 ha au lieu de 107 ha dans le SCOT) - l'offre de logements répartie entre pôles et communes rurales est compatible avec le SCOT (56%/44%) mais nécessiterait une harmonisation au niveau des objectifs inscrit dans le PADD (50%/50%) 	<p>Le PADD exprime un objectif général que les documents réglementaires traduisent. Pour plus de cohérence, il pourrait être précisé que la part de logements dans les communes rurales ne doit pas dépasser 50% tel que prévu par le SCOT.</p>	

	<ul style="list-style-type: none"> - la répartition territoriale du nombre de logements sur les secteurs en extension et la densité du bâti sont conformes au SCOT - les vergers localisés en transition entre zone urbaine et espace agricole pourraient être classés en zone A ou N. - des remarques sont formulées concernant certaines zones 1AUh (St-Pierre Tarentaine et Montbertrand pour leur caractère linéaire non conforme avec le PADD ; Le Tourneur pour le caractère excentré de la zone face à l'école et avec la présence de la RD). - les OAP devraient être complétées pour préciser de quelle manière peut être assurée la diversité de l'offre de logements souhaitée par la commune <p><u>Pour l'économie :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - l'offre foncière économique (20 ha) est répartie sur les pôles de St-Martin des Besaces, Beny-Bocage et Etouvy-la Graverie. - Aucune offre foncière n'est programmée sur la commune de Campeaux (plus de référence dans le rapport de présentation, ni dans le PADD) donc il conviendrait de supprimer l'OAP 32 et la zone 1AUz sur la commune en conséquence 	<p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande. Il serait judicieux d'inscrire des objectifs pour certaines OAP stratégiques (proches des cœurs de bourg par exemple).</p> <p>Le PADD prévoit bien des possibilités de développement des zones d'activités des pôles secondaires (page 8). En cohérence avec cette orientation, la zone d'activités de Campeaux fait donc l'objet d'une extension comme expliqué page 269 et suivantes du rapport de présentation.</p> <p>Les secteurs identifiés correspondent tous à des secteurs de développement donc il n'y a pas lieu d'établir une</p>	
--	---	--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Suggestion sur la cartographie du PADD de distinguer les secteurs de développement de l'offre foncière de ceux où ces activités doivent être maintenues. - Sur St-Ouen des Besaces, la zone Ue pour l'aire de covoiturage devrait être identifiée en emplacement réservé <p><u>Pour les activités existantes en zone A et N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La surface de plusieurs STECAL devrait être réduite pour mieux satisfaire le caractère limité exigé par le code de l'urbanisme - La zone 1AUz des Haises au Beny-Bocage pose question car elle tend à accroître le mitage. Le recours à un STECAL doit être étudié et justifié. <p><u>Pour le développement touristique</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone 1AUL du 1^{er} arrêt de projet a bien été transposé en STECAL NL plus réduit en surface - L'OAP de la Soulevre doit cependant être complétée pour représenter le projet Natura 2000 et les incidences Natura 2000 paraissent insuffisantes notamment en ce qui concerne les projets de circuits VTT et de funiculaire qui ne sont pas suffisamment développés (cf. ci-après) - Le potentiel constructible des STECAL touristique (At, Atc et Ntc) 	<p>distinction.</p> <p>La parcelle est propriété de la commune. La mise en place d'un emplacement réservé n'est donc pas opportune.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande. Il est précisé que la création d'un STECAL nécessitera un nouveau passage en CDPENAF avant approbation.</p> <p>Les incidences Natura 2000 sont évaluées sur la base des éléments connus du projet lors de l'élaboration. Ces incidences pourront être appréciées avec plus de précision lors des phases préalables à la mise en œuvre des projets qui nécessiteront également des études d'incidences Natura 2000.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant</p>	
--	---	--	--

	devra être intégré dans la consommation d'espaces et le projet de développement économique devra être mieux justifié et en l'absence de projets à court ou moyen termes, les STECAL devront être réduits (avec nouveau passage en CDPENAF avant approbation si modification ou création de STECAL).	cette demande.	
Adéquation avec la ressource en eau	<p><u>Eau potable</u></p> <p>L'Etat souligne la nécessité de conditionner l'urbanisation des différentes zones à la réalité des capacités d'alimentation en eau et au renforcement de la sécurisation de cette alimentation (phasage 1AU/2AU).</p> <p>Par ailleurs, il convient de s'assurer que certains projets situés dans des périmètres de protection de captage sont compatibles avec les arrêtés d'utilité publique (OAP 12, 87 et 88 ; projet de liaison routière St-Lô Vire).</p>	<p>Il convient de se rapprocher du syndicat de la Sienne pour connaître les capacités d'alimentation en eau et affiner les données relatives à l'alimentation en eau potable.</p> <p>Suivant les conclusions, le phasage évoqué par l'Etat sera à étudier avec les élus avant approbation.</p> <p>Concernant les périmètres de captage, s'agissant de servitudes d'utilité publique, les projets situés dans les périmètres concernés devront dans tous les cas respecter les arrêtés d'utilité publique nonobstant les dispositions du PLU.</p>	Nous allons vérifier les arrêtés de captage avec les OAP, cependant pour les 87 et 88 , ces OAP ne sont dans les zones de Captages
	<p><u>Assainissement eaux usées</u></p> <p>Au vu de l'aptitude des sols pour l'assainissement autonome, le règlement écrit doit conditionner la possibilité de construire soit à l'aptitude des sols à l'épandage souterrain à faible profondeur</p>	Le règlement pourra être complété pour intégrer la demande de l'Etat.	

	soit pour des cas exceptionnels à l'existence d'un milieu récepteur adapté.		
Enjeux environnementaux	<ul style="list-style-type: none"> « L'évaluation environnementale fondée sur la présentation des mesures pour éviter et réduire les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement n'aborde pas la notion de compensation. » <p><u>Protection des éléments fixes du paysage</u></p> <ul style="list-style-type: none"> – le rapport de présentation limite la protection des haies à celles jouant un rôle hydraulique et paysager mais ne recense pas les haies assurant une continuité écologique de la TVB et du SRCE. - Le règlement prévoit une protection qui n'est pas garantie pour les haies arrivées à maturité car il ne les soumet pas à déclaration préalable et ne permet pas d'appréhender la nécessité de renouvellement de la haie. - Les dispositions concernant la préservation des haies devraient concerner l'ensemble des éléments fixes du paysage (arbres remarquables, alignement d'arbres, haies). - Les dispositions applicables aux éléments de paysage de type boisements devront respecter le code forestier et conditionner l'autorisation 	<p>Est-ce une citation du Rapport de présentation ?? je ne trouve aucun élément dans le rapport de présentation pour expliquer cette remarque</p> <p>Faut il forcément prévoir la notion de compensation ? Elle est abordée au moins 3 fois dans l'évaluation , mais pas expliquer comme grand principe</p> <p><u>Concernant les haies : rappel de la méthode</u></p> <p>Une première réunion en COPIL s'est tenue le 14 mars 2016.</p> <p>Au cours de cette réunion, ont été discutés les éléments de cadrage, la méthode proposée et les finalités de l'étude.</p> <p>L'objectif de cette réunion était de choisir des critères pour cibler les haies à protéger, objectif qui a été atteint avec le choix de privilégier les critères hydraulique et paysager.</p> <p>Les élus ont estimé, en total accord avec GAMA que le territoire étant fortement couvert de haies, le classement des haies pour des critères</p>	

	<p>de coupes à des caractéristiques surfaciques.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Page 11 : remplacer « coupes d'élagages » par « élagages » - Pour les EBC, préciser dans la légende leur protection au titre de l'article L.113-2 du code de l'urbanisme et harmoniser la légende avec la trame des plans. - La légende doit associer la protection avec les articles du code de l'urbanisme concernés - Les boisements en zone Nf ne sont pas clairement identifiés comme étant protégés au titre de l'article L.151-23 CU 	<p>écologiques n'avaient pas de sens ! Notons aussi que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La densité élevée du bocage rend difficile la discrimination des haies entre elles (presque toutes jouent un rôle écologique) - La multifonctionnalité du bocage fait que les haies identifiées pour leur rôle hydraulique et paysager ont aussi une fonctionnalité écologique. <p>Suite à cette validation, le travail a été réalisé par GAMA : une première sélection a été envoyée à chaque commune déléguée et de nombreux échanges ont eu lieu afin d'aboutir à une sélection la plus précise possible.</p> <p>La question des haies est évoquée à de nombreuses reprises et une OAP thématique « A1 – Le Bocage » est même rédigée.</p> <p>Ce travail était connu de l'Etat et cette demande n'apparaissait pas dans le 1^{er} avis sur le PLU alors même que la protection des haies n'a pas été modifiée entre les 2 versions arrêtées.</p> <p>Les autres corrections de légende et textes seront réalisées avant l'approbation.</p> <p>Les boisements en zone Nf ne sont pas</p>	
--	---	--	--

	<p><u>Trame Verte et Bleue</u></p> <p>Le rapport de présentation met en évidence les corridors écologiques et les principaux éléments fragmentant.</p> <p>Les points de rupture et les obstacles dans les continuités écologiques devraient figurer sur le règlement graphique et des mesures de résorption doivent être envisagés (emplacements réservés pour création de rivière de contournement ou aménagements-anguille).</p> <p><u>Natura 2000</u></p> <p>L'évaluation des incidences Natura 2000 est incomplète notamment concernant les solutions à mettre en place.</p> <p>Pour le site de la Soulevre, des précisions devraient concernant les projets envisagés devraient être intégrés pour mieux appréhender les incidences potentielles sur</p>	<p>protégés au titre de l'article L.151-23. Les boisements en zone Nf sont les boisements sur lesquels existe un plan simple de gestion. La mise en place d'une protection L.151-23 serait une contrainte administrative pour les exploitants de ces forêts.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Comme expliqué précédemment, les éléments à la disposition de la commune à ce stade ne permettent pas d'apporter des conclusions plus</p>	
--	---	--	--

	<p>figurer, tout comme les mares, au règlement graphique.</p> <p>Des compléments seront à apporter concernant les mares recensées (critères de recensement et pourcentage par rapport à l'ensemble des mares).</p>	<p>Les mentions de zones humides avérées par la DREAL dans le rapport de présentation (évaluation environnementale) seront revues car les zones humides avérées sont uniquement celles identifiées dans le cadre d'un inventaire terrain.</p> <p>Les autres zones humides figurant sur les plans sont les zones humides prédisposées de la DREAL. Leur protection sera à affiner dans le règlement écrit.</p> <p>Les compléments demandés seront intégrés dans le rapport de présentation avant approbation.</p>	
<p>Emission de gaz à effet de serre</p>	<p><u>Déplacements, modes doux</u></p> <p>Pour renforcer la politique communale en faveur des modes alternatifs à la voiture, il conviendrait d'étayer le dossier par des aménagements et équipements cyclables et aires de covoiturage (emplacements réservés)</p> <p><u>Maitrise de la consommation énergétique des bâtiments</u></p> <p>Suggestion d'intégrer des objectifs de performances énergétiques et environnementales renforcées sur certains secteurs (secteurs d'activités par exemple</p>	<p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>	

	avec coefficient de biotope).		
Prise en compte des risques et nuisances	<p>Préciser la source des données sur la cartographie des risques et nuisances</p> <p><u>Risque lié aux chutes de pierre et de blocs</u></p> <p>Il est recommandé d'étendre la trame spécifique lié à ce risque de 100 mètres en amont et aval de ces zones.</p> <p><u>Bruit lié à la présence d'infrastructures classement sonore :</u></p> <p>Inscrire les infrastructures de transports terrestres faisant l'objet d'un classement sonore en emplacement réservé y compris pour la RD 674 non indiqué dans le PLU.</p> <p>Intégrer dans les annexes le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures classées, les prescriptions d'isolement acoustique et les arrêté préfectoraux correspondants</p>	<p>La précision sera apportée sur le plan.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande. NON Ce n'est pas logique car ces corrections ont été faite depuis le premier arrêt.</p> <p>Les périmètres apparaissent sur la cartographie des risques et nuisances (y compris le périmètre en bordure de la RD674), les arrêtés sont joints en annexe. Il conviendra d'ajouter les prescriptions d'isolement acoustique en annexe.</p> <p>N'y aurait il pas une erreur dans l'avis (Copié Collé Précédent Avis) ?</p>	

	<p><u>Inventaire historique de sites industriels</u></p> <p>Avant tout aménagement, il conviendra de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec l'usage projeté.</p> <p><u>Radon</u></p> <p>Nécessité de prendre en compte les dispositions constructives lors de la conception ou rénovation des bâtiments.</p> <p><u>Funéraire</u></p> <p>Pour les emplacements réservés pour extensions des cimetières, des études spécifiques sont à mener (rapport hydrogéologique) pour confirmer l'aptitude des sites pour cet usage.</p> <p><u>Exposition du public aux champs électromagnétiques</u></p> <p>Rappel des dispositions concernant l'implantation d'émetteurs d'ondes et d'antennes relais de téléphonie mobile</p> <p><u>Exposition à des risques sanitaires</u></p>	<p>Ces dispositions découlent d'une législation autre que celle du code de l'urbanisme et n'ont donc pas à apparaître dans un document d'urbanisme.</p> <p>Le rappel sera fait auprès de la commune concernant cette obligation.</p> <p>Ces dispositions découlent d'une législation autre que celle du code de l'urbanisme et n'ont donc pas à apparaître dans un document d'urbanisme.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>	
--	--	---	--

	Suggestion de complément concernant les espaces végétales à planter pour éviter les espèces à faible pouvoir allergisant		
OAP	<p>Il convient de conforter les OAP avec le règlement pour imposer strictement certaines dispositions.</p> <p><u>OAP sectorielles</u></p> <p>Les OAP imposent un programme de logements sans définir clairement une densité minimale par hectare.</p> <p>L'Etat suggère de mettre en place un phasage d'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les grandes zones AU, urbanisation par phase depuis les secteurs les plus proches du bourg - Mettre en place un phasage pour les zones à urbaniser au sein d'une même commune déléguée, - Définir un pourcentage d'urbanisation dans les pôles avant de d'urbaniser dans les communes rurales. <p>Pour les OAP, intégrer des dispositions supplémentaires concernant les espaces de</p>	<p>Un point sera réalisé pour déterminer les compléments à apporter au règlement écrit pour conforter les éléments figurant dans les OAP.</p> <p>Il est rappelé que la définition de densités minimales n'est possible suivant les dispositions du code de l'urbanisme que dans les « secteurs situés à proximité des transports collectifs » (article L.151-26 CU).</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p> <p>Ces compléments ne seront possibles que dans la partie écrite des OAP. Pour rappel, l'article L. 151-7 précise que OAP peuvent prendre la forme de</p>	

	<p>stationnement, la gestion des eaux pluviales, aménagement lié à la topographie, etc.) pouvant justifier la mise en place d'emplacements réservés par exemple.</p> <p>Traduire l'ensemble des orientations écrites dans les schémas des OAP.</p> <p>Revoir l'OAP 32 sur la zone d'activités de Campeaux (cf. paragraphe sur le développement économique).</p> <p>Identifier la haie de qualité dans l'OAP51 et préciser que toute suppression d'une haie identifiée devra être soumise à déclaration préalable et compensé, à proximité, par un linéaire équivalent et de même valeur paysagère.</p>	<p>schémas d'aménagement et préciser « les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».</p> <p>Comme précisé auparavant, le projet d'extension de la ZA de Campeaux est bien inscrit au PADD et dans le rapport de présentation.</p> <p>Ce point sera à discuter avec les élus pour connaître leur position concernant cette demande.</p>	
	Analyse par pièce	<p>L'avis de l'Etat est complété par différentes observations sur les différentes pièces du PLU (corrections/ compléments sur la forme)</p>	<p>Les observations formulées seront analysées et discutées avec les élus.</p>
<p>➤ Mission Régionale d'Autorité Environnemental</p>	<p>Le diagnostic</p>	<p>L'Ae considère que sa demande initiale concernant l'actualisation des données a été suivie d'effet.</p>	

e
Avis en date du 17 février 2021
 NB : pour rappel, la MRAE émet un avis qui n'est ni favorable ni défavorable
 L'analyse se rapporte à l'avis détaillé et aux observations qui y sont formulées.

L'état initial de l'environnement	L'Ae considère que sa demande initiale concernant les compléments à apporter à l'état initial de l'environnement a été suivie d'effet sous réserve de préciser les noms des communes concernées par une cavité souterraine et de compléter le plan de localisation de ces cavités	La demande formulée sera prise en compte avant l'approbation du PLU.	
L'analyse des incidences sur l'environnement	L'Ae considère que sa recommandation initiale d'approfondissement de l'analyse des impacts du projet de PLU n'a pas été suivie d'effet et que le dossier mérite d'être complété par une démarche d'analyse des impacts environnementaux du projet de PLU aboutissant à la définition de mesures d'évitement, de réduction et de compensation assorties d'un dispositif de suivi et de mesures correctrices.		
L'évaluation des incidences Natura 2000	L'Ae considère que sa recommandation n'a été que partiellement suivie d'effet. Elle recommande de poursuivre plus finement les études et de modifier ou supprimer les Stecal générant des impacts négatifs sur les sites Natura 2000.		
Les choix opérés pour établir le PADD	L'autorité environnementale constate que sa recommandation a été très partiellement suivie d'effet. Elle recommande, afin de s'inscrire plus résolument dans l'objectif national « zéro artificialisation nette » à terme, d'examiner la possibilité de réduire, ou à défaut de		L'objectif zéro artificialisation nette est prévue pour une application à l'horizon 2040. Les surfaces inscrites en extension permettent un meilleur ratio d'hectares consommés par logement créé et a

	justifier davantage les besoins en logements et en consommation d'espaces naturels et agricoles.		fortiori par habitant. L'espace constructible est donc mieux optimisé. Les besoins en logements ont été évalués sur la base du scénario démographique retenu par les élus.
Les indicateurs et modalités de suivi	L'Ae considère que sa recommandation initiale sur les dispositifs de suivi du PLU a été suivie d'effet.		
Résumé non technique	L'Ae considère que sa recommandation initiale (complément pour améliorer la présentation) a été suivie d'effet. Elle maintient néanmoins sa recommandation générale que le résumé non technique tienne compte des autres observations du présent avis.		Le résumé non technique sera modifié/complété/amendé pour tenir compte des adaptations qui sont susceptibles d'être apportées au projet avant approbation.
La prise en compte des autres plans et programmes	L'Ae considère que sa recommandation initiale n'a pas été suffisamment suivie d'effet. Elle recommande que le projet soit encore amendé pour mieux prendre en compte les documents de rang supérieur.		
Qualité de la démarche itérative	L'Ae considère que sa recommandation initiale a été suivie d'effet.		
Prise en compte de l'environnement	<u>Sur la consommation d'espaces</u> L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale n'a pas été suffisamment prise en compte. Elle recommande à nouveau de justifier le		

	<p>scénario démographique et de production de logements retenu et d'analyser son impact sur la consommation de l'espace et sur toutes les composantes environnementales qui en découlent.</p>		
	<p><u>Sur la biodiversité et sur la trame verte et bleue</u> L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale de s'interroger sur la nécessité de construire dans des secteurs sensibles a été en partie suivie d'effets mais que de nombreux secteurs sensibles restent encore impactés négativement par le projet et que l'évaluation environnementale, qui devrait contenir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts en matière de biodiversité, reste insuffisante.</p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale sur la protection plus forte des sites naturels d'intérêt majeur et la trame verte et bleue a été partiellement suivie d'effet. Elle recommande de renforcer la préservation de la trame verte et bleue en évitant ou réduisant fortement notamment toute possibilité de construction sur les zones humides.</p>		
	<p><u>Sur le paysage</u> L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale n'a pas été suivie d'effet et la réitère.</p>		

<p>L'état initial de l'environnement n'a pas été complété, pas plus que l'analyse des incidences du projet de PLU sur les paysages et le patrimoine. Le projet contient toujours les mêmes OAP thématiques. Bien que figurant à la légende des cartes du règlement graphique, les mares, les arbres remarquables et les alignements d'arbres ne sont que très peu identifiés et localisés. La protection des haies n'apparaît pas renforcée. Le nouveau projet de PLU n'écarte pas davantage que le précédent le risque de banalisation des paysages de la commune nouvelle.</p>		
<p><u>Sur les risques et nuisances</u> L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale n'a été suivie que de peu d'effets. Elle recommande d'éviter plus strictement les constructions en zone de risques (notamment le risque lié à la remontée des nappes phréatiques sur certaines OAP).</p>		
<p><u>Sur l'eau</u> L'autorité environnementale constate que le sujet de l'eau potable reste un point délicat et recommande à la commune de reconsidérer plus précisément son développement urbain au regard de cet enjeu. L'autorité environnementale recommande de compléter l'état initial de l'environnement et de tenir compte des</p>		

		capacités d'épuration dans la définition de son projet d'urbanisme.		
		<p><u>Sur l'énergie et le climat</u></p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale n'a pas été suivie d'effet. Elle recommande à la commune de permettre et d'encourager d'autres mobilités au travers du plan d'urbanisme.</p> <p>L'autorité environnementale considère que sa recommandation initiale de poursuivre les réflexions afin d'utiliser les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour favoriser la construction de logements peu consommateurs d'énergie n'a pas été suivie d'effet et la réitère.</p>		
	Reglement Ecrit	Zone 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	Nous n'avons pas compris la remarque	
		Centre equestre	Le BE n'est pas d'accord (voir échange de Mail avec Mme Helou Leconte sur le sujet)	
<p>➤ CDPENAF</p> <p>Avis favorable pour les STECAL</p> <p>Avis favorable sur la consommation d'espaces</p>	Avis sur les règles d'extension et d'annexes en zone A et N (article L. 151-12	Avis favorable sous réserve de compléter les justifications au regard des spécificités locales des milieux agricoles et naturels et des bâtis pouvant s'implanter en zone A et N.		Le rapport de présentation sera complété pour apporter les justifications demandées par la CDPENAF.

Avis favorable avec réserves concernant les extensions et annexes en zone A et N Commission du 2 février 2021	code de l'urbanisme)			
	Avis sur le STECAL (article L. 151-13 code de l'urbanisme)	Avis favorable		
	Avis sur la consommation d'espaces (article L. 112-1-1 code rural)	Avis favorable		

Pour Note DH :

les périmètres de protection des forages sont des servitudes d'utilité publique et apparaissent donc dans les servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU comme le prévoit le code de l'urbanisme.

Il n'y a pas lieu de les faire apparaître sur les plans de zonage sinon au moindre changement concernant ces périmètres, il faudra faire des révisions pour adapter les plans de zonage. Et le règlement écrit n'a pas à préciser que l'urbanisation se fait à l'extérieur. S'agissant d'une servitude, l'arrêté préfectoral s'impose au règlement du PLU.

Sur ce sujet, l'Etat avait relevé que le projet de liaison entre Vire et l'A84 n'était pas compatible avec les servitudes de protection des forages.

2. Vous prévoyez un accroissement de la population correspondant à un besoin de 760 logements nouveaux. Je constate que les acteurs économiques du site de la Souleuvre misent sur un développement important de leur fréquentation (500 places de parking, 3000 m² pour les bus et camping-cars, gites...). En prenant en compte l'impact du changement climatique et notamment ses effets en période estivale, êtes-vous assuré que vos ressources en eau permettront de faire face aux besoins dans les périodes critiques ?

La commune et l'Intercom travaillent actuellement en étroite collaboration avec les syndicats en charge de l'alimentation en eau potable et les services de l'Etat pour apporter des réponses complémentaires concernant la desserte en eau potable du territoire et la sécurisation de cette ressource notamment pour faire face à la demande lors des périodes estivales.

Des éléments ont d'ores et déjà été proposés par les syndicats et sont en attente de validation auprès des services de l'Etat. Ils permettront suivant la réponse apportée par ces services de définir les adaptations éventuelles à apporter au PLU avant son approbation par le conseil communautaire.

3. OAP thématiques

- a. Vous précisez en préambule que « les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés ». Lors du développement des différents thèmes, vous énoncez des recommandations et des orientations. Comment un porteur de projet doit-il interpréter celles-ci ?

Les projets réalisés sur le territoire sont soumis à une obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation et notamment les OAP thématiques. Le principe de compatibilité avec les orientations définies correspond à un principe de non-contrariété, ce qui signifie que le projet ne doit pas aller à l'encontre des orientations définies et doit permettre, même partiellement, de satisfaire aux objectifs définis.

Les recommandations formulées dans ces OAP n'ont aucune valeur prescriptive mais davantage une valeur de sensibilisation. La collectivité encourage leur prise en compte mais une autorisation du sol ne saurait être refusée si le projet ne respecte pas une recommandation.

Je citerais simplement deux exemples :

- Gestion des eaux pluviales à la parcelle

Il est recommandé de « respecter un pourcentage minimal d'espaces végétalisés qui va au-delà de ce qui est imposé par le règlement du PLU ».

Le règlement écrit définit, pour la zone 1AUh, un coefficient de 25% de surface en pleine terre. L'application du règlement est strict et tout projet présentant un coefficient de pleine terre inférieure à ce pourcentage sera refusé.

La recommandation formulée dans l'OAP thématique incite les porteurs de projet à ne pas se limiter à ce pourcentage et à aller au-delà de 25% sans que cela ne constitue toutefois une quelconque obligation ou un élément de blocage pour une future autorisation du sol.

- Intégration des bâtiments agricoles ou des bâtiments dans les zones d'activité

Recommandation : « privilégier des volumes réduits, bas et fractionnés... »

Orientations : « en cas d'extension, construire dans la mesure du possible en continuité du bâti existant et respecter l'orientation des faitages, des volumes... »

Les OAP thématiques peuvent aussi être perçue comme un guide de sensibilisation à destination des porteurs de projet. Elles doivent permettre à la collectivité d'engager une discussion avec les porteurs de projet pour que les projets présentés évoluent dans un sens favorable pour le porteur de projet et pour la collectivité. Elles doivent constituer des garde-fous sur lesquels la commune peut s'appuyer si un projet venait en parfaite contradiction avec les orientations définies.

Comme précisé auparavant, le non-respect des recommandations est en revanche sans conséquence pour le projet.

b. Haies

Vous avez prévu pour les exploitations de recommander un plan de gestion de l'ensemble des haies d'une même propriété foncière en y assortissant une réduction possible des mesures compensatoires. Ce plan de gestion est-il porté par le propriétaire ou par l'exploitant ?

La recommandation est formulée à destination des exploitants afin qu'ils intègrent l'ensemble des haies existantes sur leur exploitation (haies qui peuvent appartenir à différents propriétaires).

Pour éviter les effets cumulatifs des arrachages successifs (d'autant plus que vous prévoyez une concentration des exploitations dans les années à venir), ne serait-il pas souhaitable de le rendre obligatoire avant tout arrachage des haies protégées ?

Les dispositions du code de l'urbanisme ne permettent d'imposer la réalisation préalable de ce plan de gestion avant tout arrachage de haies. Le code de l'urbanisme précise que la protection d'une haie impose le dépôt d'une déclaration préalablement à tout arrachage total ou partiel. Le PLU définit les conditions dans lesquelles cet arrachage peut intervenir.

Avez-vous prévu dans le suivi du PLU des indicateurs vous permettant d'en suivre les évolutions globalement et plus spécialement pour les haies protégées ?

L'évaluation environnementale prévoit effectivement la mise en place de mesures de suivi des haies protégées sur le règlement graphique. Les indicateurs définis sont précisés à la page 524 du rapport de présentation.

4. OAP spatialisées

a. Haies

Lorsqu'il a été prévu la création de haies bocagères en limite d'OAP, elles sont positionnées sur les documents graphiques de telles sortes qu'elles sont parfois implantées sur la parcelle agricole mitoyenne. Dans la mesure où il paraît difficile d'implanter sur le terrain d'un tiers d'une part, puis d'en garantir le maintien et l'entretien, ne faudrait-il pas prévoir dans le règlement que cette implantation est à réaliser intra OAP ?

Cette question rejoint une remarque par ailleurs formulée par la Chambre d'Agriculture. Afin que ces lisières soient effectivement réalisées au sein de l'opération et non sur les parcelles agricoles limitrophes, les OAP seront modifiées graphiquement pour intégrer les lisières à aménager dans le périmètre des OAP.

Le dimensionnement de ces haies (épaisseur, bourrage...) est-il suffisamment précis pour éviter les conflits d'usage entre des parcelles à vocation agricole (traitement phytosanitaire par exemple) et des zones d'habitat ? A titre d'exemple, l'OAP 4 sur Montchauvet prévoit une emprise de 10 m alors qu'il s'agit d'une limite avec une route.

La création de haies en limite des quartiers d'habitat peut jouer un rôle dans l'intégration paysagère des constructions mais également dans la lutte contre la diffusion des produits phytosanitaires. Le PLU n'a pas souhaité être plus prescriptif concernant la largeur de la haie à créer afin de laisser une certaine souplesse aux aménageurs pour adapter le dispositif aux besoins de leur projet.

Sur l'OAP4, le principe mis en place doit permettre de prendre en compte la proximité de la RD et d'établir un recul par rapport à une voie structurante et soumise à un trafic important. Le recul de 10 mètres doit permettre d'assurer l'intégration paysagère des constructions avec un dispositif plus étoffé mais également d'éviter leur implantation trop proche de la voie (lutte contre les nuisances).

Cette emprise des haies a-t-elle été prise en compte pour fixer le nombre de logement prévu ?

La réalisation des haies est liée à l'aménagement de la zone. A ce titre, les emprises nécessaires pour leur réalisation sont intégrées dans l'emprise du projet et prises en compte pour le calcul de la densité et la définition du nombre de logements à réaliser dans chaque secteur OAP.

Pour l'OAP4 par exemple, l'emprise globale de la zone est de 1,17 ha. En excluant la bande paysagée en bordure de la RD, l'emprise restante à aménager représente environ 1 ha pour 12 logements à créer soit une densité de 12 logements/ha supérieure à la densité requise pour la commune de Beaulieu mais permettant d'optimiser le foncier constructible mis en place dans le cadre du PLU.

b. Montbertrand : OAP 83

Comment justifiez-vous le choix de l'emplacement de cette OAP qui est totalement excentré par rapport au bourg alors qu'il paraît plus cohérent que l'OAP 84 soit dimensionnée pour recevoir 8 logements au lieu de 4 ce qui accessoirement permettrait de prévoir une seule sortie sur la voie ? un raccordement sur les bassins filtrants existants est-il envisageable ou bien maintenez-vous le principe d'un assainissement individuel ?

Les élus sont favorables à cette correction, d'autant que le hameau de la poussinière n'est pas desservi par la défense incendie.



c. Etouvy

En prenant en compte les observations de la commune déléguée d'Etouvy concernant le classement des parcelles pour un usage de parking durant la foire d'Etouvy, pouvez-vous préciser les possibilités d'accès vers les parcelles 148, 211 et 213 ?

Ces parcelles ne seront pas reclassées en zone Ae

d. MONTBERTRAND

Sur la zone Az au lieu-dit la Cousinière se trouvent 2 entreprises dont un de travaux agricoles sur la parcelle 21, avec le site en bord de route, non clos. Tel qu'elle a été limitée, cette zone ne permet aucun développement de cette dernière alors que le site est déjà saturé. Une extension sur la partie sud de la parcelle 19 est-elle envisageable ?

Le STECAL est situé sur le territoire de la commune déléguée de Montbertrand.

Ce STECAL a été délimité conformément aux dispositions du code de l'urbanisme pour limiter sa taille et sa capacité d'accueil. Sa limite Est notamment été définie pour ne pas altérer le verger existant. Une modification du STECAL Az ou un déplacement sur une autre parcelle peut être étudiée mais nécessite qu'un projet soit présenté à la collectivité pour pouvoir argumenter cette modification auprès de la CDPENAF avant l'approbation du PLU (la création ou la modification d'un STECAL nécessite d'obtenir l'avis préalable de la CDPENAF conformément aux dispositions du code de l'urbanisme).

De plus, le pétitionnaire n'étant plus artisan / maçon, le développement artisanal de cette activité ne s'entend plus.

Seule l'entreprise agricole doit pouvoir se développer

e. Zones Humides et OAP

Par exemple sur la commune déléguée de Le Reculey : OAP 56, 57 et 61

La délimitation de ces OAP dans la pièce « Etude des zones humides » ne correspond pas avec le règlement graphique :

- OAP 61 sur Le Reculey ou Le Tourneur ?
- OAP 57 parcelle 40 ou bien parcelles 13 et 14 ?
- OAP 56 une zone humide (ou prédisposée ?) couvre l'ensemble de la parcelle 95

Il s'agit d'une zone prédisposée. Conformément au règlement, le pétitionnaire pourra sur cette zone lever l'existence ou justifier la modification de son périmètre de cette zone humide prédisposée en réalisant une étude spécifique.

Il y aurait donc lieu de vérifier la cohérence des différentes pièces du dossier avant validation définitive du PLU.

L'étude des zones humides a été réalisée sur la base des numéros des OAP tels qu'ils avaient été définis lors du 1^{er} arrêt de projet.

Afin de tenir compte des avis des PPA sur le 1^{er} arrêt de projet, un certain nombre d'OAP a été supprimé et a généré un décalage des numéros par rapport à ceux de l'étude « zones humides ». Comme recommandé, il sera utile de modifier le document sur les zones humides pour le mettre en cohérence avec la nouvelle numérotation des OAP.

f. Mise à jour de la base cadastrale et OAP

Lors de l'enquête, il a été relevé par plusieurs personnes le fait que les limites cadastrales de leurs parcelles avaient été modifiées suite à des cessions de terrain qui avaient été faites à la collectivité (élargissement de chemins, aménagement routier....)

Apparemment, celles-ci n'ont pas été actées dans le passé. Cela pose vraiment difficulté quand cela affecte une OAP en réduisant sa constructibilité.

Le fond de plan est issu du cadastre DGFIP fourni par les services des impôts dans sa version 2020. La collectivité n'a pas l'autorisation de modifier ce document officiel.

L'expérience montre qu'il existe souvent un décalage temporel de quelques années entre la modification des parcelles cadastrales et sa prise en compte sur le cadastre numérisé mis à disposition pour le service des impôts.

Le PLU sera toutefois mis à jour pour intégrer la dernière version 2021 du cadastre au moment de l'approbation.

OAP 105 St Martin des Besaces

Sa surface est donnée pour 1.5 ha alors qu'elle n'ait probablement pas de plus de 1.2 ha en 2 parties. Prévoir 19 logements dans ces conditions parait difficile.

L'emprise du secteur OAP est de 1,54 ha. En excluant l'emprise de la voirie traversant le quartier et celle du poste de relevage au nord, l'emprise réellement constructible représente 1,35 ha suffisante pour la création de 19 logements (14 logements/ha, la densité moyenne à respecter sur St-Martin des Besaces étant de 15 logements/ha).

Comment pensez-vous prendre en compte ces décalages entre la réalité du terrain et les OAP ou le règlement graphique ?

Les objectifs de logements définis prennent en compte le contexte de chaque commune et chaque site. Il est cependant nécessaire de définir des objectifs permettant de démontrer que le PLU respecte les densités définies par le SCOT, ce qui est le cas pour le projet de PLU arrêté. Ces densités paraissent toutefois être des minimaux à atteindre et peuvent s'adapter en fonction de la typologie du logement (collectifs, groupés ou individuels)

5. « Changement de destination », batiments étoilés

Au regard de la protection contre l'incendie, ces batiments n'ont pas tous un point d'accès à une borne incendie, une réserve d'eau...

Ne serait-il pas opportun de préciser que le changement de destination ne pourra être effectif que lorsque cette obligation sera remplie ?

La défense incendie relève de la compétence du maire. L'autorisation du sol déposé pour le changement de destination d'un bâtiment étoilé pourra être refusée ou soumise à des prescriptions particulières au titre de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme si la desserte incendie est jugée insuffisante pour assurer la sécurité de la construction et de ses habitants.

D'autre part, le positionnement des étoiles sur les documents graphiques ne permet pas toujours d'identifier précisément le bâtiment retenu.

Une vérification sera réalisée pour s'assurer que les bâtiments retenus soit correctement identifiés et pour ne pas risquer de blocage lors de l'instruction des autorisations du sol.

6. Site de la Souleuvre

Le projet de développement du site de la Souleuvre qui a été déposé au registre devrait, au travers de la capacité des parkings prévus, conduire à des flux de véhicules très importants notamment en fin de journée. Le réseau routier qui dessert le site est particulièrement étroit, surtout pour des cars.

N'y aurait-il pas lieu de prévoir des emplacements réservés pour permettre des aménagements routiers ?

Le parking était déjà existant et n'a pas généré de flux supplémentaire, De plus, l'organisation est faite pour avoir un sens de circulation unique, il n'y a donc pas besoin d'élargir les voies, car il n'y a pas de croisement de véhicules. Un plus grand afflux de population sera donc géré.

10. Conclusion

L'enquête publique ayant été conduite conformément à l'arrêté, je clos le présent rapport auquel sont jointes les annexes, en remet un exemplaire à la collectivité et en dépose un auprès du Tribunal Administratif

Souleuvre en Bocage, le 10/05/2021

B. BOUSSION

Commissaire enquêteur



Liste des annexes

- 1) Arrêté communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau
- 2) Justificatifs parutions presse
- 3) Certificat d'affichage
- 4) Copie des 8 registres d'enquête
- 5) Procès-verbal de synthèse
- 6) Mémoire en réponse

Destinataires du présent rapport :

Monsieur le Président de la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau

Monsieur Le Président du Tribunal Administratif de Caen