

**PLU de SOULEUVRE-EN-BOCAGE : élaboration du PLU de la commune et
abrogation des cartes communales de 5 communes déléguées**

Du 08 Mars 2021 au 09 Avril 2021

Mémoire en réponse

**Observations formulées par le public et réponses des
élus**

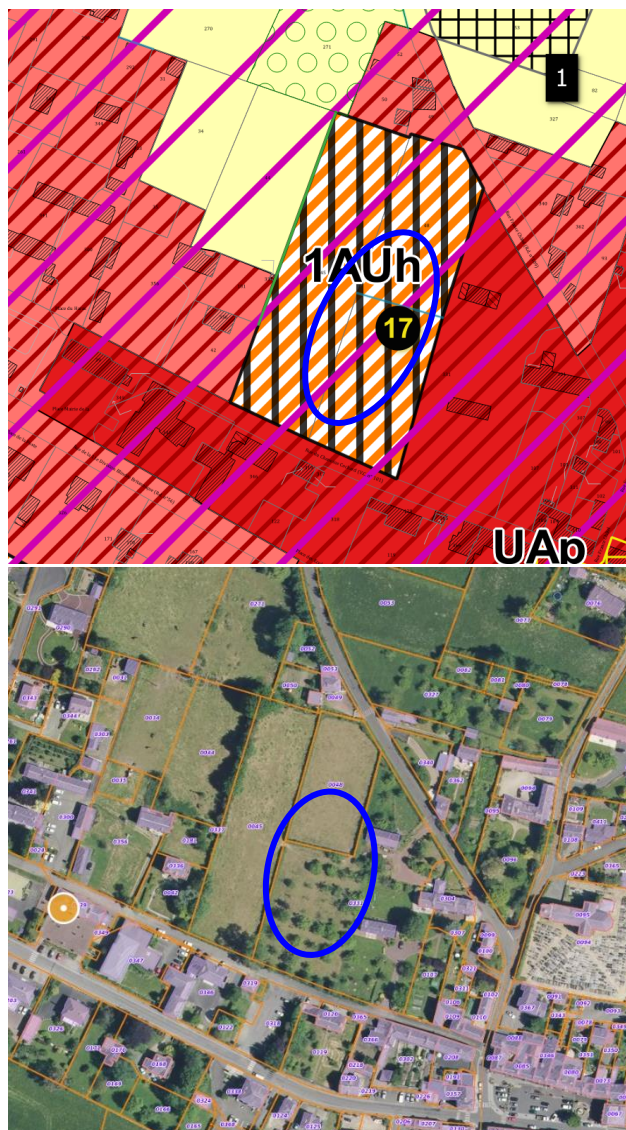
Annexé au PV de synthèse

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 BénY-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.

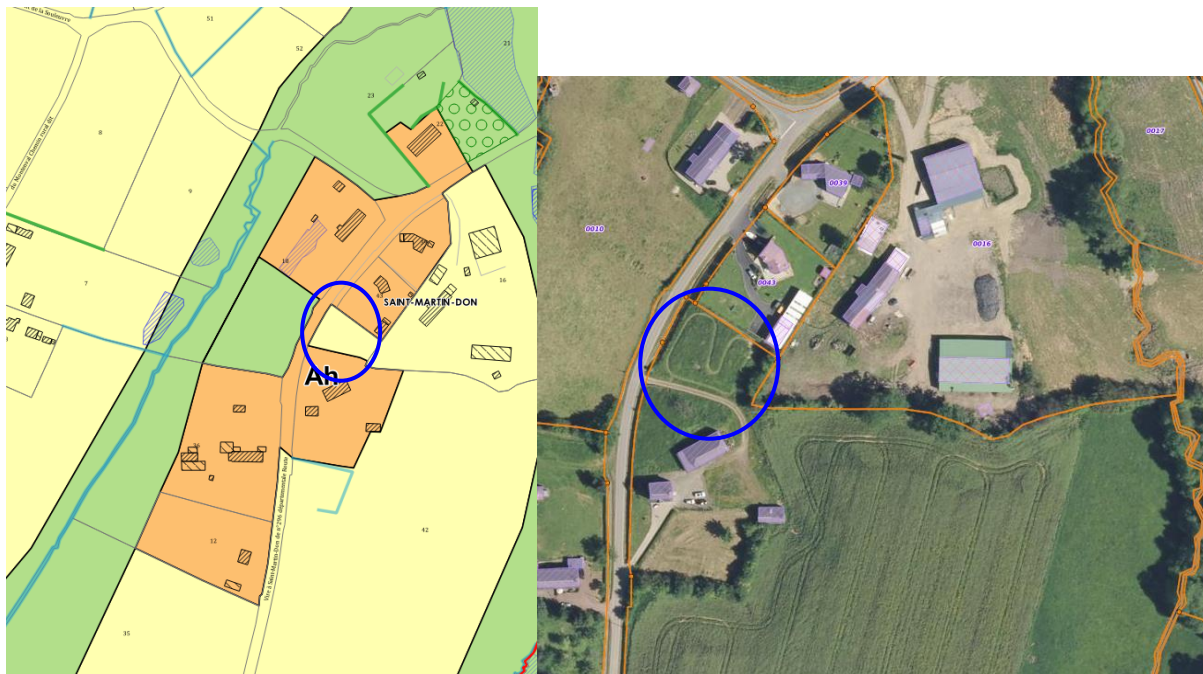
Les élus donne une suite favorable à la demande en excluant la parcelle de la zone 1AUh (reclassement dans la zone UAp) et de l'OAP. Toutefois, il convient de le protéger et d'exclure ainsi la constructibilité de ce secteur, par une trame verger.

Le PLU sera modifiée en ce sens.

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 :

Position favorable / Le PLU sera modifiée en ce sens.

La parcelle avait l'objet d'un classement en zone Ah lors du 1^{er} arrêt de projet mais avait été reclassé 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.

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 (justification p279 de la partie E du rapport de présentation). 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 meme 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



Observation n°4 / STE MARIE LAUMONT

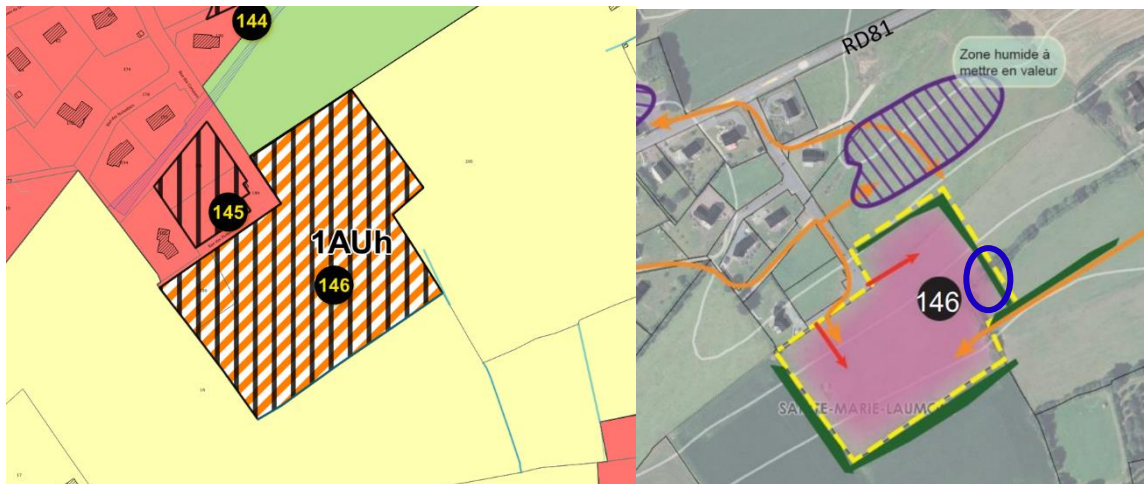
Par Régis BELIN, Ste MARIE LAUMONT OAP 146

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 / Le PLU sera modifiée en ce sens.



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

Observation n°6 / NON LOCALISEE

Par Régis BELIN

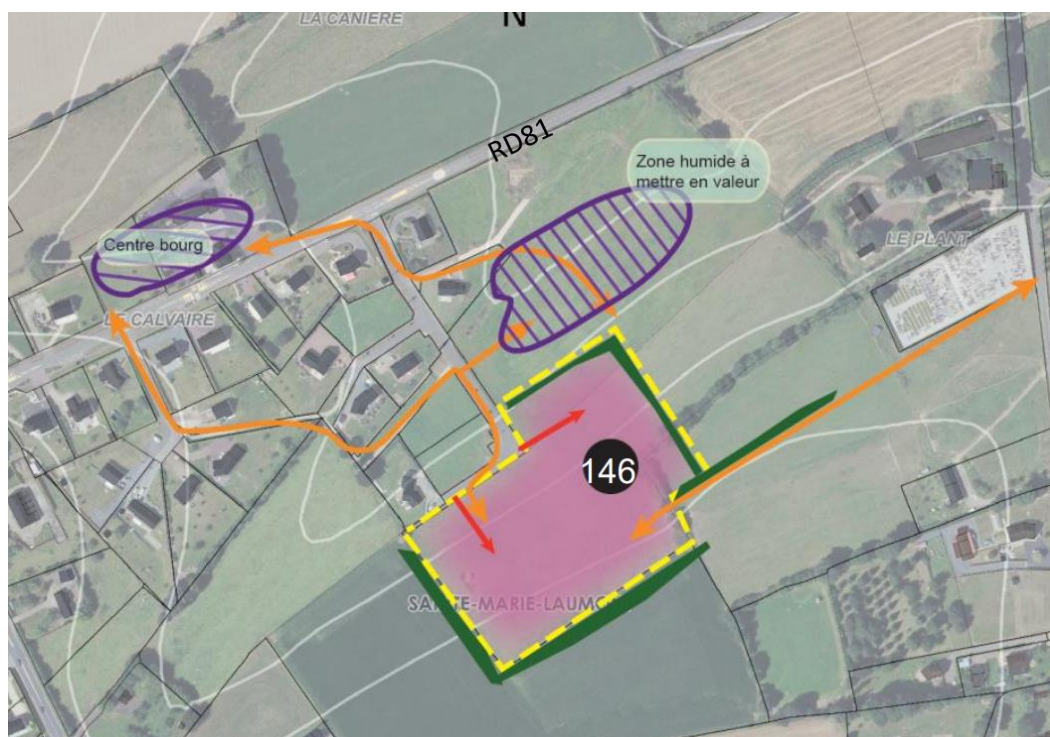
Le PLU (OAP 146) prévoit un chemin piétonnier et une haie qui couperait ma propriété par son milieu.

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 : Le PLU sera modifiée en ce sens.



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 réhabilitée 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 Le PLU sera modifié en ce sens.



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.

Position des élus non Favorable à la création d'un emplacement réservé. **Le PLU ne sera pas corrigé .**

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 :

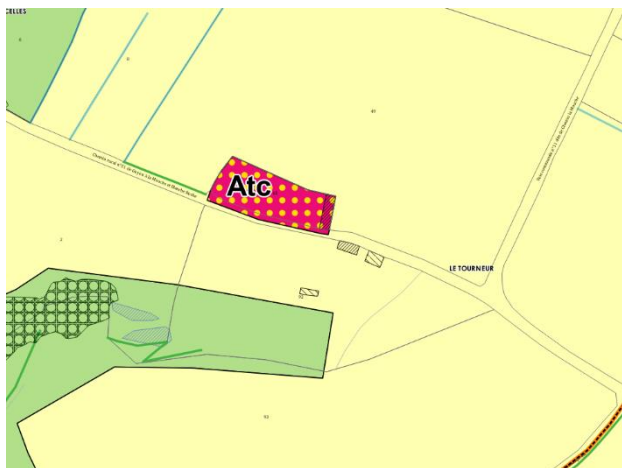
Cette demande n'est pas en lien direct avec le PLU. A discuter avec les élus du Beny-Bocage pour définir l'opportunité de réaliser cet aménagement et au besoin, de mettre en place un emplacement réservé pour faciliter sa réalisation

Position favorable des élus 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,



Les élus rappellent que ce STECAL avait été mis en place suite à la demande du pétitionnaire.

Proposition des élus :

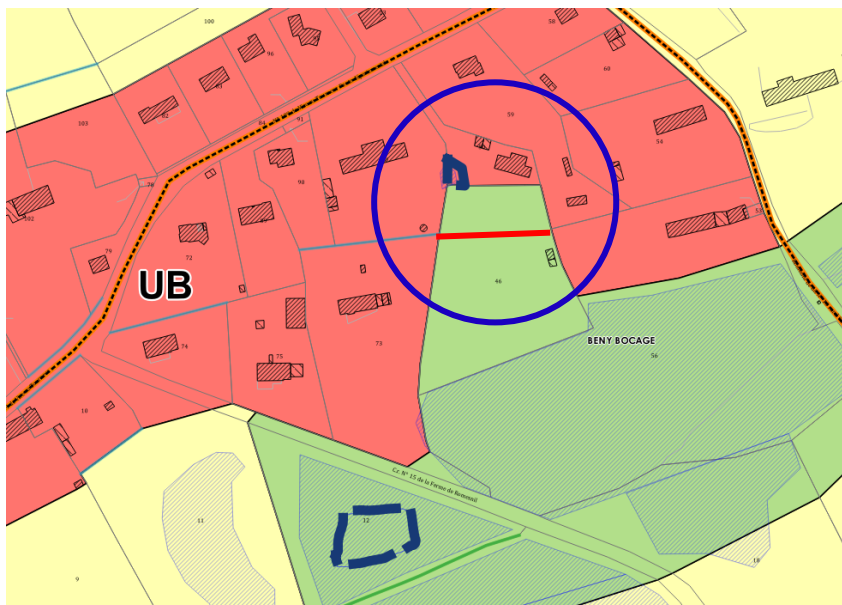
Les élus ne souhaitent pas modifier l'emplacement du STECAL Atc sur la parcelle 92 au sud du chemin considérant qu'il y a suffisamment de surface à bâtir sur la première zone Atc mais la création de ce STECAL nécessitera un nouveau passage en CDPENAF avant approbation.

Position non favorable des élus - Le PLU ne sera pas corrigé

Observation n°14 / Le Béný-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 re-délimitation 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 – Le PLU sera modifié en ce sens

Observation n°15 / LE RECULEY

Par Anonyme LE RECULEY

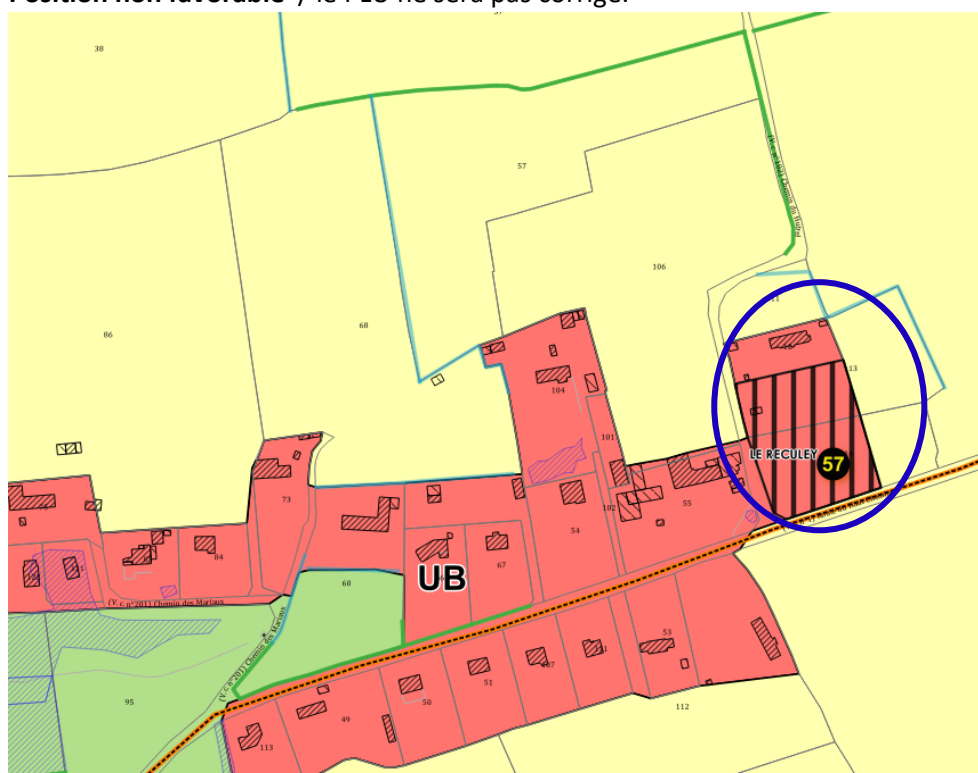
partie de la parcelle cadastré ZC n°14 sur la route du haut chemin est mis en constructible. Je ne vois pas comment on met du terrain agricole en constructible sur cette parcelle.

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.

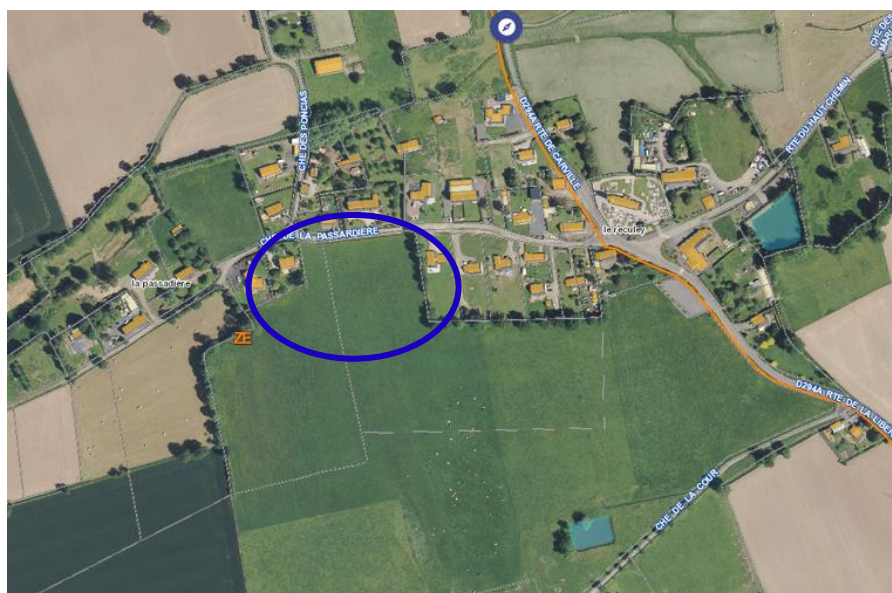
Position non favorable / le PLU ne sera pas corrigé.



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.

le chemin de la passardière sur la parcelle cadastrée ZE 34

**Position non favorable des élus /
Le PLU ne sera pas corrigé pour
répondre à cette demande**



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.

Position non favorable / Le PLU ne sera pas corrigé pour répondre à cette demande

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- Le PLU sera modifié pour prendre en compte cette demande

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).

Position non favorable des élus 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.

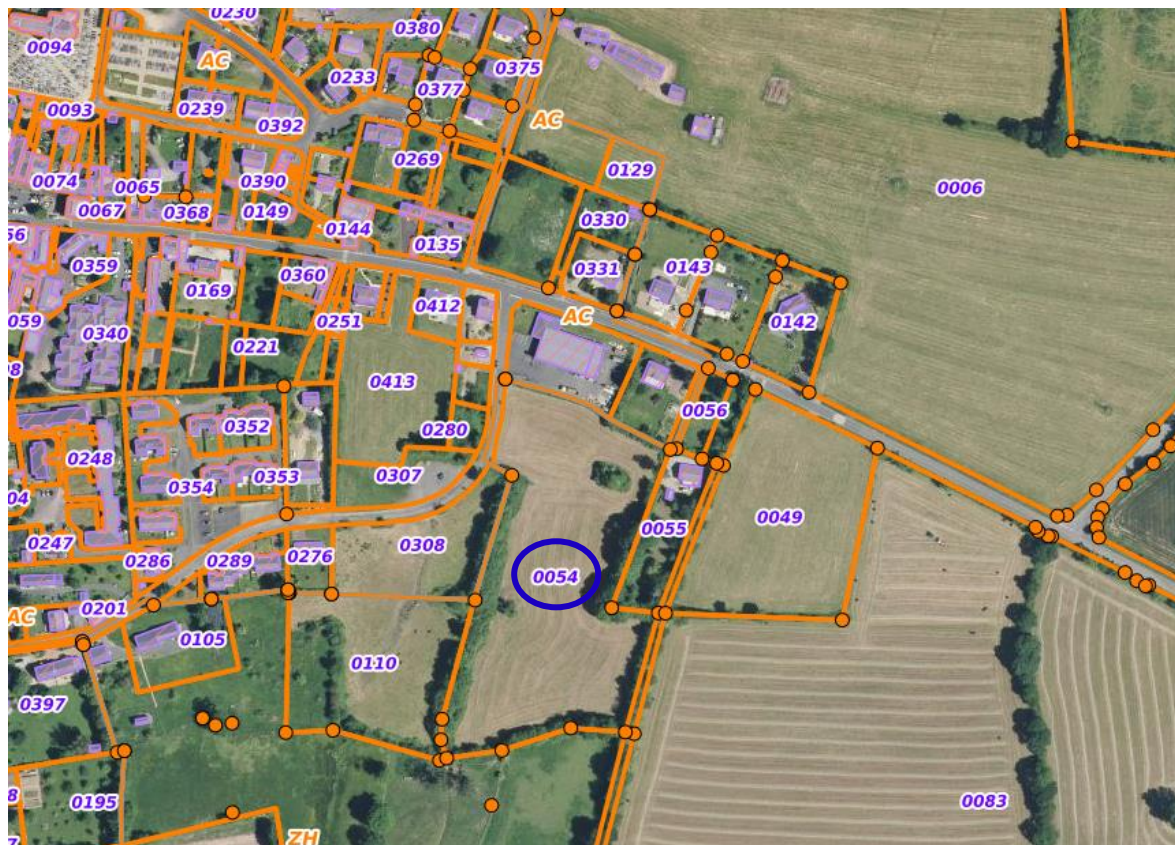


La parcelle ZH54 est localisée au sud de l'entreprise Leprovost et est classé en zone A. La demande porte sur le classement en zone UB de la portion nord, le classement en zone 1AU de la portion centrale (sur la base de la zone 1AU du PLU actuel) et le classement de la partie sud en zone 2AU.

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

Position non favorable des élus :

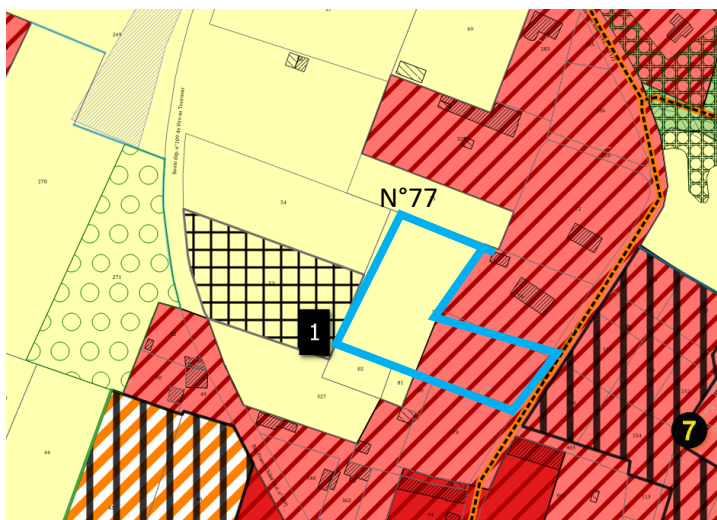
- à la constructibilité de la parcelle (zones UB, 1AU ou 2AU), les besoins en logements de la commune étant satisfaits au travers de la mise en place d'autres zones d'extension autour du bourg du Beny-Bocage. La création de nouvelles zones d'urbanisation ne se justifierait pas au regard de l'objectif 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 prédisposées.



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.



Position non favorable des élus :

- 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.
- La parcelle ne sera donc pas rendue constructible dans son intégralité.

Le PLU ne sera pas corrigé.

Observation n°3 / Saint MARTIN des BESACES

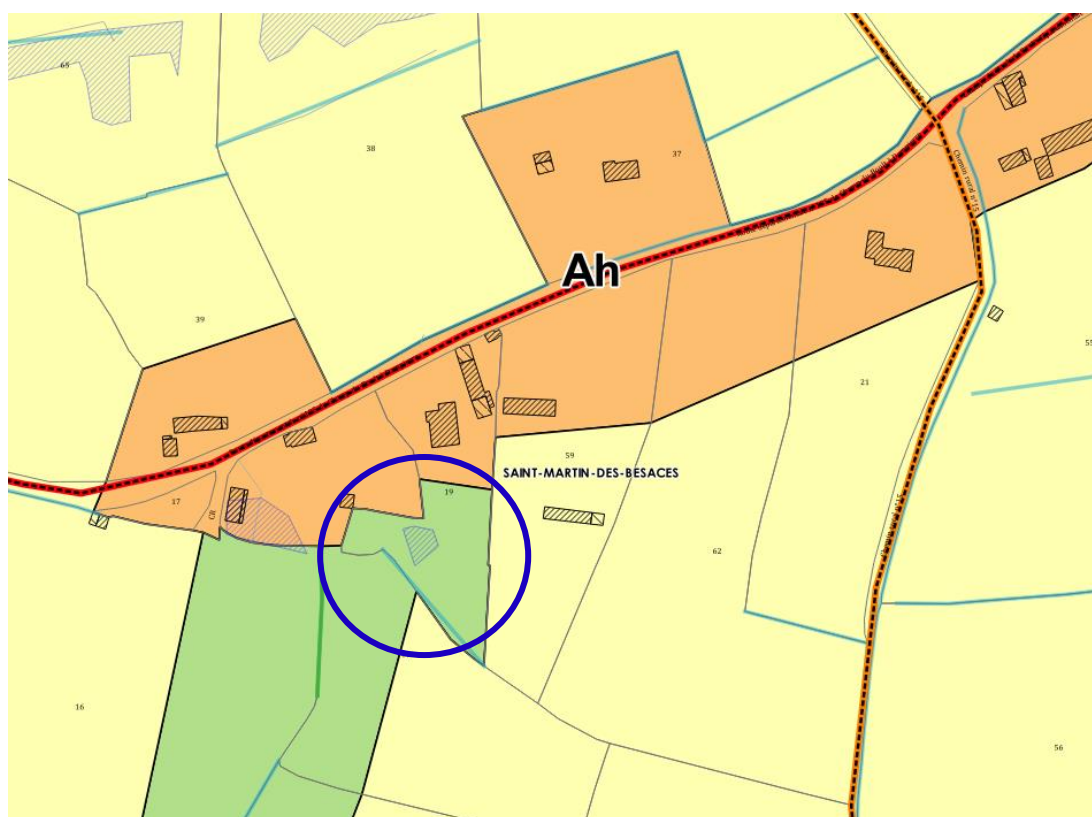
Par BUOT Geneviève Hameau Cuiret parcelle ZP 19

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 des élus : le PLU sera modifié pour prendre en compte cette demande.



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

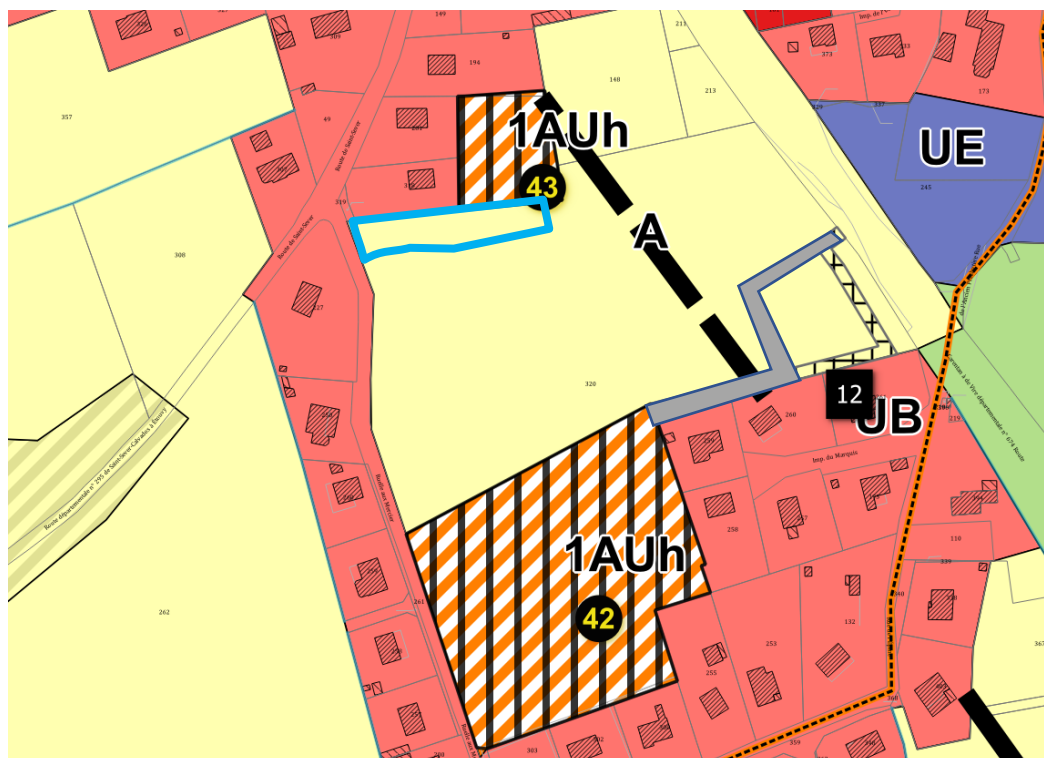
Proposition des élus :

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)



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

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)

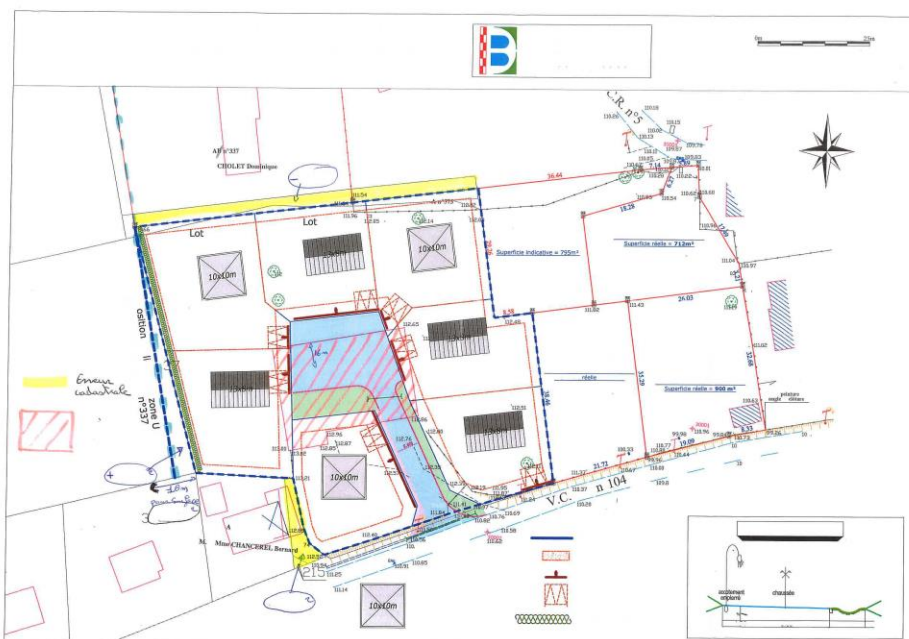
Proposition des élus :

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

Observation n°5 / LA GRAVERIE

Par M BALLE Olivier, La Diablerie LA GRAVERIE

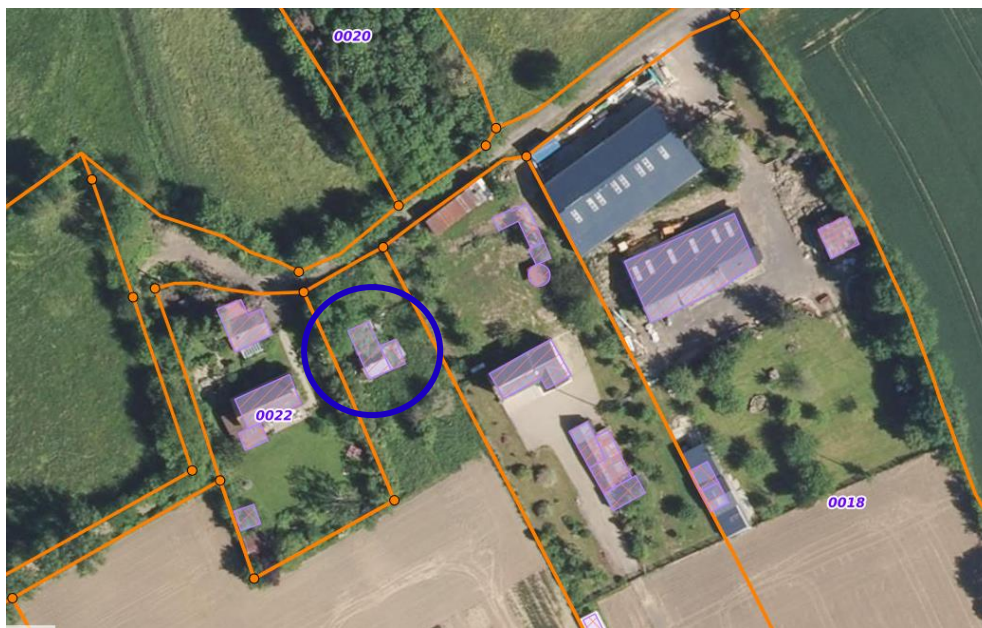
Demande changement de destination du bâtiment sur la parcelle 23

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 répondre à cette demande



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.

REGISTRE CAMPEAUX**Observation n°1 / LE RECULEY**

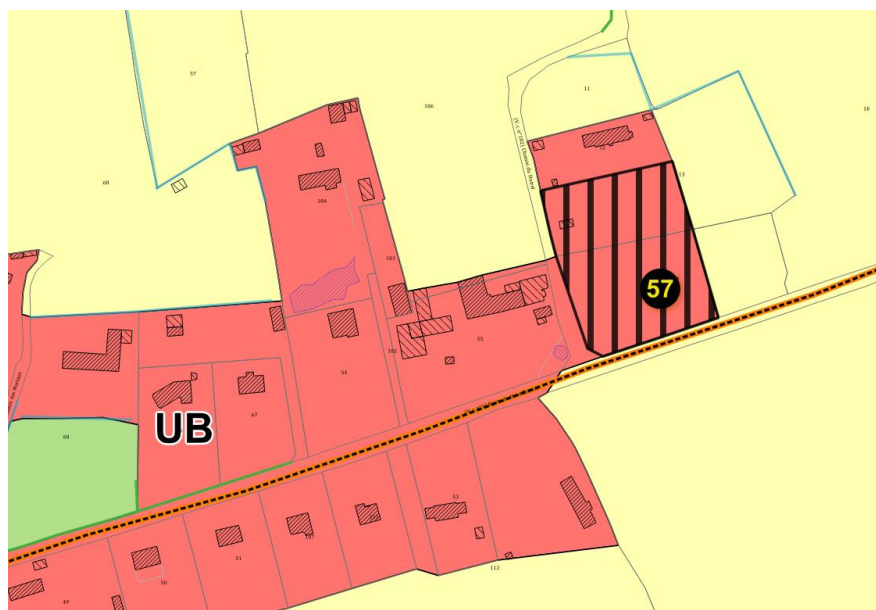
Par M CHAULET Remy, Le RECULEY

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

Proposition des élus :

S'agissant d'un choix de la commune, ce point est à discuter avec les élus pour déterminer la réponse à apporter.

Les élus sont défavorables au déclassement de cette parcelle – Elle restera donc constructible, cependant les élus demandent à ce qu'une marge de recul de 20m soit instaurée sur la limite séparative nord.



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/ L'étoilage sera donc maintenue



Observation n°3 / MONTAMY

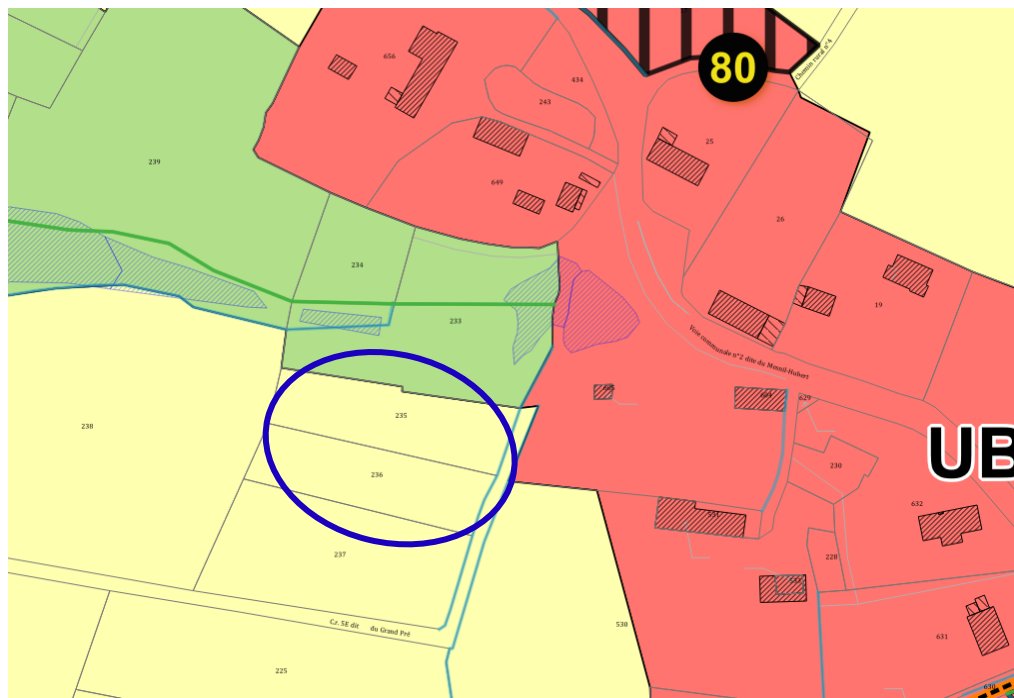
Par M BROWN Laurence, MONTAMY, Le Mesnil Hubert, parcelles 235 et 236

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



REGISTRE St MARTIN DES BESACES

Observation n°1 / MONTBERTRAND

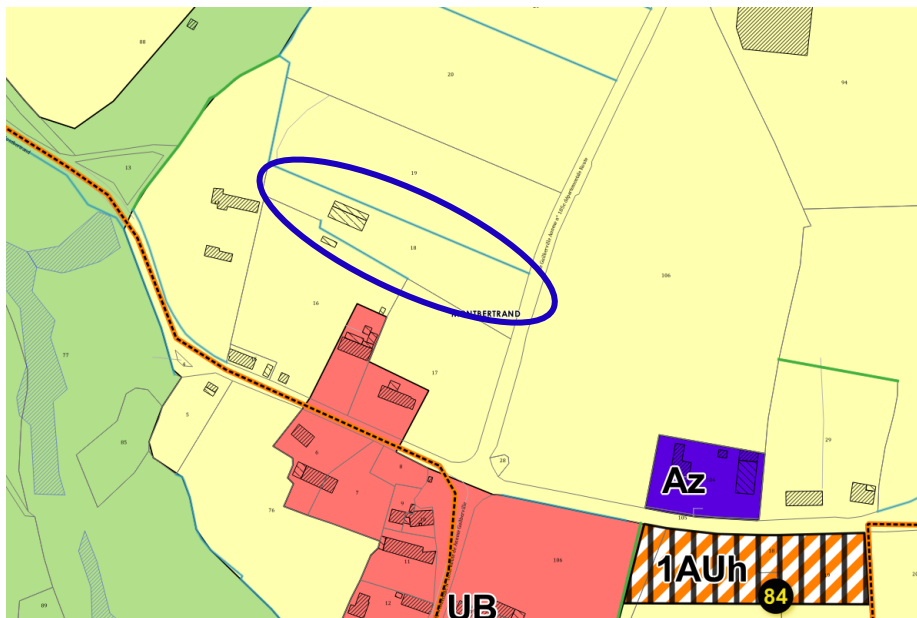
Par M TEROROTUA, MONTBERTRAND, Le Callouet, parcelle Z18

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



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

Observation n°3 / Le Beny-Bocage

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

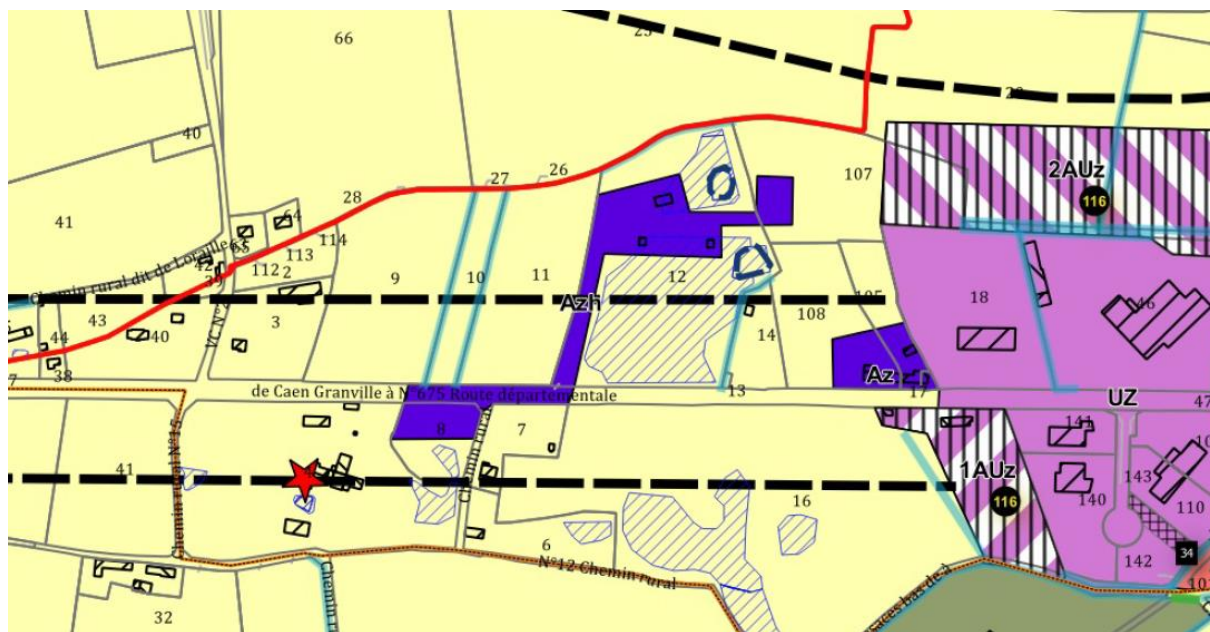
Nécessité de pouvoir construire sur la parcelle 8 un logement de gardien/local pour le personnel (obligation réglementaire)

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 Etoile décalée sur la parcelle voisine- elle doit être corrigée)



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 :

Position favorable à répondre à cette demande

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

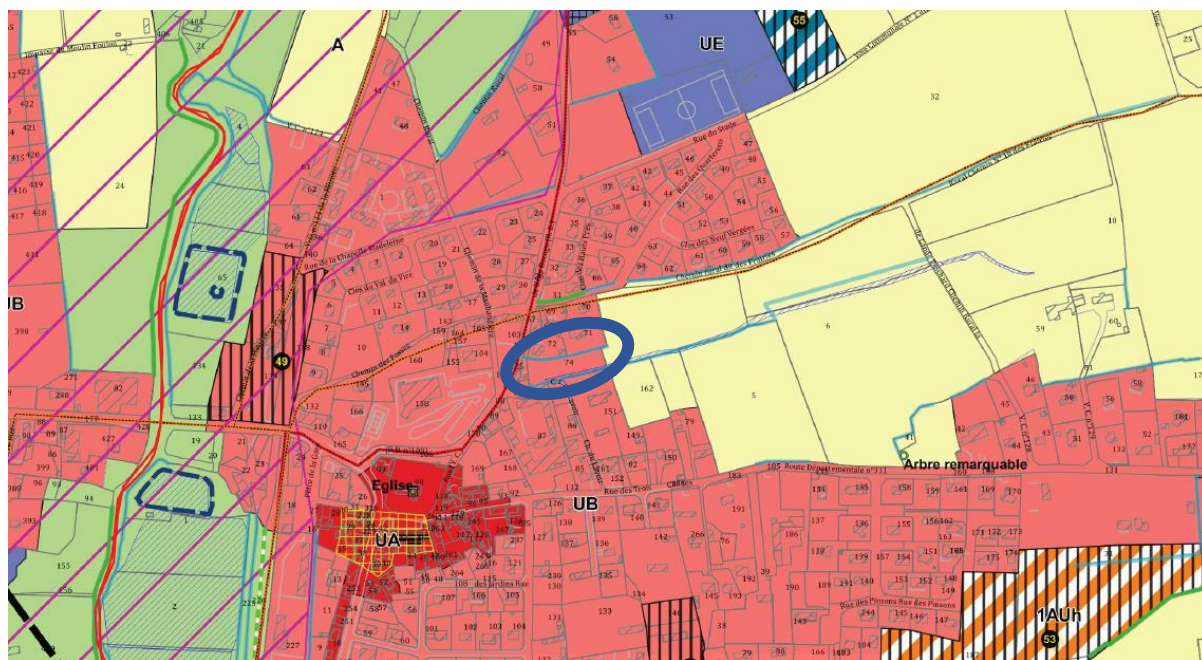
L'emplacement réservé sera positionné sur la parcelle ZK80.

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



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 d'extension du lotissement.



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

REGISTRE LE TOURNEUR

Observation n°1 / Le TOURNEUR

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

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

Proposition des élus :

L'exploitation n'existe plus.

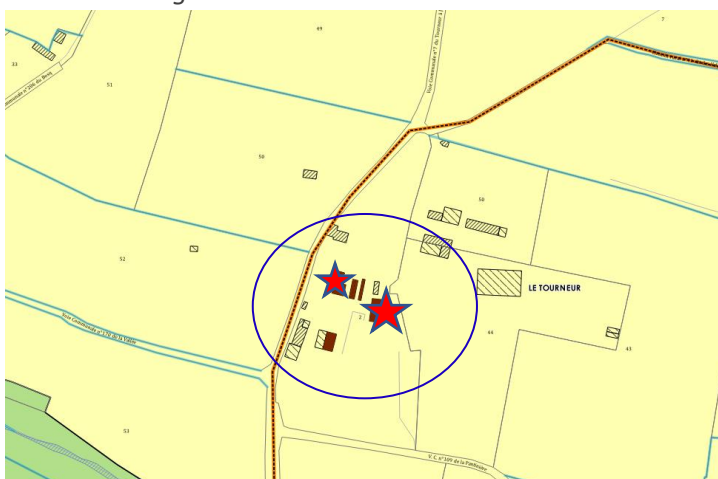
Position favorable

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



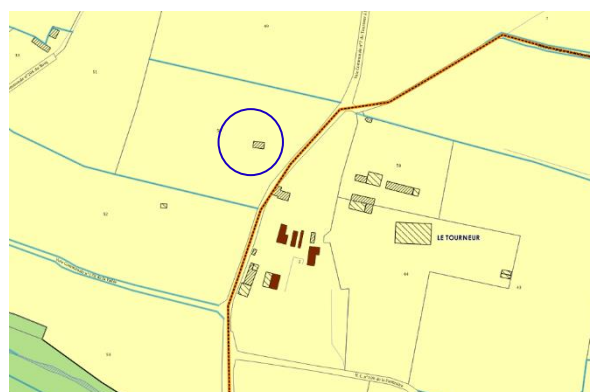
Observation n°3 / Le Tourneur

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.



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

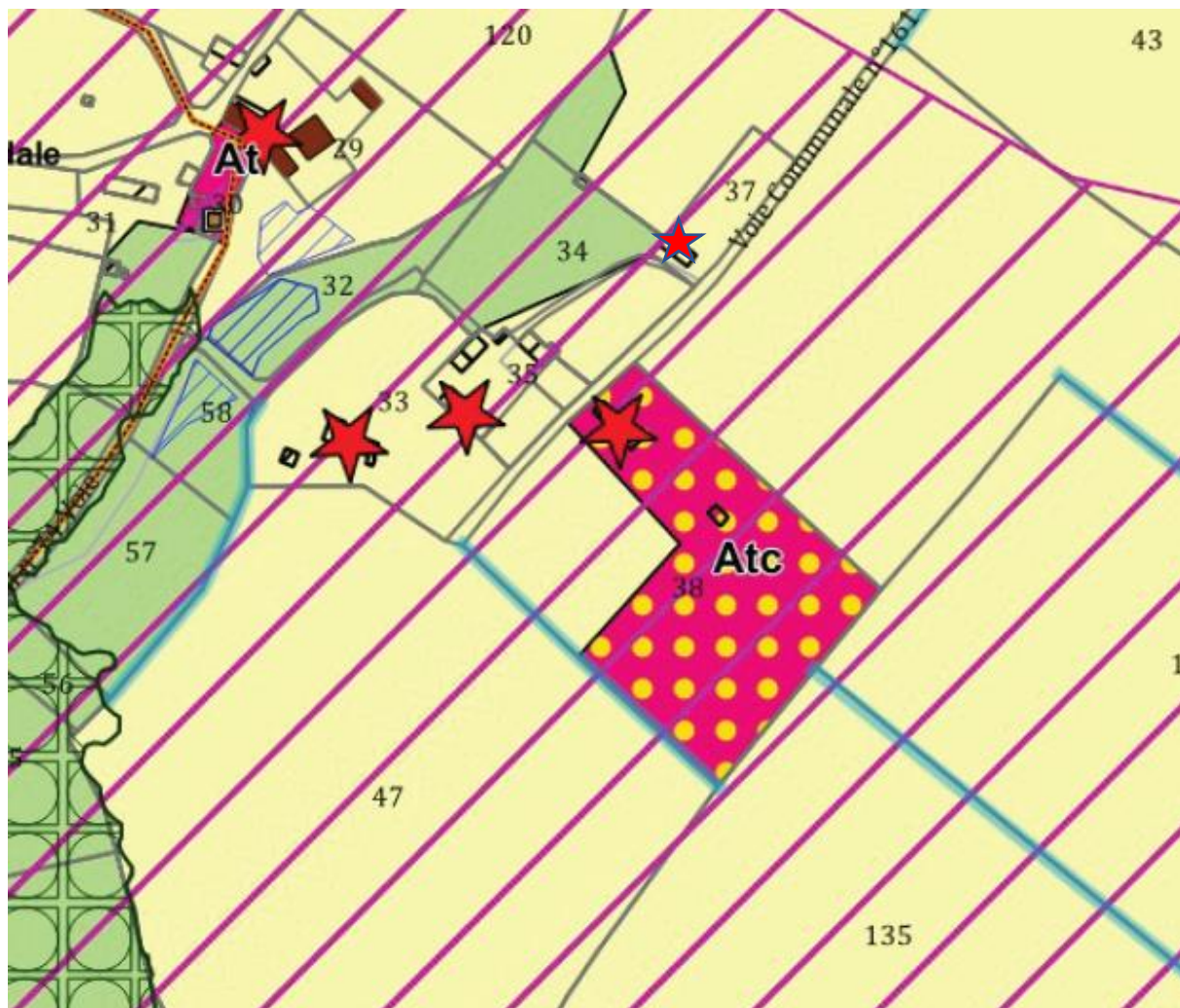
Voir observation 8 et dossier annexé

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 des élus : le PLU ne sera pas corrigé.



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

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 – le PLU sera modifié en ce sens.

Observation n°6 / LE TOURNEUR

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

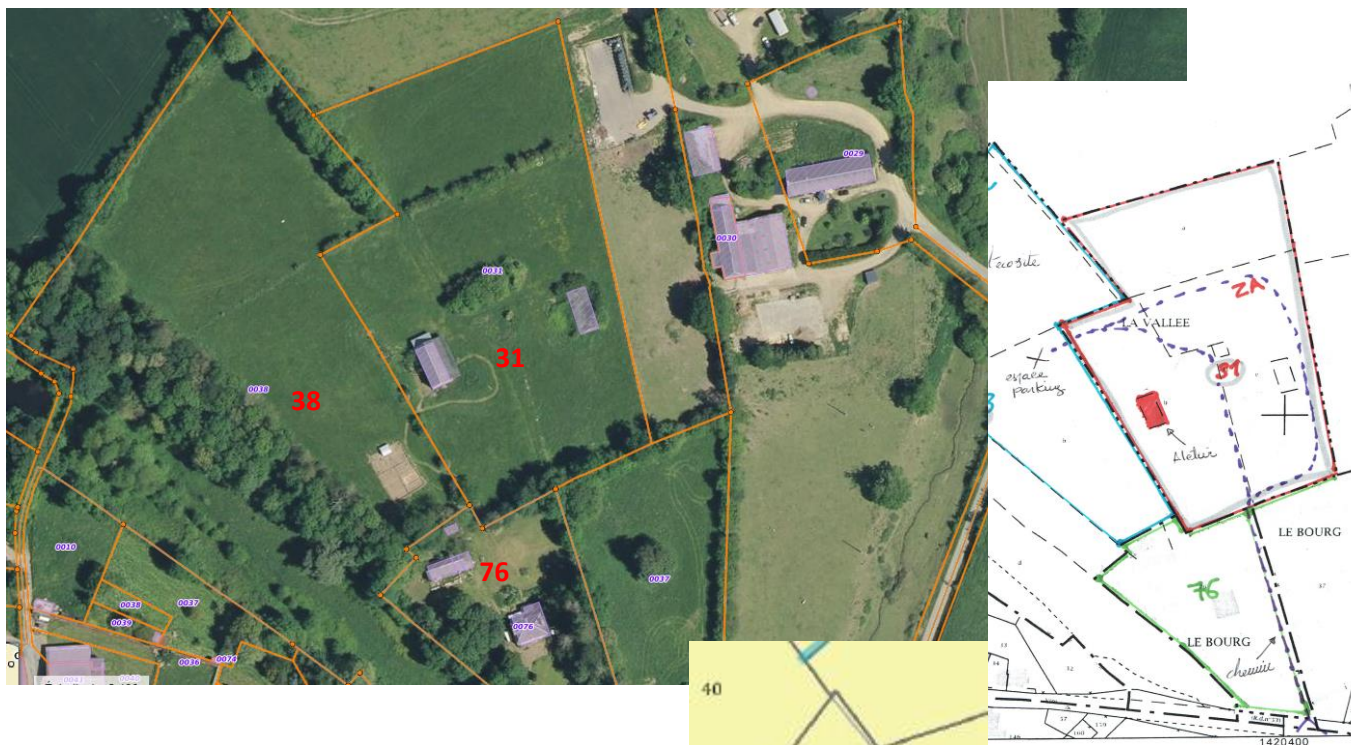
Parcelle N 31 : demande qu'elle soit classée en zone artisanale , activité professionnelle de menuisier

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 des élus – le PLU ne sera pas corrigé .

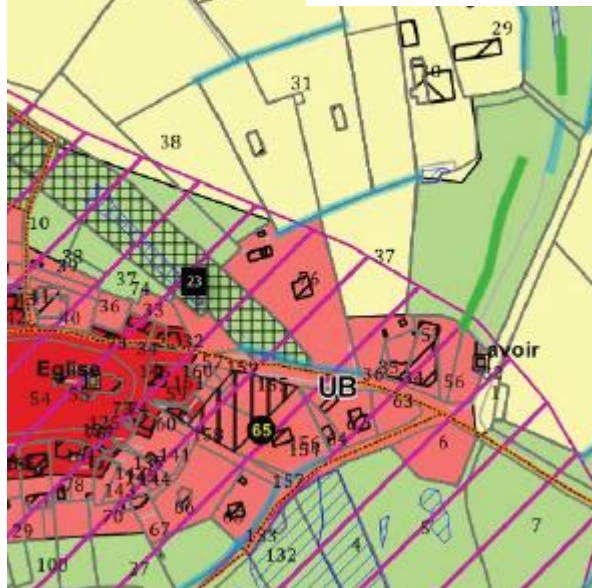


Parcelle N 38 : demande le classement de la parcelle en zone Atc (projet d'activité touristique) avec accès par la parcelle N 76

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 - le PLU ne sera pas corrigé.



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 non favorable : Pas de 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



Observation n°8 / LE TOURNEUR

Par M STEPANI Julien

Complète observation 4 ; courrier de motivation et plan du projet

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

Cf. ci-avant

REGISTRE SOULEUVRE EN BOCAGE

Observation n°1

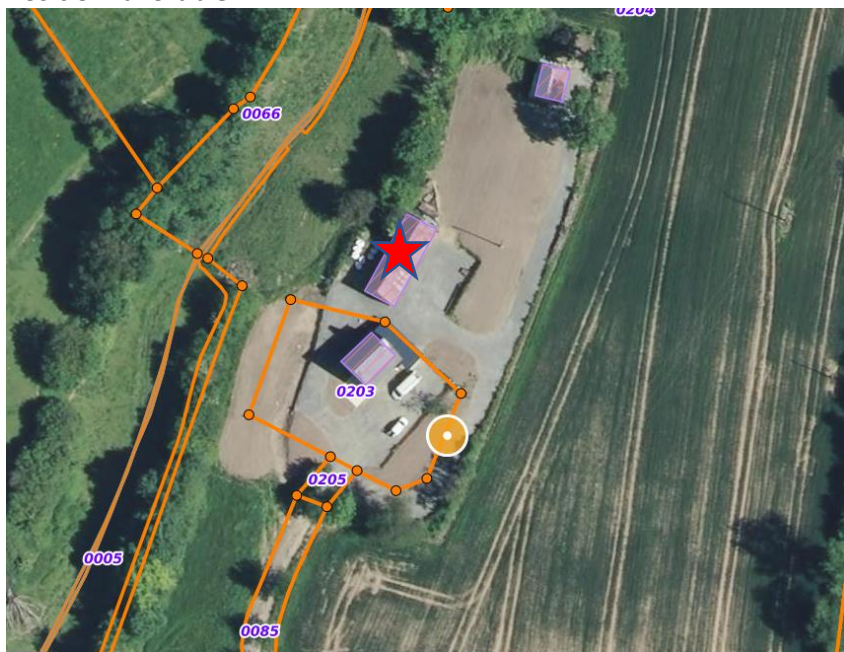
Par M COURTOIS Jean-Pierre BEAULIEU, Le Val,

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



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

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

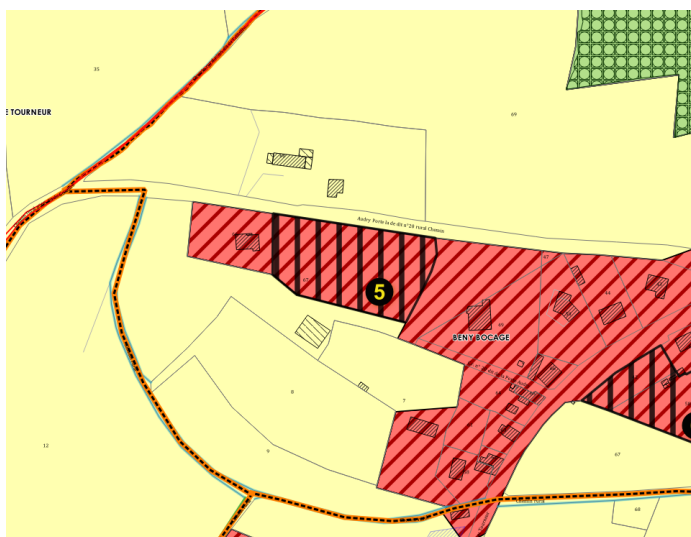
Demande la modification de l'OAP 5 pour incorporer le bâtiment de la parcelle 67 en limite de la parcelle 7

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 – le PLU ne sera pas corrigé



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

Réponses des Elus :

La haie semble de bonne qualité et pourrait justifier d'être protégée. Le PLU sera modifié en ce sens.

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 – le PLU ne sera pas corrigé

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.

Observation n°6

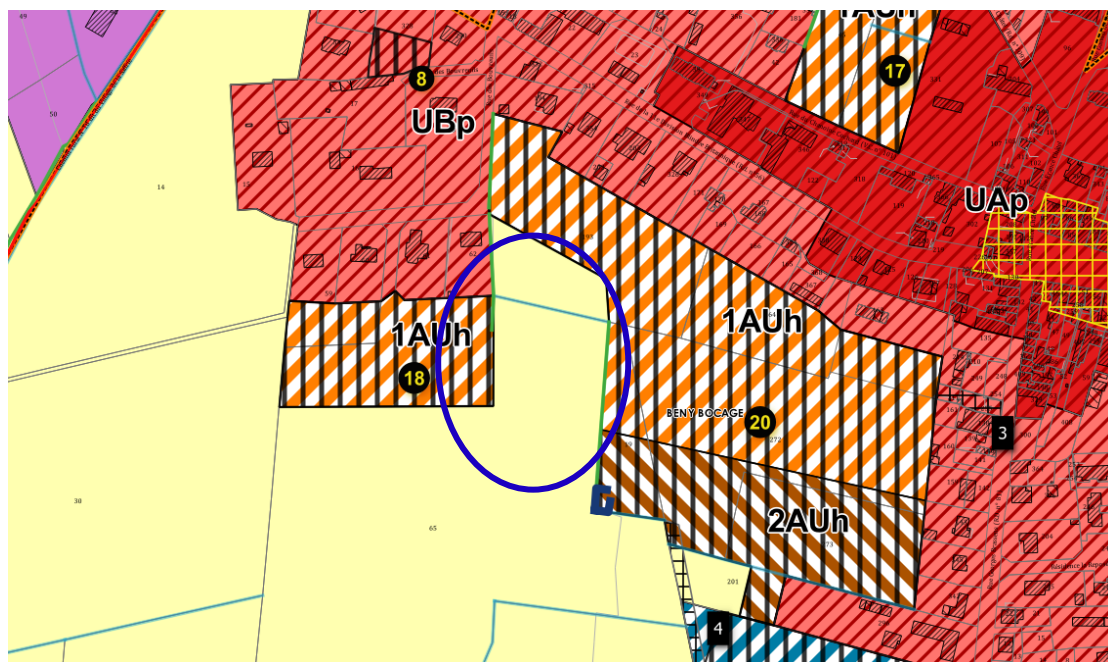
Par Anonyme LE BENY BOCAGE OAP 18 et 20

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, le PLU ne sera pas corrigé



Observation n°7

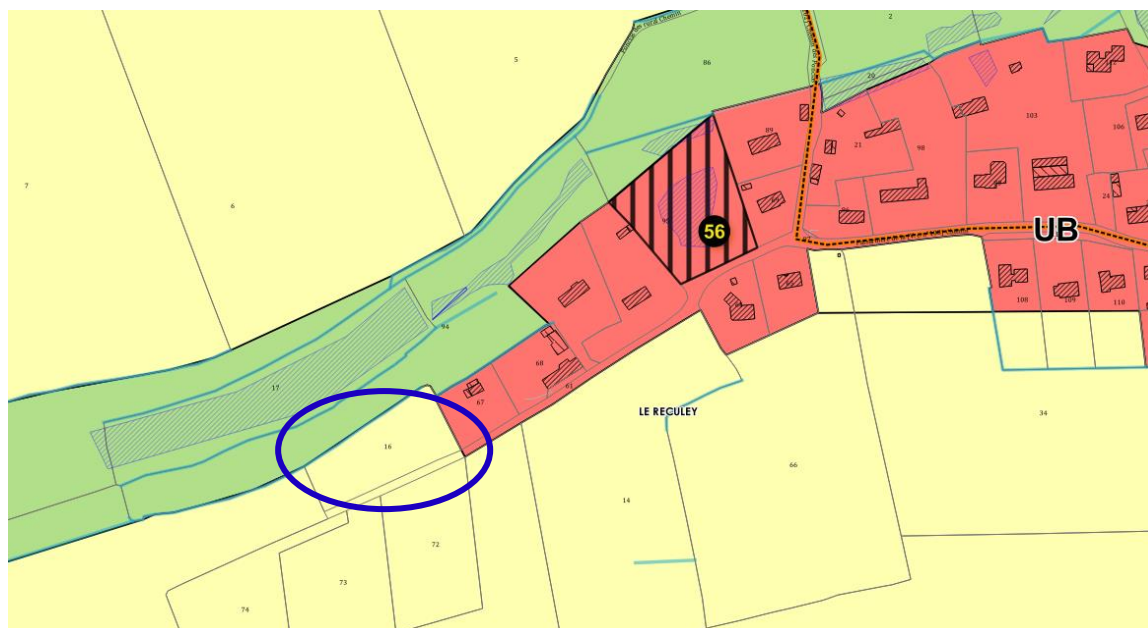
Par Anonyme, LE RECULEY, La Passardière, parcelle 16 – M Villedieu

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 – le PLU ne sera pas corrigé

**Observation n°8**

Par M BALLON Alain
Deuxième doublon

Réponse des élus :

Cf. ci-avant