

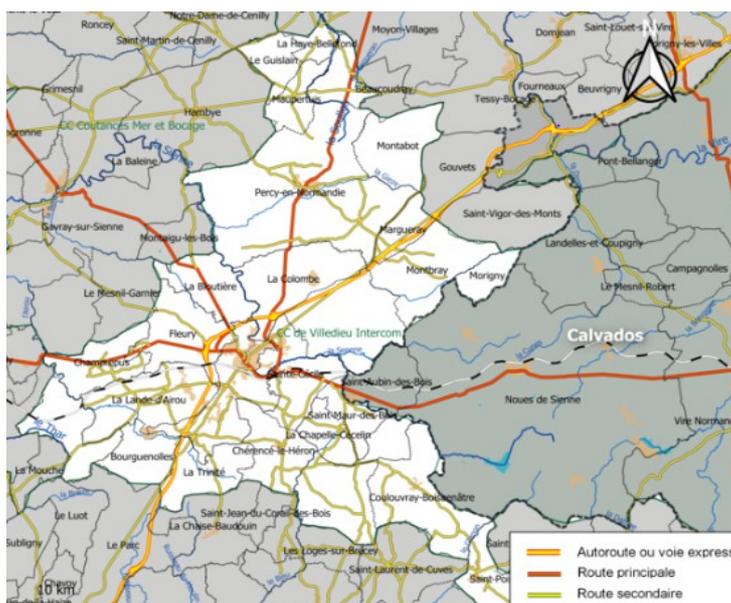


## DEPARTEMENT de la MANCHE

**Enquête Publique Unique du lundi 30 septembre 2024 au jeudi 31 octobre 2024**

### **Projet d'élaboration du PLUi de Villedieu Intercom et d'abrogations des cartes communales de Montbray, Le Chefresne et La Colombe**

Ordonnance de Madame la Présidente du TA de Caen le 18 juin 2024  
Ref : E24 000042/14



Arrêté de Monsieur le Président de VILLEDIEU INTERCOM du 27.08.2024

### **Rapport de la Commission d'Enquête**

*Comme le prévoit la législation, les conclusions et les avis de la commission d'enquête, font l'objet d'un document séparé*

# Table des matières

## VOLUME 1

|  |                |
|--|----------------|
| <b>1 chapitre – Présentation Générale.....</b>                       | <b>Page 4</b>  |
| 1-1 : Généralités sur l'enquête publique unique                      |                |
| 1-2 : Cadre juridique  |                |
| <i>1-2-1 : Dispositions légales et réglementaires de l'EP</i>        |                |
| <i>1-2-2 : Désignation et composition de la commission d'enquête</i> |                |
| 1-3 : Présentation du pétitionnaire et de la CdC                     |                |
| 1-4 : Genèse du PLUi   |                |
| 1-5 : Les objectifs du PLUi  |                |
| 1-6 : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)     |                |
| <br>   |                |
| <b>2 chapitre – Les Réunions.....</b>                                | <b>Page 16</b> |
| 2-1 : Réunions avec le pétitionnaire                                 |                |
| 2-2 : Visite des lieux   |                |
| 2-3 : Réunions de la commission d'enquête                            |                |
| <br>   |                |
| <b>3 chapitre- Les modalités de l'enquête.....</b>                   | <b>Page 19</b> |
| 3-1 : Déroulement de l'enquête publique                              |                |
| 3-2 : Publicités   |                |
| 3-3 : Les permanences de la commission                               |                |
| <br>   |                |
| <b>4 chapitre- Composition et étude du dossier.....</b>              | <b>Page 22</b> |
| 4-1 : Composition du dossier   |                |
| 4-2 : Etude du dossier   |                |
| <i>4-2-1 : de la partie PLUi</i>                                     |                |
| <i>4-2-2 : de la partie abrogation des cartes communales</i>         |                |
| <i>4-2-3 : justification des choix</i>                               |                |
| <br>   |                |
| <b>5 Chapitre- Les Réglements.....</b>                               | <b>Page 73</b> |
| 5-1 : Le champ d'application   |                |
| 5-2 : Les liens du PLUI avec les documents supérieurs                |                |

5-3 : Les différentes zones du PLUi

5-4 : La prise en compte des enjeux environnementaux et de la TVB

5-5 : Les OAP

## **6 chapitre- Le bilan de la concertation préalable.....Page 89**

## **7- chapitre- Les avis exprimés en amont de l'EP et les réponses du pétitionnaire.....Page 90**

7-1 : Avis de la MRAe et réponses apportées figurant dans le dossier

7-2 : Avis des communes (délibérations) et réponses apportées figurant dans le dossier

7-3 : Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Personnes Publiques Consultées (PPC) et réponses apportées par l'Intercom

## **8 chapitre- Abrogations des Cartes Communales.....Page 121**

## **9 chapitre- Bilan de l'enquête unique.....Page 121**

9-1 : Clôture de l'enquête

9-2 : Climat de l'enquête

9-3 : Bilan de la participation du public

*9-3-1 : Liste des visiteurs*

*9-3-2 : Les registres papiers*

*9-3-3 : Le registre dématérialisé*

*9-3-4 : Les courriers*

## **VOLUME 2 : Le PVS et l'analyse des réponses.....Page 129**

1 Remise du PVS au pétitionnaire

2 Analyses des contributions

2-1 : les avis de la MRAe, des PPA et PPC

2-2 : les contributions individuelles du registre dématérialisé

2-3 : les contributions individuelles des registres papiers

2-4 : les courriers

2-5 : les questions de la commission d'enquête

# VOLUME 1

## **1 CHAPITRE - Présentation générale**

### 1-1 : Généralités sur l'enquête publique unique

L'enquête publique a pour objet d'assurer la participation et l'information, de la façon la plus large et la plus complète, de la population des communes concernées par les projets, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Elle permet de recueillir les remarques, suggestions et avis des personnes qui désirent s'exprimer.

En amont de l'enquête publique, les Personnes Publiques Associées (PPA), la Mission Régionale Autorité Environnementale (MRAe) et les personnes publiques concernées (PPC), notamment les communes, sont sollicitées afin de formuler leurs remarques, parfois émettre des réserves ou faire des propositions constructives. Toutes ces contributions sont jointes au dossier mis à la disposition du public.

### 1-2 : Cadre juridique

#### *1-2-1 : Dispositions légales et réglementaire de l'enquête unique*

L'enquête unique procède principalement des codes suivants :

- le Code Général des Collectivités Territoriales
- le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L153-11 et suivants
- le Code de l'Environnement et notamment l'article L153-1 et suivants ainsi que l'article R123-1 et suivants

Elle répond aussi aux délibérations prises par le Conseil Communautaire pour la réalisation de ses projets et dont on peut retrouver les références dans l'arrêté pris le 27 août 2024 (n° 2024-URB001) par Monsieur le Président de VILLEDIEU INTERCOM .

L'intercommunalité de Villedieu Intercom est compétente dans plusieurs domaines :

- Compétences obligatoires pour toutes les communes :
- L'aménagement de l'espace
- L'action de développement économique
- L'aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens du voyage
- La collecte et traitement des déchets des ménages

### Compétences autres :

- La protection et mise en valeur de l'environnement
- La politique du logement et du cadre de vie
- La construction, entretien et fonctionnement d'équipements d'intérêt communautaire
- L'action sociale d'intérêt communautaire
- La création et gestion de maisons de services au public

#### *1-2-2 : Désignation et composition de la commission d'enquête*

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen a désigné une commission d'enquête par ordonnance E24 000042/14 du 25 juin 2024. Le président de cette commission est Monsieur Bernard MIGNOT accompagné de 2 membres : Messieurs Jean- Marc MILLAVAUD et Hubert FONTAINE.

Cette enquête publique unique a 2 objets :

- le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal portant sur 27 communes
- l'abrogation des cartes communales de Montbray, Le Chéfresne et La Colombe.

Chacun de ces projets est porté par VILLEDIEU INTERCOM

*Le principe de l'enquête publique unique est codifié à l'article L123-6 du code de l'Environnement : « lorsque la réalisation d'un projet, plan ou programme, est soumise à l'organisation de plusieurs EP, dont l'une au moins en application de l'article L123-2, il peut être procédé à une enquête unique régie par la présente section, dès lors que les autorités compétentes désignent, d'un commun accord, celle qui sera chargée d'ouvrir et d'organiser cette enquête. Le dossier soumis à l'enquête unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes*

*Cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que des conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises »*

Compte-tenu que l'enquête sur le projet de PLUi est une enquête environnementale, elle est régie par le code de l'Environnement

*Le conseil communautaire, par délibération du 28 juin 2018, a prescrit l'élaboration du PLUi.*

*Le projet de PLUi et d'abrogation de 3 cartes communales a été arrêté le 14 décembre 2023 par le conseil communautaire.*

### 1-3 : Présentation du pétitionnaire et de la CdC

VILLEDIEU INTERCOM a vu le jour le 1er janvier 2014. suite à la fusion des communautés de communes du canton de Villedieu les Poëles, du canton de Percy, du canton de Saint Pois et des communes de Sainte Cécile et Le Tanu.

Son siège est situé 11 rue Pierre Paris à Villedieu-Rouffigny (50800).

VILLEDIEU INTERCOM occupe une position centrale dans la géographie du département de la Manche. C'est un carrefour dans les déplacements routiers et ferroviaires. En effet, la ligne SNCF Argentan-Granville dessert Villedieu (Paris, avec changement, est à 3 heures). L'autoroute A84 traverse le territoire. Les échangeurs n°37 et 38 permettent de concilier les flux venant de l'autoroute et des routes départementales.

La communauté de communes s'étend sur 294 Km<sup>2</sup>. Au dernier recensement de 2019, elle était peuplée de 15 976 habitants. Sa composition :

- 1 pôle principal : Villedieu-Rouffigny, composé de la ville-centre et de 2 communes associées
- 1 pôle secondaire : Percy en Normandie
- 1 pôle relais : Saint-Pois
- 22 communes rurales

Le tableau ci-dessous récapitule les particularités de chacune des 27 communes . Les données proviennent de l'INSEE pour le recensement (2019) et l'évolution de la démographie représente la période de 2015 à 2021

| Communes          | Nb habitants | S en km <sup>2</sup> | Densité | démographie | Doc urba |
|-------------------|--------------|----------------------|---------|-------------|----------|
| Beslon            | 564          | 17,24                | 32,7    | -0,60%      | RNU      |
| Boisyvon          | 112          | 3,9                  | 8,4     | -0,80%      | RNU      |
| Bourguenolles     | 356          | 7,74                 | 46      | 0,10%       | RNU      |
| Champrepus        | 328          | 9,1                  | 36      | -0,70%      | RNU      |
| Chérencé-le Héron | 437          | 9,54                 | 45,8    | 2,10%       | RNU      |

|                        |      |       |      |        |     |
|------------------------|------|-------|------|--------|-----|
| Coulouvray-Boisbenâtre | 534  | 17,25 | 30,9 | -0,70% | RNU |
| Fleury                 | 1078 | 12,82 | 84,1 | -0,10% | RNU |
| La Bloutière           | 453  | 9,31  | 48,6 | 0,60%  | RNU |
| La Chapelle-Cécelin    | 245  | 5,22  | 46,9 | 0,30%  | RNU |
| La Colombe             | 643  | 14,37 | 44,7 | 0,20%  | CC  |
| La Haye Bellefond      | 75   | 2,82  | 26,6 | -2,80% | RNU |
| La Lande d'Airou       | 538  | 15,1  | 35,6 | 0,60%  | RNU |
| La Trinité             | 402  | 6,2   | 43   | -1,40% | RNU |
| Le Guislain            | 147  | 5,39  | 27,3 | 1,70%  | RNU |
| Le Tanu                | 416  | 10,12 | 41,1 | 1,60%  | RNU |
| Margueray              | 120  | 4,64  | 25,8 | -2,10% | RNU |
| Maupertuis             | 147  | 5,41  | 27,2 | 1,90%  | RNU |
| Montabot               | 276  | 11,56 | 23,8 | -0,10% | RNU |
| Montbray               | 300  | 14,04 | 21,4 | -2,00% | CC  |
| Morigny                | 72   | 5,93  | 16   | -3,90% | RNU |
| Percy-en-Normandie     | 2709 | 48,32 | 56   | 0      | PLU |
| St Martin le Bouillant | 336  | 12,37 | 27   | 0,30%  | RNU |
| St Maur des Bois       | 158  | 4,97  | 31,8 | 0,80%  | RNU |
| St Pois                | 488  | 7,78  | 62,7 | -1,20% | RNU |
| Ste Cécile             | 806  | 11,29 | 71,4 | -0,90% | PLU |
| Villebaudon            | 323  | 5,69  | 56,8 | -0,10% | RNU |
| Villedieu-Rouffigny    | 3913 | 14,77 | 265  | -0,20% | PLU |

#### 1-4 Genèse du PLUi

- ◆ La délibération n°2018-138 du 28 juin 2018, du conseil communautaire de VILLEDIEU-INTERCOM, décide d'engager l'élaboration du PLUi sur l'ensemble de la communauté des 27 communes.  
Elle en fixe les objectifs et décrit les modalités de la concertation  
Le conseil communautaire approuve les objectifs et les modalités et donne quitus au Président de VILLEDIEU-INTERCOM pour solliciter les subventions et dotations pour la réalisation du PLUi
- ◆ La délibération n° 2018-139 du 28 juin 2018 acte les modalités de la collaboration entre les 27 communes et VILLEDIEU-INTERCOM dans une charte annexée à la délibération
- ◆ La délibération n° 2018-167 du 18 octobre 2018 modifie celle du 28 juin n° 2018-138 concernant la possibilité de surseoir à statuer sur les demandes

d'autorisations d'urbanisme

- ◆ La délibération n° 2022-154 du 30 juin 2022, suite au travail mené sur le PADD, fixe les 3 orientations retenues pour le territoire. Le conseil communautaire prend acte du PADD et décide de le soumettre pour concertation aux 27 conseils municipaux
- ◆ Le conseil communautaire, dans sa délibération n° 2023-115 du 29 juin 2023 décide d'adopter le PADD et de le soumettre pour avis aux 27 communes
- ◆ La délibération n° 2023-154 du 14 décembre 2023, tire le bilan de la concertation préalable, arrête le projet de PLUi, décide de le soumettre aux PPA et aux 27 communes pour avis, dans un délai de 3 mois maximum, puis de le soumettre à une enquête publique en saisissant le Tribunal Administratif de Caen afin de désigner une commission d'enquête.
- ◆ La délibération n° 2024-1231 du 23 mai 2024, après les différents avis formulés par les communes et les PPA et suite à l'avis défavorable de la commune de La Lande d'Airou, procède, comme le veut la législation (article L153-15 du CU), à un nouveau vote du conseil communautaire, qui adopte définitivement le projet de PLUi, lequel sera soumis à l'enquête publique unique

#### 1-5 : Les objectifs du PLUi

- Elaborer un plan local d'urbanisme intercommunal qui soit partagé par l'ensemble des 27 communes membres de la communauté.
- Décliner un projet de territoire qui soit pleinement compatible avec le dispositif législatif et réglementaire en vigueur.
- Elaborer un document d'urbanisme intercommunal qui soit compatible avec le SCoT du pays de la baie du Mont-Saint-Michel, rendu exécutoire le 25 septembre 2013, et avec le projet de révision de ce document.
- Réaliser un projet économe et rationnel du foncier sur le territoire, qui prenne en compte les spécificités territoriales de la communauté.
- Développer l'attractivité du territoire, en lien avec les territoires voisins, dans le respect de l'espace agricole, des grands équilibres des espaces naturels et des enjeux environnementaux.
- Promouvoir l'activité économique et accroître la dynamique des zones d'activités communautaires.
- Favoriser la dynamique démographique du territoire par le développement de l'emploi, la réalisation d'équipements publics communautaires ou communaux structurants de qualité, d'une offre de logement adaptée aux besoins de la population.
- Fixer des objectifs de revitalisation des centres bourgs afin que l'ensemble de la communauté soit attractif.

- Favoriser le développement des énergies renouvelables et prendre en compte les grands enjeux des changements climatiques.

## 1-6 : Le PADD

### **Un projet politique**

L'élaboration du PADD est l'occasion pour les élus locaux de débattre sur le devenir de leur territoire et d'aboutir à une vision collective et partagée du développement pour les 10 à 15 prochaines années.

### **Un projet transversal**

Le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il fixe les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Le PADD doit être compatible avec les documents de planification et d'orientations existants.

### **Un projet partagé**

Le PADD exprime une somme de réponses transversales aux enjeux identifiés à l'issue du diagnostic partagé :

Penser un aménagement du territoire équilibré



➤ **Un accueil de population en cohérence avec le bassin d'emploi du Sud-Manche**

La volonté de l'Intercommunalité n'est pas de faire de Villedieu Intercom une « cité dortoir » pour les villes voisines, mais bien d'affirmer une ruralité vivante.

Le diagnostic du territoire fait état d'un taux d'équipement supérieur à la moyenne départementale et nationale. C'est pourquoi, Villedieu Intercom projette une croissance de 0.3% par an sur la durée de vie du PLUi.

➤ **Une armature urbaine à consolider**

La volonté de l'Intercommunalité est de consolider l'armature urbaine existante afin de pérenniser le maillage de proximité.

On distingue 4 niveaux sur le territoire :

- Le pôle principal composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville centre et ses satellites (Fleury, La Colombe, Sainte-Cécile).
- Le pôle secondaire, Percy-en-Normandie.
- Le pôle relais, Saint-Pois.
- Les communes du maillage rural.

➤ **Affirmer des centres-bourgs vivants et dynamiques**

Conscient des difficultés qu'ils connaissent (perte des commerces et des services), l'Intercommunalité souhaite affirmer le bourg comme lieu de vie.

➤ **Tendre vers la sobriété foncière**

Dans la continuité de ce qui a été mis en place par Villedieu intercom, le projet de territoire visera à prioriser les actions de renouvellement urbain, de comblement des potentiels non bâtis au sein des enveloppes urbaines, de requalification des logements ou bâtiments d'activités vacants (y compris friches).

**L'axe 1 : le cadre de vie support d'une ruralité attractive**

- **Mettre en valeur le cadre rural, élément fondateur de l'identité du territoire de Villedieu Intercom**
- **La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteur d'identité et source de biodiversité**

Il s'agit de fixer des principes de préservation des éléments naturels en tant que motifs paysagers et supports de biodiversité. Le territoire entend pour cela :

- S'appuyer sur les composantes de la Trame Verte et Bleue pour valoriser les identités paysagères locales.
  - Valoriser l'aire d'influence paysagère de la Zone Tampon UNESCO avec vue sur le Mont-Saint-Michel.
  - Conserver les espaces d'intérêt écologique fort. Reconnus pour leur biodiversité remarquable.
  - Assurer la préservation du réseau hydrographique, des espaces boisés de ripisylves.
  - Pérenniser les bonnes pratiques du monde rural dans la préservation et la mise en valeur du paysage bocager.
  - Préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution.
- **Un patrimoine à mettre en valeur**

Le PLUi s'engage à maintenir l'identité architecturale traditionnelle des bourgs et villages, de manière à permettre leur évolution ou leur transformation, tout en préservant leur valeur patrimoniale.

- **Préparer le territoire aux défis du changement climatique**
- **Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau**

La durabilité du développement territorial de Villedieu Intercom passe par une utilisation sobre et raisonnée des ressources naturelles à disposition, notamment la ressource en eau.

- 1) Veiller à la qualité des milieux aquatiques et limiter les pollutions
- 2) Assurer une consommation en eau maîtrisée en lien avec la vulnérabilité de la ressource (changement climatique, pressions)
- 3) Assurer un développement cohérent avec les capacités épuratoires du territoire
- 4) Retrouver un cycle de l'eau plus naturel en milieu urbain
- 5) Sécuriser les abords des captages d'eau potable
- 6) Encourager la limitation de la production de déchets et permettre leur valorisation

- **Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables**
  - 1) Conserver les matériaux propres à la région
  - 2) Valoriser le bois des haies
  - 3) Développer les énergies renouvelables
  
- **Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances**
  - 1) Encadrer et limiter l'urbanisation dans les secteurs à risques
  - 2) Anticiper l'évolution des risques et nuisances liée au changement climatique
  - 3) Gérer les risques naturels notamment d'inondation
  - 4) Tenir compte des risques technologiques
  - 5) Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et aux émissions de polluants

## **L'axe 2 : faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie**

- **Capitaliser sur les atouts économiques présents**
  - **La terre : préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir**
    - I. Limiter la consommation des terres agricoles en campagne
    - Accompagner les évolutions des sièges d'exploitations
    - Encourager la diversification et la valorisation de l'agriculture
    - Renforcer la dynamique agricole dans toutes ses composantes
  - **Un savoir-faire autour des métiers d'art à valoriser**
    - Pérenniser l'artisanat d'art de la ville-centre
    - Valoriser la formation des métiers de la métallurgie
  - **Promouvoir une industrie à taille humaine**
    - Garantir des capacités d'accueil suffisantes sur le territoire, notamment par la requalification de la friche industrielle des abattoirs de Ste-Cécile, la densification des ZA existantes et la création d'une zone d'activités à la Bertochère sur la commune de Fleury

➤ Anticiper les besoins des industries présentes et à venir sur le territoire

- **Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante**

➤ Valoriser les activités touristiques existantes :

➤ Elargir les possibilités touristiques du territoire en :

➤ **Organiser l'économie de Villedieu Intercom**

• **Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste**

➤ Le développement économique s'est structuré selon un axe nord / sud à conforter.

➤ Villedieu Intercom souhaite développer l'axe est / ouest.

• **Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes**

➤ L'optimisation des espaces sous-utilisés au sein des zones économiques existantes

➤ L'incitation à la mutualisation des équipements, des services et des aménagements

➤ L'amélioration de la lisibilité et de la qualité des espaces publics au sein des zones

➤ La prise en compte de la problématique énergétique

➤ Inciter le renouvellement urbain des zones d'activités économiques

➤ **Soutenir l'économie de proximité**

➤ **Animation intercommunale : préserver le tissu économique local**

➤ **Animation des centres-bourgs et centres-villes : préserver la vie économique des centralités**

➤ **Animation commerciale**

Maintenir un commerce de proximité fort et complémentaire de l'offre commerciale périphérique

Encadrer le développement des zones commerciales périphériques

### **L'axe 3 : l'habitat et le cadre de vie**

- **Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire**

La production de logements projetée devra permettre d'accueillir les nouveaux ménages et d'accompagner les évolutions sociétales des ménages (dessalement des ménages et vieillissement de la population).

- **Améliorer la qualité du parc existant**

#### **I. Faire du tissu résidentiel un acteur de la transition énergétique**

Le secteur résidentiel représente une part importante des émissions de gaz à effet de serre et de consommations énergétiques. Il constitue ainsi un levier essentiel de la transition énergétique engagée dans le PLUi.

#### **II. Accompagner la réhabilitation du parc existant**

Villedieu Intercom souhaite renforcer son action sur le parc existant, auprès des propriétaires et reconduire les partenariats engagés voire en développer de nouveaux.

- **Accompagner le parcours résidentiel des habitants**

- **Diversifier les typologies et les formes urbaines**

Villedieu Intercom souhaite accompagner ses évolutions sociétales en travaillant sur l'offre de logements présente et à venir.

- **Répondre aux besoins des populations spécifiques**

De manière plus ponctuelle, la programmation résidentielle se doit d'apporter des réponses à des besoins plus spécifiques.

- **Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre**

- **Renforcer la présence de la nature en ville**

Villedieu Intercom souhaite :

Apporter une attention à l'intégration paysagère des nouveaux projets urbains à vocation habitat, d'équipements ou économique.  
Retrouver un cycle de l'eau plus naturel en zone urbaine  
Renaturer les centre-bourgs

– **Favoriser les mobilités douces et les espaces de rencontre**

- Limiter les émissions de GES.
- Encourager les déplacements doux et non polluants.
- Renforcer le lien entre les espaces

**3. Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques**

**2 CHAPITRE – Les Réunions**

2-1 : avec le pétitionnaire

Le lundi 12 août 2024, une réunion a eu lieu au siège du pétitionnaire à Villedieu les Poëles. Etaient présents : Madame Elise Huet, chargée de mission à Villedieu Intercom, Madame Coralie Hélaïne, responsable du pôle développement à Villedieu Intercom, Monsieur Léon Dolley, vice-président de Villedieu Intercom et les 3 membres de la commission d'enquête : Messieurs Jean Marc Millavaud, Hubert Montaigne et Bernard Mignot le président de la commission.

Un dossier papier est remis à chaque commissaire enquêteur. Madame Huet nous indique que quelques pièces manquent mais que tout sera prêt pour le début de l'enquête. Les modalités sont arrêtées : le siège de l'enquête sera dans les bureaux de l'Intercom à Villedieu. Elle aura lieu du lundi 30 septembre 2024 à 14 heures au jeudi 31 octobre 2024 à 17 heures, soit sur 32 jours calendaires.

Les lieux et dates de permanences font l'objet de discussion. Un large consensus se dégage pour qu'une permanence de 3 heures ait lieu dans chacune des 27 communes ainsi qu'au siège de la CdC. Cela afin de donner la possibilité à tout à chacun de s'exprimer au plus près du domicile. Chaque permanence sera assurée par un ou plusieurs commissaires enquêteurs.

Chacune des 27 communes ainsi que le siège de l'enquête sera munie d'un dossier papier complet ainsi que d'un registre papier destiné à recevoir les observations ou propositions du public. Les autres modalités pour déposer des contributions sont donc définies : sur le registre dématérialisé mis en place par la société « Préambles », par courrier adressé au président de la commission au siège de l'enquête ou par courriel.

Les 2 parutions légales dans les journaux auront lieu dans « Ouest-France » et La Manche-Libre

L'avis d'affichage se fera sur format A2, lettres noires sur fond jaune. Il devra être installé 15 jours avant le début de l'enquête, sur les panneaux destinés à cet effet, de chaque commune, bien en vue du public.

Les 28 registres papiers qui seront mis à disposition du public sont paraphés par les commissaires enquêteurs

Une visite du territoire est prévue le mercredi après-midi 18 septembre 2024.

## 2-2 : Visite des Lieux

Le mercredi 18 septembre 2024, les membres de la commission d'enquête se sont donc rendus au siège de VILLEDIEU Intercom à 14h00.

La commission a été accueillie par Mme. Coralie HELAINE, responsable pôle développement et Mme. Elise HUET, chargée de mission.

Mme. Elise HUET a remis à chaque membre de la commission un petit dossier composé de plans des secteurs à visiter

Mme. Coralie HELAINE nous a véhiculé sur chacun des secteurs :

### **1<sup>er</sup> secteur : LA COLOMBE : « Zone d'Activité »**

- ✓ Sur place, nous avons constaté que la zone était remplie au 2/3 environ. Mme. HUET nous a précisé que les terrains disponibles, situés à l'Ouest de la voie d'accès, faisaient l'objet de compromis. Les terrains situés à l'Est allaient faire l'objet d'une plus forte densification.

### **2<sup>ème</sup> secteur : PERCY EN NORMANDIE, « Zone d'Activité de La Monnerie »**

- ✓ Nous avons constaté que la zone était complète. Mme. HUET nous a précisé que l'accès à la future ZA « La Monnerie 2 » se fera en empruntant la voirie de La Monnerie 1.
- ✓ Nous avons constaté que le bourg de PERCY était très actif.

### **3<sup>ème</sup> secteur : PERCY EN NORMANDIE « Le Mont Robin »**

- ✓ De ce point culminant nous avons apprécié le paysage bocager. Nous avons constaté l'importance des haies et notamment leur rôle dans l'écoulement des eaux de ruissellement.

Nous avons également traversé les bourgs des communes de Le CHEFRESNE et MARGUERAY et sommes passés devant l'usine Lactalis.

#### **4ème secteur : SAINTE CECILE « La friche des abattoirs AIM »**

- ✓ Cette zone est en attente d'un repreneur. Elle présente un potentiel intéressant. Une partie se trouve en zone humide.

#### **5ème secteur : LA CHAPELLE CECELIN « Le bourg »**

- ✓ La zone prévue en 2AU à l'entrée du bourg pourrait être reportée sur des terrains situés au Nord-Ouest de la Mairie.

#### **6ème secteur : COULOUVRAY-BOISBENATRE**

- ✓ Nous avons pu constater :
  - Quelques dents creuses dans le bourg.
  - Un bocage assez dense (commune non Rememberée).
  - Le terrain constructible à proximité des écoles et de la mairie.

#### **7ème secteur : SAINT-POIS « Le bourg »**

- ✓ Nous avons constaté un nombre important de magasins vacants.

#### **8ème secteur : LA LANDE D'AIROU**

- ✓ La zone prévue en 1AU et 2AU à l'entrée du bourg pourrait, selon le pétitionnaire, être reportée sur des terrains situés au Sud du lotissement existant avec accès en face de la station-service.

#### **9ème secteur : CHAMPREPUS « Le Zoo »**

- ✓ Mme. Elise HUET nous présente le projet d'extension et ses différents aménagements.

#### **10ème secteur : FLEURY**

- ✓ Prise de connaissance des futures zones constructibles : 1AU, 1AUX et 2 AUX

#### **11ème secteur : VILLEDIEU-LES-POELES « Camping »**

- ✓ Le projet d'extension est en grande partie en zone inondable et submersible.
- ✓ Cette journée s'est terminée par une visite sommaire du centre-ville de VILLEDIEU LES POELES, notamment la visite d'une cour, qui nous a permis de comprendre les problématiques d'accès, d'aménagements et de réhabilitation de certains logements vacants

***Analyse de la commission** : Cette visite nous a permis de mieux appréhender le territoire et le projet dans son ensemble. Nous avons pu échanger librement sur de nombreux sujets.*

*Mme. Elise HUET et Mme. Coralie HELAINE ont répondu à toutes les questions posées par les membres de la commission de façon claire et précise.*

## 2-3 : Réunions de la commission

Plusieurs réunions se sont tenues, soit pour finaliser la façon de travailler ensemble, soit pour faire le point sur les évolutions de l'enquête, soit pour émettre les avis de la commission concernant les réponses apportées au PVS. De même, plusieurs rencontres ont lieu afin de finaliser le rapport et les conclusions

## 3 CHAPITRE - Les modalités de l'enquête

### 3-1 : Déroulement de l'enquête :

Il est défini au chapitre 1-4 du rapport.

L'ordonnance E24 000042/14 du 18 juin 2024 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Caen désigne la commission d'enquête (voir chap 1-2-2)

L'arrêté 2024- URB001 du 27 août 2024 de Monsieur le Président de VILLEDIEU INTERCOM en fixe les modalités

### 3-2 : Publicités de l'enquête publique unique :

Elle a été réalisée :

- ◆ par voie d'affichage sur tous les panneaux des communes destinés à cet effet
- ◆ Par 4 insertions dans la presse
  - dans Ouest France les 13.09.2024 et 4.10.2024
  - dans La Manche Libre les 14.09.2024 et 5.10.2024
- ◆ Par voie électronique sur le site de la communauté de communes
- ◆ Sur les panneaux déroulant des communes en possédant

## Affichage des avis d'enquête dans les 3 médiathèques de Villedieu Intercom

- Annonce de la permanence de l'enquête sur le panneau numérique de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny
- Transmission d'une version numérique d'un flyer à certaines communes
- Organisation d'une conférence de presse (été présente La Manche Libre et Ouest France) et transmission d'un communiqué de presse (La Manche Libre, Ouest France, La Gazette de la Manche, L'Agriculteur Normand, Tendances Ouest, Côté Manche, Cancan).
- Communication digitale sur :
  - Le site internet de Villedieu Intercom, rubrique #Actus visible de la page d'accueil : <https://www.villedieu-intercom.fr/> et page dédiée : <https://www.villedieu-intercom.fr/urbanisme-et-habitat/plan-local-d-urbanisme-intercommunal-plui/enqu%C3%AAte-publique/>
  - Le site internet de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, rubrique Les actualités visible de la page d'accueil : <http://villedieu-les-poeles.fr/index.htm>
  - Le site internet de Percy-en-Normandie, rubrique A la Une (menu défilant) visible de la page d'accueil : <https://percyennormandie.fr/>
  - Le site internet de Fleury, fenêtre pop-up dès ouverture du site : <https://www.fleury-manche.fr/>
  - Le site internet de Saint-Pois, onglet Nos événements : <https://www.stpois-50.fr/nos-evenements>
  - Le site internet de Saint-Martin-le-Bouillant, fenêtre pop-up dès ouverture du site : <https://www.saintmartinlebouillant.fr/>
  - Le Facebook de La Bloutière, publication datée du 19/09 : [https://www.facebook.com/communelabloutiere/?\\_rdr](https://www.facebook.com/communelabloutiere/?_rdr)
  - Le Facebook de Sainte-Cécile, publications datées du 21/09 et du 25/09 : <https://www.facebook.com/mairiedesaintececile/>
  - Le Facebook de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, publication datée du 25/09 : [https://www.facebook.com/VilledieVilledieulespoeles/?locale=fr\\_FR](https://www.facebook.com/VilledieVilledieulespoeles/?locale=fr_FR)
  - Le Facebook de Villedieu Intercom, publication datée du 25/09 : <https://www.facebook.com/@villedieuintercom/>
  - Le Facebook de Champrépus, publication en date du 30/09 : [https://www.facebook.com/MairiedeChamprepus/?locale=fr\\_FR](https://www.facebook.com/MairiedeChamprepus/?locale=fr_FR)
  - L'Instagram de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny : <https://www.instagram.com/villedevilledieulespoeles/>

*La commission constate que la publicité a été à la hauteur des enjeux, ce qui a permis à tout à chacun, d'être informé des objectifs recherchés et des modalités de l'enquête*

### 3 : Les permanences de la commission

Afin que toutes les sensibilités existantes au sein de l'intercommunalité puissent s'exprimer, cette dernière a souhaité, comme déjà signalé, que chacune des 27 communes accueille une permanence, permettant à tous les habitants, la possibilité de faire état de leurs remarques, souhaits ou propositions sur le projet.

Elles ont été programmées de la façon suivante :

| Communes                   | Permanences  |
|----------------------------|--|
| Beslon                     | Vend 25,10 de 14-17h   |
| Boisyvon                   | Lundi 21,10 de 9h à 12h  |
| Bourguenolles              | Vendredi 11,10 de 15h à 18h  |
| Champrepus                 | Mardi 22,10 de 9h30 à 12h30  |
| Chérencé-le Héron          | Vend 4,10 de 14h30-17h30   |
| Coulouvray-Boisbenâtre     | Samedi 19,10 de 9h à 12h   |
| Fleury                     | Mardi 1,10 de 14h à 17h  |
| La Bloutière               | Vendredi 11,10 de 10h à 13h  |
| La Chapelle-Cécelin        | Jeudi 24,10 de 14h à 17h   |
| La Colombe                 | Lundi 21,10 de 14h à 17h   |
| La Haye Bellefond          | Lundi 7,10 de 9h à 12h   |
| La Lande d'Airou           | Vend 25-10 de 9-12h  |
| La Trinité                 | Lundi 7,10 de 14h à 17h  |
| Le Guislain                | Jeudi 17,10 de 14h à 17h   |
| Le Tanu                    | Vendredi 4,10 de 14h à 17h   |
| Margueray                  | Mercredi 9,10 de 9-12h   |
| Maupertuis                 | Mardi 22,10 de 14h à 17h   |
| Montabot                   | Mercredi 9,10 de 14-17h  |
| Montbray                   | Jeudi 17,10 de 9h à 12h  |
| Morigny                    | Lundi 21,10 de 14-17h  |
| Percy-en-Normandie         | Mardi 29,10 de 9h à 12h  |
| St Martin le Bouillant     | Mercredi 16,10 de 9-12h  |
| St Maur des Bois           | Mercredi 16,10 de 13h30-16h30  |
| St Pois                    | Jeudi 24,10 de 9h à 12h  |
| Ste Cécile                 | Vend 4,10 de 9h30-12h30  |
| Villebaudon                | Mardi 29,10 de 13h30 à 16h30   |
| Villedieu-Rouffigny        | Mardi 1,10 de 9h à 12h   |
| Siège Intercom à Villedieu | Lundi 30,09 de 14-17h début de l'enquête<br>Jeudi 31,10 de 14-17h fin de l'enquête |

## **4 CHAPITRE Composition et étude du dossier**

### 4-1 : Composition du dossier

#### **TOME 1 : Le Rapport de présentation**

- le diagnostic
  - > Préambule- Sommaire
  - > Dynamique territoriale
  - > Démographie et habitat
  - > Economie
  - > Développement urbain
  - > Synthèse cartographique des enjeux
  - > Glossaire
- l'état initial de l'environnement
  - > Paysage et cadre de vie
  - > Milieux naturels et biodiversité
  - > Risque et santé publique
  - > Les ressources locales
  - > Les documents-cadres
- la justification des choix
  - > Préambule
  - > Synthèse des enjeux et besoins répertoriés
  - > Explication des choix pour établir le PADD
  - > Explication des choix pour établir les OAP
  - > Explication des choix pour établir le règlement écrit
  - > L'articulation du PLUi avec les plans et programmes supérieurs
- l'évaluation environnementale
  - > Le résumé non technique
  - > Le contexte réglementaire et méthodologique
  - > l'articulation du PLUi avec les autres documents et programmes
  - > Explications des choix au regard des enjeux environnementaux
  - > Incidences des zones touchées par la mise en œuvre du PLUi
  - > Analyse des projets ayant une incidence sur les sites Natura 2000
  - > Suivi et évaluation du PLUi
- le référentiel foncier

#### **TOME 2 : Le PADD**

- Préambule. Le cadre législatif et réglementaire
- L'axe transversal : un territoire équilibré

- L'axe 1 : le cadre de vie, support d'une ruralité attractive
- L'axe 2 : faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie
- L'axe 3 : l'habitat et la cadre de vie

### **TOME 3 : Les OAP**

- Les OAP sectorielles
- Les OAP thématiques - Dents creuses
- Les OAP thématiques - Continuités écologiques

### **TOME 4 : Le Règlement écrit**

- Le règlement proprement dit :
  - > Dispositions générales
  - > Dispositions applicables aux Zones Urbaines
  - > Dispositions applicables aux Zones à urbaniser
  - > Dispositions applicables aux Zones Agricoles
  - > Dispositions applicables aux Zones Naturelles
- Le règlement AVAP Villedieu les Poëles
  - > Préambules
  - > chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone urbaine
    - Dispositions applicables aux secteurs 1 et 2 : le quartier historique et les faubourgs anciens
    - Dispositions applicables au secteur 3 : les quartiers récents
  - > chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone paysagère
    - Dispositions applicables au secteur 4 : les coteaux et collines
    - Dispositions applicables au secteur 5 : les lieux de mémoire

### **TOME 5 : Le Règlement graphique (2 parties)**

#### 1ère partie

- Les plans de zonage
- Les plans des prescriptions environnementales

## 2ème partie :

- Les plans des risques naturels
- Les plans AVAP Villedieu- les- Poêles
- L'Atlas des STECAL
- L'Atlas des changements de destinations
- L'Atlas des emplacements réservés (ER)
- L'Atlas des Haies

## **TOME 6 : Les annexes**

- Les servitudes
  - > Les arrêtés de captage
  - > Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)
  - > Les Plans des servitudes d'Utilité Publique
  - > Les Lignes électriques
  - > La Notice Porter à Connaissance (PAC)
  - > La délibération d'approbation AVAP Villedieu les Poêles
  - > Droit de Prémption Urbain (DPU)
- Les Annexes sanitaires
  - > Le rapport annuel sur le prix et la qualité du SPANC (2022)
  - > La Notice Porter à Connaissance – Assainissement
  - > Le rapport déchets 2022
  - > Les réseaux d'eau potable
- Les Annexes informatives
  - > Le réseau routier
  - > La plaquette risque argile

## **Le dossier de l'abrogation des cartes communales**

- La notice explicative
- Les cartes communales en vigueur
  - > Montbray
  - > Le Chefresne
  - > La Colombe

## **Les Pièces administratives**

- > Bilan de la concertation
- > Avis des Personnes Publiques Associés (PPA)
- > Synthèse et propositions de réponses aux avis des PPA
- > Les délibérations
- > Annexe à l'avis de la CA (Diagnostic de l'activité agricole Nov 2019)

## **4-2 : Etude du dossier**

4-2-1 : de la partie PLUi

### **Etat initial de l'environnement**

## **PAYSAGE ET CADRE DE VIE**

### **1 : Le milieu physique**

#### **✓ Climat, relief et géologie**

Climat, régime océanique tempéré.

Relief, assez varié, mont Robin altitude 276m

Géologie, appartient au Massif armoricain

#### **✓ L'occupation du sol**

Les terres agricoles recouvrent environ 95%, dominées par les prairies.

### **2 : Les unités paysagères**

#### **➤ Les paysages bocagers**

Caractérisé par 6 unités paysagères :

- La Manche Centrale
- Le Bassin de la Vire dans son écrin bocager
- Le haut bocage aux talus en dentelle
- Les tableaux parallèles (le bocage en tableaux)
- Les gorges de la Haute Sienne et du Thar
- Le Val de la Sée dans son écrin

#### **➤ Les paysages escarpés : les gorges de la Haute-Sienne et du Thar**

➤ **Les paysages mixtes : le Val de la Sée dans son écrin**

**3 : Le patrimoine remarquable**

➤ **La Zone Tampon UNESCO du Mont-Saint-Michel**

➤ **Le Site Patrimonial Remarquable**

Une AVAP a été approuvée le 27 mai 2017 sur la commune de Villedieu-les-Poêles.

➤ **Les Monuments Historiques**

Le territoire de Villedieu Intercom compte 7 monuments historiques.

**4 : Architecture et bâti**

- **Le bâti ancien**

Deux principaux matériaux de construction étaient autrefois employés : la pierre et la terre.

- **Le patrimoine lié à l'eau à Villedieu-les-Poêles**

L'eau dans la ville, indispensable à l'installation humaine et au développement des activités,

**5 : Les axes de découverte touristiques**

Mobilités douces

Label ville et métiers d'art

**Synthèse**

| <b>ATOUTS/OPPORTUNITES</b>   | <b>FAIBLESSES/MENACES</b>  | <b>CHIFFRES-CLES</b> |
|--|--|----------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Un paysage et un relief qui participent à la mise en valeur des espaces bâtis</li><li>- Présence de l'aire d'influence paysagère de la Zone Tampon UNESCO avec une vue</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>- Mitage du territoire rural sous forme de petits hameaux</li><li>- Intensification de l'activité agricole induisant un fort développement de parcelles de maïs et un remembrement</li></ul> |                      |

|  |   |  |
|--|---|--|
| <p>sur le Mont Saint-Michel</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Richesse culturelle et historique du territoire et notamment de Villedieu-les-Poêles ressentie dans le patrimoine architectural du bâti ancien</li> <li>- Forte activité d'élevage maintenant un territoire avec une maille bocagère relativement préservé et des prairies entretenues</li> <li>- Grande diversité du sous-sol qui induit une diversité dans les matériaux architecturaux utilisés du bâti ancien, valorisée depuis de nombreuses années</li> <li>- Un relief marqué par des cours d'eau qui ont creusé les roches dures granitiques formant des vallées et versants assez abrupts</li> <li>- Bois maintenus le long des vallons</li> <li>- Un territoire faiblement artificialisé</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminution du bocage dans certains secteurs (bocage de la Vire, Saint-Pois)</li> </ul> | <p><b>3% d'espaces artificialisés</b></p> <p><b>95% d'espaces agricoles</b></p> <p><b>6 unités paysagères</b></p> <p><b>Zone Tampon UNESCO</b></p> <p><b>1 Site Patrimonial Remarquable à Villedieu-les-Poêles</b></p> <p><b>7 Monuments Historiques</b></p> |
| <p><b>SCENARIO FIL DE L'EAU</b></p>  |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une composition bocagère simplifiée faute d'entretien des différentes strates</li> <li>- Poursuite du mitage du territoire dû à la forte ruralité de celui-ci</li> <li>- Libération des vues sur les espaces agricoles et ouverture des paysages</li> </ul>   |   |  |
| <p><b>LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b></p>  |   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintien des activités agricoles et des paysages à l'origine d'un bocage typique normand relativement bien préservé sur le territoire</li> <li>- Maintien du paysage de cours d'eau encaissé au sein d'un paysage bocager collinéen</li> <li>- Poursuite de la valorisation du patrimoine historique du</li> </ul>  |   |  |

|   |  |
|---|--|
| <p>territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorisation des sites paysagers du territoire intégrant le périmètre de la Zone Tampon du Mont Saint-Michel</li> <li>- Poursuite de l'utilisation et de la valorisation des matériaux anciens présents localement dans les constructions nouvelles</li> </ul> |  |
|---|--|

## MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

### 1 : Les milieux ordinaires

#### I Les haies bocagères

Le tissu bocager de Villedieu Intercom est important avec une densité de haies autour de 100 ml/ha

#### II Les espaces boisés

Très peu d'espaces boisés sur le territoire.

#### III Les milieux aquatiques

Les zones humides sont des espaces de transition entre milieux terrestres et milieux aquatiques marqués par un engorgement d'eau temporaire ou permanent.

### 2 : Les milieux remarquables

- Les milieux inventoriés

Le territoire Villedieu Intercom présente 4 ZNIEFF de type I :

- Combles de la Maison familiale et rurale et combles de la cantine de l'école Sainte-Marie de Percy
- La Sée et ses principaux affluents – frayères
- La Sienne et ses principaux affluents – frayères
- L'Airou et ses affluents.

Le territoire Villedieu Intercom présente 4 ZNIEFF de type II :

- Vallée de la Souilles
- Bassin de la Sée
- Bassin de la Sienne
- Moyenne vallée de la Vire et Bassin de la Souleuvre

- Les milieux protégés
  - Le territoire compte 2 sites Natura 2000 :
    - Bassin de l’Airou (ZSC)
    - Vallée de la Sée (ZSC)
  - Le territoire compte 1 arrêté de protection de biotope.
- La Trame Verte et Bleue
  - Le SRCE Basse-Normandie (Schéma de cohérence écologique de Basse Normandie) est un document de cadrage régional.
  - Le SCoT Sud Manche – Baie du Mont Saint Michel est un document de cadrage local.
  - La trame verte et bleu de VILLEDIEU Intercom

## Synthèse

| ATOUS/OPPORTUNITES   | FAIBLESSES/MENACES   | CHIFFRES-CLES   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Présence de nombreux cours d’eau</li> <li>➤ Des milieux ordinaires nombreux dont la richesse écologique porte sur la mosaïque offerte par les productions agricoles et le tissu bocager</li> <li>➤ Ecosystèmes associés aux cours d’eau protégés</li> <li>➤ Des cours d’eau et milieux associés ayant fait l’objet d’inventaire écologique</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Peu de zones humides du au substrat géologique</li> <li>➤ Très peu de boisements</li> <li>➤ Présence de l’A84, infrastructure routière lourde à l’origine de ruptures écologiques sur un axe nord-sud</li> <li>➤ Présence d’une voie ferrée à l’origine de ruptures écologiques sur un axe ouest-est</li> </ul> | <p><b>4 ZNIEFF de type I</b></p> <p><b>4 ZNIEFF de type II</b><br/>16,9% du territoire</p>                                      |
| <b>SCENARIO FIL DE L’EAU</b>   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des pratiques agricoles évoluant contribuant à la réduction de la mosaïque de culture, moins favorable à la biodiversité</li> <li>➤ Un ensemble bocager arboré disparaissant au profit d’un bocage moins dense et plus arbustif</li> <li>➤ Augmentation des incidences des infrastructures de transports sur le réseau écologique du territoire</li> <li>➤ Diminution des polluants attendues améliorant la qualité des eaux</li> </ul> |  | <p><b>2 sites Natura 2000</b><br/>1,3% du territoire</p> <p><b>1 Arrêté de Protection de Biotope</b><br/>2,5% du territoire</p> |
| <b>LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>   |  |   |
|  |  |   |

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien d'un système bocager dense en lien avec une forte activité d'élevage</li> <li>• Maintien du bocage et des ripisylves pour le maintien des populations de chauve-souris</li> <li>• Préservation de l'ensemble du réseau hydrographique</li> <li>• Maintien du fonctionnement hydraulique naturel des cours d'eau</li> <li>• Maintien des espaces boisés de ripisylves des différents cours d'eau</li> <li>• Préservation et maintien de l'intérêt piscicole de la Sienne par le biais de l'arrêté de protection de biotope</li> <li>• Préservation de l'intérêt écologique de l'Airou et son potentiel pour la reproduction des salmonidés</li> <li>• Limitation des impacts des infrastructures et notamment de l'Autoroute des Estuaires</li> </ul> |  |
|--|--|

## **RISQUE ET SANTE PUBLIQUE**

### **1 : Les risques naturels**

- Le risqué lié à la présence d'eau
  1. Le Plan Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Sienne
  2. Le risque inondation
  3. Le risque de rupture de barrages
  4. Le risque par remontées de nappes

- Le risque mouvement de terrain
  1. Le risque aléa retrait/gonflement des argiles
  2. Le risque chute de blocs

- Le risque radon

Le territoire de Villedieu Intercom présente majoritairement des communes situées en potentiel de catégorie 3.

- Le risque sismique
 

Le département de la Manche est intégralement situé dans une zone de

sismicité faible.

## **2 : Les risques technologiques et industriels**

### **I. Le risque industriel**

Les ICPE recensées sur le territoire sont majoritairement des exploitations agricoles. 13 sont soumises à autorisation

### **II. Le risque de Transport de Matière Dangereuse**

Il existe une canalisation de matières dangereuses qui traverse le territoire longitudinalement.

## **3 : Les autres nuisances et pollutions**

### **I. Le transport générant des nuisances sonores et des accidents**

II. 83 accidents corporels ont été recensés sur le territoire entre 2005 et 2017

### **III. Les nuisances sonores**

L'autoroute A 84 et la Rd 924 sont les principales sources de nuisances sonores.

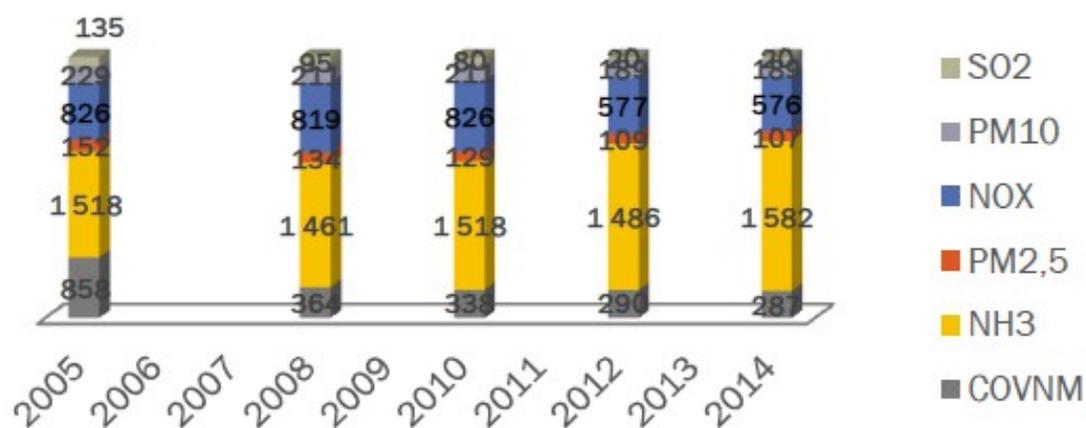
### **IV. Des sites présentant une pollution potentielle des sols**

Le territoire de Villedieu Intercom ne présente pas de Secteurs d'Information sur les Sols (SIS) sur son territoire.

Le territoire ne présente pas de site BASOL. Il présente 7 sites BASIAS.

### **V. La qualité de l'air**

## Emissions de polluant (t)



*Les émissions de polluants atmosphériques du territoire de Villedieu Intercom (source : ORECAN, 2014)*

### 4 : La vulnérabilité climatique

#### I. Evolution du climat passé

L'évolution des températures semble être en constante augmentation

#### II. Evolution de l'exposition future

Quel que soit le scénario étudié, il apparaît une augmentation inéluctable de la température.

#### III. Les effets attendus du changement climatique

Un climat plus doux susceptible de transformer le paysage.  
L'agriculture est la filière économique qui sera la plus impactée.

### Synthèse

| ATOUTS/OPPORTUNITES  | FAIBLESSES/MENACES   | CHIFFRES-CLES |
|--|--|---------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Existence d'un Plan de Prévention du Risque Inondation sur Villedieu-les-Poêles</li> <li>• Un risque inondation connu et maîtrisé</li> <li>• Un risque chute de blocs localisés au</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Autoroute A84 qui traverse tout le territoire classé en catégorie 1, source de fortes nuisances sonores</li> <li>• 6 communes concernées par un risque de rupture du barrage du Gast</li> </ul> |               |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>niveau des versants des cours d'eau</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un risque aléa retrait gonflement des argiles majoritairement faible ou inexistant</li> <li>• Pas de sites BASOL</li> <li>• Un risque de pollution des sols concentré à Percy</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque radon élevé sur la moitié du territoire</li> <li>• Forte accidentologie concentrée à Villedieu-les-Poêles</li> <li>• Territoire traversé par une canalisation transportant des matières dangereuses</li> <li>• Territoire soumis à une vulnérabilité climatique</li> <li>• Une canalisation de transport de matières dangereuses qui traverse le territoire</li> </ul> | <p><b>1 PPRI sur la Sienne</b></p> <p><b>7 sites BASIAS</b></p> |
| <p><b>SCENARIO FIL DE L'EAU</b></p>   |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une connaissance fine des risques d'inondation liés aux débordements des cours d'eau</li> <li>- Un renforcement des risques naturels liés aux inondations et aux mouvements de terrain du fait du changement climatique</li> <li>- Poursuite dans la connaissance et la maîtrise des risques technologiques et industriels</li> <li>- Des risques sanitaires en augmentation du fait d'un manque d'intégration des risques radon dans les constructions</li> <li>- Une augmentation des nuisances sonores liées au trafic routier en progression et à une urbanisation résidentielle, tertiaire ou économique à proximité des axes <ul style="list-style-type: none"> <li>- Une augmentation des accidents routiers du fait de l'augmentation du trafic</li> </ul> </li> </ul> |  |   |

## LES RESSOURCES LOCALES

### 1 : La gestion de l'eau

#### I. L'état des masses d'eau

| MASSE D'EAU SOUTERRAINE              | ETAT CHIMIQUE | ETAT QUANTITATIF | OBJECTIF BON ETAT |
|--------------------------------------|---------------|------------------|-------------------|
| Socle du bassin versant de la Sienne | Mauvais       | Bon              | 2019              |

| NOM DE LA MASSE | ETAT ECOLOGIQUE | ETAT CHIMIQUE | OBJECTIF DE BON ETAT CHIMIQUE | OBJECTIF DU BON ETAT ECOLOGIQUE |
|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------------|
|-----------------|-----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------------|

| D'EAU superficielles   |       |              |      |      |
|--|-------|--------------|------|------|
| La Siègne de l'aval du barrage du Gast au confluent de l'Airou | Bon   | Bon          | 2019 | 2019 |
| La Gièze   | Moyen | Bon          | 2019 | 2019 |
| L'Airou de sa source au confluent de la Siègne                 | Bon   | Bon          | 2019 | 2019 |
| Le Glanon  | Bon   | Non atteinte | 2019 | 2019 |
| Le Tancray   | Bon   | Bon          | 2019 | 2019 |

## II. L'eau potable

Le territoire est desservi par différents points d'eau :

L'usine de la Coudraye – Maitrise d'ouvrage du SIAEP de La Coudraye

L'usine de Sainte-Cécile – Maitrise d'ouvrage SDeau 50 – CLEP Villedieu Ouest

Maitrise d'ouvrage du SIAEP Saint Pois

L'usine le Pré des Douits à la Colombe – Maitrise d'ouvrage de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

*Station du SYMPEC située à Marchésieux – Maitrise d'ouvrage SDeau 50 – CLEP La Gièze*

*Station Montfiquet à Percy – Maitrise d'ouvrage SDeau 50 – CLEP La Gièze*

*Station Le Tanu – Maitrise d'ouvrage du SIAEP de La Haye Pesnel*  
Les captages d'eau potable

## III. La gestion des eaux usées

### L'assainissement collectif

Le territoire possède un réseau d'assainissement collectif avec 15 stations d'épuration réparties sur le territoire. 14 communes du territoire ne disposent pas de station d'épuration.

### L'assainissement non collectif

La compétence de l'assainissement non collectif a été déléguée par les communes à Villedieu Intercom qui a créé le service public

d'assainissement non collectif (SPANC) sur son territoire.

Les eaux pluviales

Il n'existe actuellement pas de schéma de gestion des eaux pluviales.

## **2 : Les ressources en matériaux**

- Les carrières

Le territoire de Villedieu présente deux carrières en activité.  
Bourguenolles et Champrepus.

- Le bois

L'intercommunalité ne possède pas de boisements majeurs mais peut tirer profit de l'exploitation de la forte densité de ces haies bocagères afin de développer/renforcer la filière du bois énergie.

## **3 : La gestion des déchets**

Le syndicat mixte du Point Fort assure le traitement des déchets ménagers

## **4 : L'énergie**

### III. La consommation énergétique

L'amélioration de la performance énergétique des résidences passent par la rénovation énergétique ainsi que par le remplacement des installations de chauffages.

### IV. Les émissions de GES

En 2014, le premier secteur émetteur de GES est celui de l'agriculture.

### V. Les énergies renouvelables

Sur le territoire de Villedieu Intercom, les énergies renouvelables représentent 13% de la consommation d'énergie.

### VI. La mobilité durable

Les transports routiers représentent 29% des consommations énergétiques. En 2015, 82,9% des déplacements domicile-travail se réalisent en voiture individuelle et 89,2% des ménages possèdent au moins une voiture.

## Synthèse

| ATOUS/OPPORTUNITES  | FAIBLESSES/MENACES   | CHIFFRES-CLES   |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une très bonne qualité de l'eau potable</li> <li>• Une masse d'eau souterraine en bon état chimique et quantitatif</li> <li>• Une ressource et un approvisionnement en eau suffisant pour le territoire</li> <li>• Des captages d'eau potables protégés</li> <li>• Carrieres exploitées sur le territoire : richesse en matériaux locaux</li> <li>• Un tonnage d'ordures ménagères collectées qui diminue</li> <li>• Des alternatives à l'autosolisme existantes</li> <li>• Un bocage existant pour la filière bois-énergie</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Peu de ressources bois forestières sur le territoire</li> <li>– La Sienne et la Gièze présentant un état écologique moyen</li> <li>– La station d'épuration de Villedieu-les-Poêles non conforme en équipement et en performance</li> <li>– Ressource en eau soumise au risque de pollutions par les nitrates d'origine agricole</li> <li>– Le secteur du bâtiment fortement consommateur d'énergie</li> <li>– Forte dépendance à la voiture individuelles</li> </ul> | <p><b>13 captages d'eau potable</b></p> <p><b>15 stations de traitement des eaux usées</b></p> <p><b>2 carrieres en activité</b></p>                      |
| <b>SCENARIO FIL DE L'EAU</b>  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des pollutions en nitrates de la ressource en eau réduites par la mise en place des périmètres de protection des captages d'eau potable et l'adaptation des pratiques agricoles</li> <li>• Une augmentation de l'apport de déchets en déchèteries</li> <li>• Pollutions diffuses dues à un fonctionnement en surcapacité du parc épuratoire</li> <li>• Augmentation de la dépendance aux énergies fossiles et la précarité énergétique</li> <li>• Maintien d'un tonnage suffisant d'extraction de matériaux pour les besoins de développement de l'ancienne région de Basse-Normandie</li> </ul> |  | <p><b>13% d'ENR dans la consommation finale d'énergie du territoire</b></p> <p><b>82,9% des déplacements domicile-travail en voiture individuelle</b></p> |
| <b>LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX</b>  |  |   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion sur le mitage des espaces agricoles et naturels</li> <li>• Prise en compte de la perméabilité des sols dans le tissu</li> </ul>  |  |   |

- |  |  |
|--|--|
| <p>urbain et le développement de la gestion naturelle des eaux</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Réflexion sur la mobilité durable sur le territoire</li> <li>• Lutte contre la précarité énergétique en diminuant la dépendance aux énergies fossiles</li> <li>• Poursuite du développement des énergies renouvelables sur le territoire pour atteindre les 32% dans la consommation finale en 2030 (objectif national)</li> <li>• Poursuite de la valorisation des déchets sur le territoire</li> <li>• Mise en conformité de l'intégralité du parc épuratoire</li> <li>• Limitation des besoins en matériaux dans les aménagements urbains et économiques du territoire</li> <li>• Poursuite de la protection de la ressource eau et des captages d'eau potable</li> </ul> |  |
|--|--|

## LES DOCUMENTS CADRES

### I. Les documents avec lesquels le PLUi doit être compatible

Le SCOT du PETR Sud Manche – Baie du Mont Saint-Michel  
 Le SDAGE Seine-Normandie  
 Le PGRI Seine-Normandie  
 Le SAGE Sée et côtiers granvillais  
 Le SAGE de la Vire  
 Le SRADDET Normandie

### II. Les documents que le PLUi doit prendre en compte

Le SRCE Normandie  
 Le SRCAE Normandie

### III. Les documents de référence et de connaissance

L'Atlas des Paysages de Basse-Normandie  
 L'Atlas des Zones Inondables  
 Le DDRM Manche  
 Le schéma départemental des carrières de la Manche  
 Le schéma régional de gestion sylvicole de Basse-Normandie  
 Le PRAD de Basse-Normandie  
 Le PGDMA Basse-Normandie

## ➤ DYNAMIQUE TERRITORIALE

### I L'évolution démographique

Villedieu Intercom bascule d'un territoire en décroissance à un territoire en regain démographique sur la période 1975-2013.

L'augmentation de la population entre 1999 en 2008 coïncide avec l'aménagement de la liaison autoroutière l'A84, qui relie les villes de Caen et de Rennes et qui traverse le territoire.

## II Villedieu intercom, un carrefour dans le département de la Manche.

Villedieu Intercom est au cœur d'un polygone urbain. Villedieu Intercom forme un pôle relais au centre d'un maillage de pôles urbains formé de Granville, Coutances, Saint-Lô, Vire et Avranches.

## III Une influence limitée des pôles urbains extérieurs à Villedieu Intercom

## IV Une aire d'attraction limitée sur l'intercommunalité

- La commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny rayonne seulement sur une partie de l'intercommunalité.
- Les habitudes de la population des communes en limite de l'intercommunalité se tournent plus naturellement vers les bassins de vie voisins.
- Le trio communal Villedieu-les-Poêles-Rouffigny/Fleury/Sainte-Cécile constitue le bassin d'emploi local de l'intercommunalité.
- Ce constat révèle des pratiques du quotidien qui se détachent du périmètre administratif de l'intercommunalité. La stratégie territoriale de l'intercommunalité devra tenir compte des communes sous l'influence des autres bassins de vie.

| Atouts  | Faiblesses   |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un positionnement en tant que carrefour qui connecte le territoire à plusieurs échelles : locale / régionale / interrégionale</li> <li>• Un territoire accessible (réseau ferré et réseau viaire)</li> <li>• Un territoire structuré autour d'une polarité composée des communes de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny/Fleury/Sainte-Cécile</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des communes dites « isolées » en dehors des dynamiques d'influences internes et externes</li> <li>• Des communes qui ont leurs habitudes sur les bassins de vie voisins</li> </ul> |
| Opportunités  | Enjeux   |

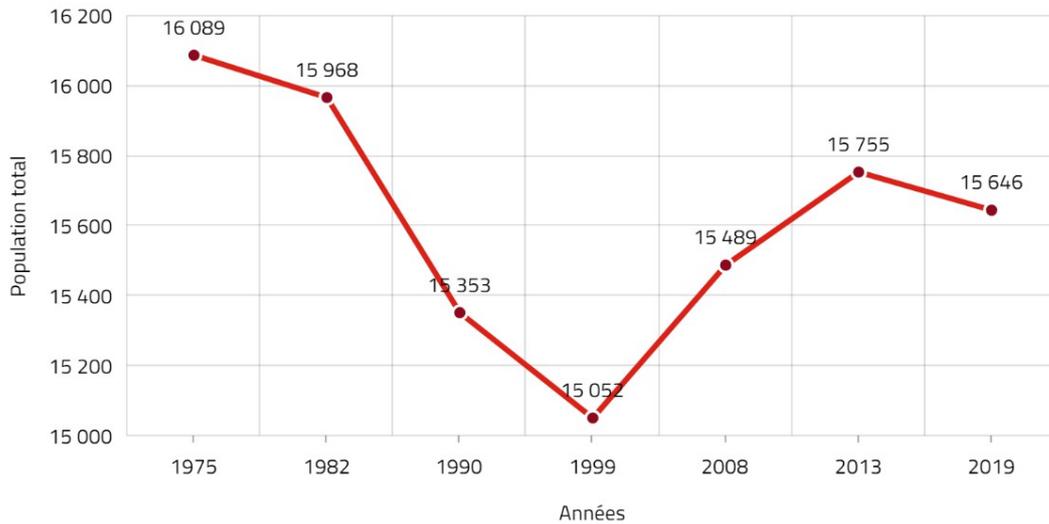
|   |   |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le positionnement de l'intercommunalité au cœur d'un réseau de pôles urbains dans le Sud Manche</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Positionnement de l'intercommunalité avec les territoires voisins de Granville, Avranches, Vire et Saint-Lô</li> <li>• Organisation et l'armature du territoire au sein de l'intercommunalité</li> </ul> |
|---|---|

## DEMOGRAPHIE ET HABITAT

### - L'évolution de la démographie

#### II. Des évolutions contrastées à l'échelle de l'intercommunalité

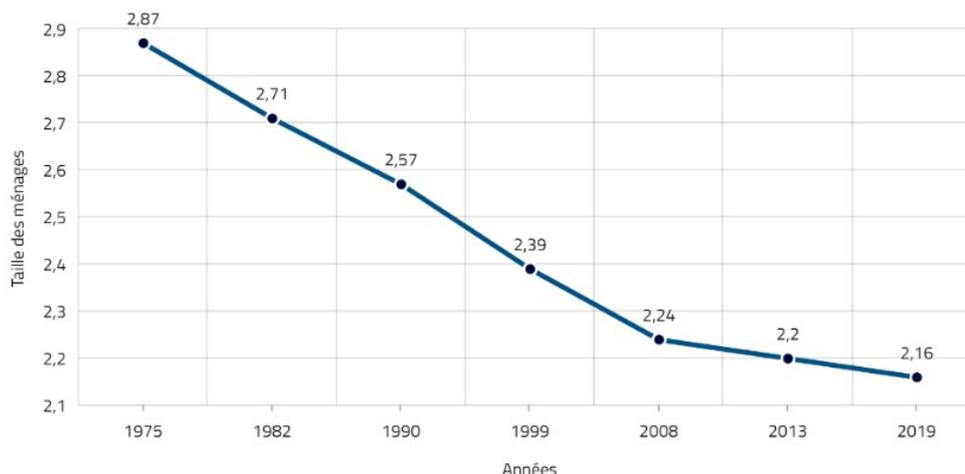
Évolution de la population entre 1975 et 2019



Depuis 1999, la ville-centre de Villedieu-Les-Poêles perd de la population. Elle a perdu 531 habitants depuis 20 ans. Depuis 1999, la commune de Fleury connaît la plus forte augmentation de la population (+285 habitants) avec la commune de Percy-en-Normandie (+192 habitants).

#### Desserrement des ménages

Évolution de la taille des ménages entre 1975 et 2019



### **Un desserrement à l'échelle locale plus contrasté**

Les communes limitrophes à la ville-centre et à proximité du pôle urbain extérieur d'Avranches ont un nombre de personnes par ménage supérieur à 2,30.

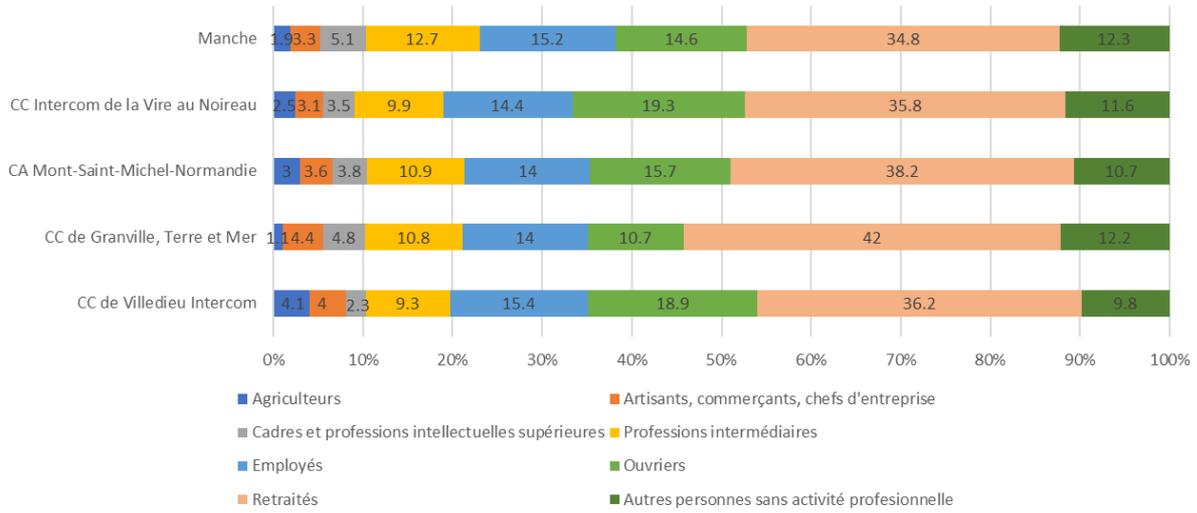
A contrario, ce sont les pôles d'équipements et de services qui ont les ménages les plus petits.

### **III. Un vieillissement de la population à anticiper**

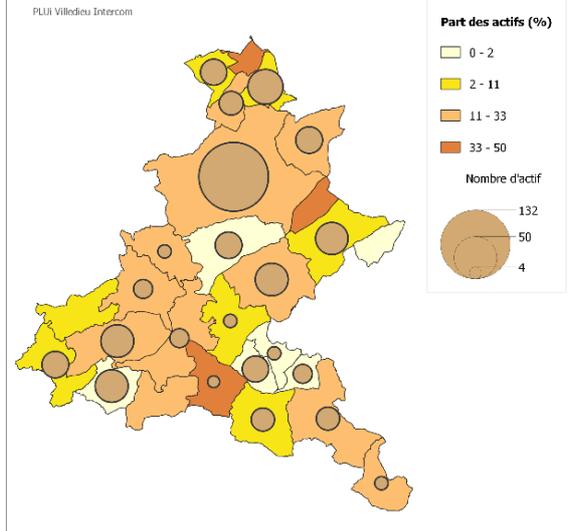
La répartition par classe d'âges de la population montre un phénomène de vieillissement de la population sur le territoire. Lorsque l'on regarde la part de moins de 20 ans et celle des plus de 60 ans on constate que la part des plus de 60 ans est supérieure à celle des moins de 20 ans. Les plus de 60 représentent plus d'un tiers (33,2%) de la population (contre 31,4% en 2013), alors que les moins de 30 ans représentent 30,4 % de la population. Ce chiffre est en diminution par rapport à l'année 2013, où les moins de 30 ans représentaient 31,6% des habitants.

### **IV. Un profil d'actifs peu diplômés**

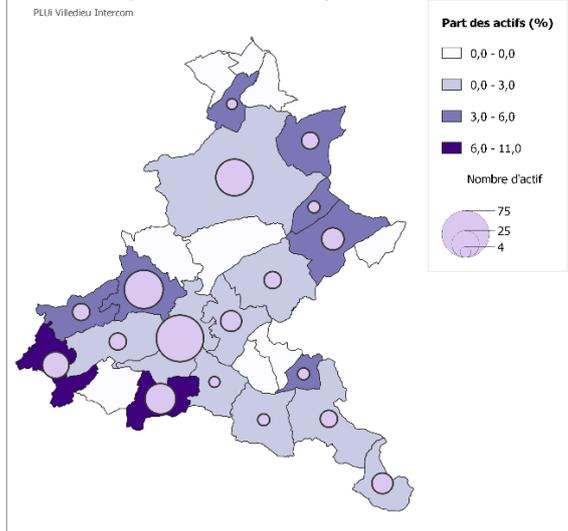
### Catégories socio-professionnelles de la population de plus de 15 en en 2019



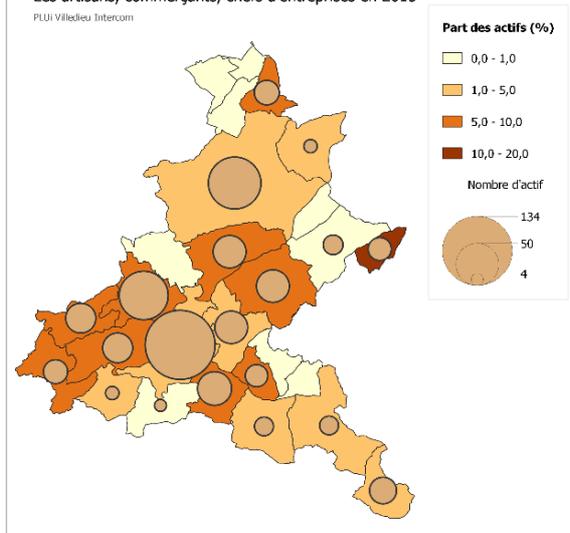
Les agriculteurs exploitants en 2015



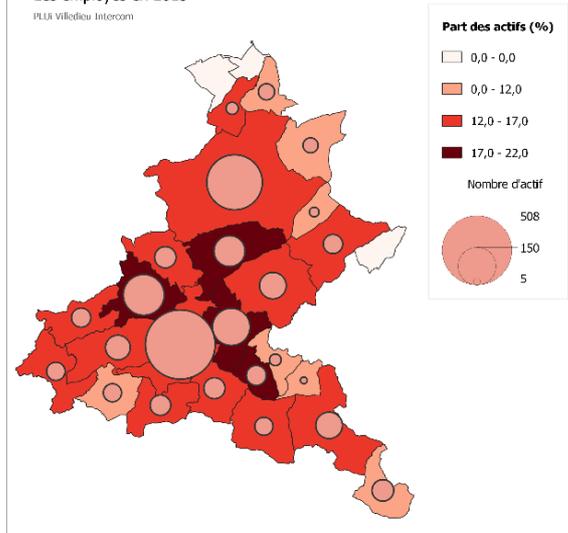
Les cadres et professions intellectuelles supérieures en 2015

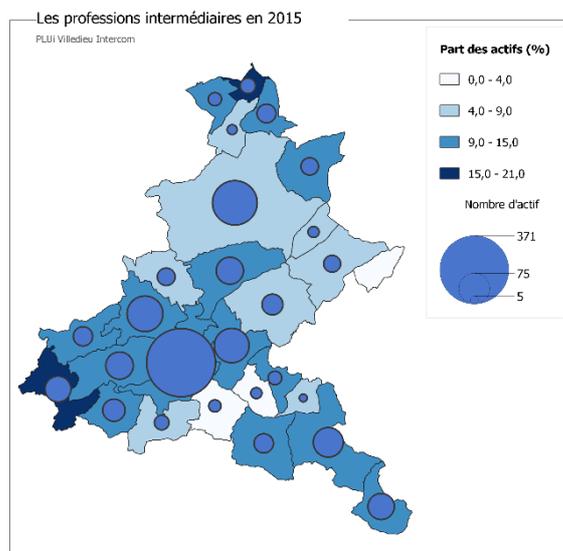
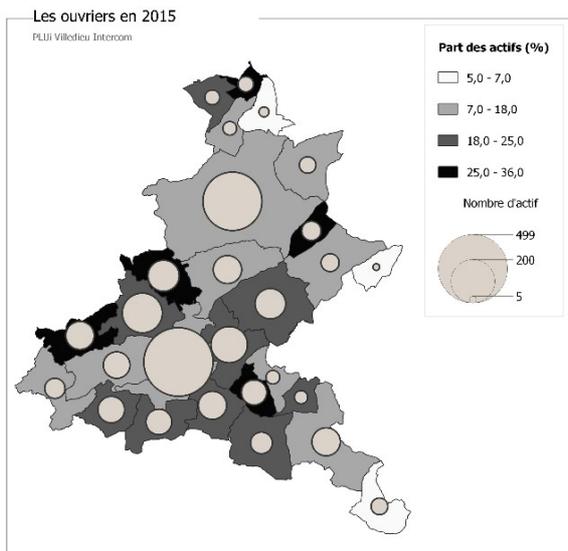


Les artisans, commerçants, chefs d'entreprises en 2015



Les employés en 2015





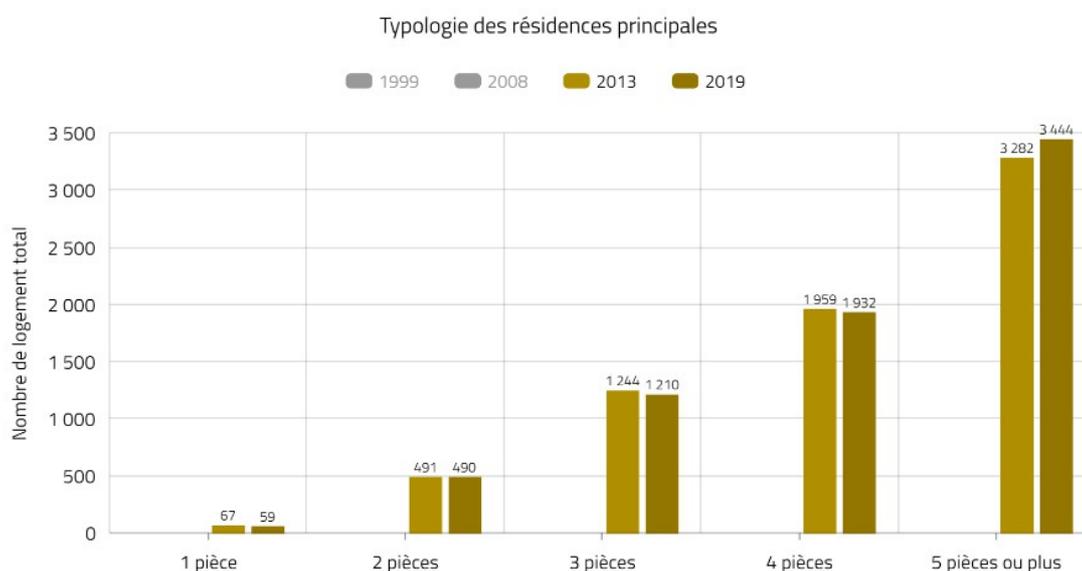
## Ce qu'il faut retenir

| Atouts   | Faiblesses  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un regain démographique entre 1999 et 2013 soutenu par l'arrivée de population.</li> <li>• Un profil familial dans plusieurs communes du territoire.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population en légère baisse entre 2013 et 2019.</li> <li>• Un profil démographique vieillissant.</li> <li>• Une augmentation des ménages unipersonnels et des ménages séniors sur l'ensemble du territoire.</li> </ul>   |
| Opportunités   | Enjeux  |
| <p>Développement du travail en lien avec les personnes âgées....</p>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prise en compte des évolutions sociétales de la population (dessalement des ménages, ménages modeste, population peu diplômés, familles, (...)).</li> <li>• Volonté de revenir à une progression identique à celle observée au cours de la période 1999 / 2013.</li> <li>• L'accompagnement du vieillissement de la population (habitat, services, équipements, déplacements).</li> </ul> |

### - L'évolution de l'habitat

- **Des logements de grandes tailles inadaptées au profil de la population**

Les grands logements sont les plus présents sur le territoire. Sur les 7 135 logements qui composent le parc en 2019, 3 444 sont des logements T5 et plus, soit plus de la moitié du parc.



- **Un parc de logements vieillissant et énergivore**

À Villedieu Intercom, 38.4 % du parc a été construit avant 1945 et 53.5% avant les années 1970, ce qui est bien supérieur aux statistiques de la région et du département.

- **Un taux de logements vacants en diminution**

Au premier janvier 2021 le taux de vacance de Villedieu Intercom s'élève à 10,3% soit 872 logements vacants. Même si ce taux reste élevé, il est en nette diminution, notamment par rapport aux intercommunalités voisines.

De manière générale, on peut distinguer deux grands types de vacance :

- La vacance conjoncturelle ou de marché, dite aussi « frictionnelle » : cette vacance assure une certaine fluidité du marché et est donc nécessaire
- La vacance structurelle : au-delà de deux ans, les logements sont considérés comme étant exclus du marché. Cette vacance renvoie à des situations diverses : inadéquation entre l'offre en logement et la demande des ménages (vétusté, taille...) ou stratégie des propriétaires (refus de louer, problème de succession, travaux importants...).

Certaines communes sont plus touchées par la vacance que d'autres. Les communes de Villedieu-Les-Poêles-Rouffigny, Coulouvray-Boisbenâtre, Saint-Pois et Montbray sont fortement touchées par ce phénomène.

- **Un ralentissement du rythme des constructions**

Depuis 2011, on constate un ralentissement du rythme des constructions.

- **Des prix du foncier accessibles**

Par sa position centrale à l'échelle du département et son accessibilité avec le maillage viaire, Villedieu Intercom a une position avantageuse sur le marché de l'immobilier.

Situé à une trentaine de minutes de Granville et du littoral, Villedieu Intercom a une position rétro-littorale marquée par un cadre de vie rural. Des liens existent entre le littoral et le territoire que ce soit dans les mobilités domiciles / travail, mais aussi dans l'utilisation des services et des équipements supérieurs non présents sur le territoire. Il est constaté un intérêt croissant des ménages pouvant travailler à Granville vers l'arrière-pays. Cet attrait est dû aux prix du foncier moins élevé et au marché tendu sur la Communauté de Communes de Granville terre et mer.

- **Peu de mobilité des occupants**

La durée d'occupation des logements est assez élevée, 55.4% des habitants résident dans leur logement depuis 10 ans et plus en 2019.

- **Estimation des besoins en logements pour stabiliser la population actuelle.**

Il a fallu construire 71 logements par an pour permettre à la population de se maintenir sur place. Or, la construction annuelle moyenne entre 2006 et 2016 est supérieur (88 logements). Ces 17 logements sont liés à l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire.

La production de constructions neuves se répartie comme suit :

- 81% de la part des constructions neuves sur le territoire a permis de stabiliser la population vivant sur le territoire.
- 19% de la part des constructions neuves sur le territoire a permis d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.

- **La prise en compte des publics spécifiques**

- Une offre de logements locatifs suffisante par rapport à la demande

L'offre locative proposée répond à la demande, sauf à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny où il est constaté une forte demande de logements individuels.

Au total, sur le territoire de l'intercommunalité, il y a 736 logements locatifs appartenant à des bailleurs sociaux (dont 503 à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny) en 2022. Cela représente 9.34% du parc de logements existant.

- L'accueil des personnes âgées : un phénomène de vieillissement à anticiper

La problématique de la perte d'autonomie concerne avant tout les personnes âgées et / où handicapées.

L'intercommunalité a mis en place des résidences pour personnes âgées avec des logements adaptés à leurs besoins afin d'anticiper le phénomène de vieillissement de sa population.

- Un accueil des jeunes à mettre en lien avec le développement des formations

La situation résidentielle des jeunes sur le territoire, en 2015, est fortement liée aux parcours éducatifs. L'essentiel des moins de 20 ans résident au domicile parental (92%), les 20-24 ans résident pour 52% d'entre eux au sein du parc locatif privé. A noter qu'à partir de 25 ans, la plupart des jeunes (85%) deviennent indépendants sur le territoire de l'intercommunalité.

## Ce qu'il faut retenir

| Atouts  | Faiblesses  |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Une diminution de la vacance des logements.</li><li>• Un marché de seconde main dynamique.</li><li>• Des prix du foncier abordables.</li><li>• Des structures de type EHPAD présents sur les pôles urbains.</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Un parc de logements vieillissant et énergivore.</li><li>• Des logements de grandes tailles inadaptés aux évolutions démographiques projetées.</li><li>• Une forte concentration des logements de 4 pièces et plus.</li></ul> |

|  |   |
|--|---|
|  |   |
| <b>Opportunités</b>  | <b>Enjeux</b>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une situation géographique avantageuse pour le marché de l’immobilier.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• La prise en compte des évolutions sociétales de la population.</li> <li>• L’adaptation du parc existant et la diversification de l’offre</li> <li>• Accompagner les publics spécifiques dans leurs parcours résidentiels (jeunes ménages, personnes âgées)</li> <li>• Diversifier les la typologie du parc de logements pour s’adapter au phénomène</li> </ul> |

➤ **ECONOMIE**

**I. Une économie productive structurée autour de 3 pôles d’emplois majeurs**

• **Villedieu Intercom, un profil économique qui se démarque**

Le profil économique de Villedieu Intercom se démarque des tendances départementales et régionales. Le profil des emplois est principalement orienté vers une économie productive soutenue par une agriculture et un artisanat dynamique.

• **Villedieu Intercom : des secteurs d’emploi créateurs de richesse.**

- Un secteur industriel et agroalimentaire en recherche de main d’œuvre

Le secteur industriel et de l’agroalimentaire constitue un des vecteurs principaux du développement de l’économie du territoire.

- Une agriculture dynamique qui connaît des difficultés

L’agriculture sur le territoire est dynamique et caractérisée par une agriculture d’élevage. On constate plusieurs éléments qui révèlent une certaine fragilité sur le monde agricole à laquelle il faudra être vigilant dans

le cadre de l'élaboration du PLUi.

- L'artisanat un secteur économique dynamique et vecteur d'emploi

Le territoire de Villedieu Intercom compte 361 entreprises artisanales qui sont réparties sur tout le territoire.

La présence historique de l'artisanat du cuivre.

La fonderie des cloches quant à elle se trouve être l'héritière d'une tradition de fondeurs de cloches, installée à Villedieu-les-Poêles depuis le Moyen-âge.



Depuis 2002, Villedieu-les-Poêles est reconnue par le label Villes et Métiers d'Art .

#### • **Villedieu Intercom : Des secteurs d'activité au service des habitants**

- Des emplois tertiaires majoritaires

Le secteur de l'emploi le plus important est celui du « commerce, transport et services divers ». Il représente 32% de la part des emplois.

3.2. Tourisme vert et tourisme patrimonial socle d'une activité touristique en développement.

Le territoire bénéficie du rayonnement touristique de la Baie du Mont-Saint-Miche

Le territoire comprend trois lieux touristiques fortement visité à l'échelle du

département, à savoir le parc zoologique de Champrepus datant de 1967, la fonderie des cloches et l'atelier du cuivre sur Villedieu-les-Poêles.

- **Trois pôles d'emplois principaux aux profils complémentaires**

Le territoire de Villedieu Intercom concentre 5 022 emplois en 2019. Les emplois se concentrent principalement sur les communes de :

- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny
- Percy-en-Normandie
- Sainte-Cécile

## **II. Un volume d'emploi en perte de vitesse par rapport au volume d'actif.**

- **Période 1999-2019 : Le renforcement de l'emploi le long d'une dynamique Nord/Sud.**

On constate le renforcement des emplois le long d'une dynamique Nord / Sud en lien avec le réseau viaire.

- **Période 1999-2019 : Le renforcement des actifs à l'Est de l'axe autoroutier**

La hausse des actifs se localise principalement à l'ouest de l'autoroute A 84.

## **V. Un territoire marqué par une forte économie résidentielle**

### **1. Une répartition de l'emploi hétérogène**

La localisation des emplois par grands secteurs d'activité confirme la diversité économique de Villedieu Intercom.

### **2. Indicateur de concentration d'emploi (ICE)**

Plusieurs actifs de l'intercommunalité quittent donc quotidiennement le territoire pour se rendre à leur travail et dépendent donc des bassins d'emplois extérieurs.

- **Concentration d'emploi : Sainte-Cécile et Villedieu-les-Poêles se démarquent**

Quelques communes concentrent plus d'emplois que d'actifs :

- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny (ICE 1.58)

- Sainte-Cécile (ICE 1.71)
- Bourguenolles (1.23)

## VI. Un territoire interdépendant des territoires voisins, des synergies à développer.

### ➤ Un phénomène de concentration commerciale sur les pôles urbains.

Le commerce est une activité économique qui a un impact considérable sur les modes d'urbanisation et de planification territoriale.

L'enjeu de la planification consiste donc à trouver une complémentarité entre le développement commercial de centre-ville et de périphérie. L'absence de repreneurs après une cessation d'activité, provoque la vacance de local.

### ➤ Un niveau de services et équipements de proximité

Le territoire de Villedieu Intercom recense au total 535 équipements, services et commerce.

## Ce qu'il faut retenir

| Atouts   | Faiblesses  |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ • Une économie productive soutenue par le secteur tertiaire.</li> <li>• • 3 pôles d'emploi au profil complémentaire.</li> <li>• • Une sphère artisanale dynamique sur le territoire et vecteur d'emploi (principalement sur Villedieu-les-Poêles).</li> </ul> | <p>5. • Un volume d'emploi en perte de vitesse par rapport au volume d'actif.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un phénomène de résidentialisation présent sur le territoire.</li> <li>• Une dépendance aux pôles voisins.</li> <li>• Une offre de proximité présente mais fragile.</li> </ul> |
| Opportunités   | Enjeux  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• • Un profil économique qui se démarque des tendances du département et des territoires voisins.</li> <li>• • Des synergies avec les pôles voisins à développer.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- • La consolidation des forces économiques.</li> <li>• Le maintien d'une offre de proximité.</li> <li>- • Une activité agricole dynamique qui connaît des fragilités.</li> </ul>  |



## ➤ DEVELOPPEMENT URBAIN

### VII. Le centre-bourg comme unité de vie des habitants

On distingue trois types de bourg sur le territoire :

- Les bourgs carrefours.
- Les bourgs rues.
- Les bourgs hameaux.

### VIII. Les lieux d'emploi, des formes à réinventer.

#### • Un développement des zones économiques à consolider

##### 1 Les zones économiques connectées.

3 zones économiques se sont créées autour d'un nœud routier entre la D 999 et la D975 sur les communes de La Colombe, de Sainte-Cécile et de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.

##### 2 Les zones économiques en entrée de bourg

La commune de Percy-en-Normandie a plusieurs zones économiques en entrée de ville

##### 3 Les entreprises isolées en campagne

Comme dans tous les territoires ruraux, à Villedieu Intercom on retrouve un tissu d'entreprises installées en campagne

#### • Une capacité d'accueil limitée des entreprises

##### 2.1. Peu d'espace disponible dans les zones économiques

| Commune  | Zone d'activité | Zonage | Superficie de la zone ha | Espaces réservés m <sup>2</sup> | Espaces disponibles m <sup>2</sup> | Espaces occupés m <sup>2</sup> | Occupation des zones % |
|----------|-----------------|--------|--------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Percy en | ZA La Monnerie  | UX     | 4.6                      |                                 |                                    | 46957                          | 100%                   |

|                                 |                         |     |                |               |             |              |            |
|---------------------------------|-------------------------|-----|----------------|---------------|-------------|--------------|------------|
| <b>Normandie</b>                | 1                       |     |                |               |             |              |            |
|                                 | ZA La Monnerie<br>1     | AUX | 1.5            | 3750          | 1300        | 10339        | 67%        |
|                                 | ZA Rue de la gare       | UX  | 1.4            |               |             | 14836        | 100%       |
|                                 | ZA Rue Texier<br>Hugou  | UX  | 2.5            |               |             | 25712        | 100%       |
| <b>Villedieu les<br/>Poêles</b> | ZA des Morts<br>Havards | UE  | 13.2           |               |             | 132175       | 100%       |
|                                 | ZA de la Sienne         | UE  | 9.1            |               | 2000        | 89657        | 97%        |
|                                 | ZA du Cacquevel         | UE  | 10             |               | 52800       | 48513        | 48%        |
|                                 | ZA la Foulerie          | UE  | 6.1            |               |             | 61491        | 100%       |
| <b>La Colombe</b>               | ZA de la<br>Colombe     | UEc | 14             | 47688         | 18880       | 73973        | 53%        |
| <b>Sainte Cécile</b>            | ZA du Moulin 1          | UXi | 10.4           |               |             | 104824       | 100%       |
|                                 | ZA du Moulin 2          | UX  | 1.9            | 3928          | 15146       |              | 0%         |
| <b>Total ha</b>                 |                         |     | <b>74.7 ha</b> | <b>5.5 ha</b> | <b>9 ha</b> | <b>60 ha</b> | <b>80%</b> |

- Un parc immobilier locatif tendu

La totalité du parc locatif est actuellement occupé.

## **IX. Tendre vers une sobriété territoriale et une modération de la consommation d'espace.**

### **– Le constat national**

Les territoires ruraux sont fortement consommateurs d'espace. Les surfaces agricoles diminuent au détriment de l'urbanisation. Les territoires littoraux et les zones périurbaines sont soumis à une forte pression foncière.

### **– La notion de consommation d'espace**

- Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

Le rapport de présentation présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan.

- Objectifs :

Les résultats de l'étude permettront de déterminer les objectifs de limitation de la consommation d'espace.

- Définition

La consommation foncière correspond à un changement d'usage

d'espaces à dominante agricole ou naturelle vers des espaces artificialisés.

L'artificialisation des sols désigne le processus qui entraîne la perte des qualités qui caractérisent un milieu naturel.

## – Méthodologie de travail

Traitement automatisé

Traitement manuel

## X. Prioriser un développement au sein des espaces déjà urbanisés

### 1. Intérêts et objectifs de la démarche.

#### 1.1. Ce que dit le code de l'urbanisme - Article L 151-4 :

Le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

#### 1.2. Objectifs :

*Identifier au sein du périmètre du PLUi et en particulier des enveloppes urbaines les gisements fonciers bâtis et non bâtis.*

#### 1.3. A quoi cela sert-il dans le PLUi ?

Déterminer la part du développement de l'habitat.

### 2. Le dessin de l'enveloppe urbaine

La finalité du dessin de l'enveloppe urbaine est de pouvoir analyser les gisements fonciers.

### 3. Pré-localisation de l'habitat en campagne : STECAL habitat

#### 3.1. Ce que dit la loi sur les droits à construire en campagne :

La loi ALUR préconise : Un durcissement des conditions d'urbanisation des nouvelles constructions en campagne pour limiter le mitage des terres naturelles et agricoles.

La mise en place de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil

Limité (STECAL) de façon exceptionnelle pour les entités bâties situées en zone agricole ou naturelle et pouvant recevoir des constructions neuves. Ces STECAL sont soumises à validation de la CDPENAF.

○ Définition et pré-localisation des entités :

- Un village
- Un hameau
- Ecart et bâti isolé

○ Résultat de l'analyse sur les entités bâties en campagne

Le résultat de l'analyse effectuée se nomme le référentiel foncier.

- **Etude sur le référentiel foncier**

Sur la base des entités urbaines délimitées, une analyse des espaces disponibles à la construction a été réalisée. L'étude s'est déroulée en trois étapes :

- 1ère étape : un pré-traitement pour faire ressortir les espaces non bâti (dents creuses)
- 2ème étape : La justification des gisements retenus
- 3ème étape : La catégorisation des gisements retenus en deux catégories :
  - *Les gisements qui relèvent de l'initiative individuelle*
  - *Les gisements dit « stratégiques » pour le développement du territoire.*

- **Les capacités de densification majoritairement concentrée dans les bourgs.**

- Sur l'ensemble de l'Intercommunalité c'est environ 45 ha de dents creuses qui ont été inventoriés sur les bourgs et les villages.
- Sur les 45ha, 20 ha sont des dents creuses de plus de 3000m<sup>2</sup>. Ce sont des espaces conséquents sur lesquels, une réflexion devra avoir lieu dans le cadre du PLUi et de l'objectif de sobriété foncière.
- Sur ces 20 ha, 17 ha environ sont localisés dans les bourgs soit 85% du potentiel des dents creuses de plus de 3000m<sup>2</sup>.

## **XI. Les mobilités**

### **1. Accéder au territoire**

L'intercommunalité est traversée par plusieurs axes routiers structurants. L'autoroute A84, la D999 et la D975. On a également la D924 et la D9

### **2. La place de la voiture**

La voiture est le principal moyen de transport utilisé sur le territoire pour se déplacer.

Cette dépendance à l'automobile s'explique en partie car 70% des actifs travaillent en dehors de leur commune de résidence.

- **Le réseau de transports collectifs**

Villedieu Intercom est desservi par le réseau SNCF. Une gare se situe à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, depuis 1870. Elle est desservie par la ligne TER Granville/ Paris Montparnasse.

Une ligne d'autocar de la Région Normandie « NOMAD », relie Avranches à Saint-Lô, en passant par Villedieu.

- **Les mobilités actives**

Les mobilités actives sont assez peu développées sur le territoire où la majeure partie des trajets se font en automobile.

- **L'offre de stationnement**

Le stationnement de la sphère privée

75.6% des ménages possèdent un emplacement de stationnement

Le stationnement de la sphère Publique

Villedieu-les-Poêles possède 7 espaces dédiés aux stationnements publics.

Comme les bourgs ruraux Percy en Normandie propose un espace de stationnement proche de la mairie.

Deux aires de covoiturage existent au niveau des échangeurs de l'A84.

## ➤ **SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DES ENJEUX**

- IV. Une armature sous l'influence des dynamiques de flux et qui montre des fragilités.
- V. Des nuances locales à apporter par rapport au regain démographique de VILLEDIEU Intercom.
- VI. Une économie productive marquée par des dynamiques de l'emploi sectorisées.
- VII. Un paysage qui évolue en lien avec les pratiques agricoles et les ressources naturelles.

4-2-2 : de la partie abrogation des cartes communales

### **Les cartes communales en vigueur**

#### **Présentation générale :**

- La carte communale comprend un rapport de présentation qui dresse le diagnostic de la commune et les justifications de la carte, ainsi qu'un plan de zonage.
- Le zonage de la carte communale scinde la commune en deux types de secteurs : la zone C (constructible) et la zone NC (non constructible, excepté pour les bâtiments agricoles et services publics ou d'intérêt collectif). La carte communale n'intègre pas de règlement : c'est le Règlement National d'Urbanisme (RNU) qui s'applique.
- Depuis l'approbation des cartes communales en vigueur sur le territoire de Villedieu Intercom, plusieurs lois faisant profondément évoluer le Code de l'Urbanisme et renforçant les prescriptions en matière de prise en compte de l'environnement et de préservation des espaces naturels et agricoles ont été votées. Il s'agit notamment :
  - 2010 : Loi portant Engagement National pour l'Environnement (Loi Grenelle II),
  - 2014 : Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR),
  - 2014 : Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF),
  - 2015 : Décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du code de l'urbanisme,
  - 2016 : Loi Egalité et Citoyenneté,
  - 2018 : Loi Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique

(ELAN),

- 2021 : Loi Climat et Résilience.

- En outre, plusieurs documents de rang supérieur, s'appuyant sur un cadre réglementaire plus récent, ont été approuvés. C'est notamment le cas du SCoT du Pays du Mont Saint Michel.
- Au titre de l'article L.142-1 du code de l'urbanisme, une carte communale doit être compatible avec le document d'orientation et d'objectifs d'un Schéma de Cohérence Territoriale. Le territoire de Villedieu Intercom est couvert sur la partie sud par le Schéma de Cohérence Territorial du Pays du Mont Saint Michel, approuvé le 13 juin 2013, et en cours de révision. Cette révision englobera l'intégralité du territoire de Villedieu Intercom.
- Le SCoT est composé de dispositions que le PLUi doit suivre, dans un rapport de compatibilité sur :
  - Les densités en matière d'habitat ;
  - La limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
  - L'identification des futures zones d'activités économiques ;
  - La prise en compte des continuités écologiques.
- En l'absence de PLUi, une obligation de mise en compatibilité par rapport au SCoT pèserait sur les cartes communales. Celles-ci doivent en effet tenir compte des orientations fixées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT. Or les cartes communales en vigueur posent des difficultés au regard de ce contexte réglementaire :
  - Le potentiel urbanisable des cartes communales n'est pas en adéquation avec les caractéristiques, les besoins et la capacité des communes ;
  - Les cartes communales ne permettent pas une réelle maîtrise foncière sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et ne garantissent pas une gestion économe de l'espace à cause de disponibilités foncières trop importantes ;
  - Le choix de certains sites d'urbanisation va à l'encontre des objectifs de préservation de l'espace (extensions ponctuelles de l'urbanisation, suppression des coupures d'urbanisation, secteurs d'urbanisation déconnectés de l'urbanisation existante, poursuite du mitage...).
  - *Au terme de l'enquête publique, le projet d'abrogation des cartes communales sera soumis au conseil communautaire avant transmission au préfet pour suppression par arrêté préfectoral.*
  - L'abrogation des cartes communales consiste à supprimer, pour l'avenir uniquement, tous les effets de ces documents. En pratique, le PLUi de Villedieu Intercom, une fois approuvé, sera le seul document d'urbanisme applicable sur les 27 communes du territoire.

### Carte communale de MONTBRAY

- Approuvée par délibération le 17 juin 2013.
- Décomposition du territoire

|                            | Carte communale | PLUI     |
|----------------------------|-----------------|----------|
| Zone constructible         | 19.3ha          | 15.2ha   |
| Dont terrains urbanisables | 1.9ha           | 0.6ha    |
| Zone non constructible     | 1384.7ha        | 1409ha   |
| Totaux                     | 1404ha          | 1424.8ha |

### Carte communale de LA COLOMBE

- Approuvée par délibération le 23 juillet 2002.
- Décomposition du territoire

|                            | Carte communale           | PLUI     |
|----------------------------|---------------------------|----------|
| Zone constructible         | 39.3ha                    | 51.9ha   |
| Dont terrains urbanisables | 0.5ha                     | 2.5ha    |
| Zone non constructible     | 42.2ha                    | 1393.4ha |
| Totaux                     | 82ha ( <i>partielle</i> ) | 1447.8   |

### Carte communale de LE CHEFRESNE

- Approuvée par délibération le 27 juillet 2007.
- Décomposition du territoire

|                            | Carte communale | PLUI     |
|----------------------------|-----------------|----------|
| Zone constructible         | 32.4ha          | 5.7ha    |
| Dont terrains urbanisables | 9.2ha           | 1.4ha    |
| Zone non constructible     | 1095.6ha        | 1120.9ha |
| Totaux                     | 1128ha          | 1128ha   |

***Remarque de la commission d'enquête*** : Un chapitre règlement abrogation d'une carte communale devrait apparaitre en début de dossier. Les tableaux des surfaces en fin de document manquent de clarté.

*Les maires des communes concernées par les abrogations regrettent, bien évidemment, les diminutions des surfaces urbanisables dans leur commune mais reconnaissent que des efforts sont indispensables pour atteindre les objectifs.*

#### 4-2-3 : Justification des choix

### **La justification des choix, un volet important du rapport de présentation**

- Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

### **La démarche d'évaluation environnementale**

- Fournir les éléments de connaissance environnementale utiles à l'élaboration du document d'urbanisme sur la base d'un état initial de l'environnement et la détermination des enjeux ;
- Aider aux choix d'aménagement et à l'élaboration du contenu du document d'urbanisme grâce aux analyses d'incidences ;
- Contribuer à la transparence des choix et rendre compte des impacts des politiques publiques dans le rapport de présentation ;
- Préparer le suivi de la mise en œuvre du document d'urbanisme à l'appui d'un outil d'évaluation et d'indicateurs pertinents.

### **Synthèse des enjeux et besoins répertoriés**

- **Les principaux enjeux issus du diagnostic et de l'Etat Initial de l'Environnement (EIE)**
  1. Paysage et patrimoine
  2. La trame verte et bleue
  3. Les dynamiques socio-démographiques
  4. Le parc de logements et les dynamiques de construction
  5. Les équipements, commerces et services
  6. La mobilité et les déplacements
  7. Le tissu économique du territoire
  8. L'exposition du territoire aux risques et nuisances environnementales
  9. La gestion des ressources
  10. La transition énergétique
  11. Les activités agricoles et forestières

- **L'analyse de la consommation d'espace**

- La loi Climat et Résilience : un nouveau cadre réglementaire

Selon l'observatoire de l'artificialisation, celle-ci s'est élevée à 150 hectares, toutes vocations confondues, entre 2011 et 2020, soit environ 15 hectares par an dont 88% à vocation d'habitat.

- Analyse de la consommation des dix dernières années

La consommation des 10 dernières années s'est ainsi élevée à 113,8 hectares, toutes vocations confondues, ces 10 dernières années, soit environ 11 hectares par an.

### **La capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis**

1. Une analyse des capacités d'accueil du territoire, au sein du tissu urbanisé

| <b>Thématique</b>    | <b>Type</b>  | <b>Filtre excluant</b> | <b>Filtre limitant</b> |
|----------------------|--|------------------------|------------------------|
| Trame Verte et Bleue | Réservoir de biodiversité                            | X                      |                        |
|                      | Cours d'eau permanent (10m de part et d'autre)       | X                      |                        |
| Risques et nuisance  | PPR zone d'interdiction                              | X                      |                        |
|                      | PPR zone de prescription                             |                        | X                      |
|                      | Pente (entre 10° et 20°)                             |                        | X                      |
|                      | Pente (plus de 20°)                                  | X                      |                        |
| Gestion de l'eau     | Aire de captage (périmètre immédiat)                 | X                      |                        |
|                      | Aire de captage (rapproché et éloigné)               |                        | X                      |
| SUP                  | (En fonction des assiettes et des règles attenantes) | X                      |                        |

2. Le potentiel d'accueil par polarités territoriales

L'analyse du potentiel foncier a fait apparaître les capacités suivantes :

- 91 logements sur le pôle principal composé de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville-centre et ses satellites (Fleury, Sainte-

- Cécile et la Colombe) ;
- 20 logements au sein du pôle secondaire de Percy en Normandie ;
  - 9 logements au sein du pôle relais de Saint Pois.
  - 81 logements au sein des autres communes

Soit une capacité pour accueillir près de 201 logements

- **Les prévisions démographiques induisent les besoins en matière de logement**

- La définition du point mort :

Le point mort désigne la part de logements à mettre sur le marché pour maintenir la population du territoire.

- Analyse des tendances passées :

Le point mort a été de 46 logements par an entre 2009 et 2020

- Une projection de la population à 2023

- Focus sur la vacance

Le nombre de logements vacants a baissé ces dernières années.

- Une demande en progression depuis 2021

## **V. Plusieurs scénarios pour la période 2023-2035**

- Le fil de l'eau

### 2. Une nécessité de rééquilibrer le développement du territoire

Les élus se sont orientés vers le second scénario, progressif et plus réaliste à leurs yeux. Il s'agit en effet de chercher à stabiliser le pôle de vie, tout en soutenant la vitalité des bourgs et villages, qui ont connu une croissance démographique sur les dernières années.

### 3. Des éléments chiffrés calibrés avec les élus

Les besoins en logements pour la période 2023-2035 sont de 60 logements par an.

### 4. La programmation de logements en extension

- Le projet de PLUi programme la réalisation d'environ 757 logements dont 559 logements en extension dont 46% en zone 2AU. Celles-ci ne seront mobilisés qu'en cas de modification du PLUi et de besoin réel de nouvelles surfaces pour répondre aux objectifs de développement.
- La programmation répond ainsi aux objectifs de développement affichés dans les précédents scénarios.
  - Il est à noter que 5 communes ne prévoient pas de secteurs d'extension et que 7 communes ne programment que des zones 2AU.
  - Seules 15 communes programment des extensions dès l'application du PLUi.

## Explication des choix retenus pour établir le PADD

### - L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Rappel, Le PADD définit :

- V. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- VI. Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
  - Un axe transversal : la définition d'une armature de projet

L'armature territoriale se compose de :

- **1 pôle principal** : Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, la ville-centre et ses communes voisines : Fleury, Sainte-Cécile et la Colombe
- **1 pôle secondaire** : Percy-en-Normandie.
- **1 pôle relais** : Saint Pois.

- **Les communes du maillage rural.**

- Axe 1 : Le cadre de vie support d'une ruralité attractive

- Mettre en valeur le cadre rural, élément fondateur de l'identité du territoire de Villedieu Intercom.
- Préparer le territoire aux défis du changement climatique.
  - Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau.
  - Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables
  - Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances

- Axe 2 : Faire rayonner Villedieu Intercom autour de son économie

Capitaliser sur les atouts économiques présents

- La Terre : préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir
- Un savoir-faire autour des métiers d'art à valoriser
- Promouvoir une industrie à taille humaine
- Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante

Organiser l'économie de Villedieu Intercom

- Compléter le maillage économique existant en développant une politique foncière volontariste
- Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes

➤ Soutenir l'économie de proximité

- Soutenir les animations intercommunales
- Soutenir les animations des centres-bourgs et centres-villes
- Soutenir les animations commerciales

- Axe 3 : L'habitat et le cadre de vie

- Une programmation de logements en réponse aux besoins

de développement du territoire

Une stratégie de développement de l’habitat quantifiée qui répond aux défis sociétaux

- Améliorer la qualité du parc existant
  - a. Faire du tissu résidentiel un acteur de la transition énergétique
  - b. Répondre aux besoins des populations spécifiques
- Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre
  - a. Renforcer la présence de la nature en ville
  - b. Favoriser les mobilités douces et les espaces de rencontre
  - c. Inciter et mettre en œuvre des solutions numériques

**- Un projet respectueux des objectifs du développement durable**

| Objectifs de développement durable de l'Union européenne                           | Orientations du PADD y faisant écho   |
|--|---|
| L'équilibre territorial  | La définition d'une armature de projet composé d'un pôle principal, d'un pôle secondaire, d'un pôle relais et des communes du maillage rural<br>Capitaliser sur les atouts économiques présents |
| La qualité urbaine, architecturale et paysagère notamment des entrées de ville     | La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité  |
| La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat | Organiser l'économie de Villedieu Intercom<br>Soutenir l'économie de proximité<br>Accompagner le parcours résidentiel des habitants   |
| La sécurité et la salubrité publiques  | Améliorer la qualité du parc existant   |
| La prévention des risques naturels et technologiques                               | Réduire la vulnérabilité du territoire et favoriser sa résilience face aux risques et nuisances   |
| La protection des milieux naturels et des paysages                                 | La préservation des paysages naturels et agricoles, vecteurs d'identité et sources de biodiversité<br>Un patrimoine à mettre en valeur  |
| La lutte contre l'artificialisation des sols                                       | Préserver le potentiel agricole, pour l'agriculture présente et en devenir<br>Une programmation de logements en réponse aux besoins de développement du territoire                              |
| La lutte contre le changement climatique   | Rechercher une sobriété dans l'utilisation des ressources locales, notamment la ressource en eau.   |

|   |   |
|---|---|
| La contribution à la transition énergétique du territoire                     | Promouvoir les ressources locales et les énergies renouvelables |
| La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive | Habiter au sein de bourg où il fait bon vivre                   |

#### 4. L'organisation du cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les OAP de Villedieu Intercom contiennent cinq principes d'aménagement :

- *PRINCIPE 1 : Limiter la consommation d'espace et encourager le développement au sein du tissu urbain existant*
- *PRINCIPE 2 : Maintenir les espaces d'agrément, les espaces de respiration au sein du tissu urbain*
- *PRINCIPE 3 : Préserver et valoriser les entrées de villes par un aménagement des axes de circulation principaux*
- *PRINCIPE 4 : S'inspirer des principes du bioclimatisme et de la construction durable dans les nouveaux aménagements*
- *PRINCIPE 5 : Garantir la bonne gestion des eaux pluviales*

### Explication des choix retenus pour établir le Règlement

#### 3. Organisation générale des pièces du règlement

- Un document graphique
- Un règlement écrit

Chaque zone est régie par **sept articles** s'organisant de la manière suivante :

##### Chapitre 1. Usage des sols et destination des constructions

- Article 1.1 : Destinations et sous-destinations des constructions, usages et affectations des sols, nature d'activités interdites ou autorisées sous conditions.
- Article 1.2 : Mixité fonctionnelle et sociale

##### Chapitre 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Article 2.1 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 2.2 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et

- environnementale
- Article 2.3 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.
- Article 2.4 : Stationnement

### Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Article 3.2 : Conditions de desserte par les réseaux

## II. Organisation du zonage

| Zones du PLU | U        | AU      | A           | N           |
|--------------|----------|---------|-------------|-------------|
| Surface (ha) | 893,2 ha | 55,4 ha | 21 652,37ha | 7 044,52 ha |
| Pourcentage  | 3%       | 0,2%    | 73%         | 23,8%       |

- Les différents types de zones

- XII. Zone Urbaine : « zone U »,
- XIII. Zone A Urbaniser : « zone AU »,
- XIV. Zone Agricole : « zone A »,
- XV. Zone Naturelle : « zone N »,

### Les trames spécifiques

- Les Emplacements Réservés (article L 151-41 du Code de l'Urbanisme)
- Les Espaces Boisés Classés (articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
  - 1 049,3 ha d'espaces boisés
  - 757,7 km de haies
  - Inscriptions graphiques visant à protéger le patrimoine végétal, les alignements d'arbres et les haies ainsi que la trame verte urbaine
  - 13 arbres remarquables
  - 507,6 km de haies à protéger
  - 183,5 ha de boisement
  - 153,5 ha de vergers
  - 2 421,2 ha de zones humides
- Eléments remarquables du patrimoine et du paysage (articles L 151-19 du Code de l'urbanisme)
- 286 bâtiments

- Les linéaires commerciaux à protéger
- 4,6 km de linéaires commerciaux à protéger.
- Les changements de destination en zones agricoles, naturelles ou forestières
- Le PLUi identifie 350 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

### III. Dispositions favorisant la limitation de la consommation d'espace

#### 1. Bilan de la consommation des espaces projetés par le PLUi

La consommation d'espace liée au Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité.

|   | Ax   | Nt  | Nz   | Nx  | Total |
|---|------|-----|------|-----|-------|
| Nombre de STECAL  | 16   | 1   | 1    | 12  | 30    |
| Superficie des STECAL ( <i>en ha</i> )                                | 16   | 4.4 | 21.9 | 4.4 | 46.7  |
| Consommation potentielle d'espace au sein des STECAL ( <i>en ha</i> ) |      | 2   | 5    |     | 7     |
| Superficie moyenne par STECAL ( <i>en ha</i> )                        | 1.02 | 4.4 | 21.9 | .37 | 1.6   |

#### 2. Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux dix dernières années.

Comparé à la décennie passée, la modération de la consommation foncière par rapport à la décennie passée serait de :

- Moins 57,5% pour l'habitat/
- Plus 16,2% pour le volet économie/équipements et tourisme intégrant les STECAL

**Soit une réduction globale de – 45,2%.**

#### 3. Analyse de la consommation projetée par le PLUi par rapport aux objectifs de la loi Climat et résilience.

- Selon les données de l'observatoire, 4,4 hectares ont été consommés en 2021. L'analyse des autorisations d'urbanisme a mis en évidence une consommation de 3,8 hectares en 2022 et 2023.

- 8,2 hectares ont été consommés depuis 2021 et le projet de PLUi projette la consommation de 33,5 ha de secteurs d'extension urbanisable sur l'horizon 2024-2030 et de 7 hectares pour les STECAL à vocation touristique.

**On arrive à une consommation projetée de 48,7 ha pour la période 2021-2031 soit une réduction de près de 67,5%.**

#### 4. Synthèse

- Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Villedieu Intercom a contribué à une forte rationalisation et mise en cohérence des documents d'urbanisme communaux
- Avec des réductions de consommation très importante, son projet d'urbanisme participe aux prérogatives amorcées par la loi Climat et Résilience de la lutte contre l'artificialisation des sols.

### **CONCLUSION ET IDENTIFICATION DES POINTS DE VIGILANCE DU PROJET RETENU**

En l'absence de mesures prises en la matière, le projet de développement urbain pourrait induire de nombreuses incidences sur l'environnement. Il apparaît que la grande majorité des enjeux environnementaux identifiés sur le territoire soit prise en compte de manière satisfaisante dans le PADD. Ce dernier comprend en effet des mesures permettant d'éviter ou de limiter les incidences du développement projeté. Une vigilance est toutefois à noter concernant la prise en compte de la biodiversité dans le cadre du changement climatique ainsi que la concurrence entre la préservation des haies et le développement de la filière bois-énergie qui ne sont pas totalement traités dans le PADD.

Par ailleurs, le PADD comporte certaines dispositions qui auront des incidences positives au regard de l'état initial du territoire, notamment en matière d'amélioration et valorisation des paysages et du patrimoine du territoire, de renforcement de la nature en ville, de restauration des continuités écologiques, de prise en compte du changement climatique et de transition énergétique.

### **INCIDENCES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE PAR LA MISE EN ŒUVRE DU PLAN**

#### ○ **Introduction**

Sur la base des enjeux mis en évidence dans le diagnostic réalisé sur le territoire, les richesses écologiques ainsi que la présence de certains risques ou nuisances ont été pris

en compte. Ainsi, les données retenues pour définir les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement sur le territoire d'étude sont les suivantes :

- Les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue : intègre notamment les zones Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, ZNIEFF ;
- La présence de zones humides (zone humide d'importance majeure
- Périmètre UNESCO
- La présence de sites inscrits et classés ;
- Le périmètre des abords des Monuments Historiques ;
- La présence de Zones de Présomption de Prescription Archéologique ;
- La présence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable ;
- Les risques d'inondation : zones rouges et bleues du PPRi ;
- Les risques liés aux cavités souterraines ;
- Les risques forts liés au retrait-gonflement des argiles.

Au regard de l'analyse croisée, il en ressort les éléments suivants :

- Les risques forts liés au retrait-gonflement des argiles. 48 zones 1AU et 2AU sont ainsi susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement, 7 secteurs cumulent au moins 4 enjeux majeurs ;
- 30 STECAL sont localisés sur une zone présentant un enjeu majeur pour l'environnement, 4 cumulent au moins 4 enjeux majeurs :

19 Emplacements Réservés sont localisés sur une zone présentant un enjeu majeur pour l'environnement et 5 cumulent au moins 4 enjeux majeurs.

De manière globale, le PLU répond aux enjeux thématiques majeurs suivants pour chacun des sites (1AU, 2AU, STECAL et ER) concernés :

L'analyse qui vise à identifier les incidences négatives sur l'environnement que constitue la réalisation ou le maintien de ces projets, de nature très diverse. Au regard du nombre d'enjeux environnementaux que cumulent certains sites de projet et des nombreuses incidences attendues, il sera analysé précisément :

- 1 Les 7 zones 1AU et 2AU localisées sur des zones présentant au moins 4 enjeux
- 2 Les 4 STECAL localisés sur des zones présentant au moins 4 enjeux
- 3 Les 5 Emplacements Réservés localisés sur des zones présentant au moins 4 enjeux

#### ○ **Incidences des zones 1AU et 2AU sur l'Environnement**

Les zones 1AU et 2AU constituent les projets urbains visant à répondre aux objectifs démographiques et économiques fixés dans le PADD et participent très souvent à la consommation de l'espace et à son artificialisation. 7 sont situées sur une zone à fort

enjeu environnemental. Il s'agit des OAP suivantes :

- OAP La Belouze – La Colombe
- OAP– La Lande d'Airou
- OAP Les Fresnes– Percy-en-Normandie (commune déléguée du Chefresne)
- Zone 2AU – Bourguenolles
- Zone 2AU – La Lande d'Airou
- Zone 2AU – Montbray
- Zone 2AU – Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

#### ○ **Incidences des STECAL sur l'environnement**

Les STECAL constituent les projets d'aménagement localisés dans le tissu agricole et naturel du territoire.

L'analyse croisée entre les STECAL et les enjeux environnementaux a permis d'identifier 4 STECAL présentant une incidence sur l'environnement

- STECAL Nx – Champrepus
- STECAL Nz – Champrepus
- STECAL Ax – Percy-en-Normandie
- STECAL Nt– Villedieu-les-Poêles – (camping)

#### ○ **Incidences des emplacements réservés (ER) sur l'environnement**

Les Emplacements réservés constituent les secteurs de projets pour lesquels la collectivité ou les partenaires institutionnels souhaitent acquérir le foncier pour le mettre en œuvre.

#### ○ **Bilan de l'analyse des incidences des sites de projets**

L'analyse de l'ensemble des sites de projets présentant des potentielles incidences négatives majeurs pour l'environnement (1AU, 2AU, STECAL) démontre que pour la plupart des sites de projet les enjeux environnementaux sont pris en compte. Cependant, plusieurs sites de projets présentent des incidences négatives résiduelles significatives malgré la mise en place de mesures d'évitement et de réduction. En effet, les zones 2AU de Montbray et de La Lande d'Airou présentent des incidences résiduelles notamment sur les milieux naturels et la biodiversité. En ce qui concerne les STECAL, pour le zoo de Champrepus il est complexe d'estimer les incidences étant donné le manque de données concrètes sur le projet, les incidences peuvent être importantes comme minimales mais aucun élément de projet ne permet de réaliser une

analyse détaillée. Le STECAL Nt dédié au camping cumule de nombreuses incidences résiduelles aussi bien sur les milieux naturels, le paysage et les risques.

## Analyse des projets du PLUI pouvant avoir une incidence sur les sites Natura 2000

### 1. Description du réseau NATURA 2000

| Nom                 | Bassin de l'Airou (ZSC)   | Vallée de la Sée (ZSC)  |
|---------------------|---|---|
| Code                | FR2500113   | FR2500110   |
| Communes concernées | La Lande d'Airou, Tanu, La Trinité, Bourgenolles, Champrépus, Villedieu-les-Poêles  | Saint Pois  |
| Surface             | 852,69 ha   | 1 422,42 ha   |
| Description         | Rivière du socle armoricain, l'Airou exprime de façon remarquable son potentiel naturel vis-à-vis de la reproduction des salmonidés migrateurs. La tête de bassin s'inscrit dans le massif granitique de Carolles-Vire riche en aquifères qui permettent ainsi un bon soutien d'étiage ; le reste du bassin versant est composé de formations cambriennes du synclinal de la zone bocaine. Le paysage, au relief accentué, est dominé par le bocage et les herbages. La nature géologique combinée à la pluviosité forte voire très forte est parfois à l'origine de crues importantes. | La géologie du site est composite : large fond de vallée composé d'alluvions récentes reposant sur un substrat schisteux, pentes constituées de roches métamorphiques très dures ou cornéennes et plateau de nature granitique, renfermant des aquifères qui permettent un soutien d'étiage de la Sée assez élevé. Le haut bassin s'inscrivant dans un contexte pluvieux, les crues peuvent être sévères, fortement accentuées par un ruissellement important. L'importance des précipitations et du ruissellement sur les roches dures du bassin ont façonné des cours d'eau aux écoulements rapides, localement encaissés, à la morphodynamique très active et aux fonds pierreux bien ouverts. |
| Milieux concernés   | 40 % Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées<br>40 % Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes Dehesas)<br>10 % Forêts caducifoliées<br>9 % Prairies améliorées<br>1 % Eaux douces intérieures   | 60 % Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées<br>25 % Zones de plantations d'arbres (incluant les Vergers, Vignes Dehesas)<br>14 % Marais (végétation de ceinture), Bas-marais, Tourbières<br>1 % Eaux douces intérieures   |
| Espèces concernées  | <i>Cottus perifretus</i> (Chabot)<br><i>Margaritifera margaritifera</i> (Mulette perlière)<br><i>Oxygastra curtisii</i> (Cordulie à corps   | <i>Cottus perifretus</i> (Chabot)<br><i>Petromyzon marinus</i> (Lamproie marine)<br><i>Lampetra planeri</i> (Lamproie de  |

|                      |  |  |
|----------------------|--|--|
|                      | fin)<br><i>Petromyzon marinus</i> (Lamproie marine)<br><i>Lampetra planeri</i> (Lamproie de Planer)<br><i>Salmo salar</i> (Saumon de l'Atlantique)   | Planer)<br><i>Salmo salar</i> (Saumon de l'Atlantique)   |
| <b>Vulnérabilité</b> | - Intérêt écologique de la rivière tributaire de la préservation de la qualité physico-chimique des eaux, des milieux aquatiques, des débits naturels.<br>-Divagation du bétail dans le lit mineur.<br>- Lors de la mise en place de l'autoroute des estuaires, impact négatif sur le cours d'eau. | Divagation du bétail dans le lit mineur contribuant à la dégradation des habitats naturels aquatiques si les berges des cours d'eau sont laissées sans clôtures. |

L'évaluation d'incidence Natura 2000 porte sur les documents constitutifs de base du PLUi qui portent les ambitions et les projets du territoire à long terme : le PADD, le zonage, le règlement et les OAP.

## 2. Zonage et prescriptions graphiques du PLUi et analyse des incidences

- L'évaluation d'incidence Natura 2000 porte sur les documents constitutifs de base du PLUi qui portent les ambitions et les projets du territoire à long terme : le PADD, le zonage, le règlement et les OAP.

- Afin de répondre aux enjeux identifiés dans les tableaux précédents, le PLUi tient compte des zones Natura 2000 au travers les dispositifs suivants :

- En premier lieu, le PADD

- Le zonage et règlement privilégient la densité et une urbanisation en comblements de dents creuses

Les espaces naturels et éléments qui composent les zones Natura 2000 sont préservés par de nombreux dispositifs

III. La pérennité des activités agricoles et donc du maintien des prairies dans les vallées est assurée par le zonage A recouvrant 21 652,37 ha du territoire intercommunal permettant l'extension et l'aménagement de bâtiments agricoles.

IV. L'ensemble des dispositions visant la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire est indirectement favorable aux habitats et aux espèces des sites Natura 2000.

Également au regard des enjeux de vulnérabilité du site Natura 2000 précisés en introduction de ce chapitre, le PLUi y répond de la manière suivante.

Dégradation de la qualité physico-chimique et des débits du cours d'eau.  
Divagation du bétail dans le lit mineur  
Perturbation des continuités hydro-sédimentaires.

- Les zones Natura 2000 du territoire sont en majorité protégées de manière satisfaisante. Toutefois, des zonages et prescriptions graphiques relatifs à des projets concernant les zones Natura 2000 présentent des incidences négatives probables sur les milieux.

### **3. Conclusion**

L'ensemble des dispositions visant la préservation des continuités écologiques sur l'ensemble du territoire est indirectement favorable aux habitats et aux espèces des sites Natura 2000 hors territoire.

**En conclusion, le PLUi ne présente pas d'incidence avérée, directe ou indirecte, sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000.**

## **Suivi et évaluation du PLUi**

### **I. Les indicateurs assurant le suivi et l'évaluation du PLUi**

La communauté de communes de Villedieu Intercom est chargée du suivi et de la révision des PLU et PLUi des différents secteurs qui la composent.

Le présent document liste une série de 63 indicateurs portant à la fois sur le suivi et l'évaluation du PLUi et permettant en les croisant de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux majeurs au moment de la mise en œuvre du projet urbain.

Au-delà de leur pertinence par rapport aux principales orientations du PLUi, les indicateurs ont aussi été sélectionnés selon un principe réaliste de faisabilité (sélectivité, disponibilité, pérennité et périodicité des sources). Ils n'ont donc pas l'ambition de fournir un état des lieux complet sur l'évolution du territoire mais plutôt un éclairage qui pourra nécessiter le cas échéant des études complémentaires (ou une approche qualitative).

## 5 CHAPITRE – Les règlements

### 5.1 Le champ d'application

Le règlement est un des documents le plus important des 5 pièces obligatoires du PLUi. Il est composé d'une partie écrite et d'une partie graphique.

- ✓ Le **règlement écrit** s'applique à la totalité du territoire de la communauté de communes de Villedieu Intercom.

En vertu de l'article L. 101-3 du code l'urbanisme, il est rappelé que : la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions.

En aucun cas, les zones du PLUi et notamment le zonage N ne peuvent devenir une référence pour imposer ou contraindre les propriétaires fonciers et/ou les exploitants agricoles en ce qui concerne les productions agricoles.

- ✓ Le **règlement de l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)** s'appliquera sur la partie du territoire de la ville de Villedieu-les-Poêles délimitée par les documents graphiques.
- ✓ Le **règlement graphique** s'applique sur l'ensemble des 27 communes de Villedieu Intercom, il comprend les différents plans et atlas suivants :
  - Les plans de zonage ;
  - Les plans de prescriptions environnementales ;
  - Les plans des risques naturels ;
  - Les plans des secteurs AVAP ;
  
  - L'atlas des Secteurs de Taille et de Capacité d'accueil Limités ;
  - L'atlas de changements de destination ;
  - L'atlas des emplacements réservés ;
  - L'atlas des haies.

Les autres documents obligatoires sont :

- Le **rapport de présentation** qui contient le diagnostic territorial, l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), la justification des choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et

l'Evaluation Environnementale du Projet. Plus particulièrement, le diagnostic du PLUi devra être établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durable au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD** : « clé de voûte du PLUi », qui définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques mais encore les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la communauté de communes de Villedieu Intercom.  
Enfin, il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** : elles constituent un outil privilégié du PLUi pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain et pour répondre aux orientations générales fixées dans le PADD du PLUi de Villedieu Intercom.
- **Les annexes** : elles regroupent les servitudes d'utilité publique impactant le territoire.

## 5.2 Les liens du PLUi avec les documents supérieurs

Le Plan Local d'urbanisme intercommunal est un document s'inscrivant dans une hiérarchie des normes. Il s'impose à certains documents et il doit être compatible avec certains documents supérieurs.

### ➤ **Le SCoT PETR Sud-Manche – Baie du Mont Saint Michel**

L'intercommunalité Villedieu Intercom est incluse dans le PETR Sud-Manche – Baie du Mont-Saint-Michel, créé le 1<sup>er</sup> janvier 2018. Le SCoT est en cours de révision. En

attendant, le SCoT de référence reste approuvé le 13 juin 2013. Sur les 27 communes, 11 d'entre-elles étaient anciennement couvertes par un autre SCoT, celui du pays Saint-Lois. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014, ces communes ne sont plus couvertes par un SCoT. Les communes concernées appartenant à l'ancien canton de Percy, sont les suivantes : Beslon, La Colombe, Percy-en-Normandie, Montabot, Maupertuis, Morigny, Le Guislain, Villebaudon, La Haye-Bellefond, Marqueray et Montbray.

➤ **Le schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires de la région Normandie (SRADDET)**

Le SRADDET de la Région Normandie a été adopté en 2019 et approuvé par le préfet de Région Normandie le 02 juillet 2020.

Le PLUi de Villedieu Intercom doit prendre en compte les objectifs du rapport du SRADDET et être compatible avec les règles générales du fascicule du SRADDET.

Le SRADDET un document prévu par la loi NOTRe ( loi sur la nouvelle organisation territoriale de la République du 7 août 2015) et a pour but de fixer les objectifs de moyen et long terme en matière :

- D'équilibre et d'égalité des territoires
- D'implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional
- De désenclavement des territoires ruraux
- D'habitat
- De gestion économe de l'espace
- D'intermodalité et de développement des transports
- De maîtrise et de valorisation de l'énergie
- De lutte contre le changement climatique
- De pollutions de l'air, de protection et de restauration de la biodiversité
- De prévention et de gestion des déchets

Le but du SRADDET est de définir un projet de territoire qui soit partagé à la fois par tous les acteurs régionaux (publics et privés) mais également par l'ensemble de la population. L'enjeu de ces objectifs est la simplification et la mise en cohérence des politiques publiques, ainsi que le développement durable du territoire.

Les objectifs définis dans le SRADDET de la région Normandie :

- D'inscrire le territoire dans une logique prospective, stratégique et innovante ;
- De consolider la place de carrefour de la Normandie ;
- De créer les conditions du développement durable ;
- De privilégier l'innovation et l'expérimentation ;
- De s'appuyer sur les objectifs régionaux préalablement définis.

## ➤ **Le SDAGE Seine Normandie 2022 – 2027**

L'intercommunalité Villedieu Intercom est intégrée au grand bassin hydrographique Seine-Normandie. Le PLUi de Villedieu Intercom se doit d'être compatible avec le SDAGE Seine Normandie.

Les enjeux de la gestion équilibrée de la ressource en eau sont traduits sous forme de défis et de leviers transversaux. Ces derniers constituent les orientations fondamentales du SDAGE pour une gestion équilibrée de la ressource en eau et permettant d'atteindre les objectifs environnementaux.

Les orientations fondamentales du SDAGE :

- D'avoir des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;
- De réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- D'avoir un territoire sain en réduisant les pressions ponctuelles ;
- D'assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- D'agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Le SDAGE recommande aux communes concernées de végétaliser leurs territoires afin de réduire l'imperméabilisation des sols pour permettre aux eaux de pluie de s'infiltrer où elles tombent plutôt que de ruisseler. Mais également de mieux protéger les captages destinés à l'eau potable ne inscrivant dans les documents d'urbanisme les règles favorisant des usages du sol compatibles avec la qualité de l'eau, comme la préservation des espaces naturels ou des haies, à développer des stratégies foncières adaptées, ou encore à porter un projet alimentaire territorial pour créer des débouchés à des nouvelles filières à bas niveau d'intrants.

## ➤ **Les SAGEs**

Trois SAGEs couvrent le territoire de Villedieu Intercom. Le SAGE de la Vire, le SAGE Sienne, Soulles et côtiers ouest du Cotentin et le SAGE de Sée et côtiers granvillais. Le SAGE est un outil de planification locale, institué par la loi sur l'eau de 1992, visant la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection des milieux aquatiques et de concilier la satisfaction et le développement des différents usages en tenant compte des spécificités territoriales.

Le SAGE est élaboré par une assemblée délibérante, la commission locale de l'eau (CLE).

Le SAGE Sienne, Soulles et côtiers ouest du Cotentin et le SAGE de Sée et côtiers granvillais ont été approuvés avant le SCoT en vigueur approuvé le 13 juin 2013. Ils

sont donc intégrés dans les objectifs de ce dernier. Cependant les communes de Villedieu Intercom ne sont pas sur les territoires de ces SAGEs et n'étaient pas non plus incluses dans le territoire du SCoT de 2013. Les communes de Beslon, Montbray, Montabot, Villebaudon et Morigny sont incluses dans le périmètre du SAGE de la Vire. Le PLUi doit être compatible avec ce document. Le SAGE de la Vire a été approuvé par arrêté inter-préfectoral du 06 mai 2019.

Les objectifs fixés par le SAGE de la Vire :

- D'animer et de gouverner le SAGE ;
- D'améliorer la qualité des eaux superficielles, souterraines et côtières ;
- De conforter la ressource en eau sur les aspects quantitatifs ;
- De réduire les risques liés aux inondations et aux submersions marines ;
- D'aménager l'espace pour lutter contre les ruissellements et limiter les transferts ;
- D'améliorer la fonctionnalité des milieux aquatiques et la qualité des milieux estuariens et marins.

#### ➤ **Le PGRI Seine Normandie 2022 – 2027**

Villedieu Intercom fait partie du territoire d'application du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine Normandie 2022 – 2027 et le PLUi doit être compatible avec le PGRI qui a été approuvé par le préfet coordinateur du bassin par arrêté le 03 mars 2022.

Le PGRI pose 4 objectifs pour le territoire :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

#### ➤ **Le Plan de prévention du risque d'inondation du fleuve Sienne**

Les PPR concernent des phénomènes naturels dont les effets prévisibles relèvent d'une catastrophe naturelle définie à l'article 1 de la loi du 13 juillet 1982, modifiée relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles.

Le présent règlement s'applique aux communes de Cérences, Gavray, Hyenville, Orval, Quetteville-sur-Sienne et Villedieu-les-Poêles.

Le territoire concerné est divisé en trois zones :

- Une zone **rouge** correspondant à des secteurs fortement exposés ;
- Une zone **orange** correspond à des champs d'expansion des crues soumis aux aléas les plus faibles ;
- Une zone **bleue** correspondant à des secteurs moyennement exposés.

### 5.3 Les différentes zones du PLUi

Le PLUi vise à permettre l'évolution et la densification des tissus urbains existants et des secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation et à privilégier le développement d'espaces situés au sein des enveloppes urbaines ou en continuité des villages et hameaux existants.

Le règlement graphique du PLUi ou plan de zonage se décompose en quatre catégories, déclinées en zones et secteurs aux règles différentes, visant à considérer les enjeux du territoire et à répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le zonage comprend quatre différents types de zones ayant chacune une vocation différente :

- **Zone Urbaine** : «zone U», comprenant les secteurs UA/UA1, UB, UC à vocation d'habitat, US à vocation d'équipement et UX à vocation d'activités.
- **Zone à Urbaniser** : «zone AU», comprenant les secteurs 1AU, 2AU à vocation d'habitat et 1AUX et 2AUX à vocation d'activités.
- **Zone Agricole** : «zone A», comprenant les secteurs A, Ap permettant la protection des captages d'eau en secteur agricole et Ax permettant le développement d'activités existantes.
- **Zone Naturelle** : «zone N», comprenant les secteurs N, Np permettant de protéger les captages d'eau en secteur naturel, Nc d'activités de carrières, Nt d'activités touristiques, Nx permettant le développement d'activités existantes, Nz pour le parc zoologique et Nl pour les espaces naturels de loisirs.

Chaque zone est déclinée en secteurs correspondant à une vocation particulière et dans lesquelles s'appliquent des règles écrites différentes.

- **Les Choix relatifs aux zones urbaines (U)**
  - Zone UA (urbaine de centre) : elle correspond à un tissu ancien , composé de formes urbaines caractéristiques et d'une identité à préserver (caractère historique, morphologique, hauteurs, implantation

du bâti...). La zone UA comprend un secteur AU1 situé sur les secteurs bâtis du centre-ville de Villedieu-les-Poêles. Il s'agit de la prise en compte du périmètre urbain du site patrimonial remarquable.

- Zone UB : elle correspond aux secteurs de villages et aux faubourgs dans laquelle l'objectif est de conforter et renforcer la densification du tissu urbain, de permettre la mutation des constructions existantes et la diversification des formes d'habitat.
- Zone UC (urbaine résidentielle) : elle correspond aux secteurs bâtis moins dense à vocation dominante d'habitat. L'objectif est de conserver et de permettre le développement résidentiel de ces espaces en permettant une urbanisation dans le prolongement des formes urbaines existantes.
- Zone US (urbaine d'équipements) : elle correspond aux zones concernées par la présence d'équipements publics et collectifs qui sont à conserver et à conforter si nécessaire.
- Zone UX (urbaine d'activités) : elle correspond aux zones où les activités économiques existantes sont à conforter et à densifier.

- **Les choix relatifs aux zones à urbaniser (AU)**

- Zones 1AU et 2AU (à urbaniser à vocation résidentielle) : la zone 1AU correspond aux secteurs de développement du territoire à court terme à vocation principale d'habitat et la zone 2AU les secteurs de développement à long terme.
- Zones 1AUX / 2AUX (à urbaniser à destination d'activités) : la zone 1AUX correspond aux secteurs de développement destinés à renforcer le tissu économique en permettant l'accueil de nouvelles activités. La zone 2AUX correspond au secteur de développement économique à long terme.

- **Les choix relatifs à la zone agricole (A)**

La zone agricole est constituée d'espaces équipés ou non, à protéger de l'urbanisation en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle correspond aux espaces de développement de l'activité agricole.

L'objectif de cette zone est principalement de conserver et de pérenniser la vocation agricole des terres et de faciliter l'évolution et l'adaptation des bâtiments d'exploitation. La zone agricole joue également le rôle de transition en contact avec les espaces urbanisés.

La délimitation des zones agricoles sur le territoire de Villedieu Intercom s'est attachée à respecter le caractère agricole des sols..... ressource économique omniprésente sur le territoire.

Il faut noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation, soit de manière isolée, soit sous forme de hameau de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer d'évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attendant.

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui sont définis à l'article L 151-13 du Code l'urbanisme.

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Cette traduction réglementaire permet de faire évoluer les activités de loisirs, touristiques ou économiques au sein des zones naturelles et agricoles.

A ce titre, des STECAL Ax ont été identifiés en zone agricole.

En zone agricole, ils représentent 15,5 hectares, soit 0,05% du territoire intercommunal. Ce sont 16 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit environ 0,5 en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel.

- **Les choix relatifs à la zone naturelle (N)**

La zone naturelle correspond aux espaces du territoire intercommunal à protéger au titre de leurs caractères naturels et/ou forestiers.

La zone naturelle a vocation à être préservée de l'urbanisation en dehors de certains secteurs où certaines constructions sont autorisées sous conditions. En effet, il est à noter l'existence de nombreuses constructions d'habitation soit de manière isolée soit sous forme de hameaux de taille réduite (ne pouvant prétendre à la désignation d'espace urbain). La prise en compte de ces constructions éparses leur permet de continuer à évoluer (annexes et extensions) en prohibant toutes constructions principales nouvelles afin de lutter contre l'accroissement des pressions sur le monde agricole et naturel attendant.

La zone naturelle est par ailleurs connecté le plus souvent aux réservoirs de biodiversité intégrés à la Trame verte et bleue (TVB) du territoire dont l'enjeu principal vise la préservation des fonctions écologiques qu'ils présentent. La vocation de la zone naturelle est de préserver le caractère naturel de ces espaces principalement pour des motifs écologiques (biodiversité) ou paysagers (limiter l'urbanisation).

Elle comporte des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui sont définis à l'article L 151-13 du Code l'urbanisme.

La collectivité a fait le choix de permettre le maintien des activités isolées en zones agricoles et naturelles et de leur permettre un développement mesuré. Cette traduction réglementaire permet de faire évoluer les activités de loisirs, touristiques ou économiques au sein des zones naturelles et agricoles.

A ce titre, trois types de STECAL Ax ont été identifiés en zone N :

- Le STECAL Nt destiné au fonctionnement du camping ;
- Le STECAL Nx correspond à l'accueil des activités économiques ;
- Le STECAL Nz destiné à l'extension du zoo de Champrépus.

En zone naturelle, les STECAL représentent 30,6 hectares, soit 0,10% du territoire intercommunal. Ce sont 14 STECAL qui ont été délimités sur le territoire, soit 0,5 en moyenne par commune. Ces éléments démontrent leur caractère exceptionnel.

Les sous-secteurs de la zone N permettent d'adapter la réglementation à la pratique. Ainsi les zones touristiques (Nt), les zones de carrières et Gravières (Nc), les secteurs d'activités de loisirs (Nl) les zones économiques (Nx), le zoo (Nz) ont été classés dans des secteurs à réglementation particulière. Il est important de souligner qu'aucune construction nouvelle à usage d'habitation sans lien avec la valorisation de l'aspect naturel du site ne peut être édifiée. Les secteurs classés en zone N sont avant tout à protéger, préserver et valoriser.

#### **5.4 La prise en compte des enjeux environnementaux et de la TVB**

Les ensemble vivants du territoire, la biodiversité et les milieux naturels doivent pouvoir se maintenir voire se renforcer au sein d'un ensemble territorial dans lequel les facteurs internes et externes influent sur la qualité des fonctionnalités écologiques. L'homme constitue à la fois le gestionnaire de ces milieux et également une source de dégradations.

##### **5.4.1 Les milieux ordinaires**

- **Les haies bocagères** : c'est un alignement d'arbres et/ou d'arbustes identifié par une seule typologie et séparé d'un autre tronçon de haie dans le même alignement par un espace d'au moins 10 mètres.
- **Les espaces boisés** : sur le territoire de Villedieu Intercom, les espaces boisés sont très peu présents et se sont retrouvés associés aux cours d'eau via la ripisylve notamment au niveau de Percy et de la Bloutière. On note la présence de quelques boisements dans le secteur de Saint-Pois essentiellement.
- **Les milieux aquatiques** : les zones humides sont des espaces de transition entre milieux terrestres et milieux aquatiques marqués par un engorgement d'eau temporaire ou permanent. **La Sienne**, fleuve côtier,

est le cours d'eau majeur du territoire. Il s'écoule naturellement d'Est en Ouest pour atteindre Villedieu-les-Poêles et s'oriente vers le Nord-Ouest. **L'Airou** est une rivière et un affluent de la Sienne. Elle prend sa source à l'Est du territoire sur la commune de la Trinité pour remonter légèrement vers le Nord et traverser la commune de la Lande d'Airou notamment.

De plus petits cours d'eau sont également présents sur le territoire : la Gièze et le Tancray affluents de la Sienne, le Glanon, affluent de la Sée, et le ruisseau de la Douquette, affluent de l'Airou.

#### 5.4.2 Les milieux remarquables

- **Les milieux inventoriés** : l'inventaire ZNIEFF est un outil de connaissance et non une procédure de protection des espaces naturels. Il n'a pas de portée normative, même si ces données doivent être prises en compte notamment dans les documents d'urbanisme ainsi que dans les études d'impact.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique, de superficie généralement limitée et qui abritent au moins une espèce ou un milieu naturel remarquable ou rare.
- ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes pouvant faire l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux, ils incluent parfois des ZNIEFF I, plus sensibles.

Le territoire présente 4 ZNIEFF de type I et 4 ZNIEFF de type II :

| ZNIEFF de type I   | ZNIEFF de type II   |
|--|---|
| Combles de la MFR et de la cantine de l'école Sainte-Marie de Percy – La Sée et ses principaux affluents (Frayères) – La Sienne et ses principaux affluents (Frayères) – L'Airou et ses affluents. | Vallée de la Soules – Bassin de la Sée – Bassin de la Sienne – Moyenne vallée de la Vire et bassin de la Souleuvre. |

- **Les milieux protégés**

Les **zones Natura 2000** qui rassemblent les zones de protections spéciales (ZPS) visant la conservation des espèces d'oiseaux sauvages et les zones spéciales de conservation (ZSC) visant la conservation des types d'habitat et des espèces animales et végétales. Le territoire de Villedieu Intercom compte deux sites Natura 2000 en

zones spéciales de conservation : le bassin de l’Airou et la vallée de la Sée.

Les **arrêtés de protection de Biotope** : ce sont des aires protégées à caractère réglementaire, qui ont pour objectif de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d’espèces protégées. Le territoire compte un arrêté de protection de Biotope : la Sienne et ses affluents.

### 5.4.3 La Trame Verte et Bleue (TVB)

La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques qui sont identifiés grâce à des schémas régionaux de cohérence écologique ainsi que par des documents de planification de l'Etat ou des collectivités territoriales. Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'au bon état écologique des masses d'eau.

*La trame verte fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres et la trame bleue aux réseaux aquatiques et humides (fleuves, rivières, étangs, canaux, zones humides ...etc....)*

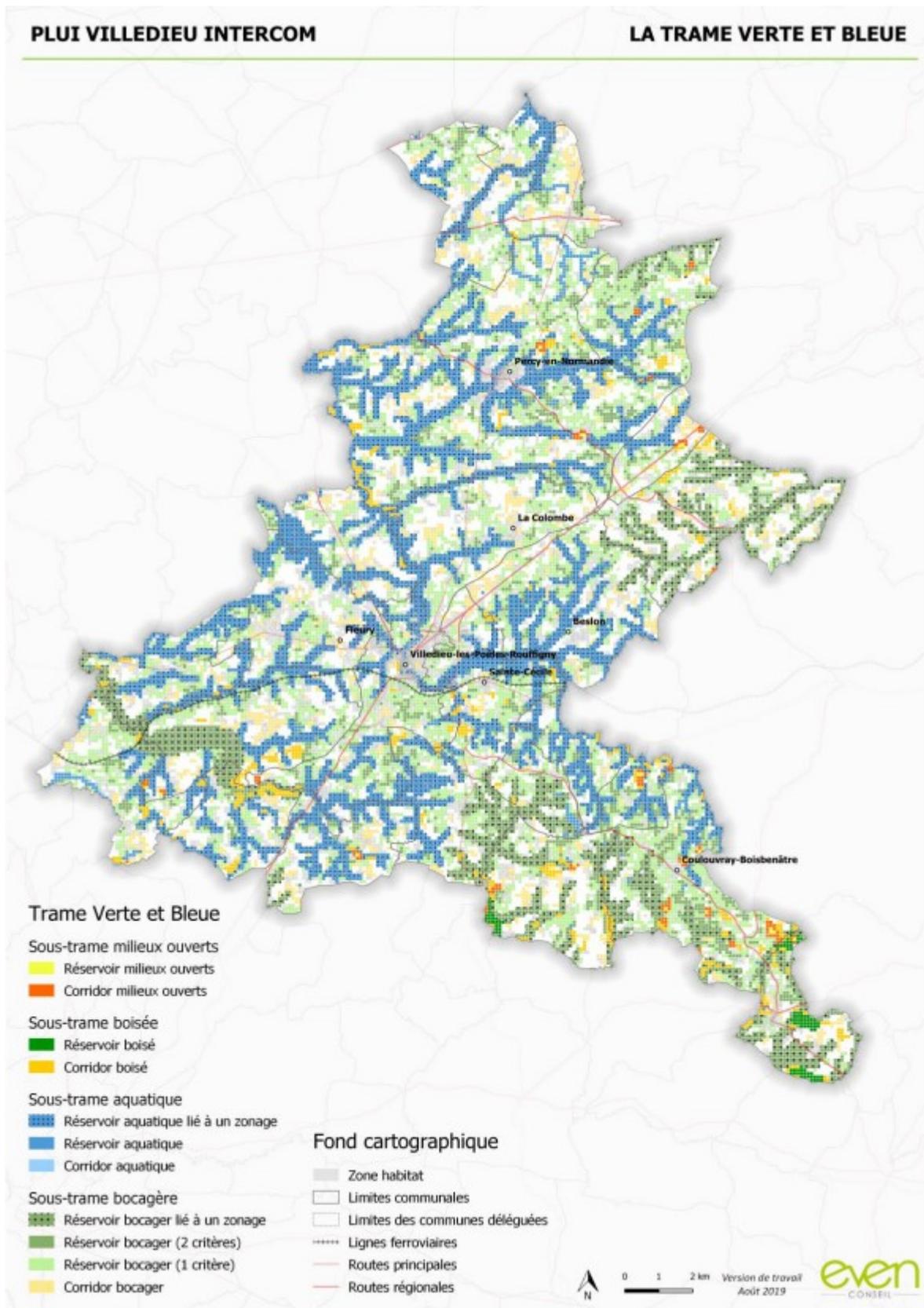
C'est une des mesures phares du Grenelle de l'Environnement . C'est un atout majeur en faveur de la biodiversité qui s'avère indispensable et complémentaire du réseau NATURA 2000, des ZNIEFF, du SRCE..... Elle doit être intégrée aux documents d'urbanisme.

La définition de la trame verte et bleue de Villedieu Intercom s’est appuyée sur une analyse de l’occupation des sols de maille d’un hectare. Pour chaque sous-trame et au regard des critères spécifiques à chacune d’entre elle, ont été définis des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

Le tableau *infra* en présente les critères :

| <b>SOUS-TRAME<br/>BOCAGERE</b>                            | <b>SOUS-TRAME<br/>BOISEE</b> | <b>SOUS-TRAME<br/>MILIEUX<br/>OUVERTS</b> | <b>SOUS-TRAME<br/>MILIEUX<br/>AQUATIQUES<br/>ET HUMIDES</b>  |
|---|------------------------------|---|--|
| Réservoirs<br>bocagers (2<br>ZNIEFF II, 2<br>Natura 2000) | Réservoirs boisés            | Réservoirs milieux<br>ouverts             | Réservoirs<br>aquatiques et<br>humides (3<br>ZNIEFF I, 2<br>ZNIEFF II, 1<br>arrêté de<br>Protection de |

|                    |                  |                  |                          |
|--------------------|------------------|------------------|--------------------------|
|                    |                  |                  | Biotope)                 |
| Corridors bocagers | Corridors boisés | Corridors landes | Corridors Trame<br>Bleue |



De nombreuses discontinuités écologiques sont recensées sur le territoire :

- Le réseau routier et notamment l'A84 qui empêche les populations de gibier de traverser le territoire d'Est en Ouest. Le manque d'ouvrages écologiques pour traverser cette route induit régulièrement la présence de gibier sur l'autoroute ;
- Le tissu urbain : particulièrement, le tissu aggloméré de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny constitue une rupture écologique qui conforte le dysfonctionnement écologique de l'A84 ;
- Les carrières : bien que ponctuelles, leur développement constitue des sources de dégradation permanente de milieux naturels et agro-naturels et des nuisances pour la faune et la flore proche ;
- Les développements éoliens à l'Est du territoire le long de l'A84 renforcent les risques de rupture écologique pour la faune, notamment pour les chauve-souris et certaines populations d'oiseaux (migrateurs et nicheurs au sol) ;
- Les lignes électriques à très haute tension : elles constituent des nuisances pour les populations d'oiseaux notamment ;
- Les seuils et barrages de cours : bien que ces ouvrages diminuent, certains d'entre eux, notamment dans la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny constituent des obstacles pour les poissons migrateurs dont les saumons.

Concernant le dossier soumis à l'enquête publique, la communauté de communes de Villedieu Intercom s'inscrit dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Basse -Normandie adopté par arrêté préfectoral le 29 juillet 2014.

## **5.5 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Les OAP constituent un outil privilégié du PLUi de Villedieu Intercom pour mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain et pour répondre aux orientations générales fixées dans le PADD.

### 5.5.1 Portée juridique des OAP

Elles ont pour objectif d'encadrer les futurs projets de construction et d'aménagement en fixant leurs conditions de réalisation pour garantir :

- Une insertion paysagère et urbaine qualitative des projets ;
- Une gestion économe de l'espace et une optimisation des aménagements de voiries et réseaux.

Elles constituent une pièce à part entière du PLUi au même titre que le rapport de présentation, le PADD, le règlement écrit et les documents graphiques.

Les OAP sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager ou de construire dans les secteurs identifiés dans le document graphique, ouverte à l'urbanisation :

- En zone urbaine (U) ;
- En zone à urbaniser (1AU) ouverte à l'urbanisation.

Une OAP a été réalisée sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation (dites AU) à vocation d'habitat, d'économie ou d'équipement. Chaque secteur concerné par une OAP est soumis au phasage suivant :

- Court terme : zones urbanisées sur la période 2024-2030 ;
- Long terme : zones urbanisées après 2030.
- 

Les échéanciers de programmation des secteurs à vocation habitat et à vocation économique se répartissent comme suit :

| OAP                            | Nombre | Surface (en ha) à court terme - 2024-2030 | Surface (en ha) à long terme – après 2031 |
|--------------------------------|--------|---|---|
| Secteurs à vocation habitat    | 44     | 26,2                                      | 14  |
| Secteurs à vocation économique | 4      | 7,3                                       | 7,9                                       |

### 5.5.2 Les types d'orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP définies au sein du PLUi se divisent en deux types :

#### ➤ Les OAP sectorielles

Elles permettent l'organisation et l'aménagement de chaque secteur ou quartier à développer en dent creuse dans l'enveloppe urbaine, en extension).

Les OAP sectorielles définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit le secteur. Elles peuvent porter sur des secteurs de taille plus ou moins importants. La délimitation extérieure du secteur peut notamment être définie à la parcelle.

Le projet du PLUi compte 30 OAP dites sectorielles : 27 à vocation d'habitat et 3 à vocation d'activités économiques.

#### ➤ Les OAP thématiques

Pouvant couvrir une partie ou l'ensemble du territoire, les OAP thématiques mettent

en cohérence des dispositions relatives à une politique particulière ou à un thème particulier.

Elles comportent des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

Au sein du PLUi, deux thématiques ont été définies :

- **L'OAP thématique « densification »** : elle a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD, d'optimiser la gestion du foncier au sein des zones U et de définir des conditions d'intégration des projets.
- **L'OAP thématique « TVB »** : elle a pour but, dans le respect des orientations définies par le PADD, de renforcer la prise en compte de la trame verte et bleue.

### 5.5.3 Bilan des OAP

#### Surfaces des secteurs d'OAP

| 14<br>COMMUNES<br>/27 | OAP à<br>VOCATION<br>PRINCIPALE<br>D'HABITAT | OAP à<br>VOCATION<br>PRINCIPALE<br>D'ECONOMIE<br>ET/OU<br>D'EQUIPEMENT | Surfaces totales<br>des OAP toutes<br>vocations<br>confondues | Nombre de logements |
|-----------------------|--|--|---|---------------------|
| TOTAL                 | 26,2 ha                                      | 5,7 ha   | 31,4 ha   | 3381                |

#### **Echéancier prévisionnel d'urbanisation des secteurs à vocation d'habitat :**

##### **A court terme, 1AU:**

- Beslon - Secteur de la Binodière
- Beslon - Secteur de la Davière
- Bourguenolles - Secteur Rochelu
- Chérencé-le-Héron - Secteur le Bourg Neuf
- Fleury - Secteur la Lande
- La Colombe - Secteur La Belouze
- La Colombe - Secteur le Clos des Sources
- La Lande d'Airou - Secteur la Pagerie
- La Trinité - Secteur Lessange
- Margueray - Secteur de la Mairie

- Montabot - Secteur Route de Percy
- Percy-en-Normandie - Secteur la Cannière-Gouisserie
- Percy-en-Normandie - Secteur Chemin de la Cannière
- Percy-en-Normandie - Secteur Clos-Meslier (Paché Nord)
- Percy-en-Normandie - Secteur Clos-Saint-Jean (Paché Sud)
- Percy-en-Normandie - Secteur la Douve
- Percy-en-Normandie - Secteur les Fresnes
- Percy-en-Normandie - Secteur les Puits
- Percy-en-Normandie - Secteur la Cannière-Hamel au Doyen
- Saint-Martin-le-Bouillant - Secteur Ameline
- Saint-Pois - Secteur des Cuves
- Sainte-Cécile - Secteur de la Lyre
- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur la Ligotière
- Villedieu les Poêles – Rouffigny - Secteur la Gaillardière
- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur la Croix au Grand
- Villedieu-les-Poêles-Rouffigny - Secteur Saint-Etienne

## **Orientations d'Aménagement et de Programmation à vocation économique**

### **Echéancier prévisionnel d'urbanisation des secteurs à vocation économique :**

- Fleury - Secteur ZAE route de Granville
- Percy-en-Normandie - Secteur ZAE La Monnerie
- Percy-en-Normandie - Secteur ZAE La Binette

## **6 -CHAPITRE : Bilan de la concertation préalable**

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public durant toute la durée de l'élaboration du projet. Les objectifs et les modalités envisagés doivent être précisés et à l'issue du processus, un bilan de la concertation doit être établi et joint au dossier d'enquête.

Les différentes phases ayant permis l'arrêté du projet sont énoncées au chap 1-4 : La Genèse du PLUi.

Les modalités de la concertation ont été définies lors de la délibération n° 2018-138 du 28 juin 2018, se mettant, de ce fait, en conformité avec l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Les principales actions :

> Exposition de panneaux retraçant les démarches ayant abouti à élaborer le projet, dans 4 secteurs géographiques : les mairies de Villedieu les Poëles-Rouffigny, Saint-Pois, Percy en Normandie ainsi qu'au siège de Villedieu-Intercom.

> Articles dans la presse : Ouest-France, La Manche Libre et le bulletin d'informations de Villedieu.

> Affiches sur le site internet et réseaux sociaux

> 9 Réunions publiques :

- le 16 octobre 2019 à Percy-en-Normandie
- le 23 juin 2023 à Saint-Pois
- le 24 octobre 2019 à Saint-Pois
- le 5 décembre 2022 à Villedieu
- le 8 décembre 2022 à Villedieu (pour les exploitants agricoles)
- le 22 juin 2023 à Saint-Pois
- le 26 juin 2023 à Villedieu (pour les exploitants agricoles)
- le 3 juillet 2023 à Villedieu
- le 6 juillet 2023 à Percy-en-Normandie

Un registre papier a été mis à disposition du public pour recevoir les observations, aucune n'a été enregistrée. Par contre 14 contributions ont été relevées, soit par courriers, soit par courriel. La majorité d'entre elles (9) concerne des demandes de constructibilité.

Toutes les remarques recensées ont été prises en compte par le projet. Qu'elles concernent l'agriculture, la consommation d'espace, l'habitat, les problèmes de mobilité ou les énergies.

*La délibération du conseil communautaire n° 2023-154 du 14 décembre 2023 entérine le bilan de la concertation préalable.*

## **7 - CHAPITRE- Les avis exprimés en amont de l'EP et les réponses de l'Intercom**

La législation, notamment l'article L123-9 du code de l'urbanisme, prévoit de demander leur avis sur le projet présenté, aux Personnes Publiques Associées (PPA), aux chambres consulaires, aux communes, ainsi qu'à certaines structures ou organismes concernés par le projet. Ces entités ont été associées à l'élaboration du PLUi du début jusqu'à la finalisation du projet.

Ce dernier étant soumis à évaluation environnementale, la MRAe, autorité compétente, doit également être consultée.

Villedieu Intercom a lancé l'ensemble des consultations le 9 janvier 2024. Selon l'article R153-4, un délai de 3 mois est accordé pour rendre un avis sur le projet. A défaut de réponse, l'avis non parvenu sera considéré comme favorable.

La saisine de la MRAe est conforme aux articles R104-210 et L104-6 du code de l'urbanisme.

La commission d'enquête a fait 3 synthèses de ces avis et a émis le sien sur chacune des réponses apportées par le pétitionnaire :

- l'avis de la MRAe
- l'avis des communes
- l'avis des PPA et PPC

## **7-1 Avis de la MRAe et réponses figurant dans le dossier**

### **Avis délibéré n° 2024-5237 du 4 avril 2024**

Qualité du dossier soumis : Selon la MRAe : « les documents dans l'ensemble sont de bonne qualité, bien rédigés et agrémentés d'illustrations.... »

*Remarque de la MRAe* : compléter le dossier par un bilan de la concertation et une présentation des suites réservées aux observations recueillies

*Réponse du pétitionnaire* : la CdC produira, dans le cadre de la phase d'enquête, un bilan de la concertation et une présentation des suites réservées aux observations recueillies

*Avis de la commission* : dont acte

*Remarque de la MRAe* : expliciter les leviers envisagés pour mobiliser une partie des logements vacants....expliquer les écarts entre les données du diagnostic et celles de l'Insee

*Réponse du pétitionnaire* : entre 2019 et 2022 une OPAH a permis de mener 213 diagnostics et d'accompagner 114 projets. Depuis, le territoire est couvert par un PIG de la Manche dont l'objectif est d'accompagner les projets de remise sur le marché des bâtiments vétustes et dégradés

*Avis de la commission : le problème de la vacance, qui n'est pas consubstantiel à Villedieu Intercom, est un facteur important qui doit être sérieusement pris en compte par des actions ciblées*

*Remarque de la MRAe : mettre à jour les données de l'état initial de l'environnement , concernant l'occupation des sols et la délimitation des zones humides*

*Réponse du pétitionnaire : cela sera fait dans le rapport de justification des choix*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : préciser et approfondir l'analyse des incidences Natura 2000 compte tenu de l'élargissement nécessaire du périmètre par secteur d'urbanisation du projet*

*Réponse du pétitionnaire : la CdC procédera à une analyse plus fine de l'incidence des projets impactant les sites Natura 2000 existants. La CdC sera attentive dans la mise en œuvre du projet à les réduire et à les compenser.....le bourg de la Lande d'Airou est intégralement couvert par le périmètre de protection Natura 2000*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : approfondir la justification des choix concernant les secteurs ouverts où destinés à l'être, et surtout ceux ayant un impact notable sur l'environnement*

*Réponse du pétitionnaire : les justifications seront apportées en explicitant la démarche ERC. Des compléments seront ajoutés dans les OAP pour limiter au maximum les incidences sur l'environnement*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : le résumé non technique doit être complété par une présentation des chiffres-clé du projet (population attendue, consommation d'espaces prévue....) et par des illustrations pour le rendre plus pédagogique*

*Réponse du pétitionnaire : cela est réalisé et lisible dans le dossier « justification des choix »*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : les mesures ERC prévues se limitent à la réduction, préciser les modalités de mise en oeuvre des mesures compensatoires envisagées ainsi que les suites qui en seront données et de démontrer qu'elles seront suffisantes pour compenser les impacts résiduels identifiés.*

*Réponse du pétitionnaire : l'observation n'apporte pas de besoin de modification du projet*

*Avis de la commission : cela sous-entend que les réponses sont déjà dans le projet*

*Remarque de la MRAe : le classement de certains secteurs en zone à urbaniser risque de générer des impacts sur la trame bocagère. L'évaluation environnementale a repéré 56 sites qui peuvent avoir des conséquences sur la trame verte.....le pétitionnaire doit démontrer que les dispositions envisagées suffiront à ERC significativement les impacts potentiels sur les sols, la biodiversité et les continuités écologiques*

*Réponse du pétitionnaire : la CdC a mis en place une démarche ERC , le résumé non technique sera complété pour rendre la démarche plus explicite. D'autre part, dans chaque OAP, des recommandations permettant de préserver l'ensemble des éléments paysagers ont été intégrées.*

*Avis de la commission : la réponse est satisfaisante*

*Remarque de la MRAe : approfondir la justification des choix concernant les secteurs ouverts ou destinés à l'être, à l'urbanisation, pour ceux identifiés comme ayant un impact notable sur l'environnement*

*Réponse du pétitionnaire : la CdC complètera la justification dans chacune des OAP*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : L'objectif de la CdC concernant la croissance de la démographie est de 0,3% pour atteindre 16285 habitants en 2035, ce qui représente 570 nouveaux habitants. L'objectif est ambitieux par rapport à la période passée de 0,1% sur les 10 dernières années. Préciser le mode de calcul du nombre de logements estimés nécessaire au déserrement des ménages et de justifier le nombre retenu. Expliciter également la manière envisagée pour stabiliser le nombre de résidences secondaires*

*Réponse du pétitionnaire : la CdC intégrera une présentation pédagogique de la démarche. Quelques éléments de réponse :*

- le territoire a souhaité d'accueillir 570 habitants à l'horizon 2035 soit 57 par an sur la durée du PLUi. S'il peut paraître décorrélé par rapport aux 10 dernières années, il traduit un désir manifeste du territoire à accueillir de nouveaux actifs pour accompagner le développement de ses entreprises et de renouveler sa population active
- concernant le desserrement des ménages, la taille des ménages est passée de 2,22 en 2010 à 2,15 en 2021. L'hypothèse retenue est de 2,09 soit une continuité de la dynamique existante
- concernant la stabilisation des résidences secondaires, la CdC ne possède pas les outils nécessaires pour l'accompagner

*Avis de la commission* : L'objectif de croissance de 0,3% est effectivement ambitieux, si on tient compte du passé. Les solutions pour y arriver demanderont de la part du conseil communautaire, le sens du pragmatisme. L'objectif concernant le desserrement des ménages paraît raisonnable, tout en n'expliquant pas la manière d'y arriver !

*Remarque de la MRAe* : clarifier et rendre cohérent dans le dossier, les projections chiffrées de production de logements et leur répartition entre renouvellement du parc existant , densification du tissu urbain et extension

*Réponse du pétitionnaire* : en amont de la présentation, dans le cadre de l'actualisation du PADD, du rapport de présentation et de la justification des choix, la CdC s'attachera à apporter une plus grande cohérence entre les chiffres de productions de logements

*Avis de la commission* : dont acte

*Remarque de la MRAe* : rappeler dans le rapport de présentation et le règlement du PLUi, les dispositions du code de construction et de l'habitation applicables aux risques de retrait-gonflement des argiles

*Réponse du pétitionnaire* : la CdC ajoutera les éléments suivants : « les porteurs de projets sont invités à consulter le guide suivant, indiquant les cas dans lesquels une étude géotechnique est obligatoire à réaliser

*Avis de la commission* : c'est effectivement nécessaire

*Remarque de la MRAe* : prévoir les dispositions garantissant, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation, la compatibilité de l'état de pollution des sols avec les usages projetés

*Réponse du pétitionnaire : la CdC , conformément à l'article L125-6 du CE, annexera à son PLUi, une cartographie des sites et des sols pollués en mentionnant soit les parcelles concernées, soit des secteurs plus larges. L'élaboration de cette cartographie incombe à l'Etat et non à la CdC.*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : argumenter davantage les choix d'ouverture à l'urbanisation de secteurs relativement importants dans les communes de taille modeste*

*Réponse du pétitionnaire : la CdC a souhaité réaffirmer son identité rurale et de permettre le développement des communes du territoire*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : revoir la méthode d'analyse des incidences potentielles par secteur pour élargir à l'ensemble des secteurs susceptibles de générer des impacts sur l'environnement et la santé humaine*

*Réponse du pétitionnaire : en amont de l'approbation du PLUi, la CdC procédera à une analyse plus fine des incidences potentielles du projet par secteur*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : reconsidérer l'ouverture à l'urbanisation des secteurs concernés par la présence de zones humides. Prendre en compte la présence potentielle de zones humides dans les secteurs ouverts à l'urbanisation en complétant l'état initial de l'environnement par un inventaire permettant de confirmer ou non cette présence afin , le cas échéant, de revoir ou de conditionner ces ouvertures à l'urbanisation. Identifier et protéger les mares dans le PLUi.*

*Réponse du pétitionnaire : afin de mettre en cohérence le RE et le RG, la CdC ajoutera dans les prescriptions graphiques, les zones humides avérées et les mares à protéger. Les OAP feront également apparaître les prescriptions graphiques relatives aux zones humides avérées et les mares à protéger le cas échéant et préciseront les marges de recul des constructions neuves à mettre en œuvre.*

*Avis de la commission : Selon l'article L211-2 du code de l'environnement, les zones humides sont « des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au*

*moins une partie de l'année » .*

*Les zones humides fournissent de multiples services utiles aux équilibres naturels et aux activités humaines.*

- Rétention des eaux en période d'inondation*
- Préservation de la ressource en eau en période de sécheresse*
- Limitation de l'érosion des sols*
- Stockage de carbone*
- Régulation climatique*
- Réservoir de biodiversité pour de nombreuses espèces*
- Épuration de l'eau concernant l'azote et le phosphore*

*Actuellement, en France, au siècle dernier, un grand nombre de zones humides ont disparu. La cause principale en est l'activité humaine.*

***Il est donc de la plus haute importance de les préserver.** Au niveau national, en 1992, l'Etat a fait évoluer la réglementation en faveur des zones humides, en intégrant le problème dans les documents d'urbanisme de planification et en transférant la responsabilité de leur préservation aux collectivités.*

*En 2022, un plan national d'action « milieux humides » a été mis en place afin d'amplifier les actions pour leur restauration.*

*Le dossier n'aborde ce problème que de façon anecdotique page 42/124 de l'Etat initial de l'environnement.*

***La commission pense qu'il serait souhaitable qu'un inventaire des zones humides sur le territoire soit réalisé par une société agréée. Les résultats étant transposés sur une carte. Cela éviterait d'éventuels contentieux et une assurance pour la communauté de communes.***

***Remarque de la MRAe :** prendre en compte à la hauteur des enjeux identifiés, les risques d'inondations par ruissellements des eaux pluviales (projections du GIEC Normand secteur Percy-en-Normandie)*

***Réponse du pétitionnaire :** la CdC, en cohérence avec les préconisations du GIEC, a souhaité classer l'ensemble des haies du Mont Robin au titre des EBC. Ce classement se justifie à la fois par leur rôle dans la lutte contre le ruissellement. La CdC a souhaité déployer une politique volontariste de protection du linéaire bocager et des espaces boisés.*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : présenter une justification détaillée des besoins auxquels répond la consommation foncière prévisionnelle et auxquels a répondu la consommation de 150 hectares durant la décennie 2021-2031*

*Réponse du pétitionnaire : suite à la à la réunion de présentation avec la CDPENAF, la CdC a souhaité faire évoluer le périmètre de ses STECAL à vocation économique. Sans remettre en question l'équilibre du projet, le territoire réduira, de ce fait, son rythme de consommation foncière.*

*Avis de la commission : la réponse est recevable mais un équilibre devra être trouvé afin de ne pas freiner l'installation d'entreprises*

*Remarque de la MRAe : expliciter le type de protection des « boisements (ou haies) identifiés » notamment dans les zones agricoles exploitées, que garantit le projet de PLUi et son articulation avec l'article L 411-1 du CE. Assurer également la protection de l'ensemble des haies et talus anti-érosifs définis par les arrêtés préfectoraux de protection de captage*

*Réponse du pétitionnaire : la CdC prend note de l'erreur matérielle et actualisera les prescriptions graphiques pour intégrer l'ensemble des haies disposant d'un arrêté préfectoral.....le RE rappelle , dans sa rédaction, les termes de l'article L 411-1*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : définir, pour le STECAL concernant le projet d'extension du Zoo de Champrepus, les conditions permettant d'encadrer strictement la réalisation de ce projet afin d'en éviter , réduire ou, à défaut, compenser les impacts, notamment sur les cours d'eau.*

*Réponse du pétitionnaire : suite à un échange avec les gestionnaires du Zoo, la CdC a émis le souhait d'affiner le périmètre du STECAL existant afin de limiter son impact sur l'environnement et sa consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers*

*Avis de la commission : dont acte*

*Remarque de la MRAe : s'assurer de la compatibilité du sous-secteur Nx et de ses dispositions permettant l'extension du camping de Villedieu-les-Poëles avec les règles du PPRi en vigueur*

*Réponse du pétitionnaire : la CdC, suite à l'évolution du projet et afin de limiter les risques sur ce secteur, réajustera le périmètre du STECAL*

*Avis de la commission : Au vu des risques avérés d'inondations, ce projet ne paraît pas être de nature à voir le jour.*

## 7-2 : Avis des communes (délibérations) et réponses figurant dans le dossier

| Cmne                      | Délib    | Avis   | Réponse CdC<br><i>Avis commission</i>  |
|---------------------------|----------|--|--|
| Beslon                    | 30,01,24 | Favorable avec remarques :<br>réglementation d'une construction nouvelle sur un siège d'exploitation en bordure de l'autoroute. Est ce que la règle des 100m s'applique ?<br><br>Oubli d'un changt de destination à ajouter : Bât sur la section YB 39 | L'article L111-6 du CU impose une interdiction des constructions dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe des autoroutes<br><br><i>dont acte</i><br><br>Le bât sur la parcelle YB39 sera classé en étant susceptible de changer de destinations<br><br><i>dont acte</i>                      |
| Bois-Yvon                 | 22,02,24 | Favorable avec la remarque :<br>parcelle WA 266 : pas d'épandage   | Les périmètres de protection des captages seront encadrés et adaptés aux enjeux environnemen-<br>taux. La CdC propose de modifier le zonage du secteur WA266 afin qu'il soit couvert par une zone Ap au même titre que les parcelles concernées par le périmètre de protection<br><br><i>dont acte</i> |
| Bourguenoll<br>es         | 5,03,24  | Favorable  |  |
| Champrepus                | 23,02,24 | Avis favorable   |  |
| Chérencé le<br>Héron      | 26,02,24 | Avis favorable   |  |
| Coulouvray<br>Boisbenâtre | 18,04,24 | Avis favorable avec 2 remarques :<br>Stecal : 2 locaux d'entreprises ont été répertoriés mais 5 autres locaux n'ont pas été identifiés sur la commune<br>Bât agricole : les propriétaires  | Il s'agit de bât entre 305 et 1115m2 dont l'enjeu de réhabilitation est important. On ne peut pour l'instant intégrer de nouveaux STECAL. Le PLUi n'empêche pas la réhabilitation si il n'y a pas de   |

|              |          |   |  |
|--------------|----------|---|--|
|              |          | seront invités à faire connaître leur demande lors de l'EP  | <p>changement de destination. Si nécessaire , possibilité dans une prochaine révision.</p> <p>Concernant les 2 bât sur AH265 et AH148, ils sont dans le centre-bourg donc ils peuvent être démolis et remplacé par de nouvelles constructions. Pas besoin de les identifier au plan de zonage</p> <p><i>dont acte</i></p>  |
| Fleury       | 11,03,24 | Avis favorable avec 3 remarques: 3 puits : sur les parcelles ZN10, ZC35 et ZC2  | <p>La CdC propose d'identifier les 3 puits comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du CU</p> <p><i>dont acte</i></p>  |
| La Bloutière | 29,02,24 | Avis favorable avec rajout de 10 batisses susceptibles de changer de destination, sur les parcelles : A719, C652, B822, B843, B927, C973 et C958 (photos jointes)   | <p>La CdC propose d'identifier les 10 bâtiments concernés comme étant susceptible de changer de destination, à l'exception de celui se trouvant sur la parcelle C958 car il s'agit déjà d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée</p> <p><i>dont acte</i></p>   |
| Cecelin      | 19,03,24 | Avis favorable avec 4 remarques : supprimer la zone actuelle 2AU parcelle ZC119, repositionner ce zonage 2AU sur la ZC107, modifier l'identification de certains bâtiments agricoles à potentiel de rénovation, étendre le zonage Ni sur la parcelle ZD43 | <p>La CdC prend note des contraintes sur la parcelle ZC119.</p> <p>Concernant la ZC107 : le terrain ne possède pas de contrainte particulière. C'est un pré séparé de la ZA par une haie et situé à plus de 100m d'une exploitation agricole</p> <p>Un des bât de l'hippodrome de Bourigny a été oublié, la CdC propose d'intégrer le bâtiment au sein du STECAL NI</p> <p>Il faudra que la commune précise les « certains » bâtiments !</p> <p><i>dont acte</i></p> |
| La Colombe   | 29,02,24 | Avis favorable avec 10 remarques : annexe 1 : terrain urbanisable (voir plan joint) ZM18  | <p>La CdC , pour ne pas perturber les équilibres globaux du PLUi, et respecter la loi ZAN, ne donne pas</p>  |

|  |  |  |  |
|--|--|--|--|
|  |  | <p>annexe 2 : maintien d'un bois (voir plan joint) ZI23</p> <p>annexe 3 : talus et haies à protéger sur le terrain Montais</p> <p>annexe 4 : cours d'eau sur parcelles ZL39 et ZL128</p> <p>annexe 5 : le CM est favorable pour que toutes les clôtures sur plaques soient autorisées (voir plan joint)</p> <p>annexes 6 et 7 : chemins de la Caboche et de l'hotel Massue: chemin GR à protéger des 2 cotés</p> <p>annexe 8 : changt de destination bât sur ZL151</p> <p>annexe 9 : changt de destination bât sur ZS37 et ZS38</p> <p>annexe 10 : modif accessibilité de la parcelle ZM96</p> | <p>suite à la demande de la commune concernant la demande d'urbanisation de la parcelle ZM18 (2AU)<br/><i>dont acte</i></p> <p>La CdC propose de repérer la parcelle Z123 en tant que boisement à protéger au titre de l'art L151-23 du CU<br/><i>dont acte</i></p> <p>La CdC propose de repérer l'intégralité du linéaire de haies le long du chemin comme « haies et alignement d'arbres à protéger » au titre de l'art L151-23 du CU<br/><i>dont acte</i></p> <p>La CdC propose d'inscrire le linéaire du ruisseau sur les parcelles ZL39 et ZL128 en zone humide identifiée au titre de l'article L151-23 du CU<br/><i>dont acte</i></p> <p>La CdC propose de soumettre la question aux élus communautaires à la suite de l'EP afin de statuer<br/><i>dont acte...cela paraît raisonnable</i></p> <p>La CdC propose de modifier la catégorie de classt des haies le long des chemins et de les repérer en tant que « haies et alignements d'arbres »<br/><i>dont acte</i></p> <p>La CdC ne retient pas la demande, le bât ne présentant pas de valeur patrimoniale et proche d'une stabulation<br/><i>dont acte</i></p> <p>La CdC ne retient pas la demande concernant le changt de destination concernant le bât sur la parcelle ZS37 et 39, par manque d'accès possible<br/><i>dont acte</i></p> <p>L'OAP sera actualisée : suppression de l'accès sud et aménagement d'une aire de retournement</p> |
|--|--|--|--|

|                    |          |   |   |
|--------------------|----------|---|---|
|                    |          |   | <i>dont acte</i>  |
| La Haye Bellefonds | 16,20,24 | Avis favorable  |   |
| La Lande d'Airou   | 1,03,24  | <p>Avis défavorable avec 4 réserves<br/>Lieu-dit : les Rues, à classer en zone UC<br/>Lieu-dit : la Cavée à classer en 1AU pour les parcelles limitrophes de la zone UA<br/>13 parcelles à classer en 1AU et non pas en N car elles sont limitrophes de la zone UA et permettrait la création d'un lotissement</p> <p>La parcelle ZB51 doit être cartographiée au titre de l'art L151-23 du CU</p>  | <p>La CdC propose de classer le Sud du lieu-dit Les Rues, en zone UC</p> <p>La CdC ne retient pas la demande pour ne pas déséquilibrer le projet et respecter la loi ZAN</p> <p>Les parcelles concernées se trouvent dans une zone NATURA 2000 .....et sont soumises à la TVB.....la loi ZAN doit être respectée....la CdC ne donne pas suite à la demande</p> <p>La parcelle est un jardin d'habitation sans intérêt paysager. La CdC ne retient pas la demande</p> <p><i>dont acte sur les réponses étayées</i></p> |
| La Trinité         | 8,04,24  | <p>Avis favorable avec 5 propositions (réserves)<br/>permis de démolir par délib du conseil municipal</p> <p>accès entre voisins : préconisation plutôt qu'obligation de choisir l'accès entre voisins</p> <p>construction en ZA : surf au sol de 200m2 max seule contrainte et pour les annexes 80m2 au lieu de 50m2<br/>en ZU : interdire seulement les clôtures en ciment<br/>en ZA : les règles doivent être les mêmes qu'en ZU en privilégiant les haies d'essences diversifiées</p> | <p>La CdC propose de supprimer la disposition<br/><i>dont acte</i></p> <p>pas besoin de modification<br/><i>dont acte</i></p> <p><i>pas de réponses !!</i></p>  |
| Le Guislain        | 23,02,24 | Avis favorable  |   |
| Le Tanu            | 6,03,24  | Avis favorable avec 2 remarques :<br>les 2 zones 2AU à repasser en 1AU<br>ajouter aux propriétés susceptibles de changer de destination, la propriété sur D16   | <p>La CdC propose de maintenir en zone 2AU le secteur du Noirpalu (loi ZAN) et de passer en zone 1AU le secteur du centre-bourg sur une surface de 0,15ha</p> <p>La CdC propose de retenir le bât</p>   |

|                        |            |   |   |
|------------------------|------------|---|---|
|                        |            |   | sur la parcelle D16 comme pouvant changer de destination<br><br><i>dont acte</i>  |
| Margueray              | 6,02,24    | Avis favorable avec 2 remarques :<br>Page 111 de l'Etat de l'Environnement : demande parc Eolien à Margueray et Montbray et non Montbray et Percy en Normandie<br>Justification des choix page 85 : perte de 5 logts au lieu de 4 | Les 2 erreurs matérielles seront corrigées<br><br><i>dont acte</i>  |
| Maupertuis             | 5,03,24    | Avis favorable  |   |
| Montabot               | 7,02,24    | Avis favorable  |   |
| Montbray               | 27,01,24   | Avis favorable  |   |
| Morigny                | 22,01,2024 | Avis favorable  |   |
| Percy en Normandie     | 30,01,24   | Avis favorable  |   |
| Sainte Cécile          | 19,02,24   | Avis favorable avec 2 remarques :<br>Changt de destination : sur AD61, AC208 et AC31<br>Haies entre AD22 et AD21 et entre AB48 et AB60 (plans joints)   | Changt de destination possible pour les bât sur les parcelles AC208, AC31. Pour AD61 : déjà possible<br>La CdC est d'accord pour répondre positivement à la demande concernant les haies sur AD 22 et AD21<br>le linéaire repéré par la commune entre les parcelles AB48 et AB60 est une limite entre parcelles<br><br><i>dont acte</i> |
| St Martin le Bouillant | 12,02,24   | Avis favorable  |   |
| St Maur des Bois       | 29,03,24   | Avis favorable avec 3 séries de remarques :<br>Les talus sous la ligne THT à annuler de l'EBC<br>Haies alignements classées EBC   | Elle sera annulée<br><br>Plusieurs erreurs apparaissent sur l'atlas des haies qui ne correspondent pas à la dernière version travaillée et validée par les élus du plan de protection des haies. Pour éviter les confusions, la CdC propose de supprimer la pièce 5,8 Atlas des haies qui n'apporte pas de valeur                       |

|                                |          |   |  |
|--------------------------------|----------|---|--|
|                                |          | <p>Haies et arbres existants à classer EBC car rupture de pente</p> <p>Haie thuya autour d'une maison qui n'a pas lieu d'être en EBC</p> <p>Haies et talus dans cour de ferme qui n'existe plus(non corrigé)</p> <p>Haie à classer</p> <p>EBC supprimé pour accès de champ et compensation existante</p> <p>Bât sur ZE25 à inscrire comme changt de destination</p> <p>idem pour bât sur ZA46</p> <p>idem pour bât sur ZC31</p> <p>idem pour bât sur ZB12</p> <p>Parcelles ZA158 et ZA172 sont en zones humides</p> <p>les propriétaires des parcelles ZA162, ZA163 et ZA168 demandent qu'elles ne soient pas incluent dans la zone densifiable de la commune</p> | <p>ajoutée au dossier</p> <p>La demande est retenue</p> <p>La demande est retenue</p> <p>elle sera supprimée</p> <p>elle sera classée</p> <p>L'atlas des haies étant incorrect, il sera supprimé</p> <p>ce n'est pas nécessaire car déjà possible</p> <p>demande accordée</p> <p>ce n'est pas nécessaire car déjà possible</p> <p>ce n'est pas nécessaire</p> <p>la CdC propose de prendre en compte la remarque et rendre le lit du ruisseau inconstructible</p> <p>La CdC ne donne pas suite à la demande car rien n'oblige à construire, cela reste une possibilité</p> <p><i>dont acte</i></p> |
| Saint Pois                     | 15,02,24 | <p>Avis favorable avec 2 remarques :</p> <p>les bât sur les parcelles A466, A467, B440, B441, A463, A467, B441, A535, C636, C566, A251, A485, sont susceptibles de changer de destination</p> <p>la zone UB devrait s'étendre sur 4 nouvelles parcelles à l'entrée sud-est du bourg (plans joints)</p>  | <p>Les parcelles A360 et A359 sont proches du centre bourg. Les parcelles A358 et A13 sont des STECAL</p> <p>La CdC propose de ne pas étendre la zone UB</p> <p>Concernant les demandes de bât pour changt de destination :</p> <p>A466, B440, A463, A467, B441, à supprimer</p> <p>A467, B441, A535, C566, A251, A485 : ok pour changements</p> <p>C636 : pas besoin, déjà possible</p> <p><i>dont acte</i></p>   |
| Villebaudon                    | 16,02,24 | Avis favorable  |  |
| Villedieu les Poëles-Rouffigny | 29,01,24 | <p>Avis favorable avec 4 remarques :</p> <p>la cartographie des haies proposée ne reflète pas l'ensemble des haies de la commune nouvelle</p> <p>les OAP : la Croix au Grand : voie</p>   | <p>La CdC propose de reprendre l'annexe concernant le recensement des haies en annexe du PLUi en 6,3,3 Atlas bocage de</p>   |

|  |  |   |
|--|--|---|
|  | <p>d'accès prévue sur une propriété privée</p> <p>St Etienne : voie d'accès sur une zone UB avec sortie sur une propriété privée</p> <p>Page 19 il est indiqué une densité de 19 logts/ha au lieu des 15 prévus les règles d'alignement sont restés à 3m alors que la commission urbanisme avait souhaité qu'elle soit d'1m en zones UB, UC et 1AU</p> | <p>Villedieu les Poëles</p> <p>L'objectif de densité est bien de 18 logts/ha. L'erreur sera corrigée</p> <p>L'OAP de la Croix au Grand ne sera pas modifié</p> <p>Le fait que la voie d'accès du terrain doive passer par une zone UB n'entraîne pas de conséquence sur la réalisation de l'aménagement du site</p> <p><i>dont acte</i></p> |
|--|--|---|

### 7-3 : Avis des autres Personnes Publiques Associées

| PPA  | Observations  | Réponses de la CdC<br><i>Avis commission</i>  |
|------|---|---|
| DDTM | Le PLUi devra être modifié avant le 22,02,2028 pour se mettre en conformité avec la loi climat et résilience  | L'observation n'apporte pas de besoin de modification au projet<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Les chiffres concernant la consommation d'espaces méritent d'être plus précis et détaillés, une analyse de la consommation d'espace aurait pu être annexée au rapport de présentation. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers affichée, diverge entre le PADD et le document « justification des choix » | La CdC, après l'EP s'attachera à apporter une cohérence d'ensemble entre les chiffres annoncés dans les différents documents-cadre<br><br><i>Effectivement, une clarification s'impose et la cohérence devra être de mise !</i> |
| DDTM | Concernant les zones d'activités économiques, un problème de temporalité existe entre l'échéancier prévisionnel et l'ouverture à l'urbanisation, Il est nécessaire de se référer à des périodes identiques Certains chiffres du projet doivent être actualiser , par souci de visibilité                                      | La CdC actualisera le référentiel foncier des zone d'activités économiques et mettra en cohérence les données relatives à la disponibilité foncière<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Le RE devra être mis en cohérence avec l'art L111-6 du CU concernant les principes d'inconstructibilité le long des grands axes routiers  | La CdC procédera à l'actualisation du RE et annexera la loi Barnier sur le secteur du Cacquevel à Villedieu<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Le référentiel foncier annexé au rapport de présentation est intéressant mais le cadastre devra être mis à jour   | La CdC procédera à l'actualisation du référentiel foncier   |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | <i>dont acte</i>  |
| DDTM | Les données concernant le volet assainissement sont floues et sont à actualiser . Il faut développer le volet relatif à la gestion des eaux pluviales(zonage du SDAGE)   | La CdC procédera à une actualisation des données dans l'état initial de l'environnement<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Le projet de PLUi doit justifier de manière précise la compatibilité avec le SCoT (densité moyenne hab/ha)   | La CdC n'a pas voulu retarder les trx du SCoT . Il est vigilant sur les orientations retenues par le projet<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Il y a des incohérences entre le PADD et le projet « justification des choix » concernant la prévision de construction de logements  | La CdC procédera à la correction de l'incohérence<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | L'OAP « dents creuses » permet de fixer les obj de densité sur des secteurs diffus....une OAP sur l'ensemble du territoire pourrait garantir une forme urbaine qualitative en confortant un front urbain tout en évitant les parcelles « drapeaux » consommatrices d'espaces et peu valorisantes | Cette obs n'apporte pas de besoin de modification du projet<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Incohérence sur le nb de logements prévus dans les secteurs OAP (3381 au lieu de 381) et page 31 il est de 371 !!  | La CdC procédera à la correction et ajoutera en introduction du cahier des OAP, un atlas cartographique<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Les enjeux d'optimisation et de densification des ZAC ne sont pas assez développés.  | La CdC est consciente du problème et développera des actions visant à optimiser les espaces d'activités existants. Pour les futures ZAC faisant l'objet d'OAP, la CdC intégrera des dispositions encourageant les entreprises à optimiser le foncier et mutualiser les équipements<br><br><i>C'est effectivement un point très important pour le rayonnement du territoire, souhaité par la CdC</i> |
| DDTM | Dans le référentiel foncier, les parcelles de 3000m2 devraient faire l'objet d'une OAP simple avec une densité compatible avec le SCoT   | Afin de limiter le nb d'OAP, la CdC souhaite mobiliser dans le cadre de ces parcelles, l'OAP thématique « dents creuses » formalisée<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Zones soumises aux risques   | La CdC ajoutera dans le règlement les   |

|      |  |  |
|------|--|--|
|      | d'inondations : en dehors du PPRI, il est précisé que des règles spécifiques, décrites dans le règlement des zones s'appliquent. Des constructions sont possibles. Il est nécessaire d'interdire les constructions, affouillements et exhaussements afin d'augmenter le risque d'inondation  | références aux articles R111-2, R111-4, R111-26 et R-27 du code de l'urbanisme<br><br><i>Effectivement, les risques d'inondations sont avérés</i>  |
| DDTM | Zones soumises aux nuisances sonores le long des axes routiers structurants : Il faut réécrire le paragraphe afin de prendre en compte les zones près des routes qui ne sont pas classées à grande circulation   | La Cdc ajustera le paragraphe<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Tous les arrachages et destructions de haies sont soumis à déclaration préalable selon l'article L151-23 du CU   | Le règlement, dans ses dispositions générales, comprend déjà des mesures allant dans ce sens.....<br>Il n'apparaît pas nécessaire de modifier le règlement écrit<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Les risques naturels et les nuisances sont pris en considération mais doivent être précisés. Les cotes des plus hautes eaux connues ne sont pas définies donc le régl n'est pas applicable. Il faut prévoir des études hydrauliques pour tout aménagement dans les zones inondables....le document ne mentionne pas le risque de radon, c'est un enjeu important | En l'absence d'étude hydraulique, la CdC intégrera dans le règlement le dispositif de rehausse forfaitaire des cotes de 1er plancher en zone inondable de 50cm comme recommandé<br>Le règlement incorporera les dispositions concernant le radon.....Il est conseillé de faire appel à un professionnel au cas où !<br><br><i>dont acte mais même avec une préconisation d'un relèvement de cotes de 50cm, le problème de construction dans une zone inondable existe toujours !</i> |
| DDTM | Le régl écrit autorise l'installation de trackers solaires, mais ils ne sont pas autorisés dans le STRADDET  | Le PLUI a fait l'objet d'un arrêt en amont de l'approbation du STRADDET Normandie. Des ajustements pourront être réalisés sur l'installation de trackers solaires<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Page 128, les constructions nécessaires à la transformation et à la commercialisation des produits agricoles doivent respecter l'art L151-11 du CU   | La CdC fera évoluer le règlement dans ce sens<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Pages 129 et 130 : tout changt de destination est soumis à l'avis conforme   | La CdC fera évoluer le régl dans ce sens   |

|      |  |  |
|------|--|--|
|      | de la CDPENAF  | <i>dont acte</i>   |
| DDTM | Régl zone Ap : les données dans les doc d'urbanisme sont trop anciennes (2017) les analyses de 2021 font état de présences de nitrates et de traces de métabolites. Il convient de spécifier dans le RE que les arrêtés préfectoraux de protections des captages d'eau, devront être pris en compte, et de les annexer au projet | La CdC procédera à l'actualisation du PLUi et intégrera dans le RE, les AP relatifs aux protections des captages d'eau. Les constructions ou extensions seront également interdites dans les secteurs Ap et Np<br><br><i>dont acte</i> |
| DDTM | Zone Nc : il est nécessaire d'intégrer les arrêtés d'exploitation et les possibilités d'extensions dans le PLUi  | La mise à jour sera faite. En l'absence de connaissance de futures extensions, le périmètre Nc ne les prend pas en compte<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Zone Nl : sont elles destinées à accueillir toutes les constructions énumérées dans le tableau page 209 ?  | Une actualisation sera faite en se limitant à : salle de spectacle, équipements sportifs et autres équipements recevant du public<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Zone Np : en bas du tableau est indiqué un secteur Nr alors que le règlement s'applique à la zone Np !   | L'erreur sera corrigée<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Zone U : les critères des zones UC ne sont pas présentés. Le classement UC de certains secteurs ne répond pas aux attendus de l'art R151-18 du CU cité dans le RE et ne peut donc pas être considéré comme zones urbaines. De nombreux secteurs doivent être retravaillés pour proposer un classement en zone A, soit en STECAL  | La CdC ajoutera de manière plus précise la définition des secteurs classés en UC et UB. Des reclassements en zone A pourront être effectués.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| DDTM | Zone Nc : le lieu dit « la Jaunais » de 55 ha devrait faire l'objet d'une disposition graphique sur le règlement   | La modification sera faite<br><br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Zone N : le projet identifie 1049 ha d'espaces boisés classés dont 758 kms de haies au titre de l'art L113-1 du CU. Le régl autorise sous conditions la suppression partielle de haies ou d'alignements d'arbres. Cela remet en cause le principe du boisement sur le linéaire projeté . Le RE devra être corrigé sur ce point   | Le RE comporte effectivement une erreur sur les dispositions concernant les EBC. Les libellés des dispositions seront réécrites<br><br><i>dont acte (voir les détails page 81 du dossier des réponses aux avis des PPA)</i>            |
| DDTM | OAP Sectorielles : aucune des OAP ne   | La CdC intégrera des compléments dans  |

|      |   |  |
|------|---|--|
|      | <p>prévoit l'indication de la taille des logements.....sur certains secteurs il est souhaitable de réaliser des bandes d'implantations préférentielles du bâti.....ces données complémentaires à la seule desserte des parcelles permettent de tisser des continuités entre la ville existante et celle projetée</p> <p>Aucune disposition n'est précisée sur l'aménagement des voiries ou chemins-piétons-mobilités douces</p> | <p>chacune des OAP afin d'explicitier les intentions du territoire en matière de parcours résidentiels, d'aménagements paysagers et de gestion des mobilités douces</p> <p><i>dont acte</i></p>  |
| DDTM | <p>Le STRADDET identifie 2 projets de développement logistique. Le document « justification des choix » page 135, indique qu'aucun projet n'est prévu !</p>   | <p>Dans une logique de compatibilité, la CdC intégrera les 2 projets d'infrastructures dans son PLUi</p> <p><i>dont acte</i></p>   |
| DDTM | <p>Certains ouvrages du réseau public (électricité, voies ferrées) sont dans des espaces EBC. Le manque de prise en compte de ces servitudes fragilise le document d'urbanisme.....les ouvrages électriques à haute et très haute tension doivent figurer dans la liste du chapitre « occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales »</p>  | <p>La CdC propose d'ajouter des informations concernant les servitudes manquantes au sein du Tome 6 / 61 et d'intégrer les différentes dispositions demandées</p> <p><i>dont acte</i></p>  |
| DDTM | <p>Les arrêtés préfectoraux concernant les captages d'eau doivent être annexés aux documents d'urbanisme. L'annexe sanitaire relative au réseau d'eau potable est incomplète.....il est regrettable que les zonages d'assainissement et des EP ne soient pas joints au dossier</p>  | <p>La CdC ajoutera l'ensemble de ces annexes au PLUi. Le territoire intégrera également dans le RE, la nécessité de réaliser une étude assainissement pour les logements non raccordables à l'assainissement collectif</p> <p><i>C'est effectivement indispensable</i></p> |
| DDTM | <p>Cmne Beslon : les zones U doivent relever d'un constat d'urbanisation : La Huardière et l'Epine : le nb de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine</p>  | <p>La Huardière : 16logts / ha , donc conforme Seuls le centre bourg et La Huardière sont en zone U. Il n'existe pas de hameau de l'Epine classé U</p> <p><i>dont acte</i></p>   |
| DDTM | <p>Cmne Bourguenolles : les parcelles A381, A325, A326 et A328 sont en zone humide. Zone humide présente en UX</p> <p>Parcelles C743, C487, C53 et C739 : parcelles situées en zone humide.</p>   | <p>Les parcelles mentionnées sont déjà bâties Il est proposé de maintenir leur zonage en UB</p> <p><i>La présence de zone humide pose problème pour l'avenir !!</i></p> <p>La CdC propose de les reclasser en zone naturelle</p>   |

|      |   |   |
|------|---|---|
|      | <p>Parcelle C487 : présence de maisons d'habitations</p> <p>Parcelles C466 et C468 : pas de constructions sur ces 2 parcelles</p> <p>La zone 1AU de 37 logts : l'augmentation de 20 à 30% de la population communale (340 hab) doit être justifiée au regard du nb de PC accordé ces 15 dernières années !</p>  | <p><i>dont acte</i></p> <p>La CdC propose de les reclasser en ZA</p> <p><i>dont acte</i></p> <p>le choix est justifié par la présence de 2 entreprises conséquentes sur la commune qui éprouvent des difficultés de recrutement</p> <p><i>l'argument n' est pas du tout recevable et l'observation de la DDTM, pour la commission, est totalement fondée.</i></p>   |
| DDTM | <p>Cmne Champrepus : Parcelle 321 : est dans une coulée verte et doit faire l'objet d'une protection au titre du L151-23 du CU</p> <p>Parcelle 917 : zone humide</p> <p>Le zonage NZ du STECAL (zoo de Champrepus) il est prévu l'extension de 5 ha. L'emprise foncière du STECAL est de 21,9 ha. Le projet n'est pas assez abouti pour créer un STECAL</p>                 | <p>La CdC prend note et prendra sa décision en concertation avec le commune</p> <p><i>dont acte</i></p> <p>La CdC constate la présence d'une zone humide et propose de redécouper la zone UB</p> <p><i>Il est dommageable qu'un inventaire actuel des zones humides sur l'ensemble du territoire de la CdC n' ait pas été réalisé par une société habilitée, et joint au dossier. Cela aurait pu éviter des situations pour le moins ambiguës à l'avenir !</i></p> <p>La CdC souhaite affiner le périmètre. Le règlement sera ajusté pour être au plus proche des besoins de constructions du gestionnaires</p> <p><i>dont acte</i></p> |
| DDTM | <p>Cmne Chérence le Héron : OAP le Bourg-Neuf : le secteur est en continuité avec le futur lotissement Les Fraîches. Il serait intéressant de mutualiser la création d'une voie pour mode actifs ce qui permettrait de relier les 2 secteurs</p> <p>Parcelle 119 : en 1AU : zone humide, des études complémentaires doivent conditionner son ouverture à l'urbanisation</p> | <p>Le secteur fait une liaison entre la place de l'église et la rte du bourg neuf. Cette nouvelle voirie supportera les mobilités douces et les mobilités automobiles</p> <p><i>dont acte</i></p> <p>L'OAP sera actualisé afin d'y intégrer les zones humides</p> <p><i>le problème des zones humides est récurrent dans le dossier</i></p>   |
| DDTM | <p>Cmne Coulouvray-Boibenâtre :</p> <p>Parcelles 60 et 295 : elles ne sont pas urbanisées.... justifier le classement U</p>   | <p>Parcelle 60 : une maison a été construite récemment sur l'avant. Il est proposé de conserver l'avant de la parcelle en UB et le zonage du fond en zone A</p>   |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      |  | Parcelles 295 : il est proposé de la conserver en zone UB (elle est desservie par l'assain collectif et près de la mairie et l'école<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Cmne Fleury : OAP La Lande : l'OAP couvre 4,6 ha en extension, un hameau UB se trouve à l'intérieur du périmètre de la zone. il n'est pas pris dans les plans proposés. La création d'un chemin doux n'est pas matérialisé, il doit être mis en valeur<br>OAP rte de Granville : il aurait pu être imaginé le développement de modes actifs en mutualisant avec la ZA existante<br>La Pinsonnière, la Postellerie, la Tondière : le nb de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine<br>Parcelles ZI226 et ZI42 : elles sont dépourvues de constructions<br>Parcelle Z141 : 1 seule construction | La CdC effectuera les modifications<br><br><i>dont acte</i><br>L'OAP économique fera apparaître un espace tampon pour limiter les nuisances dues à l'activité économique future<br><i>dont acte</i><br>La Pinsonnière et la Postellerie seront retirées de l'enveloppe urbaine<br>La Tondière sera maintenue (19 logts)<br><i>dont acte</i><br>elles seront conservées en UX<br><i>dont acte</i><br>le secteur, à terme, est destiné à recevoir des activités économiques<br><i>dont acte</i> |
| DDTM | Cmne La Bloutière : Hotel dorée, la Suérie le nb de constructions n'est pas suffisant pour une zone urbaine  | Hotel dorée : sur zone humide : elle sera retirée de l'enveloppe urbaine<br>La Suérie : il y a 19 logts, il est proposé de la conserver en zone UC<br><br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Cmne La Colombe : Parcelles ZL140 et ZL141, elles se trouvent dans le périmètre de captage du Pré des Douits et donc inconstructibles<br>ZA La Colombe : le classement en UX n'est pas justifié (pas de construction envisagée)<br>Zone 1AU : secteur la Belouze, pb de ruissellements créant des inondations qui vont vers le périmètre de captage  | Les parcelles seront reclassées en Np<br><br><i>dont acte</i><br>en 2002, la zone a été viabilisée, la CdC propose de la garder en UX<br><i>dont acte</i><br>au regard de l'étude hydraulique, la zone 1AU se se trouve pas sur le secteur des ruissellements<br><i>dont acte</i>   |
| DDTM | Cmne La Lande d'Airou : OAP La Pagerie : le secteur se trouve dans un virage et n'est pas détaillé dans le   | Le périmètre d'inconstructibilité lié à la RD41 sera rappelé sur l'OAP  |

|      |  |  |
|------|--|--|
|      | document   | <i>dont acte</i>   |
| DDTM | Cmne La Trinité : Parcelle ZH7 de 5000m2, incluse dans le bourg, n'est pas justifiée   | La CdC propose le maintien en zone UB<br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Cmne le Tanu : La Valette : le nb de construction n'est pas suffisant pour une zone urbaine<br><br>Hameau La Croix Lucas : laissé en A alors que dans le RG il reste en UC ! La page 33 du référentiel devra être supprimée  | Le hameau de Noirpalu comprend 20 habitations. La CdC propose de maintenir en zone urbaine<br><i>dont acte</i><br>le hameau comporte 15 habitations. Il sera maintenu en UC. L'erreur sera corrigée<br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Cmne Margueray : la zone 1AU de 0,6ha est à proximité d'une zone Np de captage d'eau.....  | L'OAP prévoira l'aménagement de nous le long de la route pour limiter les impacts éventuels sur le périmètre de protection du captage  |
| DDTM | Cmne Maupertuis : Parcelle A610 : elle est dépourvue de construction   | Les fondations d'une maison existent ....abandon...la CdC propose de la maintenir en UB<br><i>dont acte</i>  |
| DDTM | Cmne Percy en Auge : La Crespinière : le nb de constructions n'est pas assez important pour une zone urbaine<br><br>Parcelles AC379, 169, 167, 146, 324 et 327 : secteur d'1ha non urbanisé classé en UB, sans OAP ni protection au titre de l'art L151-23, en centre-bourg ne se justifie pas<br><br>Parcelles ZD76 et AB2 : ce sont des vergers et sont classés en 1AU. Il faut justifier<br><br>Zone 2AU sur le secteur Les Fresnes : se trouve dans le périmètre de captage et est classé sensible | Le secteur à 16 logts et se trouve à 300m du centre bourg. Il est proposé de le conserver en zone UB<br><i>dont acte</i><br>le secteur correspond à la médiathèque de Percy Il est proposé de le classer en US dédié aux équipements. Le secteur fera l'objet d'un reclassement en zone 1AU et d'une OAP<br><i>dont acte</i><br>Les vergers sont en fin d'exploitation. A ce titre ce sont des dents creuses. Il est proposé de les conserver en 1AU<br><i>dont acte</i><br>La CdC souhaite conserver un secteur de développt à moyen et long terme. Un partenariat avec le syndicat départemental de l'eau de la Manche sera effectué pour trouver les modalités les plus adaptées pour aménager le secteur<br><br><i>la démarche est cohérente</i> |
| DDTM | Cmne Ste Cécile : Les Monts Sarcelles et Les Vaux : le nb de constructions n'est pas suffisant pour une zone UB  | Les Monts Sarcelles : la CdC propose de la conserver en UB<br>Les Vaux réunit moins de 10 logts. La CdC propose que le secteur soit reclassé en zone   |

|      |  |   |
|------|--|---|
|      | <p>ZA du Moulin : le diag page 97 indique que le secteur est disponible mais aucune construction n'est projeté. Le classement en UX n'est pas justifié</p> <p>Parcelle AD136 : entièrement en zone humide !</p>  | <p>agricole<br/><i>dont acte</i></p> <p>La zone a fait l'objet de travaux de viabilisation dans le cadre d'un PAM. Une grande partie de la zone est commercialisée et fait l'objet de PC<br/><i>dont acte</i></p> <p>La parcelle fait partie de la friche des abattoirs Dans le cadre de la réhabilitation des études seront nécessaires<br/>Si la zone humide est confirmée, aucune construction n'aura lieu malgré son classement en UX. A l'inverse cela permettrait une rénovation complète du site</p> <p><i>Il n'y a qu'une société spécialisée qui puisse dire si le secteur se trouve en zone humide ou pas !</i></p> |
| DDTM | <p>St Martin l e Bouillant :<br/>La Pinelière : le nb de constructions n'est pas suffisant pour une zone U</p>   | <p>La CdC propose de classer le hameau en zone A<br/><i>dont acte</i></p>   |
| DDTM | <p>St Maur des Boisbenâtre<br/>La Bessardière : pas assez de constructions pour zone U<br/>Parcelle 16P : la parcelle offre des possibilités de constructions en extension elle ne respecte pas le principe des zones UC. La parcelle est en prédisposition de zone humide</p> | <p>La CdC propose de classer le hameau en zone A<br/><i>dont acte</i></p> <p>Un PC a été accordé en 2022. la CdC propose le maintien en zone UC<br/><i>Il serait souhaitable que les bénéficiaires du PC soient avertis de la situation !</i></p>   |
| DDTM | <p>St Pois<br/>Parcelles AB73 et AC349 : sont dépourvues de construction</p>   | <p>La CdC propose de laisser la AB73 en zone UC et de classer la AC349 en A<br/><i>dont acte</i></p>  |
| DDTM | <p>Parcelles AB566, AB404, AB405, AB386 : ont une faible densité et ne répondent pas à l'art R151-18 du CU</p> <p>Parcelles B418, B414 et B413 : sont dépourvues de construction</p>   | <p>La CdC propose de maintenir la AB405, AB404 et AB386 (déjà construites) en UC. Et de redessiner la AB566 au plus près du bâtiment de la AB566<br/><i>dont acte</i></p> <p>elles sont viabilisées et les voiries d'accès existantes, la CdC propose de les laisser en UX<br/><i>dont acte</i></p>   |
| DDTM | <p>Cmne de Villebaudon<br/>Parcelle ZD96 : occupée par une habitation</p>  | <p>La ZD96 est occupée par une entreprise et la ZD97 par une maison d'habitation. La CdC propose de reclasser la ZD 97 en UB</p>  |

|      |  |  |
|------|--|--|
|      |  | <i>dont acte</i>   |
| DDTM | <p>Villedieu-Rouffigny<br/>Le secteur de l'OAP est en continuité avec un lotissement. Il serait bien de mutualiser avec la zone pavillonnaire, la création d'une voie pour relier les 2 secteurs au bourg de la commune<br/>Parcelle ZC235 : pas de construction</p> <p>Parcelles AL39 et AL40 : pas de construction<br/>Parcelle AS2 de 4500 m2 devrait être en 1AU avec une OAP ou en 2AU</p> <p>Parcelles AM65, 66, 129, 138 et 140 : pas de construction</p> <p>Parcelles AD134, 226, 227, AC211 et 215 : elles devraient être intégrées à la zone AU au sud et à l'OAP</p> <p>Les parcelles AL201, 22, 32, 33 et 34 : le secteur entre la RD5554 et la rue des écoles devrait être traité différemment</p> <p>ZA du Cacquevel : le classement en zone UX n'est pas justifié</p> <p>Parcelles AV5, 6, 7 et 8 : elles sont boisées et en zone humide</p> <p>L'extension projeté du camping : la zone est inondable. Dans les PPR de la Manche, les extensions de camping sont interdites. Le STECAL Nt autorisant</p> | <p>La CdC propose que l'OAP reprenne les plans du permis d'aménager d'ores et déjà déposé</p> <p><i>dont acte</i><br/>Une maison est déjà construite et la CdC propose de la maintenir en UB</p> <p><i>dont acte</i><br/>La CdC propose de les reclasser en A</p> <p><i>dont acte</i><br/>Il s'agit d'une dent creuse en centre-ville. La CdC propose de la maintenir en UB</p> <p><i>dont acte</i><br/>Un projet de centre de « bien être » existe. La commune souhaite garder ce secteur en constructible. La CdC propose de modifier son zonage 1AU plutôt que US avec la création d'une OAP spécifique</p> <p><i>dont acte</i><br/>Un permis d'aménager a été délivré sur la AD227. La CdC propose de la maintenir en UB. Les AD226, AC211 et AC215 sont des dents creuses. La CdC propose de les maintenir en UB. La AD134 est en continuité de la zone 1AU et la CdC propose de la reclasser 1AU</p> <p><i>dont acte</i><br/>Les parcelles intègre le secteur SPR. La CdC intégrera dans le RE, un rappel du SPR dans les zonages UB</p> <p><i>dont acte</i><br/>La ZA a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2008. Ttes les parcelles non construites sont vendues. mais elles ne font pas parties du Cacquevel et leur classement en UX est une erreur matérielle. Elles seront classées en zone A</p> <p><i>dont acte</i><br/>La CdC propose de corriger l'erreur et de les reclasser en zone A</p> <p><i>dont acte</i><br/>Pas de réponse</p> <p><i>Il est évident que l'extension serait une aberration et un risque avéré pour les</i></p> |

|    |   |   |
|----|---|---|
|    | l'extension du camping est incompatible avec le PPRi de la Sienna   | <i>personnes</i>  |
| CA | Rapport de présentation : le diagnostic agricole réalisé par nos soins n'a pas été intégré  | L'obs n'apporte pas de besoin de modification du projet. La CdC procédera à une actualisation de l'inventaire des capacités de densification<br><br><i>dont acte</i>  |
| CA | PADD : la densification de 18logts /ha aurait mérité d'être plus élevée au niveau du pôle principal et secondaire                                 | L'obj de 18logts/ha pour le pôle principal et 15 pour le secondaire s'inscrit pleinement dans une optimisation du foncier et une réduction de la consommation d'espace<br><br><i>dont acte</i>  |
| CA | Concernant les installations utiles aux énergies renouvelables, sur l'agrivoltaïsme il aurait été préférable de se référer aux normes du STRADDET | La CdC souhaite apporter les modifications suivantes « les installations de production d'énergies renouvelables sont autorisées dans les conditions énoncées par le décret n°2024-318 du 8 avril 2024 et le STRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme »<br><br><i>dont acte</i>   |
| CA | Nous demandons que tout site de production agricole, qu'il soit principal ou secondaire, soit systématiquement classé en zone A                   | La CdC propose de ne pas donner suite à la demande de la Chambre d'Agriculture.....en effet, les enjeux environnementaux, paysagers et sanitaires existants sur les périmètres concernés expliquent leur zonage en N et le fait que les constructions autorisées soit strictement liées à l'activité de production agricole, contrairement aux zones A.....le PLUi ne contraint ainsi nullement la poursuite de la production agricole sur ces secteurs et leur fonctionnement économique actuel.<br><br><i>dont acte</i> |
| CA | Nous estimons qu'il y a trop de surfaces classées en N ou Np . Nous demandons de limiter le classement de terrains agricoles en zone N            | Dans le projet, les zones urbaines à urbaniser ne représentent que 3,36% du territoire. Le reste est réparti en A (72,84%) ou N (23,81%). Les exploitations agricoles sont autorisées en A ou en N sauf les constructions ou installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en N.   |

|                         |  |  |
|-------------------------|--|--|
|                         |  | <i>dont acte</i>   |
| CA                      | Nous demandons que le classement EBC ne concerne pas les haies. Mais le référencement au titre de la loi Paysage (art L151-23 du CU), pour conditionner l'arrachage des haies présentant un intérêt hydraulique aux alentours du Mont Robin, tout en faisant passer la zone N délimitée autour du Mt Robin en zone A | La Manche est le département avec la plus grande densité de haies.....le projet vise à préserver les haies présentes sur le territoire de manière adaptée au développement de la filière bois-énergie. Les élus ont décidés de protéger les haies ayant un rôle environnemental, hydraulique et/ou paysager particulier. Cela représente 44% des haies du territoire (1265,16km). Le reste (56%, 1600,54 km) sont identifiées au PLUi avec un rappel de la réglementation déjà existante au titre du code de l'environnement<br><br><i>dont acte</i> |
| CA                      | Nous demandons d'enlever l'impasse que représente la portée de l'art L151-23 sur la gestion des vergers  | Afin de ne pas compromettre les exploitations concernant les vergers, la CdC propose de supprimer la référence à l'article cité<br><br><i>dont acte, cela paraît raisonnable</i>   |
| CA                      | Zones de changt de destination : Une attention particulière devra être portée lors de l'octroi des autorisations d'urbanisme pour préserver et limiter les impacts sur les activités agricoles existantes et ne pas compromettre leur développement  | Chaque demande passe devant la CDPENAF (en zone A) ou devant la CDNPS (en zone N) . la CA est membre de ces 2 commissions<br><br><i>Les responsabilités sont partagées, ce qui est un gage de prises de bonnes décisions !</i>   |
| PETR Sud Manche         | Concernant la consommation d'espaces (loi ZAN), le Pdt de la Région invite les territoires à se rapprocher de l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPFN) pour s'accorder sur une méthode   | La CdC a fait le choix de s'en tenir au respect strict de la loi en utilisant les données CEREMA pour l'évaluation de la consommation foncière<br><br><i>dont acte</i>   |
| CdC Granville Terre Mer | Le PLUi de Villedieu Intercom se base sur le référentiel CEREMA pour évaluer la consommation foncière. Dans un souci de cohérence, l'utilisation du référentiel VIGISOL porté par les 3 EPCI du Sud Manche et le PETR serait à privilégier   | La CdC a fait le choix de s'en tenir strictement à la loi (ZAN). Cela suite aux incertitudes liées aux données de consommation retenues par le STRADDET et le SCoT<br><br><i>dont acte</i>   |
| CCI de la Manche        | Afin de conserver l'équilibre commercial du territoire, ne pas autoriser le commerce en zone UC, privilégiant ainsi l'implantation d'activité en UA ou UB ou dans les  | Le PLUi interdira l'implantation d'activité relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans le zonage UC<br><br><i>dont acte</i>  |

|                  |   |   |
|------------------|---|---|
|                  | centralités existantes  |   |
| CCI de la Manche | Le diagnostic économique pourrait être plus prospectif, visant à projeter le territoire en fonction des dynamiques attendues  | Avant l'approbation du PLUi, afin d'assurer un pilotage efficient de la stratégie foncière, la CdC procédera à une actualisation de l'inventaire des capacités de densification des zones d'activités<br><br><i>dont acte</i>   |
| CCI de la Manche | Les zones UX pourraient accueillir les commerces sous condition (surface minimale) afin de contraindre l'implantation en zones d'activités., et de réserver les parcelles en zone UX aux autres activités économiques, non compatibles avec l'habitat<br>Nous recommandons de ne pas autoriser l'implantation de commerces de détail en ZA. | La CdC, conformément aux orientations du SCoT, souhaite autoriser, sous condition, les trx d'extensions des commerces existants au moment de l'approbation du PLUi<br><br><i>dont acte</i>  |
| CCI de la Manche | Prévoir des dispositions du RE qui permettent les aménagements d'aires multimodales et notamment les affouillements et exhaussements de sols qui y sont liés en zone UX comme prévu en zone A   | La CdC propose de modifier le règlement de la zone UX tel que demandé par le Département<br><br><i>dont acte</i>  |
| CCI de la Manche | Le projet envisage la création de Stecal pour les activités économiques en secteur NX. Ces zones (4,36ha) pourraient être classées en A ou N pour, en cas de souhait, d'évoluer, les inciter à s'installer en zones UX ou AUX, justifiant leur besoins  | La CdC a souhaité accompagner le développement d'activités économiques isolées et qui ne seraient pas en mesure de trouver leur place dans les ZA du fait de la nécessité de disposer des ressources à proximité ou des nuisances associées à ces activités. Celles installées dans les Stecal NX sont principalement des menuiseries et des scieries<br><br><i>dont acte</i> |
| CCI de la Manche | Concernant les OAP à vocation économique, il faudrait optimiser les espaces.  | La CdC élargira le pb « dents creuses » aux zones d'activités économiques et encouragera la mutualisation d'une partie des équipements et l'optimisation parcellaire<br><br><i>dont acte, la mutualisation est un bon outil qu'il faut manier avec prudence, tout en tenant compte du « contexte humain » local</i>   |
| CCI de la Manche | Comme de Villedieu-Rouffigny<br>Le linéaire commercial dans le centre de Villedieu paraît trop étendu. Dans un  | La CdC interrogera la commune de Villedieu sur l'opportunité de faire évoluer les prescriptions graphiques au regard de sa  |

|                     |  |   |
|---------------------|--|---|
|                     | <p>souci de limiter la vacance commerciale, nous préconisons 3 recommandations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Retirer le linéaire de protection commercial le long de la rue du Gal Huard</li> <li>- Retirer les rues du Pont Chignon et son prolongement rue Jules Terrel</li> <li>- Retirer la rue Taillemache ou le haut de la rue Jules Ferry</li> </ul>   | <p>stratégie d'aménagement commerciale</p> <p><i>dont acte, cela paraît être une bonne démarche</i></p>   |
| Départ de la Manche | <p>En matière de rejets des eaux usées, il ne sera pas autorisé de rejets sur le domaine public. Les eaux pluviales seront recueillies et traitées uniquement à la parcelle.</p>   | <p>Une note précisant les prescriptions en matière de rejets des EU sera communiquée auprès des porteurs de projet</p> <p><i>dont acte</i></p>                |
| Départ de la Manche | <p>Page 27 du règlement du PLUi, les art L111-6 et suivants du CU, règlementent la constructibilité aux abords des routes classées voies à grandes circulation. L'annexe 6,3,1 « réseau routier » devrait les mentionner ....la marge de recul de 75m par rapport à l'axe de la route, en dehors des espaces urbanisés, s'applique le long des RD13, RD999 et RD975.</p>   | <p>Afin de réparer cette erreur matérielle, la CdC intégrera dans les prescriptions graphiques les RD et les servitudes associées</p> <p><i>dont acte</i></p> |
| Départ de la Manche | <p>Nous demandons que la zone de préemption au titre des ENS concernant l'abbaye d'Hambye sur la commune de Percy en Normandie, soit référencée dans les annexes à l'instar du droit de préemption urbain. Elle pourrait aussi être citée dans le rapport de présentation</p>  | <p>La CdC procédera aux demandes du département</p> <p><i>dont acte</i></p>   |
| Départ de la Manche | <p>Des mentions supplémentaires concernant les réseaux sont sollicitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- limiter les rejets directs d'eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle, <i>de zones d'infiltration</i></li> <li>- les eaux résiduaires provenant des industries et activités de service seront soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement <i>si celui ci peut l'accepter</i></li> <li>- le point 2,5 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débits des eaux pluviales nécessiteraient d'être revu de la façon suivante : lorsque la construction envisagée est de nature à</li> </ul> | <p>La CdC propose d'intégrer les modifications demandées par le Conseil Départemental</p>   |

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
|                     | généraliser des EP polluées, <i>risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel</i> , le constructeur doit mettre en place les installations nécessaires pour assurer la collecte et le traitement des EP et ruissellements avant le rejet   | <i>Il est effectivement très important d'être vigilant sur les risques de pollution des sols aussi bien auprès des particuliers que des entreprises</i>   |
| Départ de la Manche | La sécurité routière devrait être intégrée aux principes d'aménagement (cf page 56 du rapport de justification des choix) et les prescriptions transcrites dans les dispositions applicables aux zones du règlement .....en fonction de la RD, bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département respectivement de 15m, 35m ou 75m, hors agglomération, suivant le règlement de voirie départementale en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au présent règlement de PLU. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du département | Afin de réparer l'erreur matérielle, la CdC intégrera dans les prescriptions graphiques, les RD et les marges de recul nécessaires dans le cadre de chacune des constructions nouvelles. Le règlement écrit mentionnera dans ses dispositions générales les prescriptions applicables aux terrains concernés par les périmètres d'inconstructibilité.<br>L'ensemble des OAP sera modifié pour intégrer les prescriptions relatives à la sécurité routière<br><i>dont acte</i> |
| Départ de la Manche | Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones AU)  | La CdC propose la suppression du repérage comme bâtiments susceptibles de changer de destination de ces 17 bâtiments (voir plan joint)<br><i>dont acte</i>  |
| Départ de la Manche | Cmne Beslon (la Binodière) :<br>Le panneau d'agglomération pour sécuriser l'accès devra être déplacé (lisibilité des accès)   | Il le sera<br><i>dont acte</i>  |
| Départ de la Manche | Cmne Beslon (la Davière) : il n'est pas possible d'autoriser l'accès sur la/les RD. Les accès communs et sur voie communale ou RD secondaire seront à privilégier   | Le schéma de l'OAP sera modifié pour prévoir l'accès sur la VC. Cela impose une nouvelle desserte interne du secteur pour permettre de construire les 12 logements prévus. Le texte sera modifié.<br>Un élément cartographique sera ajouté assurant la création d'un dégagement de visibilité à l'intersection de la VC et de la RD454 et l'insertion paysagère des futurs logements  |

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
|                     |   | <i>dont acte</i>  |
| Départ de la Manche | Cmne Chérence le Héron (Zonage U)<br>Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU)<br>Visibilité insuffisante, sécurité non respectée > pas de création d'accès   | La CdC propose de réduire l'enveloppe urbaine pour tenir compte de cette impossibilité de création d'accès qui entraîne aussi une impossibilité de densification de la parcelle<br><br><i>dont acte</i> |
| Départ de la Manche | Le département sollicite des ER à son bénéfice : extension d'une aire multimodale : ER sur la parcelle ZO146 sur 3000m2)  | La CdC propose d'ajouter l'ER sur la parcelle ZO146 sur l'atlas des ER<br><br><i>dont acte</i>  |
| Départ de la Manche | Cmne de Margueray (secteur de la mairie)<br>les lieux conditionnent l'accès à un aménagement d'agglomération et à une limitation à 50km/h = déplacement du panneau d'agglomération ...prévoir des emplacements pour mobilités douces  | La CdC propose de compléter l'OAP comme demandé<br><br><i>dont acte</i>   |
| Départ de la Manche | Cmne de Montabot (secteur route de Percy)<br>Desserte par la VC des Fontaines= limitation à 50km/h rte de Percy et prévoir des emplacements pour mobilités douces   | La CdC propose de compléter l'OAP comme demandé<br><br><i>dont acte</i>   |
| Départ de la Manche | Cmne de Montbray : Concernant les RD455 et 455E au niveau de St Martin de Montbray : seuls les accès communs et dessertes par voie secondaire seront autorisés si il n'y a pas de création d'agglomération (accès autorisé si la vitesse < 50km/h). Emplacement pour mobilités douces à prévoir | L'observation n'apporte pas de besoin de modification du projet<br><br><i>dont acte, mais il eut été préférable de dire pourquoi !</i>  |
| Départ de la Manche | Cmne de Percy en Normandie (chemin de la Cannière)<br>pas d'accès sur RD453 faute de visibilité   | La CdC propose de supprimer l'accès sur la RD453 et de modifier la desserte interne<br><br><i>dont acte</i>   |
| Départ de la Manche | Cmne de Percy en Normandie (la Cannière Hamel eu Doyen)<br>Accès unique à l'angle NE de la parcelle sur RD58 avec dégagement de visibilité pour assurer les minimums en matière de sécurité   | La CdC propose de supprimer l'accès sur la RD58 et de modifier la desserte interne du secteur<br><br><i>dont acte</i>   |
| Départ de la Manche | Cmne de Percy en Normandie (Clos Meslier Paché)   | La CdC propose dans l'OAP de supprimer l'accès sur la RD98 et de modifier la  |

|                     |   |   |
|---------------------|---|---|
|                     | Accès au nord sur rue du Clos Meslier<br>Pas d'accès sur RD 98 pour le nord,<br>accès sur RD98 pour le sud  | desserte interne du secteur<br><br><i>dont acte</i>   |
| Départ de la Manche | Cmne de Percy en Normandie (Les Puits)<br>Préconisation d'un accès sur RD452 en partie nord pour éviter les pbs de pluvial  | La CdC fera évoluer l'OAP dans le sens de la demande<br><br><i>dont acte</i>  |
| Départ de la Manche | Cmne de Percy en Normandie (Les Fresnes)<br>Accès sur la VC en partie nord pour éviter les pbs de pluvial   | Les accès sont déjà prévus<br><br><i>dont acte</i>  |
| Départ de la Manche | Cmne de Percy en Normandie (ZAE La Monnerie)<br>Accès de l'extension de la zone par la rue A Athanase. Pas d'accès par la RD453 : gabarit inadapté  | La CdC propose de supprimer l'accès sur la RD453 et de le déplacer rue A Athanase<br><br><i>dont acte</i>   |
| Départ de la Manche | Cmne de Percy en Normandie (ZAE La Binette)<br>Marge de recul des constructions à 75m par rapport à l'axe de la RD999 classée à grande circulation ou étude loi Barnier pour réduire la marge. Pas de création d'accès sur la RD999 | La CdC propose de compléter l'OAP avec un tampon d'inconstructibilité de 75m par rapport à la RD999 sous réserve d'une étude loi Barnier. L'OAP ne prévoit pas d'accès sur la RD999<br><br><i>dont acte</i>       |
| Départ de la Manche | Cmne Ste Cécile (ER)<br>Le départ sollicite des ER à son bénéfice : ER sur parcelle AD122 de 1682m2 et la AD121 de 350m2  | La CdC répond positivement à la demande. Les élus encouragent le département à réaliser un aménagement piéton sécurisé le long de la RD975 depuis l'aire jusqu'à l'entrée d'agglomération<br><br><i>dont acte</i> |
| Départ de la Manche | Cmne de St Pois (Route de Cuves)<br>RD48 : 80km/h à 100m de la sortie d'un agglo qui n'est pas aménagée   | La CdC propose de supprimer l'accès sur la RD48 et de le reporter sur la VC Le Bas du Bourg qui entraînera la modification de la desserte interne du secteur<br><br><i>dont acte</i>                              |
| Départ de la Manche | Cmne Villedieu-Rouffigny<br>Le département sollicite des ER à son profit<br>ER sur la parcelle AN15 (Guérian) sur 3000m2  | La CdC répond favorablement à la demande<br><br><i>dont acte</i>  |
| SNCF                | Nous voulons nous assurer que les emprises de la voie ferrée classées en zone N sont bien compatibles avec les  | La CdC propose d'intégrer dans la partie : 2 usages, affectations des sols et types d'activités autorisés, sous conditions : tous   |

|      |   |   |
|------|---|---|
|      | travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires  | <i>travaux nécessaires à la maintenance et l'entretien des installations ferroviaires</i><br><br><i>dont acte</i>   |
| SNCF | La SNCF n'est pas favorable au classement des haies aux abords des voies ferrées et installations ferroviaires (abords définis par la fiche T1) | La CdC propose de tenir compte de la contradiction entre le classement des haies en secteur ferroviaire et la SUP T1 : <i>classement des haies en EBC au titre de l'article L151-23</i><br><br><i>dont acte</i> |

## 8 - CHAPITRE- Abrogations des Cartes communales

Ce chapitre est traité à la rubrique 4-2-2 du rapport

## 9- CHAPITRE- Bilan de l'enquête unique

### 9-1 : Clôture de l'enquête

Elle s'est terminée le jeudi 31 octobre 2024 à 17 heures au siège de VILLEDIEU Intercom. L'ensemble des 28 registres papiers a été récupéré par les services de la communauté de communes et remis à la commission d'enquête

### 9-2 : Le climat de l'enquête

Comme il a déjà été dit, l'enquête s'est déroulée dans de parfaites conditions. Chacun a pu s'exprimer en toute quiétude et sérénité.

### 9-3 Bilan de la participation du public

#### *9,3,1 : liste des visiteurs*

| Dates | Lieux          | Prénoms Noms               | Nombre |
|-------|----------------|----------------------------|--------|
| 30,09 | Siège Intercom | Mme Lydie Fillatre         | 1      |
| 30,09 | Siège Intercom | M. Jordan Filatre          | 1      |
| 30,09 | Siège Intercom | M. Jean Pierre Menard      | 1      |
| 30,09 | Siège Intercom | M. Ronan Vialon            | 1      |
| 30,09 | Siège Intercom | Mme Marie Catherine Bliard | 1      |
| 30,09 | Siège Intercom | Mme Catherine Besnard      | 1      |

|       |                      |                                       |   |
|-------|----------------------|---------------------------------------|---|
| 30,09 | Siège Intercom       | M. Eric Gendrin                       | 1 |
| 30,09 | Siège Intercom       | M. Daniel Servain                     | 1 |
| 30,09 | Siège Intercom       | Mme Andrée Dérout                     | 1 |
| 30,09 | Siège Intercom       | M. Alain Michon                       | 1 |
| 30,09 | Siège Intercom       | M. Madeline                           | 1 |
| 1,10, | Villedieu les Poëles | M. René Tapin                         | 1 |
| 1,10, | Villedieu les Poëles | Mme et M. Dominique Lauranson         | 2 |
| 1,10, | Fleury               | M.Joël Lebouvier                      | 1 |
| 1,10, | Fleury               | M. Daniel Vesval (maire)              | 1 |
| 1,10, | Fleury               | Mrs Damien et Hubert Quesnel          | 2 |
| 1,10, | Fleury               | Mme Anne Charlotte Quesnel            | 1 |
| 1,10, | Fleury               | M. Nicolas Bosquet                    | 1 |
| 1,10, | Fleury               | M. Philippe Bossard                   | 1 |
| 1,10, | Villedieu les Poëles | M. René Tapin                         | 1 |
| 1,10, | Villedieu les Poëles | M. et Mme Dominique Lauranson         | 2 |
| 4,10, | Ste Cécile           | M. Gérard Binard                      | 1 |
| 4,10, | Ste Cécile           | M. Marc Letondu                       | 1 |
| 4,10, | Ste Cécile           | Mme Clarisse Delabroise               | 1 |
| 4,10, | Ste Cécile           | M. et Mme Daniel et Antoinette Ozenne | 2 |
| 4,10, | Ste Cécile           | M. Olivier Guillaume                  | 1 |
| 4,10, | Ste Cécile           | M. Simon Richard                      | 1 |
| 4,10, | Ste Cécile           | Mme Françoise Cahu (maire)            | 1 |
| 4,10, | Le Tanu              | M. Jean Louis Picot                   | 1 |
| 4,10, | Le Tanu              | M. Patrick Martin                     | 1 |
| 4,10, | Le Tanu              | Mme Marie Agnès Guyard                | 1 |
| 4,10, | Le Tanu              | M. Gérard Domergue                    | 1 |
| 4,10, | Le Tanu              | Mme Nadine Gesnouin (maire)           | 1 |
| 4,10, | Chérence le Héron    | M. Joël Plaine (maire)                | 1 |
| 4,10, | Chérence le Héron    | Mme Armelle Fillatre                  | 1 |
| 4,10, | Chérence le Héron    | M. Gilbert Fontenay                   | 1 |
| 4,10, | Chérence le Héron    | M. Yves Guillaume                     | 1 |
| 7,10, | La Haye Bellefond    | M. Jacky Lullier                      | 1 |
| 7,10, | La Haye Bellefond    | M. Alain Lengronne                    | 1 |
| 7,10, | La Haye Bellefond    | M. Pascal Renouf (maire)              | 1 |

|        |                        |                                     |   |
|--------|------------------------|-------------------------------------|---|
| 7,10,  | La Trinité             | M. Serge Bossard                    | 1 |
| 7,10,  | La Trinité             | M. Gilbert Fonrenay                 | 1 |
| 9,10,  | Margueray              | M. Vincent Lemasle                  | 1 |
| 9,10,  | Margueray              | Mrs Gilbert et Roger Lemoine        | 2 |
| 9,10,  | Margueray              | M. patrick Gobet                    | 1 |
| 9,10,  | Margueray              | Mme Motus                           | 1 |
| 9,10,  | Margueray              | M. Jean Pierre Desmonts             | 1 |
| 9,10,  | Margueray              | M. Gilles Guérard                   | 1 |
| 9,10,  | Margueray              | M. Lemaitre                         | 1 |
| 9,10,  | Montabot               | M. Christian Fains                  | 1 |
| 9,10,  | Montabot               | M. Lionel Chardron                  | 1 |
| 9,10,  | Montabot               | M. Jean Patrick Audoux              | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | M. Patrick Orange (maire)           | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | M. Joël Groud                       | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | Mme Myriam Lafon                    | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | M. Joël Lebouvier                   | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | M. Christophe Lehodey               | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | Mme Clotilde Le Chartier de Sedouy  | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | M. Thomas Mulot                     | 1 |
| 11,10, | La Bloutière           | Mrs Claude et Antony Ozenne         | 2 |
| 11,10, | La Bloutière           | M. Philippe Arondel                 | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | M. et Mme Claude et Patricia Sonard | 2 |
| 11,10, | Bourguenolles          | M. Christian Menard                 | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | M. Daniel Bidet (maire)             | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | M. Ludovic Thouroude                | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | Mme Caroline Leclerc                | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | Mme Catherine Pugnot                | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | M. Benoît Lecellier                 | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | Mrs Eric et Arnaud Leménager        | 2 |
| 11,10, | Bourguenolles          | M. Jean Luc Mabile                  | 1 |
| 11,10, | Bourguenolles          | M. Sébastien Ménard                 | 1 |
| 16,10, | St Martin le Bouillant | Mme Catherine Norgeot               | 1 |
| 16,10, | St Martin le Bouillant | M. Bernard Legemble                 | 1 |
| 16,10, | St Martin le Bouillant | M. Bernard Lemasle (maire)          | 1 |
| 16,10, | St Maur des Bois       | M. Stéphane Leboiselier             | 1 |

|        |                        |                                       |   |
|--------|------------------------|---------------------------------------|---|
| 16,10, | St Maur des Bois       | Mme Morgane Pointcheval               | 1 |
| 16,10, | St Maur des Bois       | M. Aurélien Foucher                   | 1 |
| 16,10, | St Maur des Bois       | Mme Denise Gisilloiset                | 1 |
| 16,10, | St Maur des Bois       | M. Daniel Letellier                   | 1 |
| 16,10, | St Maur des Bois       | M. Patrick Danjou                     | 1 |
| 16,10, | St Maur des Bois       | M. et Mme Lemesle                     | 2 |
| 16,10, | St Maur des Bois       | Mme Sylvie Marie (maire)              | 1 |
| 17,10, | Montbray               | Mme Pierrette Enguehard-Mauduit       | 1 |
| 17,10, | Montbray               | M. Thierry Lemoine                    | 1 |
| 17,10, | Montbray               | Mme et M. Coralie Deslandes           | 2 |
| 17,10, | Montbray               | M. Jean-Marie Ligneul (maire)         | 1 |
| 17,10, | Montbray               | M. Alain Morel                        | 1 |
| 17,10, | Montbray               | M. Olivier Blaye                      | 1 |
| 17,10, | Montbray               | M. Julien Lemar                       | 1 |
| 17,10, | Le Guislain            | M. Michel Lhuiller (maire)            | 1 |
| 19,10, | Coulouvray-Boisbenatre | M; et Mme Alain Barbot                | 2 |
| 19,10, | Coulouvray-Boisbenatre | M. et Mme Marc et Nathalie Schulte    | 2 |
| 19,10, | Coulouvray-Boisbenatre | M. et Mme Sébastien et Monique Barbot | 2 |
| 19,10, | Coulouvray-Boisbenatre | Mme Valérie Maillard                  | 1 |
| 19,10, | Coulouvray-Boisbenatre | M. Patrick Ganne                      | 1 |
| 19,10, | Coulouvray-Boisbenatre | M. Daniel Tourgis (maire)             | 1 |
| 21,10, | Boisyvon               | M. et Mme Grégory et Monique Barbot   | 2 |
| 21,10, | Boisyvon               | Mme Denise Guillouet                  | 1 |
| 21,10, | Boisyvon               | Mme Nicole Norgeot                    | 1 |
| 21,10, | Boisyvon               | Mrs Daniel et Jean Louis Letellier    | 2 |
| 21,10, | La Colombe             | M. Yvan Soulard (maire)               | 1 |
| 21,10, | La Colombe             | Mme Jocelyne Gosset                   | 1 |
| 21,10, | La Colombe             | Mme Patricia Morin                    | 1 |
| 21,10, | La Colombe             | M. Gilles Le beurier                  | 1 |
| 21,10, | La Colombe             | M. Patrick Lecouturier                | 1 |
| 21,10, | La Colombe             | Mrs Nicolas et Jean Claude Hamel      | 2 |
| 21,10, | La Colombe             | M. Patrick Brachet                    | 1 |
| 21,10, | La Colombe             | Mme Irène Marin                       | 1 |
| 21,10, | La Colombe             | Mme Martine Hamel et Mrs Olivier      | 3 |

|        |                     |                                    |   |
|--------|---------------------|------------------------------------|---|
|        |                     | et Antonin Hamel                   |   |
| 21,10, | La Colombe          | M. Roland Lefèvre                  | 1 |
| 21,10, | La Colombe          | M. Marcel Bourdon                  | 1 |
| 21,10, | Morigny             | Mme Béatrice Dubois                | 1 |
| 21,10, | Morigny             | M. Frédéric Mariette               | 1 |
| 21,10, | Morigny             | M. Alain Eudeline (maire)          | 1 |
| 22,10, | Maupertuis          | M. Damien Lebouvier (maire)        | 1 |
| 22,10, | Maupertuis          | M. Daniel Ledormeur                | 1 |
| 22,10, | Maupertuis          | M. Michel Grente                   | 1 |
| 22,10, | Champrepus          | M. Georges Vivier                  | 1 |
| 22,10, | Champrepus          | Mme Eliane Enquebecq               | 1 |
| 22,10, | Champrepus          | M. Stéphane Lemardele              | 1 |
| 22,10, | Champrepus          | M. et Mme Péreira                  | 2 |
| 24,10, | St Pois             | Mme Sylvie Herbert                 | 1 |
| 24,10, | St Pois             | M. Yves Lecourt (maire)            | 1 |
| 24,10, | St Pois             | M. Emmanuel Rousseau               | 1 |
| 24,10, | St Pois             | M. Alain Robichon                  | 1 |
| 24,10, | La Chapelle-Cécelin | M. Denis Houssin                   | 1 |
| 24,10, | La Chapelle-Cécelin | Mme Myriam Lafon                   | 1 |
| 24,10, | La Chapelle-Cécelin | Mme Sylvie Lécuyer                 | 1 |
| 24,10, | La Chapelle-Cécelin | Mme et M. Denise et Yves Guillouet | 2 |
| 24,10, | La Chapelle-Cécelin | Mme Annabelle Romuald              | 1 |
| 24,10, | La Chapelle-Cécelin | Mme Jacqueline Chancé              | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. et Mme Alloteau                 | 2 |
| 25,10, | Beslon              | M. Jourdan Clément                 | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Alexandre Ozenne                | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Jérémy Leroy                    | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Pierre Bénabe                   | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Franck Marie                    | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Stoyan Laville                  | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Mathieu Maillard                | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Gilles Lebourier                | 1 |
| 25,10, | Beslon              | Mme Antoinette Alloteau            | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Léon Dolley (maire)             | 1 |
| 25,10, | Beslon              | M. Daniel Ozenn                    | 1 |

|        |                    |   |   |
|--------|--------------------|---|---|
| 25,10, | Beslon             | Mme Odile Jouenne                             | 1 |
| 25,10, | La Lande d'Airou   | M. et Mme Jacques et Brigitte Leblatier       | 2 |
| 25,10, | La Lande d'Airou   | Mme Marie Christine Bliard                    | 1 |
| 25,10, | La Lande d'Airou   | M. Fabien Roger                               | 1 |
| 25,10, | La Lande d'Airou   | M. Letanu                                     | 1 |
| 25,10, | La Lande d'Airou   | Mme Christiane Graci (maire)                  | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | Mrs Bernard et Marc Bellanger                 | 2 |
| 29,10, | Percy en Normandie | M.rs Gilbert et Bertrand Lemoine              | 2 |
| 29,10, | Percy en Normandie | M. Michel Roussel                             | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | M. Philippe Hubert                            | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | M. Régis et Mme Arlette Leclerc               | 2 |
| 29,10, | Percy en Normandie | Mme Martine Lebouvier                         | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | Mme Sylviane Lemasurier                       | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | M. Valéry Dumont                              | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | Mme Claire Larsonneur et M. Emmanuel Lecharny | 2 |
| 29,10, | Percy en Normandie | M. Denis Hubert                               | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | M. Christophe Delarue                         | 1 |
| 29,10, | Percy en Normandie | Mme Amélie Dumont                             | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | M. Stéphane Bellanger                         | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | M. Jeanne                                     | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | Mme Marine Lebouteiller                       | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | M. Bernard Voisin                             | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | Mme Anne Sophie Bellanger (maire)             | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | M. Jean Lemardeley                            | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | M. Benoît Perron                              | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | M. Vincent Hinard                             | 1 |
| 29,10, | Villebaudon        | M. Pierre Manson (maire)                      | 1 |
| 31,10, | Siège Intercom     | Mme Béatrice Pihan                            | 1 |
| 31,10, | Siège Intercom     | Mme Maryline Duprey                           | 1 |
| 31,10, | Siège Intercom     | Mme et M. Giselle et Guy Lepasant             | 2 |
| 31,10, | Siège Intercom     | M. Olivier Menard                             | 1 |
| 31,10, | Siège Intercom     | M. Michel Lepasant                            | 1 |
| 31,10, | Siège Intercom     | M. Patrick Danjou                             | 1 |
| 31,10, | Siège Intercom     | Mme et M. Jacqueline et Michel                | 2 |

|        |                |                      |     |
|--------|----------------|----------------------|-----|
|        |                | Prenveille           |     |
| 31,10, | Siège Intercom | M. David Vallat      | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. Romain Suard      | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. Cédric Plante     | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. Philippe Renouf   | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. Dominique Creinte | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | Mme Isabelle Dolley  | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. Stéphane Bidet    | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. John Godard       | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. Frédéric Lecourt  | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | Mme Florence Goron   | 1   |
| 31,10, | Siège Intercom | M. Mickaël Dufour    | 1   |
|        |                |                      | 216 |

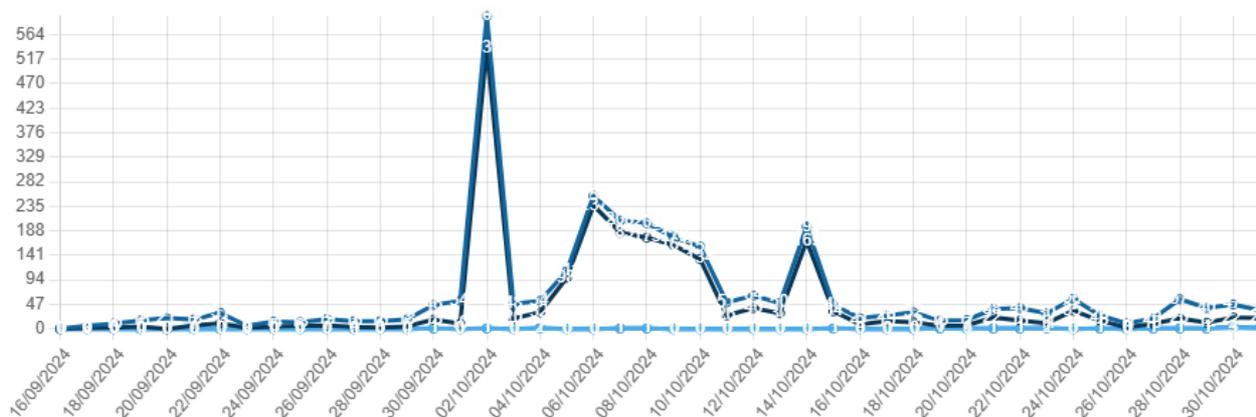
Soit 216 visiteurs

### 9-3-2 : les registres papiers

**173** observations ou propositions ont été déposées sur l'ensemble des 28 registres papiers mis à la disposition du public

| Num alpha | Communes                   | Identifiant | Nbr. Observations |
|-----------|----------------------------|-------------|-------------------|
| 1         | Beslon                     | Bes         | 12                |
| 2         | Boisyvon                   | Boi         | 5                 |
| 3         | Bourguenolles              | Bour        | 7                 |
| 4         | Champrepus                 | Cham        | 4                 |
| 5         | Chérencé-le Héron          | Chér        | 3                 |
| 6         | Coulouvray-Boisbenâtre     | Cou         | 10                |
| 7         | Fieury                     | Fieu        | 8                 |
| 8         | La Bloutière               | Blou        | 9                 |
| 9         | La Chapelle-Cécelin        | Chap        | 3                 |
| 10        | La Colombe                 | Col         | 10                |
| 11        | La Haye Bellefond          | Hay         | 2                 |
| 12        | La Lande d'Airou           | Lan         | 4                 |
| 13        | La Trinité                 | Tri         | 3                 |
| 14        | Le Guistain                | Gui         | 0                 |
| 15        | Le Tanu                    | Tan         | 1                 |
| 16        | Margueray                  | Mar         | 5                 |
| 17        | Maupertuis                 | Mau         | 3                 |
| 18        | Montabot                   | Monta       | 1                 |
| 19        | Montbray                   | Montb       | 4                 |
| 20        | Morigny                    | Mor         | 2                 |
| 21        | Percy-en-Normandie         | Per         | 14                |
| 22        | St Martin le Bouillant     | Mabou       | 2                 |
| 23        | St Maur des Bois           | Maur        | 6                 |
| 24        | St Pois                    | Poi         | 1                 |
| 25        | Ste Cécile                 | Céci        | 4                 |
| 26        | Villebaudon                | Vilbo       | 4                 |
| 27        | Villedieu-Rouffigny        | Vild        | 2                 |
|           | Siège Intercom             | Sie         | 21                |
|           | Contributions R démat      |             | 23                |
|           | <b>Totaux observations</b> |             | <b>173</b>        |

### 9-3-3 : le registre dématérialisé

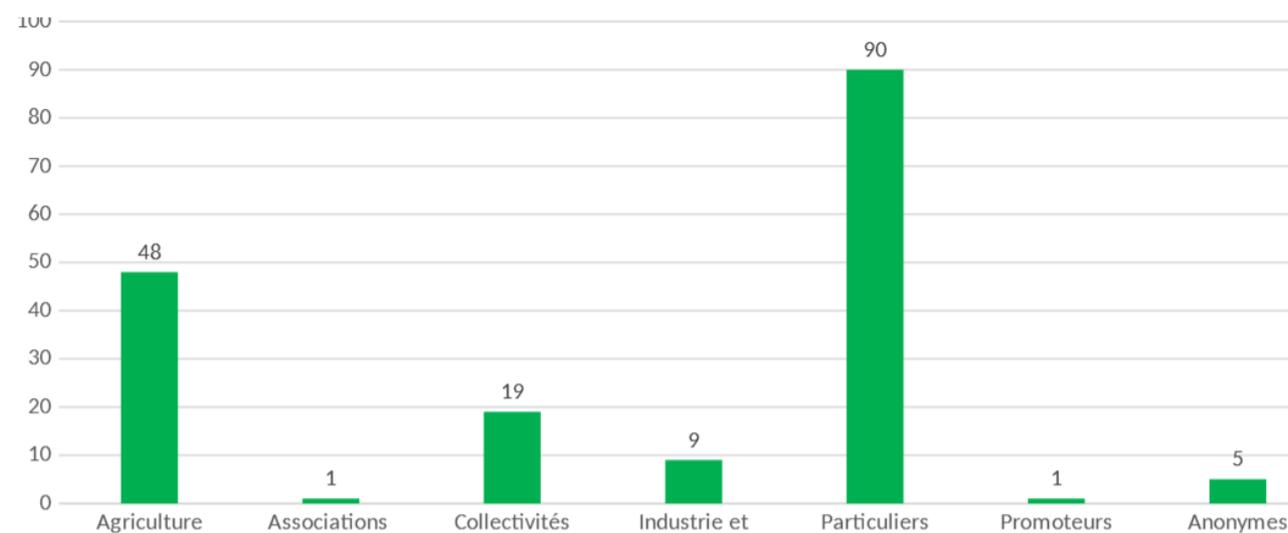


Comme l'indique le relevé, le projet a suscité un intérêt certain de la part du public. Par contre le nombre d'observations relevées est faible. Beaucoup de personnes préfèrent se déplacer lors des permanences afin de recueillir des informations et d'avoir un contact direct avec les commissaires enquêteurs.

### 9-3-4 : les courriers

9 courriers ont été adressés à la commission d'enquête.

#### Synthèse des thèmes abordés par les observations :



## Thématique des observations

288 contributions et courriers ont été enregistrés. Ces observations pouvaient aborder différents sujets.

### Les thèmes abordés

| OBSERVATIONS  | Totaux     |
|---|------------|
| • Changement de destination d'un Bâtiment             | 53         |
| • Déclassement d'une haie protégée en haie identifiée | 21         |
| • Classement d'une haie en haie protégée              | 5          |
| • Classement d'un Terrain en zone constructible       | 48         |
| • Terrain classé en N demande à passer en A           | 24         |
| • Suppression d'une zone humide                       | 10         |
| • Problèmes graphique                                 | 34         |
| • Non prise en compte des dents creuses               | 6          |
| • Contraintes supplémentaires pour l'épandage         | 3          |
| • Conteste le classement en zone constructible        | 3          |
| • Conteste certains points du règlement               | 40         |
| • Demande l'arasement de talus                        | 7          |
| • Divers (questionnements, remarques, commentaires)   | 34         |
|   | <b>288</b> |

### Tableau détaillé

| OBSERVATIONS  | R P | R D | Cour | CE | Totaux |
|---|-----|-----|------|----|--------|
| • Changement de destination d'un Bâtiment             | 52  | 1   |      |    | 53     |
| • Déclassement d'une haie protégée en haie identifiée | 21  |     |      |    | 21     |

|   |            |           |           |          |            |
|---|------------|-----------|-----------|----------|------------|
| • Classement d'une haie en haie protégée            | 4          | 1         |           |          | 5          |
| • Classement d'un Terrain en zone constructible     | 31         | 12        | 5         |          | 48         |
| • Terrain classé en N demande à passer en A         | 24         |           |           |          | 24         |
| • Suppression d'une zone humide                     | 10         |           |           |          | 10         |
| • Problèmes graphique                               | 29         | 2         |           | 3        | 34         |
| • Non prise en compte des dents creuses             | 6          |           |           |          | 6          |
| • Contraintes supplémentaires pour l'épandage       | 3          |           |           |          | 3          |
| • Conteste le classement en zone constructible      | 3          |           |           |          | 3          |
| • Conteste certains points du règlement             | 1          |           | 38        | 1        | 40         |
| • Demande l'arasement de talus                      | 7          |           |           |          | 7          |
| • Divers (questionnements, remarques, commentaires) | 28         | 3         | 3         |          | 34         |
| Totaux  | <b>219</b> | <b>19</b> | <b>46</b> | <b>4</b> | <b>288</b> |

## VOLUME 2 : Le PVS et l'analyse des réponses aux contributions

***Afin de faciliter le repérage des observations, chaque commune a été identifiée. Par exemple : la 1ère contribution mise sur le registre de Percy en Normandie concernant la commune de La Lande d'Airou sera référencée : R1/Per/Lan***

Tableau identifiant des communes

| Communes               | Ref  |                        |       |
|------------------------|------|------------------------|-------|
| Beslon                 | Bes  | Le Tanu                | Tan   |
| Boisyvon               | Boi  | Margueray              | Mar   |
| Bourguenolles          | Bour | Maupertuis             | Mau   |
| Champrepus             | Cham | Montabot               | Monta |
| Chérencé-le Héron      | Chér | Montbray               | Montb |
| Coulouvray-Boisbenâtre | Cou  | Morigny                | Mor   |
| Fleury                 | Fleu | Percy-en-Normandie     | Per   |
| La Bloutière           | Blou | St Martin le Bouillant | Mabou |
| La Chapelle-Cécelin    | Chap | St Maur des Bois       | Maur  |
| La Colombe             | Col  | St Pois                | Poi   |
| La Haye Bellefond      | Hay  | Ste Cécile             | Céci  |
| La Lande d'Airou       | Lan  | Villebaudon            | Vilbo |
| La Trinité             | Tri  | Villedieu-Rouffigny    | Vild  |
| Le Guislain            | Gui  | Siège Intercom         | Sie   |

## Observations sur les registres papiers

| Ref              | Identités   | Observations   | Réponses pétitionnaire<br><i>Commentaires commission</i>   |
|------------------|---|--|--|
| R1/Sie/T<br>an   | Mme Fillatre<br>Lydie M.<br>Menard Jean<br>Pierre | Cmne de Le Tanu :<br>« <i>Mon père est propriétaire des parcelles 139, 145 et 612. en zone A. L'activité agricole ne perdurera pas. Est-il possible de réhabiliter et de créer des logements une fois la cessation d'activité ?</i> »<br>« <i>Sur la parcelle 149, il existe une petite étable qui n'apparaît pas sur le cadastre. Est-il possible de la transformer en habitation ?</i> » | Afin de valoriser le patrimoine vernaculaire et les anciens bâtiments agricoles, la Communauté de communes de Villedieu Intercom a souhaité favoriser le changement de destination dans les espaces agricoles.<br>Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, ont été défini en concertation avec la chambre d'agriculture notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>« La possibilité de changement de destination offerte dans le cadre du PLUi en zone agricoles et naturelles permet d'encadrer l'évolution d'anciens bâtiments agricoles en prévoyant leur changement de fonction vers des destinations autres en respectant le caractère agricole ou naturel de la zone. Il s'agit d'autoriser ce changement vers des vocations qui valorisent le patrimoine architectural de ce patrimoine vernaculaire, notamment l'habitat ou l'hébergement touristique de type gîte ou chambre d'hôte, ou encore l'artisanat et commerce de détail, etc. » - extrait de la justification des choix.</li> </ul> <p>Au regard des caractéristiques du site mentionné dans l'avis, l'exploitation agricole ne répond pas à notre sens à cette définition.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R2/Sie/<br>Monta | M. Eric<br>Gendrin                                | Cmne de Montabot :<br>« <i>je suis propriétaire de la</i>  | Le règlement appliqué en zone N permet sous condition (atteinte à la   |

|                 |                      |  |  |
|-----------------|----------------------|--|--|
|                 |                      | <i>parcelle Z09 sur laquelle il y a 3 bâtiments (zone N) je souhaiterais implanter 1 bât couvert en photovoltaïque. Quelles sont les conditions ? »</i>  | <p>sauvegarde des espaces naturels et des paysages) permet la construction de bâtiment agricole. Ainsi si le PLUi permet la construction de bâtiment agricole, le projet devra s'attacher à préserver le linéaire bocager existant (prescription graphique).</p> <p><b>Dont acte</b></p>   |
| R3/Sie/<br>Vild | M. Ronan<br>Vialon   | <p>Comme de Villedieu :<br/>« les haies protégées ne suivent pas, sur le plan des prescriptions environnementales (Parcelle AP161) et ne couvrent pas la totalité des haies...est-ce volontaire ou non ? »</p> | <p>Après vérification, un décalage apparaît dans le repérage de l'implantation des haies couvrant la parcelle AP161. Ces dernières suivent en effet les limites de la parcelle et seront par conséquent modifier sur les prescriptions graphiques afin de tenir compte de cette erreur. Le tracé sera également étendu le long de la parcelle AP 158, afin de s'inscrire en cohérence avec les prescriptions existantes dans le document d'urbanisme en vigueur.</p> <p><b>Dont acte</b></p>   |
| R4/Sie/<br>Vild | M. Daniel<br>Servain | <p>Comme de Villedieu :<br/>« je suis propriétaire des parcelles AD12, AD13 et ZP28. Elles deviennent en zone agricole ! Je souhaite qu'elles deviennent constructibles de nouveau (dent creuse) »</p>         | <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles mentionnées comme une dent creuse (discontinuité, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet,</p> |

|             |                       |  |  |
|-------------|-----------------------|--|--|
|             |                       |  | <p>leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation.</p> <p><i>C'est exact</i></p>  |
| R5/Sie/Maur | Mme Catherine Besnard | <p>Cmne de La Colombe :<br/>« je suis propriétaire de la parcelle ZM75, une partie est en zone A. J'aimerais que la totalité de la parcelle soit urbanisable compte tenu que l'entrée existe, en accord avec la DDE »</p>            | <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZM 75 comme une dent creuse (discontinuité, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet, leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation. D'autre part afin de maintenir une harmonie paysagère, la Communauté de communes ne souhaite pas densifier outre mesure le hameau du Lisson.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R6/Sie/Col  | Mme Catherine Besnard | <p>Cmne de St Maur des Bois.<br/>« je suis propriétaire de la parcelle ZA158 en zone A. Elle peut être considérée comme dent creuse, j'ai eu un CU le 6,07,2022, l'entrée existe »</p>   | <p><i>Pas de réponse</i></p>   |
| R6/Sie/Céci | Mme Andrée Derou «    | <p>Cmne de Ste Cécile.<br/>parcelle 1/AC/0034. « cette parcelle a été empiérrée sur sa totalité pour un usage de dépôt de bois. A l'origine le dépôt était sur la parcelle AC 0045, qui a été utilisée pour l'implantation de la</p> | <p>Conformément au projet d'aménagement d'une aire de stationnement mentionné dans la contribution, la communauté de communes a décidé de maintenir le classement de la parcelle en zone agricole. Ce zonage offre déjà la</p>   |

|             |                      |  |   |
|-------------|----------------------|--|---|
|             |                      | <i>laiterie et échangée contre la AC 0034. La AC 0045 est en UX, la AC 0034 était en N et doit passer en A avec le PLUi. Nous demandons de reconsidérer le classement en zone A d'une parcelle empiérrée et d'envisager un classement en U de cette surface, contigüe à des terrains accueillant des entreprises »</i> | possibilité de réaliser le projet sans nécessiter de modification.<br><br><i>exact</i>  |
| R7/Sie/Col  | M. et Mme Loïc Morin | Cmne de La Colombe :<br><i>Voir obs n° 3 et 4 sur RD</i>   | La parcelle ZP 29 de la commune de La Colombe fait actuellement l'objet d'un zonage agricole. Elle ne sera par conséquent plus constructible après l'entrée en vigueur du PLUi pour autant, l'attribution d'un CU cristallise des droits pendant 2 ans. Nous invitons le futur acquéreur à déposer un permis de construire dans les plus brefs délais afin de ne pas rendre le projet impossible.<br><br><i>effectivement</i>   |
| R8/Sie/Col  | Mme Béatrice Pihan   | Cmne de Bourguenoles :<br><i>Parcelle ZA34 : je demande que le bât situé au nord de la parcelle bénéficie d'un changement de destination</i>   | Du fait du classement en Uc de la parcelle, cette dernière pourra faire l'objet de travaux de rénovation du bâti et accueillir à terme une nouvelle habitation.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R9/Sie/Fleu | M. Olivier Mesnard   | Cmne de Fleury :<br><i>Je suis propriétaire de la parcelle ZP34 classée A, je demande qu'elle soit classée constructible</i>   | Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous |

|                  |                      |   |   |
|------------------|----------------------|---|---|
|                  |                      |   | <p>ne pouvons pas considérer la parcelle comme une dent creuse. Son développement constituerait une extension de l'urbanisation par sa taille notamment. Le bâtiment implanté sur la parcelle ZP 34 dispose pour sa part d'un classement en Uc.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R10/Sie/<br>Vild | M.Michel<br>Lepesant | <p>Cmne de Villedieu :</p> <p><i>- Je suis propriétaire de la parcelle AP94, je demande qu'elle soit constructible tout ou partie ou que la convention du tout à l'égout soit respectée (voir convention jointe)</i></p> <p><i>- je demande que la parcelle AP14 qui est entourée de pavillons soit constructible</i></p> <p><i>- je demande que les haies entre les parcelles AP14-AP15, AP43-AP45, AP81-AP82, AP80-AP81, AP145-AP156-AP159 soient classées en haies identifiées et que la haie autour de la Hardinnière, siège d'exploitation, soit mise en identifiées</i></p> | <p>Compte tenu de l'utilisation actuelle des parcelles AP 14 et 94, leurs aménagements représenteraient une extension de l'urbanisation, ce qui serait contraire à l'objectif de réduction de l'artificialisation des sols. En effet, ces parcelles, d'une superficie respective de 2 hectares et de 1,5 hectare, remplissent actuellement une fonction agricole.</p> <p><i>exact</i></p> <p>Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R11/Sie/<br>Tan  | M. Cédric<br>Plante  | <p>Cmne Le Tanu :</p> <p><i>Je suis exploitant agricole et je constate que les parcelles C562, C298 sont classées N. Elles sont cultivées depuis 10-15 ans, je souhaite qu'elles restent en zone A</i></p> <p><i>Je constate aussi que la haie entre la C348 et C349 est interrompue par un passage pour engins</i></p>   | <p>Au regard des enjeux environnementaux existant sur les parcelles agricoles mentionnées, ces dernières étant couvertes par des ZNIEFF de type 1 et 2, il n'apparaît pas opportun de modifier le zonage des parcelles. Néanmoins au regard de la faible partie de la parcelle C-562 impacté, nous vous proposons d'ajustement le classement de cette dernière en maintenant sa partie basse en naturel.</p>  |

|                  |                        |  |   |
|------------------|------------------------|--|---|
|                  |                        |  | <p>Après vérification, il existe bien un passage entre les parcelles C-348 et 349. A ce titre, le tracé de la haie sera modifié.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R12/Sie/<br>Fleu | M. Romain<br>Suard     | <p>Cmne de Villedieu :</p> <p><i>Je suis propriétaire de la parcelle ZC77 (4400m2) classée A et je souhaiterais qu'elle devienne constructible</i></p>   | <p>En cohérence avec l'identité rurale du territoire, Villedieu Intercom a introduit dans le cadre de son PLUi la possibilité de densifier certains hameaux constitués sous condition. Parmi ces conditions, nous retrouvons l'absence de nuisance potentiel à l'activité agricole et la présence de 15 logements minimum au sein de l'espace urbanisée. La parcelle ZC-77 répond à aucun de ces deux critères. L'aménagement d'activités économiques viendrait de plus apporter des nuisances aux logements existants.</p> <p>La parcelle ZC-77 a par conséquent vocation à demeurer agricole.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R13/Sie/<br>Lan  | M. Dominique<br>Grente | <p>Cmne La Lande d'Airou</p> <p><i>Je demande que les haies classées à l'Est de la parcelle ZE30 soient remises en haies à identifiées !</i></p>   | <p>Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Effectivement c'est une excellente initiative</i></p>   |
| R14/Sie/<br>Fleu | Mme Isabelle<br>Dolley | <p>Cmne de Fleury :</p> <p><i>Je suis propriétaire de la parcelle ZD58, sur laquelle il y a un bât en pierres. Je demande qu'il soit mis en changement de destination</i></p> <p><i>Parcelle ZE80 : classée A, je demande qu'elle soit classée constructible</i></p> | <p>Le bâtiment situé à l'avant de la parcelle ZD-58 satisfait pleinement les critères définissant un changement de destination. En conséquence, Villedieu Intercom l'intégrera dans le règlement graphique.</p>   |

|                   |                        |   |   |
|-------------------|------------------------|---|---|
|                   |                        |   | <p>Dans le but de limiter le mitage des parcelles agricoles et en conformité avec la réglementation en vigueur, Villedieu Intercom a choisi, dans le cadre de son PLUi, de privilégier le développement des centralités existantes ainsi que de certains hameaux constitués. Le hameau de Chanteraine n'est pas considéré comme une zone de développement prioritaire dans le PLUi.</p> <p>Par ailleurs, pour être qualifié de 'dent creuse', un terrain doit avoir une superficie limitée, inférieure à 3 000 m<sup>2</sup>. Une ouverture à l'urbanisation de la parcelle ZE-80 (plus d'un hectare) irait à l'encontre des enjeux de sobriété foncière.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R15/Sie/<br>Montb | M. Frédéric<br>Lecourt | <p>Cmne de Montbray :</p> <p><i>Je suis propriétaire de la parcelle ZH72 et je demande la suppression de la zone humide.</i></p> <p><i>Sur la ZH60, il n'y a pas les petits retours de haies ou alignement d'arbres à protéger en tant qu'EBC</i></p> <p><i>Sur la ZH5, la haie et l'alignement d'arbres à protéger en tant qu'EBC sont à supprimer</i></p> | <p>Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retirée à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.</p> <p><i>Effectivement, c'est une recommandation de la commission</i></p> <p>En ce qui concerne la parcelle ZH-60, la photographie aérienne met en lumière une densité d'arbres importante le long de la drôme. Cette densité explique en grande partie le tracé de l'EBC. En ce qui concerne l'alignement d'arbres, nous ne parvenons pas à identifier de quels arbres, il s'agit à la lecture des plans.</p> <p>Enfin en ce qui la parcelle ZH-5, l'alignement d'arbres qui apparait existant, est implanté sur un espace en ZNIEFF de type 2. Il n'apparait par conséquent pas judicieux de supprimer le référencement de la</p> |

|                   |                         |  |  |
|-------------------|-------------------------|--|--|
|                   |                         |  | haie en EBC.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R16/Sie/<br>Tri   | Mme Florence<br>Goron   | Cmne de la Trinité :<br><i>Je suis propriétaire de la parcelle ZL9. Je demande que le bât situé au NE de cette parcelle bénéficie d'un changt de destination (maison en pierres avec cheminée, eau et électricité</i>  | Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R17/Sie/<br>Mabou | M. Mickaël<br>Dufour    | Cmne de St Martin le Bouillant :<br><i>Je suis propriétaire de la parcelle ZA52. Je demande que le bât sud fasse l'objet d'un changt de destination</i><br><i>Parcelle ZA64 : classée en N. Je souhaite qu'elle soit classée en A en prenant en référence le plan des risques naturels</i> | Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle. Nous alertons néanmoins sur le fait que le changement de destination réalisée sur ce bâtiment pourra à terme avoir un impact sur l'activité de l'exploitation agricole et sur son évolution.<br><br><i>Dont acte</i><br><br>Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux<br><br><i>dont acte</i> |
| R1/Fleu           | M. Damien<br>Quesnel et | <b>Commune de FLEURY</b><br>Classement des zones   | <b>Commune de FLEURY</b><br>Afin de préserver la biodiversité et   |

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Mme Anne Charlotte Quesnel<br/>GAEC de la Vicomterie</p> | <p><i>La parcelle ZO 73, classée en zone N sur le plan du PLUi devrait être classée en zone A.</i></p> <p><i>Les parcelles ZL 64, ZL 130, ZL 133, ZL 63, ZL 98, ZL 99 classées en zone N sur le plan du PLUi devraient être classées en zone A, sauf 10m de chaque côté des cours d'eau.</i></p> <p><i>Au lieu de la ZL 26 mise en projet de construction de nombreuses dents creuses ne sont pas prises en compte : ZI 149, ZI 63, ZI 57, ZI 244, ZI 230, ZI 231, ZK 251, ZK 134, ZK 258, ZK 124, ZK 256, ZH 108, ZH 107, ZE 92, ZE 39, ZO 80, ZO 62, la moitié de la ZK 65, ZK 84, pour un total de 125666m<sup>2</sup>.</i></p> <p><i>La mise en projet de construction de la ZL 26 nous poserait des contraintes supplémentaires pour nos distances d'épandage vis-à-vis des riverains. Sachant que nous avons déjà 40% de notre surface qui est non épandable en lisier et ZNT (Zone Non Traitée) riverains plus nuisances dues à nos activités agricoles (bruit, poussières, odeurs, boue).</i></p> <p><i>Les parcelles ZN 55, ZN 163, ZN 167, ZN 165 sont classées en zone artisanale, or de nombreux terrains ne sont pas encore remplis :</i></p> <p><i>FLEURY, derrière SM3, 57000m<sup>2</sup></i></p> <p><i>LA COLOMBE (Hurel, la Poste, clinique vétérinaire) 50000m<sup>2</sup></i></p> <p><i>139SAINTE-CECILE (le bourg, abattoirs, ancien terrain de foot) 105000m<sup>2</sup></i></p> <p><b>Classement des haies</b></p> <p><i>Parcelle ZO 144, haie dans le sens de la pente, classée en vert non justifié.</i></p> <p><i>Parcelle ZL 119, haie classée en vert à remettre en marron.</i></p> <p><i>Parcelle ZL 21, haie classée en vert au milieu, non justifié.</i></p> <p><i>Parcelles ZL 130, ZL 131, ZL 64,</i></p> | <p>conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.</p> <p>Au regard de l'usage des parcelles mentionnées dans l'avis, des discontinuités d'urbanisation existantes et enfin de leur dimensionnement (plusieurs hectares en cumulés), nous ne pouvons pas considérer ces dernières comme des dents creuses. Leurs aménagements s'apparenteraient à une extension urbaine excessives dans un contexte de sobriété foncière et de préservation des terres agricoles.</p> <p>La communauté de communes a souhaité dans le cadre de son PLUi accompagner le développement économique et de l'emploi en identifiant des secteurs de développement futur. Leur aménagement sera conditionné par la commercialisation des parcelles qui demeurent disponibles.</p> <p><i>La démarche est pragmatique</i></p> <p><b>Classement des haies</b></p> <p>Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux</p> |
|---|--|---|

|         |                    |   |  |
|---------|--------------------|---|--|
|         |                    | <p>ZL 63, ZL 98, ZL 99 haies classées non justifié.</p> <p><b>Commune de CHAMPREPUS</b><br/> <b>Classement des zones</b><br/> Le classement des parcelles A 248, A 247, A 246, A 676, A 244, A 304 en zone N, sur le plan du PLUi, n'est pas justifié.<br/> Le zonage de la parcelle A 283 classée en N est à réduire en partie basse.<br/> Le zonage des parcelles B 916, B 917 classées intégralement en N, devrait seulement être classé autour des ruisseaux en N.</p> <p><b>Classement des haies</b><br/> Le classement des haies A 270, A 264, A 265, A 266, A 267, A 282, A 283, A 284, A 285, A 286, A 287, A 304, A 305, A 311, A 310, A 312, B 109 (haie inexistante), B 120, B 917 n'est pas justifié.</p> | <p>demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Dont acte</i></p> <p><b>Commune de CHAMPREPUS</b><br/> <b>Classement des zones</b><br/> Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 1 et 2. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux</p> <p><i>dont acte</i></p> <p><b>Classement des haies</b><br/> Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R2/Fleu | M. Nicolas Bosquet | Cmne de Fleury :<br>J'exploite les parcelles ZA12 et  | Au regard des enjeux environnementaux et de  |

|                  |                        |  |  |
|------------------|------------------------|--|--|
|                  |                        | <i>ZA13 en zone N. Je demande qu'elles soient classées en zone A</i>   | <p>préservation des paysages, Villedieu Intercom a souhaité classer les parcelles mentionnées en zone naturel. Ce classement en zone naturel ne génère pas de contraintes particulières pour les exploitants tant en termes d'usage des sols que de construction de nouveaux bâtiments (cf. règlement). Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de procéder à une modification du plan de zonage.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R3/Fleu/<br>Céci | M. Philippe<br>Bossard | <p>Comme de Ste Cécile :<br/><i>Je suis propriétaire de la parcelle A206, en zone A. Je demande qu'elle soit classée en zone constructible</i></p>   | <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles comme des dents creuses.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R4/Fleu          | M. Hubert<br>Quesnel   | <p>Comme de Fleury<br/><i>Retraité agricole et conseiller municipal.<br/>À la suite de plusieurs réunions pour le PLUI, on nous a vendu le PLUI comme étant la solution pour préserver les terres agricoles et densifier les zones à urbaniser pour lesquelles j'ai toujours été pour. Cependant aujourd'hui le PLUI arrive au terme et je</i></p> | <p>Plusieurs critères participent à la définition d'une dent creuse. La taille limitée des unités foncières mentionnées s'avère particulièrement conséquente (plusieurs hectares) et ne peuvent à ce titre être défini comme des dents creuses. Leurs urbanisations s'apparenteraient à une consommation d'espace naturel, agricole et forestier et seraient</p>   |

|         |                     |  |  |
|---------|---------------------|--|--|
|         |                     | <p><i>m'aperçois qu'il n'y a aucune dent creuse de notifiée dans le PLUI, ce qui me choque beaucoup.</i></p> <p><i>Exemple : Une parcelle au village Chanteraine de 1ha40, entourée de 13 maisons n'est pas inscrite.</i></p> <p><i>Une parcelle de 3ha village le Domaine, bordant des terres agricoles a été retenue alors que plusieurs dents creuses dans toute la commune n'ont pas été prises en compte.</i></p> | <p>contraire à la trajectoire de sobriété foncière définie par la loi "Climat et résilience".</p> <p><i>C'est exact</i></p> <p>L'unité foncière de 3 hectares mentionnée dans l'avis correspond à un secteur d'extension et d'urbanisation future retenu en concertation avec la commune de Fleury.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R5/Fleu | Mme Isabelle Dolley | <p>Comme de Fleury :</p> <p><i>Parcelle ZD57 : le bât peut être prévu en changt de destination</i></p> <p><i>Parcelle ZE92 : elle est entourée de 13 maisons, c'est une dent creuse, pourquoi n'est-elle pas mise en zone à redensifier ?</i></p>  | <p>Le bâtiment situé sur la parcelle ZD57 constitue une annexe à l'habitation. Il n'est par conséquent pas nécessaire de l'identifier afin de permettre un changement de destination.</p> <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZE92 comme une dent creuse. Son développement constituerait une extension de l'urbanisation de par sa taille notamment</p> <p><i>dont acte</i></p> |

|         |                                   |  |  |
|---------|-----------------------------------|--|--|
| R6/Fleu | M. Patrice Guérin                 | <p>Cmne de Fleury :</p> <p><i>Parcelle ZI124 : les talus sont inexistant</i></p> <p><i>Parcelle ZI15 : talus au milieu, inexistant</i></p> <p><i>Voir plan annexé</i></p>  | <p>Après vérification, Villedieu Intercom procédera aux corrections suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de la haie identifiée sur le contour de la parcelle ZL 124</li> <li>• Suppression de la haie identifiée sur la parcelle ZI 15.</li> <li>•</li> </ul> <p><i>dont acte</i></p>  |
| R7/Fleu | M. Joël Lebouvier                 | <p>Cmne de Fleury :</p> <p><i>Parcelle ZE19 : il y a une bâtisse qui n'attend qu'une rénovation</i></p> <p><i>Parcelle ZE97 : c'est une dent creuse, je demande qu'une partie devienne constructible</i></p> <p><i>Parcelles ZH51 et 50 je demande qu'elles deviennent constructibles (voir plans annexés)</i></p> | <p>En réponse aux différentes questions soulevées par le courrier : La parcelle ZE-19 constitue d'ores et déjà une habitation. Il n'est par conséquent pas nécessaire de modifier le PLUi pour engager des travaux de rénovation du bâti. La bâtisse présente sur la parcelle ZE-21 peut comme souligné dans le courrier faire l'objet d'un changement de destination. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de modifier le document.</p> <p><i>dont acte</i></p> <p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R1/Vild | M. René Tapin M. et Mme Dominique | <p>Parcelle AP 136 à Villedieu : « nous demandons que la « haie talus » soit classée en EBC car elle est en rupture de pente et</p>  | <p>En cohérence avec la demande formulée par les deux propriétaires, la haie assurant la séparation entre les parcelles 136 et 137 fera l'objet</p>  |

|                 |   |  |   |
|-----------------|---|--|---|
|                 | Lauranson   | <i>retient l'eau en cas de fortes pluies »</i>   | d'un classement en EBC.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R2/<br>Vild/Poi | Mmes<br>Françoise<br>Riguet et<br>Marianne<br>Herzock | Cmne de St Pois :<br>SCI Les Laurettes : <i>« Propriétaires de la parcelle A25 sur Saint Pois (Le château), nous demandons le changement de destination pour les communs (granges et écuries). Orientation Est/Ouest (2 bâtiments concernés) en vue d'un projet de réhabilitation afin de développer une activité de réception publique ou privée ».</i> | Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R1/Céci         | M. Marc<br>Letondu                                    | Cmne Ste Cécile<br><i>« Je suis exploitant sur la Parcelle IAU Plan d'épandage sur la parcelle AE75. Si il y a des constructions , que devient l'épandage ? Sur le plan, il y a des talus indiqués qui n'existent plus depuis 40 années ! »</i>  | La parcelle AE 75 a été identifié comme secteur d'aménagement prioritaire par la commune de Sainte-Cécile. Son aménagement se traduirait nécessairement par une réduction du plan d'épandage. Après vérification, la Communauté de communes procédera à la correction de cette erreur matérielle (haie)<br><br><i>dont acte</i>   |
| R2/Céci         | M. Jean Pierre<br>Vavasseur                           | Cmne Ste Cécile<br><i>« Propriétaire de la parcelle AB140, lors de la délib du 2,10,2013 de la commune, ma parcelle devait être classée en zone NH (voir délib jointe) Je demande qu'elle le soit dans le PLUi ! »</i>   | En cohérence avec l'identité rurale du territoire, Villedieu Intercom a introduit dans le cadre de son PLUi la possibilité de densifier certains hameaux constitués sous condition. Parmi ces conditions, nous retrouvons l'absence de nuisance potentiel à l'activité agricole et la présence de 15 logements minimum au sein de l'espace urbanisée. La parcelle AB140 ne répond à aucun de ces deux critères et fait par conséquent l'objet d'un zonage agricole.<br><br><i>exact</i> |
| R3/Céci         | M. Olivier<br>Guillaume                               | Cmne Ste Cécile<br><i>« Je suis propriétaire des parcelles B915, B914 et B218. ( zone N) Il y a 1 four à pain et une ancienne étable . Je voudrais savoir si je</i>  | Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de   |

|             |  |   |  |
|-------------|--|---|--|
|             |  | <i>peux transformer l'étable en maison d'habitation ? »</i>   | destination sur cette parcelle.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R4/ Céci    | M. Simon Richard                       | Cmne Ste Cécile<br>Parcelle AE0090 . « <i>Je demande que l'ensemble de la parcelle soit classée en zone constructible (zone 2AU). Elle est à côté de l'école se qui représente un atout majeur pour de nouveaux propriétaires »</i>   | Conformément à la loi "Climat et résilience", le PLUi s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière et s'attache à réduire l'artificialisation. Les ouvertures à l'urbanisation de nouvelle parcellaire à l'urbanisation s'avèrent par conséquent limitées. La parcelle AE90 malgré sa proximité avec l'école n'a pas été retenu dans sa totalité comme secteur de projet car elle constituerait une artificialisation trop importante des sols (0,7 hectare)..<br><br><i>dont acte</i> |
| R1/Hay/Per  | M. Jacky Lullier                       | Cmne de Percy en Normandie<br><i>Je suis propriétaire de la parcelle YA3. Je souhaite que le bât agricole le plus à droite sur la parcelle bénéficie d'un changement de destination. D'une surface de 80m2, il possède l'eau et l'électricité</i>   | Au regard des caractéristiques du bâtiment et de son environnement immédiat, ce dernier peut être considéré comme une annexe à l'habitation et peut par conséquent d'ores et déjà faire l'objet d'un changement de destination.<br>Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'identifier ce bâtiment dans le PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R2/Hay/Vild | M. Alain Lengronne                     | Cmne de Villedieu les Poêles<br><i>Je suis propriétaire de la parcelle AH20, je voudrais qu'elle soit classée constructible</i>   | La parcelle AH-20 de Villedieu les Poêles est d'ores et déjà constructible dans le PLUi.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R1/Tri      | M. Serge Bossard (maire de La Trinité) | Cmne de La Trinité :<br>- <i>le permis de démolir soumis à délib du conseil communautaire n'apporte pas de plus-value et rallonge le délai de décision</i><br>- <i>pourquoi une diff de hauteur de clôture entre les zones UA et UB ?</i><br>- <i>dans le règlement de la zone A, en volumétrie, il est précisé « non</i> | Comme précisé dans la synthèse et proposition de réponses aux avis PPA, le « permis de démolir » ne sera pas soumis à délibération du conseil communautaire mais des conseils municipaux.<br>En zone UA, la hauteur maximale des clôtures est fixé à 1,20 mètres (1,6 mètre pour les limites   |

|        |                          |   |  |
|--------|--------------------------|---|--|
|        |                          | <p><i>réglementé » ?</i><br/> <i>-la parcelle ZH7 doit rester en U</i></p>  | <p>séparatives) et en zone UB à 1,6 mètres (2 mètres de hauteur en clôture).<br/> Contrairement à la zone urbaine, l'emprise au sol des constructions ne font pas l'objet d'un encadrement particulier du fait de l'interdiction de développer des constructions nouvelles.<br/> Du fait de la présence d'un logement existant sur la parcelle, de la proximité directe du cimetière et enfin de la taille réduite de la parcelle (moins de 2500 mètres) cette parcelle ne sera pas exclue de l'enveloppe urbaine U (zonage UH) et pourra par conséquent faire l'objet d'une division parcellaire.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R2/Tri | M. Serge Bossard (maire) | <p>Cme de La Trinité :<br/> <i>2 changts de destination ne figurent pas sur le plan : parcelle ZE80 : la Poulinière et ZL66 la Girardièrre, ancienne grange</i></p> | <p>En ce qui concerne l'ancienne grange situé au lieu-dit La Poulinière Navet, l'ajout d'un changement de destination sur le bâtiment viendrait à l'encontre de la volonté de Villedieu Intercom et de la CDPENAF de n'autoriser ces derniers qu'à la condition où ils ne viendraient pas impacter de manière significative l'activité agricole.<br/> La parcelle ZE 80 se situe à moins de 100 mètres d'un bâtiment d'élevage en exploitation (cf. photo).</p> <p><i>exact</i></p> <p>Au regard des données cadastrales, nous ne parvenons pas à identifier d'ancienne grange sur la parcelle ZL 66 (absence de bâtiment cadastré). Son aménagement serait néanmoins compromis du fait de l'application des marges de recul nécessaires vis-à-vis de la route des Estuaires (A84). La parcelle mentionnée (voir page suivante est la ZL 12)</p> <p><i>dont acte</i></p> |

|                  |                              |   |  |
|------------------|------------------------------|---|--|
| R3/Tri           | M. Sylvestre Leservoisier    | Cmne de La Trinité :<br>Parcelle ZH97 : en zone UB : je souhaite construire en lieu et place d'une dépendance existante   | Le projet évoqué dans la contribution écrite peut être mise en œuvre dans le cadre du règlement de la zone UB.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R4/Tri           | anonyme                      | Cmne la Trinité<br><i>Parcelle ZL66 et ZE80 je demande le changt de destination des 2 granges (voir doc annexés)</i>  | Le bâtiment sur la parcelle ZL-12 répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. Ce bâtiment est d'ores déjà inscrit comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le PLUI.<br><br><i>Dont acte mais il y a 2 bâtiments !</i>  |
| R1/Mar/<br>Montb | M. Vincent Lemasle           | Cmne de Montbray :<br><i>Je demande que la parcelle Z71 soit classée en zone constructible pour y construire un atelier pour mon activité professionnelle</i>                     | Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes ne souhaite pas ouvrir à l'urbanisation la parcelle ZW71. L'aménagement de la parcelle ZW71 s'avère en effet incohérent avec la volonté de Villedieu Intercom de préserver les paysages<br><br><i>.dont acte</i> |
| R2/Mar           | Famille Lucas-Lemoine        | Cmne de Margueray :<br><i>Parcelles ZD122 ex ZD102 : je demande le maintien du classt du bât situé sur cette parcelle en bât pouvant faire l'objet d'un changt de destination</i> | Le règlement graphique autorise d'ores et déjà le changement de destination des bâtiments de la parcelle ZD122.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R3/Mar           | Mrs Gilbert et Roger Lemoine | Cmne de Margueray :<br><i>Parcelle ZB4 : je demande que le bâtiment sur cette parcelle puisse faire l'objet d'un changt de destination</i>  | Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R4/Mar           | Mrs Vincent Hinard et        | Cmne de Margueray :<br><i>Parcelle ZC93 : GAEC de la</i>  | Les zones AP ont pour objectif de protéger les secteurs de captage   |

|               |                                 |  |  |
|---------------|---------------------------------|--|--|
|               | <p>Quentin Piron</p>            | <p><i>Gendrinière : notre exploitation se trouve en zone A et nous possédons un autre site de production au 532 rte de rousseville, qui se trouve en zone NP. Sur ce site logent 70 bovins, il y a 1 silo de stockage des ensilages....50% de notre surface labourable est en NP, et 60% pour la SAU totale de notre exploitation....nous demandons que la zone NP soit modifiée pour permettre la pérennité de notre exploitation.</i></p> <p><i>Sur la cmne de La Colombe il y a 3 zones classées AP...il est donc possible d'en créer! pour quelles raisons les retrouvent-on seulement sur la Colombe ? Et pourquoi aucune sur Margueray ?</i></p> | <p>d'eau, en limitant les activités et aménagements susceptibles de nuire à la qualité des ressources en eau potable. Dans le PLUi, ces zones couvrent près de 192 hectares sur l'ensemble du territoire communautaire, garantissant ainsi une protection renforcée autour des points de captage. Par ailleurs, un dispositif similaire est appliqué aux zones naturelles sensibles, sous la mention Np, pour préserver la biodiversité et les écosystèmes associés. Au total, 520,65 hectares relèvent de ce classement Np, permettant de sauvegarder des espaces naturels de grande valeur et de préserver durablement les ressources locales.</p> <p>Ainsi si la commune de Margueray ne dispose pas de zonage AP, son équivalent NP au niveau du lieu dit l'Hôtel Es Blins</p> <p><i>dont acte</i></p>   |
| <p>R5/Mar</p> | <p>M. Pierre Manson (maire)</p> | <p><i>Cmne de Margueray : j'appuie de la demande de Mrs Hinard et Piron.(voir R4/Mar)....les 2 associés ont repris l'exploitation d'un couple d'agriculteur parti à la retraite....l'ensemble des bâtiments est intégré dans le DEXEL pour respecter les normes environnementales</i></p>  | <p>Dans le cadre de la protection des captages d'eau potable, la législation impose des règles strictes pour limiter les risques de pollution et garantir la sécurité des ressources en eau. Ces règles sont précisées par le Code de la santé publique et le Code de l'environnement, et elles varient selon les trois types de périmètres de protection définis pour les captages d'eau potable : immédiat, rapproché, et éloigné.</p> <p>Ces périmètres de protection sont définis par un arrêté préfectoral, généralement après une étude hydrogéologique qui délimite les zones à risque autour du captage. Les services de l'État, en collaboration avec les collectivités locales, sont chargés de veiller au respect de ces règles et de mettre en œuvre des plans d'action pour protéger durablement la qualité de l'eau potable. Ces règles visent à</p> |

|          |                    |  |  |
|----------|--------------------|--|--|
|          |                    |  | <p>assurer une protection maximale contre la pollution pour les ressources en eau potable, et tout manquement à ces réglementations peut entraîner des sanctions pour les contrevenants.</p> <p>Le périmètre retenu dans le cadre de l'élaboration du PLUi s'appuie sur ces arrêtés de protection.</p> <p>En cohérence avec les activités agricoles présentes sur le site, Villedieu Intercom fera évoluer le zonage de Np à Ap.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R1/Monta | M. Christian Fains | <p>Cmne de Montabot :<br/><i>parcelles ZI79 et ZI23 : je demande l'autorisation de pouvoir abattre le talus situé entre ces 2 parcelles pour optimiser la gestion des terres agricoles</i></p>   | <p>Dans le cadre de son projet de territoire (PADD), Villedieu Intercom a réaffirmé sa volonté de préserver les identités paysagères de l'ensemble de ses communes et de maintenir le linéaire bocager existant.</p> <p>La haie située entre les parcelles ZI79 et 23 fait l'objet d'une protection graphique dans le PLUi, son abattage est par conséquent interdit.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R1/Blou  | Patricia Bayve     | <p>Cmne La Bloutière :<br/><i>je demande que le bâti cadastré A21 au 6 rue de l'hôtel au Brait, soit étoilé. (ancienne maison d'habitation)</i></p>  | <p>Au regard de l'usage actuel du bâtiment et des caractéristiques du bâti, la parcelle A21 ne nécessite pas d'autorisation de changement de destination et peut d'ores et déjà être mobilisé pour de l'habitat.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R2/Blou  | Mme Myriam Lafon   | <p>Cmne La Bloutière :<br/><i>1° : Ma mère est propriétaire de la parcelle B116 (zone UC). Elle désire acheter 5a37ca sur la parcelle voisine (B115) en zone A afin de pouvoir remplacer sa fosse sceptique par un assainissement individuel, agréé par le SPANC, est-ce possible ?</i><br/><i>2° : Elle est également</i></p> | <p>Le règlement permet en zone agricole de procéder à la construction des installations d'assainissement.</p> <p><i>Dont acte</i></p> <p><i>Effectivement, si la distance avérée</i></p>   |

|               |                                    |  |  |
|---------------|------------------------------------|--|--|
|               |                                    | <p>propriétaire de la parcelle B704 (zone UC) sur La Bloutière, sur laquelle il y a un garage. Elle désire la mettre en vente en vue d'y construire. Nous avons un devis de la SDEM 50 afin d'amener l'électricité sur une longueur de <b>83 m</b>. Un 1er CU nous a été refusé par la préfecture car la distance de raccordement électrique était de <b>234m</b> ! Nous avons refait une demande de CU qui tient compte du devis de la SDEM (copie annexée au registre). Nous espérons avoir une réponse favorable !!</p> | <p><i>est de 83 m, le CU, sauf pb non porté à notre connaissance, devrait être accordé !</i></p>   |
| R3/Blou       | M. Joël Lebouvier                  | <p>Cmne La Bloutière :<br/>Je suis propriétaire des parcelles B163 et B164 en zone N. Je demande qu'elles soient classées A</p>  | <p>Au regard du périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique pour la Faune et la Flore de la Sienne et ses principaux affluents (type 1 et 2) intégrant en totalité les parcelles B163 et 164, ces derniers ne peuvent légitimement faire l'objet de construction de nouveaux bâtiments agricoles à l'avenir.<br/>La Communauté de communes ne souhaite par conséquent pas faire évoluer le zonage du PLUi.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R4/Blou       | M. Christophe Lehodhey             | <p>Cmne La Bloutière :<br/>Je suis propriétaire de la parcelle B837 sur laquelle il y a un garage de 50m2. Je voudrais le rénover pour en faire une maison de 60m2 au sol</p>  | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et de son environnement immédiat, ce dernier peut être considéré comme une annexe à l'habitation et peut par conséquent d'ores et déjà faire l'objet d'un changement de destination.<br/>Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'identifier ce bâtiment dans le PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p><i>Dont acte</i></p>                               |
| R5/Blou /Vill | Mme Clotilde Le Chartier De Sédouy | <p>Cmne de Villedieu :<br/>Je suis propriétaire des parcelles ZC84, 85 et 86 (zone N). La ZC84 est classée EBC. Puis-je abattre</p>  | <p>Le classement en EBC des espaces boisés sur les parcelles ZC84, 85 et 86 ne permet sauf motif sanitaire l'abattage d'arbre et d'assurer une</p>   |

|         |                                       |   |   |
|---------|---------------------------------------|---|---|
|         |                                       | <p><i>des arbres ordinaires (acacias) en respectant le classement EBC ? (voir annexée au registre un courrier du 20,01,2022 à M. le Maire de Villedieu, exposant mes motifs)</i></p>                | <p>distinction entre les arbres. Le choix de classer l'ensemble des parcelles et l'espace boisé en zone naturelle et en Espace Boisé Classé résulte de motifs environnementaux. En effet, ces derniers sont intégrés dans le périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique pour la Faune et la Flore de la Sienne et ses principaux affluents. Au regard des enjeux associés à ce classement, il n'apparaît pas opportun de modifier le classement de la parcelle et de supprimer l'EBC. Afin d'assurer une gestion du boisement, le classement en EBC de la parcelle permet après déclaration préalable auprès des services de la DREAL des coupes d'entretiens raisonnées.</p> <p><i>Le problème est de savoir ce qu'on entend par « coupes d'entretien raisonnées !! »</i></p>                                   |
| R6/Blou | M. Thomas Mulot et Mme Valérie Dolley | <p>Cmne La Bloutière :<br/><i>Je suis propriétaire de la parcelle C652 en zone A sur laquelle il y a un vieux bâtiment. Je voudrais le remettre en état. Il était habité il y a longtemps !</i></p> | <p>Conformément à la demande de la commune et publié p. 146 du document de synthèse des avis PPA :</p> <p><i>Le bâtiment, d'une surface de 245m<sup>2</sup>, est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts). Il est localisé dans un hameau avec un accès sur une voie communale, la rue des Brûlés. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).</i></p> <p><i>Le bâtiment est situé dans une zone de remontée de nappes avec un risque pour les infrastructures profondes de 2,5m à 5m. Cela n'empêche pas la réalisation d'un système d'assainissement individuel mais demandera des précautions supplémentaires.</i></p> <p><i>Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier le bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.</i></p> |

|         |                     |  |   |
|---------|---------------------|--|---|
|         |                     |  | <i>Au vu de la situation du bâtiment, il sera effectivement nécessaire de réaliser un assainissement agréé, cela n'occultant pas le fait d'éventuels dégâts suite à des remontées de nappes !</i>   |
| R7/Blou | M. Claude Ozenne    | <p>Cmne La Bloutière :</p> <p><i>Je suis propriétaire de la parcelle B750 en zone UB sur laquelle il y a ma maison d'habitation. Je voudrais vendre une partie du terrain pour faire construire 2 maisons. Il y a des habitations en face et de chaque côtés !</i></p>                 | <p>Le zonage en UB de la parcelle concernée par le projet permet d'ores et déjà d'assurer une densification douce et de construire de nouveaux logements. La demande n'appelle par conséquent pas à réaliser des modifications particulières.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R8/Blou | M. Philippe Arondel | <p>Cmne La Bloutière :</p> <p><i>Je conteste le fait que les parcelles : C307, C702, C701, C595, C596, C1030, C591, C816, C815, C587, C585, C586, C581, C580, C579, C578, C563, C564, C809, C811, C812 et C814 soient en zone N. Je demande qu'elles soient classées en zone A</i></p> | <p>Au regard du périmètre de la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique pour la Faune et la Flore de la Sienne et ses principaux affluents (type 2) intégrant en totalité des parcelles mentionnées, ces derniers ne peuvent légitimement faire l'objet de construction de nouveaux bâtiments agricoles à l'avenir.</p> <p>La Communauté de communes ne souhaite par conséquent pas faire évoluer le zonage du PLUi.</p> <p><i>La réponse est claire et recevable</i></p>   |
| R9/Blou | anonyme             | <p>Cmne La Bloutière :</p> <p><i>Parcelle B825 : le changt de destination prévu n'a pas lieu d'être car c'est déjà une maison d'habitation</i></p>   | <p>Le bâtiment à rénover ne peut s'apparenter en l'état en un annexe à l'habitation. A ce titre, en l'absence de mention autorisant un changement de destination (triangle bleu) ce dernier ne pourra faire l'objet d'une transformation en nouveau logement. Nous vous proposons par conséquent afin de ne pas entraver d'éventuel projet futur de maintenir cette mention. Cette dernière n'aura pas d'impact sur la fiscalité de votre bien et ne vous obligera nullement à engager des travaux.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |

|                  |   |  |   |
|------------------|---|--|---|
| R1/Bour<br>/Fleu | Mme Patricia<br>et M. Claude<br>Soinard | Comme de Fleury :<br><i>Propriétaires de la parcelle<br/>ZK251, classée 2AU, nous<br/>voudrions la vendre constructible !</i>  | Dans le cadre de l'élaboration de<br>son PLUi, Villedieu Intercom a<br>planifié l'ouverture progressive à<br>l'urbanisation de différentes<br>parcelles en extension urbaine.<br>Cette approche, cohérente avec les<br>objectifs de limitation de la<br>consommation des espaces agricoles<br>et naturels, s'est traduite par la<br>création de secteurs 2AU, destinés à<br>être urbanisés à moyen terme.<br>Ainsi, cette contribution ne<br>nécessite pas de modifications du<br>PLUi, car elle s'inscrit pleinement<br>dans les orientations retenues.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R2/Bour          | M. Ludovic<br>Thouroude                 | Comme de Bourguenoles :<br><i>Je suis propriétaire de la parcelle<br/>Z681 (zone A). Je voudrais<br/>remplacer la haie et le talus par<br/>une clôture, pour la sécurité<br/>(visibilité)</i>  | Dans le cadre de l'élaboration de<br>son PLUi, Villedieu Intercom s'est<br>attaché à identifier des linéaires<br>boisés et des haies à préserver afin<br>de protéger l'identité paysagère du<br>territoire et limiter les risques<br>d'érosion et de ruissellement. A ce<br>titre, une haie située le long de la<br>parcelle C 681 fait l'objet d'une<br>protection et ne peut à ce titre être<br>remplacé par une clôture. Pour<br>autant, le règlement de la zone A<br>permet la réalisation sous condition<br>de clôtures tant que ces dernières ne<br>portent pas atteinte à la haie<br>existante.<br><br><i>Effectivement, la conservation et<br/>l'entretien des haies sont des<br/>notions très importantes dans<br/>l'élaboration du PLUi</i> |
| R3/Bour          | Mme Caroline<br>Leclerc                 | Comme de Bourguenoles :<br><i>Je suis propriétaire des parcelles<br/>A35, A32, A31, A33, A30 et A29.<br/>Sur la A35 il y a un gîte. Sur la<br/>A32, il y a une dépendance<br/>d'environ 50m2 au sol. Je voudrais<br/>l'agrandir pour aménager une<br/>salle de loisirs d'environ 10*20m<br/>(baby foot, ping-pong etc...) avec<br/>baies vitrées</i> | Au regard des caractéristiques du<br>bâtiment et de la proximité<br>immédiate d'un gîte, ce dernier peut<br>d'ores et déjà être considéré comme<br>une annexe à l'habitation. Il<br>n'apparaît par conséquent pas<br>nécessaire d'ajouter un changement<br>de destination.<br><br><i>Dont acte</i>  |

|                  |                                    |   |   |
|------------------|------------------------------------|---|---|
| R4/Bour<br>/Vill | M. Benoît<br>Lecellier             | <p>Comme Villedieu :</p> <p><i>Je suis propriétaire des parcelles D304, D376, C163, D272, D899, D130 qui sont classées en zone N. Je demande qu'elles soient en A</i></p>   | <p>Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 1 et 2 ou se situe à proximité directe. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R5/Bour          | Mrs Eric et<br>Arnaud<br>Leménager | <p>Comme de Bourguenoles :</p> <p><i>Nous sommes propriétaires des parcelles C448 et C207 , C213, C214, C228 et B6995 ou il y est noté des haies qui n'existent pas ! Dans les parcelles C267 et C528, il n'y a pas de zones humides !</i></p>  | <p>Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retirée à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site. Au regard des enjeux environnementaux présents sur les parcelles mentionnées et après vérification (photographie aérienne), Villedieu Intercom maintiendra les haies identifiées.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R6/Bour          | M. Sébastien<br>Ménard             | <p>Comme de Bourguenoles :</p> <p><i>Sur la parcelle C119, il y a une haie qui longe la RD et qui peut gêner la visibilité.</i></p> <p><i>Sur la C142, la zone humide n'existe pas.</i></p> <p><i>Sur la C95, une bande de zone humide n'est pas justifiée.</i></p> <p><i>Entre les parcelles C370 et 371, il</i></p> | <p>Malgré l'identification de la haie sur les planches graphiques, le conseil départemental sera en mesure d'engager des travaux d'entretien de la haie afin de limiter les contraintes sur la circulation. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de modifier le PLUi.</p> <p>Sur les parcelles C370 et 371, après</p>  |

|         |                         |   |   |
|---------|-------------------------|---|---|
|         |                         | <p><i>n'existe pas de haie.</i><br/> <i>Sur la C17 est mentionné une haie qui est dans un ruisseau et qui n'a pas lieu d'être !</i><br/> <i>Sur la C407, il n'y a pas de zone humide, elle est cultivée !</i><br/> <i>Il n'existe pas de limites de zonage entre la C161 et la C160, entre la C160 et la C97, entre la C158 et la C159, entre la C159 et la C160, entre la C158 et la C998</i><br/> <i>Il n'y a pas de zone humide sur la parcelle C152</i></p> | <p>vérification (photographie aérienne) les haies seront maintenues dans le PLUi.<br/> Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la prélocalisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R7/Bour | M. Daniel Bidet (maire) | <p>Cmne de Bourguenoles :<br/> <i>Parcelles C649, C650 : un futur acquéreur s'est vu refuser un PC (c'est une dent creuse !)</i><br/> <i>Parcelle 826 : un CU a été refusé ! (entre 2 habitations)...le bât en mauvais état mériterait d'être remplacé par une construction</i></p>   | <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle C650 comme une dent creuse (discontinuité, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet, leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation. D'autre part afin de maintenir une harmonie paysagère, la Communauté de communes ne souhaite pas densifier outre mesure le hameau du Lisson. Afin de préserver les activités agricoles (contraintes nouvelles et gestion des conflits d'usage), le PLUi de Villedieu Intercom n'a pas souhaité favoriser la densification de hameau constitué lorsque ces derniers disposaient d'une activité</p> |

|                 |  |  |  |
|-----------------|--|--|--|
|                 |  |  | <p>d'élevage à proximité. Le village Le bois Saint Jean est concerné par cette disposition.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R1/Mau/<br>Vild | M. Stéphane<br>Leboisselier                                | <p>Cmne Villedieu :<br/><i>parcelles C 188 et C 361</i><br/><i>Propriétaire d'un ensemble immobilier de 6ha environ, souhaite installer 4 yourtes et un bloc sanitaire.</i><br/><i>Va déposer prochainement une demande de CU dans ce sens.</i><br/><i>Demande que ce projet soit pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLUI.</i></p>   | <p>A ce stade de l'élaboration du PLUi, la création de STECAL adapté au projet exposé n'est plus envisageable. Nous invitons le porteur de projet à renouveler sa demande ultérieurement.</p> <p><i>La réponse est claire</i></p>  |
| R2/Mau<br>r     | Mme<br>Morgane<br>Pointcheval et<br>M. Aurélien<br>Foucher | <p>Cmne St Maur des Bois :<br/><i>parcelle ZA 163. Réitèrent leur souhait, à savoir que leur parcelle ZA 163 ne soit pas classée comme terrain constructible. Cette parcelle est attenante à leur habitation ZA 146, elle a été achetée pour vivre sereinement. Ils estiment qu'à terme, le fait d'être classée en zone constructible cette parcelle sera imposée. Ce terrain est leur propriété privée, Ils ne comprennent pas l'insistance de l'inclure en zone constructible.</i></p> | <p>Le règlement de voirie départemental et le règlement du PLUi qui impose une marge de recul de 35 mètres par rapport aux axes structurants (dont D924) rend d'ores et déjà inconstructibles la parcelle mentionnée.</p> <p><i>Mme Pointcheval devrait voir ses craintes s'estomper !</i></p> |
| R3/Mau<br>r     | Mme Denise<br>Guilloiset                                   | <p>Cmne St Maur :des Bois :<br/><i>parcelle ZC 58 : Je souhaite que le bâtiment situé à l'Ouest de la maison d'habitation bénéficie d'un changement de destination celui-ci était encore habité il y a une trentaine d'année, il possède l'eau et l'électricité. La cheminée a été maintenue. Souhaite également que la boulangerie située au Sud bénéficie d'un changement de destination.</i></p>  | <p>Nous vous confirmons que le changement de destination est valable pour l'ensemble du bâtiment.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R4/Mau<br>r     | M. Patrick<br>Danjou                                       | <p>Cmne de St Maur des Bois :<br/><i>- parcelle ZC31 : je voudrais qu'elle soit classée en zone A au lieu de N et que la maison soit en changt de destination</i></p>  | <p>En réponse aux différentes questions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Comme précisé dans la contribution la parcelle ZC 31 accueille d'ores et déjà</li> </ul>  |

|         |                          |   |   |
|---------|--------------------------|---|---|
|         |                          | <p>- parcelle ZC51 : la maison peut être classée en changt de destination</p> <p>- parcelle ZC13 : je voudrais que la partie haute soit classée en zone à urbaniser (il y a un petit manoir)</p> <p>-Parcelle ZC7 : ancienne maison, trx en cours en vertu d'un PC obtenu, je souhaite que le projet soit maintenu.Par contre le bât sur ZC7 au nord, à usage de grange, ne doit pas être un changt de destination. C'est la ZC31 qui est concernée</p> | <p>d'un logement. Il n'apparaît pas nécessaire de faire évoluer le PLUi afin de maintenir cet usage,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur la parcelle ZC 51, un changement de destination sera autorisé afin d'accompagner le renouvellement du bâti,</li> <li>• Les maisons présentes sur la parcelle ZC 7 disposent d'ores et déjà d'un usage d'habitation. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de faire évoluer le PLUI afin de mettre en œuvre le projet en cours,</li> <li>• Afin de limiter le mitage des espaces agricoles, le PLUi s'attache à concentrer l'ensemble des productions de logements dans les centres villes et les hameaux constitués ce qui n'est pas le cas du manoir présent sur la parcelle ZC 13,</li> <li>• Enfin contrairement à ce que précise le plan de zonage, la parcelle ZC 31 n'est plus éligible à un changement de destination. En effet ce bâtiment est trop proche de l'axe routier.</li> </ul> <p><i>Dont acte pour les 5 réponses</i></p> |
| R5/Maur | Mme Sylvie Marie (maire) | <p>Cmne de St Maur des Bois</p> <p>- Nous demandons que la parcelle ZA158 ne soit pas urbanisée (présence ruisseau avec mare naturelle.....augmentation de la pluviométrie en lien avec les catastrophes naturelles.....parcelle en contrebas d'une cultivée.....nous demandons que la responsabilité de la commune soit dérogée en cas d'acceptation d'urbanisation de cette parcelle</p> <p>- Nous demandons l'inscription au</p>                     | <p>Au regard des enjeux environnementaux existant sur la parcelle, Villedieu Intercom ajoutera sur la parcelle une prescription graphique permettant de protéger ce secteur.</p> <p>En effet, au regard de la situation de la parcelle au cœur du hameau, il n'apparaît pas pertinent de procéder à un changement de zonage.</p> <p><i>Dont acte mais il n'y a pas d'avis pour le changt de destination</i></p>   |

|           |                                 |  |   |
|-----------|---------------------------------|--|---|
|           |                                 | <i>changt de destination du bât sur la parcelle ZB12 (maison d'habitation de 1900 avec cheminée....présences de l'eau et électricité</i>   | <i>demandé sur la parcelle ZB12 !</i>   |
| R1/Mab ou | Mme Catherine Norgeot           | <i>Cme St Martin le Bouillant : parcelles ZL 51 et ZL 13. Je demande que ces parcelles soient classées en zone constructible. L'ensemble possède une arrivée d'eau avec compteur et la ligne électrique passe au bord du terrain. Cet ensemble s'apparente à une dent creuse, étant située entre deux habitations.</i> | <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</li> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indices nécessaires à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer les parcelles comme des dents creuses</p> <p><i>dont acte</i></p> |
| R2/Mab ou | M. Bernard Legemble             | <i>Cmne St Martin le Bouillant : Parcelle ZE 115 : Je demande que le bâtiment situé au Nord de la parcelle bénéficie d'un changement de destination. Signale que le plan des prescriptions environnementales manque de précision et signale dans le village l'absence d'un ruisseau et de plusieurs haies.</i>         | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R1/Mon tb | Mme Pierrette Enguehard-Mauduit | <i>Cmne de Montbray : Propriétaire de la parcelle ZD 56 côté impasse La Blandellière et longeant la route départementale. A côté de la ZD 55 longeant l'impasse La Blandellière, je souhaiterais que cette parcelle soit constructible.</i>  | <p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés</p>  |

|                  |                                   |   |  |
|------------------|-----------------------------------|---|--|
|                  |                                   |   | <p>récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R2/Mon<br>tb     | M. Thierry<br>Lemoine             | <p>Commune de Montbray :</p> <p><i>Je constate qu'il n'y a plus aucun terrain constructible (ZI 76, ZI 77 et ZI 167) de la carte communale. Je demande que les bâtiments répertoriés sur les parcelles ZI 167 (bâtiment agricole) et ZI 76 (étable et ancienne boulangerie) fassent l'objet d'un changement de destination.</i></p> | <p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R3/Mon<br>tb/Per | Mme et M.<br>Coralie<br>Deslandes | <p>Commune de Percy en Normandie :</p> <p><i>Le patrimoine bâti à protéger isolé dans la parcelle ZH 65 n'a pas lieu d'être. Il ne correspond à rien. La haie et les arbres mentionnés pour la parcelle ZH 65 n'existent pas. Les arbres en point vert qui longent la route pour la parcelle ZE 80 n'existent pas.</i></p>          | <p>Après vérification, la communauté de communes procédera aux modifications suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression de l'arbre isolé identifié sur la parcelle ZH 65 (ce dernier ne correspond pas à un arbre en particulier).</li> <li>• Suppression des haies présentes à l'angle de l'exploitation agricole.</li> <li>•</li> </ul> <p>Les arbres présents en parcelle ZE 80 seront conservés comme la photographie ci-contre.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R3/Mon<br>tb     | Mme et M.<br>Coralie<br>Deslandes | <p>Commune de Montbray :</p> <p><i>La parcelle ZH 73 avec maison et bâtiment est divisée en deux. ZH 75 pour la maison et ZH 76 pour le bâtiment à droite de la parcelle ZH30. Je demande un changement de destination pour le bâtiment</i></p>   | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p>   |

|          |                        |  |   |
|----------|------------------------|--|---|
|          |                        | <i>situé sur la ZH 76.</i>   | <i>Dont acte</i>  |
| R5/Montb | M. Franck Hérel        | <p>Comune de Montbray</p> <p><i>Parcelle ZS108 : une zone humide est notée, alors qu'elle est séchante, pas de zone humide</i></p> <p><i>Parcelle ZL11 : idem ZS108</i></p>  | <p>Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R1/Cou   | M. Gilles Letellier    | <p>Comune de Coulouvray :</p> <p><i>Parcelles AI152 et AI249: je souhaite araser les talus entre mes 2 parcelles</i></p>   | <p>Afin de préserver les paysages et maintenir les fonctions écologiques et environnementales assurées par les haies et les talus, Villedieu Intercom n'autorise pas dans son règlement d'urbanisme « l'arrasement des talus et des haies associés ».</p> <p><i>dont acte, les haies et talus doivent être conservés et entretenus</i></p>  |
| R2/Cou   | M. et Mme Alain Barbot | <p>Comune de Coulouvray-Boisbenatre</p> <p><i>Propriétaire ou locataire des parcelles suivantes qui comportent les anomalies énumérées ci-dessous :</i></p> <p><i>- WA 04 : Dans sa partie basse en direction du cours d'eau, une haie (EBC) qui longe un chemin ne fait que la moitié de la longueur indiquée. Inversement avec la parcelle WA 12 de l'autre côté du chemin qui est deux fois plus longue que celle indiquée. En fait, il faudrait permuter les longueurs de haies de ces deux parcelles. ;</i></p> <p><i>- AC 54 : Ce n'est pas un bois classé. Appelé le pré Frémont, il y a bien des saules qui poussent à quelques places mais nous refusons qu'il soit mis en bois classé ;</i></p> <p><i>- AC 53 : c'est bien un bois mais nous refusons qu'il soit mis en bois classé ;</i></p> <p><i>-AN 186 : Une prairie permanente</i></p> | <p>En réponse aux différentes demandes de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après vérification, le tracé des haies sur les parcelles WA4 et 12 seront modifiés,</li> <li>• AC 54 et 53 : Au regard des enjeux environnementaux (présence de zones humides, gestion des ruissèlements, préservation de la qualité des cours d'eau...). La communauté de communes a souhaité protéger les espaces boisés.</li> <li>• Afin de limiter l'impact de la protection du boisement sur l'activité agricole, le périmètre en EBC des parcelles AN186 et AN167 seront redessinés.</li> <li>• Le découpage parcellaire et la mention des routes ne relève pas de la compétence de Villedieu Intercom</li> </ul> |

|        |                                       |   |   |
|--------|---------------------------------------|---|---|
|        |                                       | <p><i>bordant un boisement à protéger - AN 193. Le boisement à protéger a son zonage qui empiète sur la parcelle d'herbage AN 186 ;</i></p> <p><i>-AN 167 : Le zonage du boisement à protéger AN 193 empiète également sur la parcelle d'herbage AN 167 ;</i></p> <p><i>-A 184 : Entre les parcelles A 184 et A 1124, le chemin goudronné n'est pas indiqué (ce chemin mène à des habitations de La Mazurie).</i></p> | <i>Dont acte</i>  |
| R3/Cou | M. et Mme Marc et Nathalie Schulte    | <p><i>Comme de Coulouvray-Boisbenatre Propriétaires de la parcelle 270 sur laquelle est implanté un bâtiment numéroté 139. Nous demandons qu'il fasse l'objet d'un changement de destination.</i></p>   | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R4/Cou | M. et Mme Sébastien et Monique Barbot | <p><i>Comme de Coulouvray-Boisbenatre Propriétaires des parcelles 135 et 139 sur lesquelles sont implantés les bâtiments 134 et 138. Nous demandons qu'ils fassent l'objet d'un changement de destination. Un CU est accepté (Cub 05014423J0023). Nous avons acheté la parcelle 0267 pour permettre l'accès à la parcelle 139.</i></p>  | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R5/Cou | Mme Valérie Maillard                  | <p><i>Comme de Coulouvray-Boisbenatre Propriétaire de la parcelle AT 103 sur laquelle est implantée deux bâtiments (AT 98 et 101). Je demande qu'ils bénéficient d'un changement de destination.</i></p>  | <p>Le bâtiment cadastré en AT101 peut être considéré comme une annexe à l'habitation et ne nécessite par conséquent pas d'autorisation à un changement de destination.</p> <p>Le bâtiment sur la parcelle AT98 répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. Ce bâtiment sera par conséquent ajouter dans le PLUi.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R6/Cou | M. Patrick Ganne                      | <p><i>Comme de Coulouvray-Boisbenatre Je suis propriétaire des bâtiments suivants sur les parcelles AM 233</i></p>  | <p>En réponse aux différentes demandes, Villedieu Intercom procédera aux modifications</p>  |

|        |                    |   |  |
|--------|--------------------|---|--|
|        |                    | <p><i>et AM 251, je demande qu'ils bénéficient d'un changement de destination. La parcelle 255 sur laquelle est attribué un changement de destination est une maison habitée. Les parcelles AM 237 et AM 250 sur lesquelles vous avez attribué un changement de destination, cela correspond à ma demande.</i></p>  | <p>suivantes dans son PLUi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suppression du changement de destination sur la parcelle AM255 qui correspond bien à une habitation,</li> <li>• Ajout des changements de destination sur les parcelles AM233 et 251.</li> </ul> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R7/Cou | M. Daniel Tourgis  | <p>Cmne de Coulouvray-Boisbenatre<br/><i>Je suis propriétaire du bâtiment AD 63 sur la parcelle AD 64. Je demande qu'il bénéficie d'un changement de destination.</i></p>   | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R8/Cou | M. Frédéric Auvray | <p>Cmne de Coulouvrais :<br/><i>Parcelles AM85 et AM86 : arbres en fin de cycle à abattre !<br/>Il ne faut pas interdire l'agrandissement de parcelles car l'activité agricole est impactée...</i></p>  | <p>Pour éviter de freiner le développement des activités agricoles et en concertation avec la Chambre d'Agriculture, le classement des haies situées sur les parcelles AM 85 et 86 sera modifié pour bénéficier d'une protection au titre de la loi paysage (actuellement classées en EBC). Ce nouveau règlement permettra d'assurer l'entretien et le renouvellement des haies. Un abattage pourra être envisagé, sous réserve de déposer une déclaration préalable auprès de la commune.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R9/Cou | M. Alain Barbot    | <p>Cmne Coulouvrais :<br/><i>Parcelles AC57 et AC52:la haie EBC n'existe pas<br/>Parcelles AC56 et AC55 : à la place de la haie EBC il y a un enrochement<br/>parcelle AC268 : il n'y a pas de haie EBC au milieu, je souhaite que cette parcelle classée N soit classée en A<br/>Parcelle AC60 et AC59 : une haie est en EBC alors que c'est une</i></p> | <p>En réponse aux différentes demandes de modification :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Après vérification, le tracé des haies sur les parcelles WA4 et 12 seront modifiés,</li> <li>• AC 54 et 53 : Au regard des enjeux environnementaux (présence de zones humides, gestion des ruissèlements, préservation de la qualité des cours d'eau...). La communauté de communes a</li> </ul>   |

|             |   |  |   |
|-------------|---|--|---|
|             |   | <p><i>haie de noisetiers !</i></p> <p><i>Parcelle WA04 et W12 : je suis contre les haies en classement EBC</i></p> <p><i>Parcelles AC5 et AC268 : la haie est classée EBC alors qu'il n'y a que 4 arbres !</i></p> <p><i>Parcelle WA04 et WA12: classées N, je ne suis pas d'accord sur leur classement</i></p> <p><i>parcelle AI84 : je suis contre la haie classée EBC</i></p> <p><i>Parcelles AC 67 et AC68 : nous demandons que les bât bénéficient d'un changt de destination</i></p> | <p>souhaité protéger les espaces boisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Afin de limiter l'impact de la protection du boisement sur l'activité agricole, le périmètre en EBC des parcelles AN186 et AN167 seront redessinés.</li> <li>• Le découpage parcellaire et la mention des routes ne relève pas de la compétence de Villedieu Intercom</li> </ul> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R10/Co<br>u | M. Daniel<br>Tourgis<br>(maire)                 | <p><i>Cmne de Coulouvrais :</i></p> <p><i>je souhaite l'agrandissement de certaines parcelles et de chemins afin d'améliorer les conditions d'exploitation</i></p>   | <p>Villedieu Intercom prend en compte cette remarque concernant la nécessité de faciliter la recomposition parcellaire agricole. Nous tenons toutefois à souligner que l'absence de remembrement sur notre territoire a permis de préserver les paysages locaux ainsi que le linéaire de haies bocagères. Ces éléments renforcent l'attractivité du territoire et participent à l'adaptation face au changement climatique.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R1/Boi      | M. et Mme<br>Lucien<br>Lemardelé                | <p><i>Cmne de Boisyyvon :</i></p> <p><i>au niveau des talus séparant les champs suivants et figurant sur les plans :</i></p> <p><i>Parcelles WA 48, 63, 68, 69, 72, 49, 44, 50, 51, 52 et 53 : 1 seule parcelle</i></p> <p><i>Parcelles WA46 et 47 : 1 seule parcelle dorénavant !</i></p> <p><i>WA73, 74, 75, 76 : 1 seule parcelle</i></p> <p><i>WA80 et 81 : idem</i></p> <p><i>WA124 et 125 : idem</i></p> <p><i>WA84, 118 et 119 : idem</i></p>                                       | <p>Le registre cadastral et son découpage parcellaire ne relève pas de la compétence de Villedieu Intercom. Le territoire n'est pas en mesure de faire évoluer la cartographie malgré son exploitation par une seule et même agricultrice.</p> <p><i>C'est exact</i></p>  |
| R2/Boi      | Mrs Eric,<br>Florent et<br>Nicolas<br>Lelandais | <p><i>Cmne de Boisyyvon :</i></p> <p><i>Parcelles WB350 WB41 et W345 : l'alignement d'arbres n'existe plus depuis 20 ans !</i></p>   | <p>L'analyse des images satellites et des photographies montre en effet qu'une haie mentionnée dans le PLUi sur la parcelle WB 350</p>  |

|             |                                    |   |   |
|-------------|------------------------------------|---|---|
|             |                                    | <p><i>Peut-on passer la fibre optique si un alignement d'arbres est classé en EBC ? (parcelle WB74 le long de la VC)</i></p> <p><i>Portion de talus de 50m sur WB74 : plus d'arbres comme mentionné sur le plan !</i></p> <p><i>Parcelle WB339 : le talus n'existe plus sur la moitié !</i></p>   | <p>n'existent plus depuis plusieurs années. Elle sera par conséquent supprimée.</p> <p><i>Dont acte mais pas de réponse concernant le passage de la fibre !</i></p>   |
| R3/Boi      | M. Alain Barbot                    | <p>Comme de Boisivyon :</p> <p><i>Nous sommes propriétaires de la parcelle B51 et nous voudrions que les haies ne soient pas classées EBC !</i></p>   | <p>Au regard des enjeux environnementaux présents sur la parcelle (présente d'un cours d'eau, de ZNIEFF de type 1 et 2, zone humide...), la communauté de communes ne souhaite pas donner suite à la demande de reclassement des haies.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R4/boi/Maur | Mrs Jean Louis et Daniel Letellier | <p>Comme de St Maur des Bois :</p> <p><i>Nous sommes propriétaires de la parcelle ZD28 : nous voudrions que les 3 autres bâtiments soient classés en changement de destination</i></p>  | <p>Les 3 bâtiments mentionnés dans l'avis font d'ores et déjà l'objet d'une autorisation de changement de destination.</p> <p>Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de faire évoluer le PLUi.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R5/Boi      | M. Stéphane Primois (maire)        | <p>Comme de Boisivyon ;</p> <p><i>La parcelle Do117 comprend une partie en zone humide. Elle est cultivée en maïs. Il y avait un ruisseau qui a été remblayé par l'actuel propriétaire M. Gautier. De plus il y a groupe à eaux qui dessert plusieurs habitations d'où des interrogations sur l'épandage du digestat sur la culture. Il serait souhaitable qu'une protection de la parcelle soit établie, d'autant plus que cette dernière était partagée autrefois par un ruisseau.....remblayé depuis !</i></p> | <p>Nous vous invitons à vous reporter à la réponse aux avis PPA, p. 111 :</p> <p>Le PADD de Villedieu Intercom fixe les objectifs suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sites de captages d'eau réservée à la consommation humaine, ces secteurs concentrent des enjeux d'ordre sanitaire et sont soumis à des risques de pollution de la ressource. Afin d'éviter de potentielles incidences, l'occupation et l'usage des sols dans les périmètres de protection de captages d'eau potable seront encadrés et adaptés aux enjeux environnementaux présents.</li> <li>• Les milieux aquatiques</li> </ul> |

|        |                     |   |   |
|--------|---------------------|---|---|
|        |                     |   | <p>peuvent être menacés par les activités humaines. Le PLUi s'engage dans le maintien des fonctions épuratrices naturelles du territoire, c'est-à-dire celles des haies bocagères, ripisylves ou encore zones humides.</p> <p>Une zone humide protégée est déjà repérée sur la parcelle WA266 toutefois, cette parcelle fait l'objet d'un zonage en A (agricole) alors que celui-ci devrait être Ap (secteur de protection de la ressource en eau et secteur de captage).</p> <p>A cet égard, Villedieu Intercom propose de modifier le zonage de ce secteur de captage d'eau afin que celui-ci soit couvert par une zone Ap au même titre que les parcelles concernées par le périmètre de protection (30, 31, 266 et 265).</p> <p><i>Dont acte, la fait de transformer la zone A en Ap paraît effectivement souhaitable</i></p> |
| R1/Col | M. Philippe Pétroff | <p>Cme de la Colombe :<br/> <i>Parcelle ZP31 : j'ai déposé un PC, étude Spanc effectuée et accordée. J'aimerais savoir ce qu'il en est de ce terrain et de l'avenir de mon projet de construire une maison individuelle ?</i></p> | <p>Tout d'abord nous tenons à préciser que l'obtention d'un certificat d'urbanisme permet de cristalliser les droits à la construction pendant 18 mois. A ce titre conformément au document en vigueur lors du dépôt, votre permis de construire devrait être validé.</p> <p>Nous tenons à souligner que dans le cadre du PLUi, la parcelle ZP 31 disposera d'un classement en zone agricole et ne pourra par conséquent pas faire l'objet de construction neuve. Nous vous invitons par conséquent à inscrire votre projet dans un calendrier bref afin de ne pas rendre ce dernier caduc.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R2/Col | M. Patrick Brachet  | <p>Cmne de La Colombe :<br/> <i>Propriétaire de la parcelle ZM22</i></p>  | <p>L'ensemble des parcelles mentionnées dans la contribution</p>  |

|                |   |  |   |
|----------------|---|--|---|
|                |   | <p>de 6600m2, je demande qu'elle devienne constructible car les réseaux sont arrivés et je peux dégager une bande de 15m de largeur pour ne pas gêner le plan d'épandage, les réseaux existent sur les parcelles ZM87, 88, 89 et 90</p>  | <p>écrite dispose d'ores et déjà d'un zonage UB. Elles sont par conséquent constructibles</p> <p><i>dont acte.</i></p>  |
| R3/Col         | M. Roland Lefèvre                                 | <p>Commune de La Colombe :<br/>Propriétaire de la parcelle ZN42 .<br/>Je souhaite construire un garage de 25m2 pour un camping-car et une voiture près de la maison d'habitation qui est louée !</p>   | <p>La parcelle ZN-42 dispose d'un zonage agricole. Le PLUi en cours d'élaboration y autorise :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et que les surfaces de plancher et d'emprise au sol soient inférieures ou égales à 50m².</li> </ul> <p>Ainsi si le projet de garage envisagé répond à ces conditions de superficie, ce dernier sera réalisable sur la parcelle ZN-42.</p> <p><i>M. Lefèvre devrait être satisfait de la réponse !</i></p> |
| R4/Col/<br>Per | M. Charly Varin (maire Percy) et M. Régis Barbier | <p>Commune de Percy en Normandie :<br/>Remise d'un document annexé :<br/>1°- La commune est propriétaire de la parcelle 393 AE n°30 en zone N. Un bât est existant et est utilisé par une assoc de Percy. Des matériels de stockage ont été récemment déposés dans le prolongement du bâtiment sur un espace public déjà aménagé. Afin d'être en conformité avec les droits des sols, la commune de Percy demande le classement d'une partie (bande) de la parcelle 393 AE n°30, en zone US</p> <p>2°- Obs sur l'OAP sectorielle page 74 : la commune de Percy est</p> | <p>En cohérence avec l'occupation du sol et l'activité existante, le périmètre demandé sera intégré au zonage Us.</p> <p><i>Dont acte</i></p> <p>Au regard des contraintes d'aménagement existante sur le site,</p>   |

|        |                         |   |  |
|--------|-------------------------|---|--|
|        |                         | <i>propriétaire de l'ensemble de la parcelle concernée par l'OAP, un lotissement est envisagé. L'OAP du PLU actuel prévoyait 6 parcelles, le futur en prévoit 9. Compte tenu de la configuration du site et de l'aménagement proposé dans le cadre du PLUi (une voirie située à l'Ouest et un espace boisé à préserver à l'Est, il nous paraît difficile d'aménager 9 parcelles !</i> | <p>la communauté de communes fera évoluer l'OAP en reprenant les caractéristiques mentionnées dans l'OAP en vigueur.</p> <p>La densité sera relevée sur le secteur de projet Paché Sud à 18 logements / hectares afin de maintenir les objectifs de densité brute sur l'ensemble de la commune.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R5/Col | M. Aurélien Leroy       | <p>Cmne de La Colombe :</p> <p><i>Nous sommes propriétaires des parcelles ZS82 et ZD60, il y a des anomalies concernant les haies : sur la ZS82, la haie n'existe pas et sur la ZD60 : elle existe mais n'apparaît pas sur le plan</i></p> <p><i>Sur la ZD42 nous souhaitons que le bât soit prévu en changt de destination.</i></p>  | <p>Après vérification de la présence de haie sur les parcelles mentionnée, Villedieu Intercom propose de réaliser les ajustements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Correction d'une erreur matérielle sur la parcelle ZS 82 (absence de haie),</li> <li>• Correction d'une erreur matérielle sur la parcelle ZD 60 (absence de haie),</li> </ul> <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment implanté au 50 rue du Hamel Baisnée, Villedieu Intercom procédera à l'ajout d'un changement de destination.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R6/Col | Mme Catherine Fouillard | <p>Cmne La Colombe</p> <p><i>Lot AB172:je demande que ma propriété soit agglomérée dans sa totalité</i></p>   | <p>En raison de la présence d'un périmètre de protection des captages d'eau, toute nouvelle construction est interdite dans le fond de la parcelle concernée. Ce périmètre de protection vise à préserver la qualité des ressources en eau potable en limitant les aménagements et activités susceptibles de les polluer. Les zones situées dans ces périmètres sont soumises à des restrictions strictes, définies par la réglementation, pour éviter tout risque de contamination. Ainsi, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être accordée pour des constructions dans cette partie de la</p> |

|        |   |  |  |
|--------|---|--|--|
|        |   |  | <p>parcelle, afin de garantir la protection durable de la ressource en eau.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R7/Col | Mmes Martine Laisné et Mme Janine Lalouelle | <p>Cmne La Colombe<br/> <i>parcelles AB194 et ZL57 : je souhaite des changts de destination pour une ancienne maison d'habitation et un bât</i></p>  | <p>Les parcelles AB 194 et ZL 57 sont situées en espaces de protection de captages d'eau et sont par conséquent limitées dans leur constructibilité.</p> <p>D'autre part, les bâtiments présents sur ces dernières ne répondent pas à la définition retenue par la communauté de communes dans le cadre de son PLUi pour qualifier un changement de destination.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le premier bâtiment (à gauche) constitue en l'état une ruine,</li> <li>• Le second bâtiment dispose d'une taille inférieure à 60 m<sup>2</sup></li> </ul> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R8/Col | M. Marcel Bourdon CAEC la Colombe           | <p>Cmne La Colombe :<br/> <i>Parcelles ZK24 et ZK5, ZK56 et ZK31 : je demande le déclassement des haies en « haies identifiées »</i><br/> <i>Parcelles ZL83 et AB42 : la haie classée n'existe pas dans sa partie centrale</i><br/> <i>parcelles ZL151 : la haie présente est taillée à 2m donc il faut la classer en haie à identifiée (voir courrier annexé)</i></p> | <p>Afin de ne pas impacter de manière significative l'activité agricole, Villedieu Intercom fera évoluer le classement des haies présentes sur les parcelles ZK 4 et 5, en les reclassant comme des haies identifiées.</p> <p>En réponse à la demande du pétitionnaire, la haie assurant la jonction entre la parcelle ZK 47 et 5 fera l'objet d'une protection au titre de l'article L. 151-23.</p> <p>Au regard de la photographie aérienne de la haie existante entre les parcelles ZL 83 et AB 42, cette dernière sera modifiée afin de retirer sa partie centrale aujourd'hui inexistante.</p> <p>La haie implantée sur la parcelle ZL 151 ne dispose en effet pas d'intérêt environnemental manifeste et</p> |

|         |                     |   |  |
|---------|---------------------|---|--|
|         |                     |   | dispose d'une taille à 2 mètres d'altitude. Néanmoins afin de préservation l'intégration paysagère du bâtiment, la haie sera uniquement identifiée.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R9/Col  | M. Yvan Soulard     | Cme La Colombe :<br><i>Parcelles ZK56, ZK31 et ZK45 : la haie d'arbres à protéger doit être conservée</i><br><i>Parcelles ZK05 et ZK47 : idem car les talus et les arbres protègent le bourg des inondations</i><br><i>je souhaite que le terrain de sports classé US le reste</i><br><i>(plan joint)</i> | En réponse aux différentes demandes de la commune : <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur US est d'ores et déjà exclusivement dédié aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de procéder à un changement du PLUi.</li> <li>• L'ensemble des haies mentionnées disposent d'ores et déjà d'une protection dans le PLUi,</li> <li>• Conformément à la demande de pétitionnaire, la haie assurant la séparation entre les parcelles 47 et 5.</li> </ul><br><i>Dont acte mais pas de réponse concernant le terrain de sport !!</i> |
| R10/Col | GAEC Dugros Caillou | Cmne La Colombe<br><i>Parcelles ZK11 et ZK63 : le talus est tjrs existant Par contre les 2 talus sur la ZK63 n'existent plus</i><br><i>(plan joint)</i>   | Le talus entre les parcelles ZK 11 et 63 figure bien sur le règlement graphique du PLUi.<br>Les deux talus mentionnés sur la parcelle ZK 63 ne sont mentionnés qu'à titre informatif. Il s'agit néanmoins d'erreur matérielle. Nous procéderons par conséquent à leur suppression.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R1/Mor  | Mme Béatrice Dubois | Cmne de Morigny :<br><i>Propriétaire de la parcelle ZL 8 « Le Trillot » à MORIGNY, demande que le bâtiment situé au Sud-Ouest de la maison d'habitation bénéficie d'un changement de destination. Ce bâtiment n'a plus d'utilité agricole, il bénéficie d'un</i>  | Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.<br><br><i>Dont acte</i>  |

|                  |                         |   |  |
|------------------|-------------------------|---|--|
|                  |                         | <i>potentiel (mûrs en pierres de qualité) pour être converti en habitation.</i>   |  |
| R2/Mor/<br>Montb | M. Frédéric<br>Mariette | <p>Cmne de Montbray<br/> <i>M. Frédéric MARIETTE du GAEC de la Renaumière exploitant les parcelles suivantes :</i><br/> <i>ZL 58 : Indique que la haie identifiée n'existe pas.</i><br/> <i>ZM 40 : Indique que le bout de haie identifiée en prolongement de la limite de propriété n'existe pas.</i><br/> <i>ZM 40 : Indique que le bâtiment n'existe plus.</i><br/> <i>ZM 30 : Indique que le cour d'eau en limite avec la commune de BESLON n'existe plus.</i><br/> <i>ZI 11 : Indique que le cour d'eau n'existe plus. de Montbray :</i></p> | <p>Les informations relatives au bâti présent sur les plans du PLUi sont issues des données cadastrales. La communauté de communes n'est pas en mesure de procéder à l'actualisation de cette donnée.</p> <p>Les cours d'eau recensés sur les plans et les prescriptions environnementales sont issus des données de la police de l'eau. La communauté de communes n'est par conséquent pas en mesure d'actualiser cette donnée. A défaut de présence d'un cours d'eau, la cartographie fait apparaître des zones humides.</p> <p>En ce qui concerne les haies après vérification, Villedieu Intercom procédera aux ajustements suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les photographies aériennes confirment la présence d'un alignement d'arbres sur la parcelle ZL 58. Cette dernière située dans un secteur de protection ZNIEFF de type 2 sera par conséquent conservé,</li> <li>• A partir des données communiquées, nous ne sommes pas en mesure d'identifier la haie mentionnée dans l'avis sur la parcelle ZM 40.</li> </ul> <p><i>Les réponses sont claires</i></p> |
| R1/Champ         | M. Georges<br>Vivier    | <p>Cmne de Champrepus :<br/> <i>Propriétaire des parcelles B583, B998, B1076 et B1077 : je demande que le bât sur la parcelle B998 construit en pierres, bénéficie d'un changement de destination</i></p>   | <p>Le bâtiment sur la parcelle B-998 répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. La communauté de communes l'intégrera dans la liste des sites pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p>  |

|          |                           |   |   |
|----------|---------------------------|---|---|
|          |                           |   | <i>Dont acte</i>  |
| R2/Champ | Mme Eliane Enquebec       | <p>Cmne de Champrepus :</p> <p><i>1 – Propriétaire des parcelles C 182, C 447, C 505, 1500 route de Granville.</i></p> <p><i>Demande que l'ensemble du bâti de la propriété bénéficie d'un changement de destination. Ce bâtiment n'a aucun caractère agricole, autrefois ce bâtiment était composé de quatre habitations en pierre et d'une étable en pierre au Nord-Est.</i></p> <p><i>2 – La Provotière, parcelles C 370, C 371 constituées d'une habitation et une longère en pierre. Demande que ces deux bâtiments bénéficient d'un changement de destination. Ces bâtiments n'ont plus aucun caractère agricole.</i></p> | <p>Les bâtiments situés le long de la route de granville constituent d'ores et déjà des habitants et ne nécessitent pas d'autoriser un changement de destination pour accompagner la rénovation du bâti. Le bâtiment au nord-est de la parcelle répond aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. La communauté de communes l'intégrera dans la liste des sites pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Nous alertons que l'accès à ce nouveau logement devra nécessairement être mutualisé avec les logements voisins.</p> <p>Les bâtiments présents sur les parcelles C-370 et 371 répondent aux caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination. La communauté de communes l'intégrera dans la liste des sites pouvant faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R3/Champ | M. Stéphane Lemardele     | <p>Cmne de Champrepus :</p> <p><i>Je suis entrepreneur de maçonnerie :</i></p> <p><i>Je demande l'extension de la zone UX dans la parcelle B748. J'ai un projet de construction de bât à usage de bureau d'atelier</i></p> <p><i>Voir courrier du 23,10,2024 à la mairie annexé)</i></p>  | <p>Les bâtiments de l'entreprise de maçonnerie générale Lemardele Stéphane dispose actuellement d'un zonage Ux. Ce dernier permet la construction de nouveaux bâtiments dans l'enceinte de l'entreprise.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R4/Champ | M. et Mme François Briard | <p>Cmne de Champrepus</p> <p><i>Parcelle C561 : nous demandons l'extension de la zone NX à cette parcelle</i></p>   | <p>Afin de ne pas impacter le développement de l'activité présente sur la parcelle C 561, la communauté de communes a souhaité créer un STECAL. Ce dernier a vocation a demeurer de taille limitée et ne doit pas avoir d'impact significatif sur l'environnement.</p> <p>La parcelle C 561 se situe</p>  |

|        |                              |  |   |
|--------|------------------------------|--|---|
|        |                              |  | <p>actuellement dans un secteur Natura 2000. Il n'apparaît par conséquent pas opportun de poursuivre son urbanisation sur l'ensemble de la parcelle.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R1/Mau | M. Damien Lebouvier<br>Maire | <p>Comme de Maupertuis :</p> <p><i>Les zones naturelles actuellement indiquées sur les cartes de l'enquête publique sont définies par les services administratifs de l'état sans aucune concertation avec les locaux et aucune connaissance réelle du terrain.</i></p> <p><i>Pour donner suite à la volonté politique de l'intercommunalité de VILLEDIEU-LES-POELES, le service administratif a réalisé des permanences afin de prendre les remarques des exploitants agricoles concernant les modifications de limite définies ensemble lors de ces journées.</i></p> <p><i>Aucune de ces modifications de limite n'ont été prises en compte avant la cartographie définitive.</i></p> <p><i>Je demande que l'ensemble des remarques lors des permanences réalisées à VILLEDIEU-LES-POELES soient prises en compte.</i></p> | <p>Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, Villedieu Intercom s'est engagé à concevoir un projet équilibré visant à renforcer l'attractivité du territoire tout en préservant les activités agricoles et les espaces naturels. Dans les zones dites "naturelles", la communauté de communes n'a pas voulu interdire strictement le développement des activités, permettant ainsi aux agriculteurs de poursuivre leur croissance.</p> <p><i>La question aborde des thèmes généraux. La réponse ne porte que partiellement sur les remarques.</i></p> |
| R2/Mau | M. Damien Lebouvier<br>Maire | <p>Comme de Maupertuis :</p> <p><i>Après vérification de la carte du RG, nous avons constaté que les modifications de destination définies par le CM n'ont pas été prises en compte.</i></p> <p><i>Parcelle B543 : bât à la « croix mare » et parcelle A761, au village « la Pagerie »</i></p> <p><i>Nous avons également signalé que les bâtiments situés « la Caderie » sur la A556 ainsi que celui sur la B59 ne peuvent plus être considérés comme habitations car ils sont en ruine depuis de nombreuses années</i></p>   | <p>Conformément au code de l'urbanisme, qui encadre les procédures d'arrêt et d'enquête, les documents présentés lors de l'enquête n'ont pas été modifiés malgré vos diverses demandes. Nous vous confirmons que celles-ci seront bien prises en considération lors de l'approbation, et nous vous invitons à consulter la section dédiée aux réponses aux avis des PPA.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |

|         |                            |  |  |
|---------|----------------------------|--|--|
| R3/Mau  | Mme Agathe Voisin (Grente) | Cmne de Mauperthuis (la Cour) :<br><i>Je demande que les bâtiments 937 et 766 soient pris en compte pour changement de destination</i>   | Si les deux bâtiments mentionnés disposent bien des caractéristiques nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination, ces derniers se situent à proximité immédiate de l'exploitation agricole (moins de 100 mètres des bâtiments existants).<br>A ce titre, un changement de destination pourrait être amené à compromettre à terme l'activité et handicaper une potentielle reprise de l'activité. A ce titre et conformément à la charte appliquée par le CDPENAF, Villedieu Intercom ne souhaite pas autoriser les changements de destination sur ces bâtiments.<br><br><i>Dont acte</i>   |
| R1/Poi  | Mme Sylvie Hébert          | Cmne St Pois :<br><i>Je demande que</i><br><i>1°- le bât sur la parcelle C566 bénéficie d'un changement de destination et que l'ensemble de la parcelle devienne constructible</i><br><br><i>2°- les parcelles AC75 et C22 en zone A deviennent constructibles</i> | Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.<br><br><i>Dont acte</i><br>Au regard de l'usage actuelle AC 75 et C22 (parcelles agricoles) et leur implantation à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, un classement total ou partiel de ces dernières constitueraient une extension de l'urbanisme et une consommation excessive des espaces naturels, agricoles et forestiers. Conformément à la loi « Climat et résilience », Villedieu Intercom a souhaité dans le cadre de son PLUi favoriser la densification du tissu urbain existant et à privilégier l'ouverture à l'urbanisme sur d'autres secteurs de la commune.<br><br><i>Dont acte</i> |
| R1/Chap | Mme Denise                 | Cmne de St Maur des Bois :   | Nous vous confirmons que le  |

|         |                                |   |   |
|---------|--------------------------------|---|---|
| /Maur   | Guillouet et M. Yves Guillouet | <i>Ma mère est propriétaire à St Maur des Bois, de la parcelle ZC58 sur laquelle il y a un bât étoilé (changt de destination). Il s'avère que ce bâtiment est divisé en 2 paties mitoyennes. Ma mère est propriétaire d'une de ces parties. Elle voudrait savoir si le changement de destination est valable pour les 2 parties ?</i> | <p>changement de destination s'applique à l'ensemble du bâtiment.</p> <p><i>La réponse devrait satisfaire Madame Guillouet</i></p>  |
| R2/Chap | Mme Annabelle Romuald          | <p>Cmne de La Chapelle-Cécelin :<br/> <i>Ma résidence principale se trouve sur la parcelle ZE39 (zone A) dont je suis propriétaire. Je me suis positionnée comme acheteuse de la parcelle voisine ZE33 (zone A). Je voudrais savoir si je pourrais y aménager un camping à la ferme ?</i></p>   | <p>Le règlement de la zone agricole ne permet pas de développer des activités annexes à l'agriculture et notamment des campings à la ferme (interdiction des hébergements touristiques).</p> <p>La mise en œuvre du projet nécessiterait de créer un secteur de projet (STECAL Nt). En l'état d'avancement du PLUi, la communauté de communes ne peut faire évoluer le zonage et créer un STECAL (procédure de consultation spécifique). Nous vous invitons néanmoins à vous rapprocher de la Communauté de communes pour être accompagné dans ce projet.</p> <p><i>C'est effectivement la procédure à suivre</i></p> |
| R3/Chap | anonyme                        | <p>Cmne La Chapelle St Cécelin<br/> <i>Parcelles ZE21, ZD18, ZD75, ZC59, ZB26 et ZC13 : je demande le changt de destination pour les 6 bâtiments (voir doc annexés)</i></p>   | <p>A la lecture des plans de zonage modifiés suite aux avis des PPA l'ensemble des fiches changements de destination communiquées ont bien été intégré dans le PLUi.</p> <p>Le bâtiment n°6 ne relève pour sa part pas d'un changement de destination. Ce dernier peut en effet être considéré comme une annexe à l'habitation aujourd'hui. Il peut par conséquent d'ores et déjà faire l'objet de travaux et être transformé en habitation.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R1/Lan  | M. et Mme Jacques et Brigitte  | <p>Cmne La Lande d'Airou :<br/> <i>Propriétaires de la parcelle ZB 44 en zone UC, nous constatons qu'il</i></p>   | <p>Le classement en UC de la parcelle ZB44 permet de procéder à une division parcellaire et de procéder à</p>   |

|        |                            |  |   |
|--------|----------------------------|--|---|
|        | Leblatier                  | <i>manque un bâtiment dans l'angle sud-est de la propriété. Cette parcelle étant d'une superficie de 5 600 m2 environ, nous avons le projet de demander une division parcellaire</i>   | <p>la construction de logement en densification. Le projet mentionné dans la contribution ne nécessite pas de modifier le document.</p> <p>En ce qui concerne le repérage d'un bâtiment manquant, cela ne relève pas du ressort de Villedieu Intercom. Nous vous invitons à ces fins à vous rapprocher auprès des services fiscaux.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R2/Lan | Mme Marie Christine Bliard | <i>Comme La Lande d'Airou : Propriétaire de la parcelle ZB 76, je souhaite que le bâtiment à l'est de la parcelle bénéficie d'un changement de destination (habitation et bureau) pour mon activité agricole professionnelle.</i>  | <p>Au regard de l'activité exercée par Madame Bliard, la réhabilitation de locaux à destination d'un logement de fonction est possible dans le cadre du PLUi, à condition que la parcelle n'en dispose pas d'ores et déjà d'un, comme le précise la jurisprudence.</p> <p>Le bâtiment ne semble pas remplir totalement des conditions nécessaires pour faire l'objet d'un changement de destination (absence de réseau, de voirie de desserte...).</p> <p><i>La formule « ne semble pas » laisse la porte ouverte à Madame Bliard pour refaire une demande argumentée !</i></p> |
| R3/Lan | M. Fabien Roger            | <i>Comme La Lande d'Airou : Locataire des parcelles autour de la ferme de La Foulerie (environ 50 ha) avec le siège de l'exploitation. Les parcelles C 157, 158, 90, 92, 168, 152, 153 et 154 sont en zone naturelle alors qu'elles sont labourées de manière périodique (tous les 5 ans). Elles sont considérées comme labourables au sens de la PAC. De plus, la parcelle C 92 se situe à l'extrémité de la stabulation existante et peut permettre l'extension de la construction à l'avenir.</i> | <p>Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale (ZNIEFF de type 1 et 2 ou zone Natura 2000...).</p> <p>Les parcelles mentionnées dans le cadre de la contribution font actuellement l'objet d'un classement en zone Natura 2000. Ce classement n'impacte pas l'activité agricole</p> <p>Néanmoins afin de prendre en</p>  |

|              |                    |   |   |
|--------------|--------------------|---|---|
|              |                    |   | <p>compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux</p> <p><i>dont acte</i></p>  |
| R1/Le Tanu : |                    | <p>Cmne Le Tanu :<br/><i>Propriétaire exploitant des parcelles A8, 10 et 673. La haie dans le sens de la pente n'existe plus pour faciliter le labour de ces parcelles.</i></p>   | <p>Suite à une vérification photographique, nous confirmons que la haie mentionnée dans le règlement graphique ne semble en effet plus exister. Nous procéderons par conséquent à une correction du document.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R1/Bes       | M. et Mme Alloteau | <p>Cmne de Beslon :<br/><i>Propriétaires de la parcelle YD 71, nous souhaitons un changement de destination sur le bâtiment et le référencement du talus séparatif implanté en 2016 entre les parcelles YD 71 et YD 72.</i></p> | <p>L'analyse orthophotographie fait apparaître une haie plantée récemment et un talus assurant la jonction entre les parcelles YD 71 et 72, Villedieu Intercom propose par conséquent de faire apparaître ces dernières à titre d'information dans le PLUi (trait de couleur marron).</p> <p><i>Dont acte mais pas de réponse sur le changt de destination !</i></p>  |
| R2/Bes       | M. Jourdan Clément | <p>Cmne de Beslon :<br/><i>Locataire de la parcelle ZV 153 et propriétaire de la ZV 28, je souhaite que la haie classée n'y soit pas.</i></p>   | <p>La haie assurant la jonction entre les parcelles mentionnées contribue aujourd'hui à la préservation des espaces naturels et des paysages de Villedieu Intercom. Elle est couverte par un périmètre de protection Natura 2000 (oiseaux). Il n'apparaît par conséquent pas pertinent de procéder à la suppression de la haie du PLUi et de faire évoluer son classement en EBC.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R2/Bes/Per   | M. Jourdan Clément | <p>Cmne de Percy en Normandie :<br/><i>Locataire de la parcelle YD5, des arbres remarquables sont identifiés sur la carte alors qu'il</i></p>   | <p>Le Plan de zonage ne fait pas apparaître de prescription graphique au titre des arbres remarquables (présence de haie et de zone</p>   |

|                 |                        |  |  |
|-----------------|------------------------|--|--|
|                 |                        | <i>n'y en a pas.</i>   | humide). Il n'apparaît dès lors pas nécessaire de modifier le document.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R2/Bes/<br>Céci | M. Jourdan<br>Clément  | Cmne de Ste Cécile :<br><i>Locataire de la parcelle B 161, il y a une haie et alignement d'arbres à protéger sur la carte alors qu'au centre il y a un passage qui existe pour le tracteur et les animaux.</i>   | En cohérence avec la configuration du site et ses usages, Villedieu Intercom corrigera l'erreur de tracé de la haie. En effet cette dernière qui coupe actuellement un chemin sera retracé à l'intérieur de la parcelle D 161 à l'emplacement de la haie existante.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R2/Bes/<br>Tri  | M. Jourdan<br>Clément  | Cmne de La Trinité :<br><i>Locataire de la parcelle ZK 7, il y a des arbres protégés sur la carte alors qu'il n'y en a pas.</i>  | Après vérification, la parcelle ZK 7 dispose bien sur sa limite avec la parcelle ZK 50 d'un alignement d'arbre. Ce dernier sera par conséquent conservé dans le PLUi.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R3/Bes          | M. Alexandre<br>Ozenne | Cmne de Beslon :<br><i>Locataire de la parcelle ZO 18, je souhaite que la zone naturelle soit diminuée.</i>  | Au regard de la configuration de la parcelle et du périmètre de la ZNIEFF de type 2 présente, la communauté de communes propose de basculer partiellement la parcelle ZO 18 vers un espace agricole selon la méthodologie suivante : <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'ensemble du périmètre ZNIEFF sera conservé en zone N,</li> <li>• Le Reste de la parcelle basculé (le long de la parcelle ZO 17) en Agricole</li> </ul><br><i>Dont acte</i> |
| R3/Bes/<br>Per  | M. Alexandre<br>Ozenne | Cmne de Percy en Normandie :<br><i>Locataire de la parcelle ZC 44, je souhaite savoir à quoi correspond la légende en bleu (remontée de nappes phréatiques).</i><br><br><i>Locataire de la parcelle ZD 4, je voudrais supprimer le doublon de haies et alignement d'arbres à protéger.</i> | Les zones en bleu sur le plan correspondent à un repérage des zones humides sur l'ensemble du territoire. Il s'agit d'une pré localisation réalisée par les services de la DREAL.<br><br><i>Dont acte, mais il manque la réponse pour la ZD4 !</i>   |
| R3/Bes/         | M. Alexandre           | Cmne de Margueray :  | Les haies mentionnées sur la   |

|                  |                        |   |   |
|------------------|------------------------|---|---|
| Mar              | Ozenne                 | <i>Locataire de la parcelle ZD 42, je voudrais supprimer une portion de haies et alignements d'arbres à protéger (à gauche).</i>  | parcelle ZD 42 le sont à titre d'information. Par conséquent après déclaration préalable auprès de la commune, vous serez en mesure de faire évoluer les alignements d'arbres.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R3/Bes/<br>Monta | M. Alexandre<br>Ozenne | Cmne de Montabot :<br><i>Locataire de la parcelle ZM 80, je voudrais remettre la haie et alignements d'arbres à protéger le long du chemin.</i>   | L'ensemble des haies présente sur la parcelle ZM 80 dispose d'ores et déjà d'une protection.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R4/Bes           | M. Jérémy<br>Leroy     | Cmne de Beslon :<br><i>Parcelle ZO 35 : espaces et alignements d'arbres à protéger à enlever ;</i><br><i>Parcelle ZL 32 : alignements d'arbres à protéger à enlever ;</i><br><i>Parcelle ZI 24 : diminuer la zone naturelle au Nord Est pour la repasser en zone agricole.</i>              | En ce qui concerne la parcelle ZO 35 et ZL 32: cette dernière est couverte par un périmètre de ZNIEFF de type 2. Les enjeux environnementaux associés justifient le classement en espace naturel et EBC des haies présentes sur le site. La communauté de communes ne fera par conséquent pas évoluer le zonage et les prescriptions graphiques.<br><br>En ce qui concerne la parcelle ZL 24 : L'ensemble de la parcelle dispose d'ores et déjà d'un classement agricole. Il n'apparaît conséquent pas nécessaire de faire évoluer le zonage.<br><br><i>Dont acte</i> |
| R5/Bes           | M. Pierre<br>Bénabe    | Cmne de Beslon :<br><i>Passer la parcelle ZP 7 de N en A et enlever la zone humide ;</i><br><i>Parcelle ZH 9 : zone humide à enlever ;</i><br><i>Parcelle ZI 24 : enlever la haie identifiée au Nord ;</i><br><i>Parcelles ZO 6, ZO 13, ZO 14, ZO 15 et ZL 46 : enlever la zone humide.</i> | En ce qui concerne les zones humides : Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.<br>En ce qui concerne le zonage N : Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme,  |

|                 |                      |  |  |
|-----------------|----------------------|--|--|
|                 |                      |  | <p>Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant.</p> <p><i>Dont acte</i></p> <p>En ce qui concerne la haie, après vérification, nous procéderons à la suppression de la haie mentionnée qui n'existe plus.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R4/Bes/<br>Vild | M. Pierre<br>Bénabe  | Cmne de Villedieu :<br><i>Parcelle AO98 : enlever la zone humide</i>   | <p>Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retirée à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.</p> <p><i>Dont acte. Bien entendu, les « inventaires complémentaires ne peuvent avoir de valeurs que si ils sont fait par une société agréé !</i></p>   |
| R6/Bes          | M. Franck<br>Marie   | Cmne de Beslon :<br><i>Parcelle ZL 48 : j'ai un projet de réhabilitation d'une ancienne maison et je voudrais qu'il aboutisse.</i> | <p>Le bâtiment mentionné (parcelle ZL 48) constitue d'ores et déjà une habitation. Il n'apparaît dès lors pas nécessaire d'ajouter un changement de destination ou de faire évoluer le PLUI.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R6/Bes/<br>Ceci | M. Stoyan<br>Laville | Cmne de Ste Cécile :<br><i>Gérant de la SCEA de la Montarderie, j'exploite les parcelles A 345, A 353, A 354, A</i>                | <p>Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité</p>  |

|        |                   |   |  |
|--------|-------------------|---|--|
|        |                   | <p>357, A 358 et A 359. Actuellement reconnues en zone naturelle, je souhaite qu'elles soient classées en agricole.</p>   | <p>procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Elles sont également couvertes par un périmètre de protection des points de captage.</p> <p>Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R7/Bes | M. Stoyan Laville | <p>Cmne de Beslon :<br/> <i>Sur les parcelles ZW 34, ZW 33, ZW 32 et YD 17 la haie EBC non existante est à supprimer ;<br/> Les parcelles ZT 32 et ZT 33 classées en zone naturelle doivent passer en agricole.</i></p> | <p>Après vérification, nous procéderons à la correction d'une erreur matérielle sur le lieu d'habitation en supprimant la haie mentionnée. Cette dernière n'existe en effet plus.</p> <p>Parcelle YR 17 : Pour limiter l'impact du classement des haies en EBC sur l'ensemble du territoire et en réponse aux demandes fréquentes des agriculteurs, la communauté de communes a décidé de réviser le classement des haies. Ainsi, toutes les haies concernées par les demandes seront reclassées en haies à protéger, conformément à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.</p> <p>Zonage : Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Le règlement écrit en zone N permet à condition que le projet ne porte pas atteinte aux paysages ou à</p> |

|                 |                               |  |  |
|-----------------|-------------------------------|--|--|
|                 |                               |  | <p>l'environnement, la construction d'extension des bâtiments agricoles existant.</p> <p><i>Dont acte, les réponses sont claires</i></p>   |
| R8/Bes          | M. Cilles<br>Lebeurier        | <p>Cmne de Beslon :</p> <p><i>La parcelle ZK 23 qui est en zone naturelle protégée doit passer en zone agricole protégée.</i></p>  | <p>Afin de préserver les ressources en eau, Villedieu Intercom propose d'élargir le périmètre de protection existant en intégrant au zonage AP les parcelles suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ZK 22, 23, 24 et 38.</li> </ul> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R9/Bes          | M. Mathieu<br>Maillard        | <p>Cmne de Beslon :</p> <p><i>Sur les parcelles YC 8, YC 5 et YC 4, il faut diminuer la zone naturelle. En effet, cette zone n'est pas humide sur la partie nappes phréatiques.</i></p> <p><i>Sur la parcelle YB 7, le cours d'eau qui la traverse n'existe plus depuis plusieurs années (au moins 10ans).</i></p> <p><i>Sur la parcelle ZV 60, la zone humide n'existe pas. En revanche, l'enclave de la parcelle YC 4 peut être identifiée en zone humide.</i></p> | <p>Zone humide : Issue de travaux menés par la DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retirée à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site</p> <p>Les cours d'eau recensés sur les plans et les prescriptions environnementales sont issus des données de la police de l'eau. La communauté de communes n'est par conséquent pas en mesure d'actualiser cette donnée.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R10/Bes         | Mme<br>Antoinette<br>Alloteau | <p>Cmne de Beslon :</p> <p><i>Le tableau récapitulatif de la zone A page 127 du règlement est très restrictif car toute activité semble interdite mais si on lit le règlement pages 128 et 129, les autres activités peuvent être autorisées. Il semble qu'il y ait une ambiguïté qui pourrait être source de confusion à l'avenir.</i></p>  | <p>Conscient des difficultés à lire le règlement écrit, la communauté de communes procédera à une remise en page du règlement écrit.</p> <p><i>Cela paraît effectivement nécessaire</i></p>  |
| R10/Bes<br>/Lan | M. Ludovic<br>Blin            | <p>Cmne La Lande d'Airou :</p> <p><i>Les parcelles classées en zone naturelle ZB 74, 68, 21 et E 174, 175, 894, 173, 176, 181, 184, 185, 934, 897 et 172 sont à remettre en zone agricole.</i></p>   | <p>Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites</p>   |

|               |                        |  |  |
|---------------|------------------------|--|--|
|               |                        |  | <p>disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 1 et 2 et par un périmètre Natura 2000.</p> <p>Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R10/Bes /Ceci | M. Ludovic Blin        | <p>Cmne Ste Cécile :</p> <p><i>Les haies sont à retirer du classement sur les parcelles B 677 et 678.</i></p>  | <p>Les haies mentionnées sur les parcelles B 677 et 6788 ne disposent pas de protection spécifique dans le PLUi (parcelles identifiées). Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de faire évoluer le classement.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R10/Bes /Fleu | M. Ludovic Blin        | <p>Cmne de Fleury :</p> <p><i>L'extension de la zone urbanisée au sud est stupide, il faut prioriser les dents creuses.</i></p>  | <p>Dans le cadre de son projet d'aménagement, Villedieu Intercom a adopté une approche de sobriété foncière en limitant les projets d'extension urbaine. Une attention particulière est accordée aux "dents creuses".</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R12/Bes       | M. Léon Dolley (maire) | <p>Cmne de Beslon :</p> <p><i>Je demande plus de souplesse sur l'exploitation et l'entretien des haies classées en EBC. Permettre la coupe de bois sur talus où à plat....ainsi que l'abattage d'arbres arrivés à maturité....permettre l'abattage d'un talus dans la condition de reconstruction d'une autre permettant un meilleur résultat environnemental...garder la déclaration préalable pour les talus mais assouplir pour les coupes...</i></p> | <p>Après concertation avec les agriculteurs et au regard des différentes demandes formulées par les agriculteurs et les communes, Villedieu Intercom souhaite assouplir les dispositions de protection des haies et alignements d'arbres. Ainsi en dehors des espaces disposant d'une protection environnementale forte (ZNIEFF, Natura 2000, Mont Robin), le linéaire de haie disposera d'une protection au titre de l'article L. 153-11 du code de l'urbanisme.</p>                            |

|                |                                 |  |  |
|----------------|---------------------------------|--|--|
|                |                                 |  | <p>Ainsi l'ensemble des assouplissements évoqués dans la contribution écrite de la commune pourront être mise en œuvre. Le projet prévoit néanmoins de conserver les déclarations préalables pour les abattages. Ces dernières pourront être une seule fois, si les exploitations se dotent d'une charte de gestion des haies.</p> <p><i>La réponse est claire</i></p> |
| R1/Per         | M. Marc Bellanger               | <p>Cmne de Percy :<br/> <i>Je suis propriétaire de la parcelle Z38, 2 bât font l'objet d'un changt de destination, je demande que le 3ème (un ancien pressoir) le soit aussi</i></p>   | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R2/Per/<br>Mar | M. Gilbert Lemoine              | <p>Cmne de Margueray:<br/> <i>Je suis propriétaire de la parcelle ZB69 qui a toujours été inscrite comme un verger et qui n'apparaît plus en tant que tel ! Nous demandons que cette parcelle soit classée « verger » au titre de l'art L151-23 du CU. Cette demande est liée à la production cidricole et à la (re)plantation progressive de pommiers</i></p> | <p>Conformément à la demande exprimée par le propriétaire la parcelle ZB 69 fera l'objet d'une protection au titre des vergers.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R3/Per/<br>Mar | M. Bertrand Lemoine             | <p>Cmne de Margueray :<br/> <i>Je suis propriétaire de la parcelle ZC15 comprenant 1 maison . Je souhaite qu'elle conserve le statut de maison d'habitation</i></p>  | <p>Le zonage du PLUi n'a pas d'incidence sur le statut de la maison d'habitation. Cette dernière conservera ce statut à l'avenir.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R4/Per/<br>Mar | M. Gilbert et Mme Lydie Lemoine | <p>Cmne de Margueray :<br/> <i>Nous sommes propriétaires de la parcelle ZC80 . Nous demandons que le bâtiment en pierres situé au nord de la parcelle fasse l'objet d'un changt de destination</i></p>   | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R5/Per         | M. Michel Roussel               | <p>Cmne de Percy :<br/> <i>Parcelle classée auparavant AB5 (!) Mais sur le projet PLUi, il</i></p>   | <p>Malgré la proximité du tissu urbain, au regard de l'usage des parcelles, nous ne pouvons pas considérer que</p>   |

|        |                                    |  |  |
|--------|------------------------------------|--|--|
|        |                                    | <i>s'agit des parcelles AB548 et AB545. A côté la parcelle 543. Et l bât qui correspond sans doute à AB5. Les séparations des parcelles ont été modifiées. Un adjoint au maire nous a dit qu'une zone constructible avait été oubliée dans le plan précédent. Or, je m'aperçois que cette zone est classée N. Cela change tout !</i> | l'ensemble des parcelles mentionnées sont des dents creuses et intègrent l'enveloppe urbaine (discontinuité du tissu urbain).<br>L'urbanisation de ces parcelles n'est pas souhaitable au regard des enjeux environnementaux présent sur ces dernières (zone humide, ZNIEFF de type 2...).                     |
| R6/Per | M. Régis Leclerc                   | Cmne de Percy :<br><i>Nous sommes propriétaires de la parcelle ZD26 classée A. Nous souhaiterions qu'une partie devienne constructible (partie D238 : le Travers) accès possible par le chemin communal</i>  | Afin de limiter le mitage des espaces agricoles, le PLUi s'attache à concentrer l'ensemble des productions de logements dans les centres villes et les hameaux constitués ce qui n'est pas le cas du manoir présent sur la parcelle ZD 56.<br>Son aménagement correspondrait à une extension urbaine.          |
| R7/Per | M. Philippe Hubert                 | Cmne de Percy :<br><i>Parcelle ZW9 : la haie classée EBC est inexistante, à l'ouest de la ZW48 de l'autre côté du cours d'eau.</i><br><br><i>Parcelle 2X22 (!) : le bât n'existe plus et la haie qui est à l'ouest classée EBC n'existe pas !</i>  | Après vérification, Villedieu Intercom procédera à la correction de l'erreur matérielle et supprimera la haie.<br><br>En ce qui concerne le repérage d'un bâtiment manquant, cela ne relève pas du ressort de Villedieu Intercom. Nous vous invitons à ces fins à vous rapprocher auprès des services fiscaux. |
| R8/Per | M. Bernard Meslin et Mme Lebouvier | Cmne de Percy :<br><i>Parcelle ZD43 : le plus petit bât n'existe plus</i>  | En ce qui concerne le repérage d'un bâtiment manquant ou inexistant, cela ne relève pas du ressort de Villedieu Intercom. Nous vous invitons à ces fins à vous rapprocher auprès des services fiscaux.   |
| R9/Per | M. Valéry                          | Cmne de Percy :  | Issue de travaux menés par la  |

|                 |                                    |   |   |
|-----------------|------------------------------------|---|---|
|                 | Dumont                             | Parcelle ZL58 : la zone humide n'existe pas.<br><br>Sur la YM25, la haie identifiée n'existe pas  | DREAL Normandie, la pré localisation des zones humides présentées dans le règlement graphique ne peut pas faire l'objet de modification. Cette dernière pourra être retiré à condition de réaliser des inventaires complémentaires sur site.<br><br><i>Dont acte et même remarque concernant les zones humides</i><br><br>En ce qui concerne la haie, après vérification, la Communauté de communes procédera à la correction de l'erreur matérielle.<br><br><i>Dont acte</i> |
| R10/Per         | Mme Claire et M. Emmanuel Lecharny | Cmne de Percy :<br><i>Au vu des circulations observées depuis des années (mamans et enfants surtout), nous suggérons qu'un chemin de circulation douce soit crée entre la médiathèque et le centre aéré. Le trajet suivrait la limite entre les parcelles AC291 et AC247. Nous sommes contents du pôle de santé</i> | La ville de Percy-en-Normandie a pris note de la demande et s'attachera dans son projet d'aménagement à y apporter une réponse.<br><br><i>Dont acte. Madame Claire aura sûrement à cœur de suivre sa proposition !</i>  |
| R11/Per/<br>Bes | M. Gilles Lebeurrier               | Cmne de Beslon<br><i>Je m'oppose aux zones naturelles des parcelles (voir 18 parcelles détail)... elles doivent être reclassées en A.</i>   | Comme préciser dans la contribution, l'ensemble des parcelles mentionnées sont situées sur un périmètre de protection rapproché (captage) existant. Elles font à ce titre l'objet d'un classement en secteur Np. Le reclassement en Ap de l'ensemble des parcelles n'aurait pas d'incidence sur le droit de l'urbanisme (règlement similaire). De ce fait, Villedieu Intercom ne fera pas évoluer le classement en vigueur.<br><br><i>Dont acte</i>                           |
| R12/Per         | M. Hubert Delarue                  | Cmne Percy<br><i>Parcelle ZC20 : je m'oppose à la demande de mon propriétaire concernant sa demande de</i>  | Conformément à la volonté du PLUi de préserver les activités agricoles, la communauté de communes ne procédera pas au classement du   |

|         |                     |  |  |
|---------|---------------------|--|--|
|         |                     | <i>réhabilitation d'un bâtiment (réduction de ma surface d'épandage et proximité de mon siège d'exploitation)</i>  | bâtiment présent sur la parcelle ZC 20 comme étant susceptible de faire l'objet d'un changement de destination.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R13/Per | M. Daniel Ledormeur | Cmne Percy :<br><i>Parcelle ZY94 : une vieille maison n'est pas répertoriée. Il y a eu un CU d'accordé le 19,01,2022 avec l'accord de la CDPENAF en date du 8,06,2022. Je demande sa réhabilitation en changt de destination</i>   | En cohérence avec le refus exprimé par la CDPENAF lors d'une consultation ultérieure et afin de ne pas impacter de manière significative l'activité agricole, Villedieu Intercom ne souhaite pas donner suite à la demande.<br><br><i>Dont acte</i>  |
| R14/Per | M. Nicolas Hervy    | Cmne Percy :<br><i>Parcelle ZD143 : je conteste le zonage N et souhaite son classement en A</i><br><br><i>Parcelles RY20 et ZC37 et 38 et ZE57: je conteste les haies en EBC Parcelles ZE56, 57, ZD2, ZD131, ZC36, ZC44, ZC42, YM17 et 18, les talus n'existent plus</i> | Afin de préserver la biodiversité et conformément aux pratiques en vigueur en matière d'urbanisme, Villedieu Intercom a souhaité procéder au classement en zone naturelle de l'ensemble des sites disposant de prescription environnementale. La parcelle mentionnée dans le cadre de la contribution est couverte par un périmètre ZNIEFF de type 2. Néanmoins afin de prendre en compte les craintes exprimées par les agriculteurs du territoire, Villedieu Intercom fera évoluer le plan de zonage en excluant du zonage N l'ensemble des surfaces infra-parcellaires non couverte par des enjeux environnementaux.<br><br><i>Dont acte</i><br><br>Après vérification, Villedieu Intercom procédera à la suppression des haies repérées sur les parcelles ZC 37, 38 et ZE 57. Ces dernières n'existent en effet plus sur les photographies aériennes. La communauté de communes procédera également à la correction des haies recensées sur les parcelles ZE 56, ZD 2 et 131, ZC 42. Pour les autres parcelles, le recensement |

|          |                          |  |   |
|----------|--------------------------|--|---|
|          |                          |  | <p>demeure inchangé du fait de la présence de parcelle sur les photographies aériennes.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R1/Vilbo | M. Stéphane Bellanger    | <p>Cmne de Villebaudon<br/> <i>Je suis propriétaire des parcelles ZC 87 et ZC 95 classées en zone agricole dans le projet de PLUi. Je demande que ces parcelles soient reclassées constructibles.</i></p>  | <p>Le règlement applicable en zone agricole (zone A) autorise la réalisation d'extensions ou la construction d'annexes aux habitations existantes situées sur les parcelles 87 et 95.</p> <p><i>dont acte</i></p>   |
| R2/Vilbo | M. Jeanne                | <p>Cmne de Villebaudon :<br/> <i>Je suis propriétaire des parcelles ZC 82, 83 et 84 et je souhaiterais que ces parcelles soient constructibles. Remarque : les parcelles ZC 78 et 85 ont obtenu un permis de construire il y a quelques années.</i></p>                        | <p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification des parcelles ZC 82, 83 et 84 ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire. Par conséquent votre certificat d'urbanisme demeure valide tant que le PLUi ne sera pas approuvé.</p> <p>Nous tenons à souligner que le règlement applicable en zone agricole (zone A) autorise la réalisation d'extensions ou la construction d'annexes aux habitations existantes.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| R3/Vilbo | Mme Martine Lebouteiller | <p>Cmne de Villebaudon :<br/> <i>Je suis propriétaire de la parcelle ZD 93 classée en agricole dans le projet de PLUi. Je souhaite que cette parcelle soit classée constructible. A la succession nous avons eu connaissance d'un plan avec des constructions et de la</i></p> | <p>En raison des exigences réglementaires relatives aux distances d'éloignement des installations de traitement des eaux usées, la parcelle ZD 93 est en grande partie inconstructible. Ces distances (100 mètres) visent à protéger la qualité de vie des</p>  |

|              |                    |  |   |
|--------------|--------------------|--|---|
|              |                    | <p>voierie à réaliser de Maître VERREK, notaire à PERCY.</p>   | <p>habitants et à prévenir les risques sanitaires associés aux nuisances éventuelles des installations de traitement</p> <p>Au regard de ces contraintes, limitant la constructibilité de la parcelle, la communauté de communes de communes n'est pas en mesure de donner suite à la demande.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| R4/Vilbo/Per | M. Bernard Voisin  | <p>Comme de Villebaudon :</p> <p><i>Je suis propriétaire des parcelles ZK 46 et ZK 47 sur lesquelles sont implantés 3 bâtiments dont une maison d'habitation. Je demande que le bâtiment le plus à l'Est face l'objet d'un changement de destination.</i></p> <p><i>Parcelle ZK 36 : la haie la plus à l'Est n'existe pas.</i></p> <p><i>Parcelles ZK 42 et ZK 43 : les haies ne se situent pas en limite de propriété suite au dernier remembrement, ce qui peut poser problème à l'avenir.</i></p> | <p>Au regard des caractéristiques du bâtiment et des critères définis dans le cadre du PLUi, la Communauté de communes décide d'ajouter une possibilité de changement de destination sur cette parcelle.</p> <p>Sur la parcelle ZK 36 le repérage fait apparaître la présence d'un linéaire de haies. A ce titre le repérage n'évoluera pas dans le PLUi.</p> <p>Pour les haies situées sur les parcelles ZK 42 et 43, le règlement d'urbanisme permet de réaliser sous conditions les travaux nécessaires pour faire évoluer le linéaire de haie (déclaration, compensation...).</p> <p><i>Dont acte pour les 3 réponses</i></p> |
| R1/Cher      | Mme Sandrine Legac | <p>Comme de Chérencé le Héron</p> <p><i>Parcelle ZI93 (village le Triloux) les alignements de haies et arbres sont inexistantes</i></p> <p><i>La CUB05013024300007 du 11,0,2024 : je souhaite conserver la possibilité de changer de destination le bât agricole</i></p>   | <p>Après vérification de la parcelle ZI-93, Villedieu Intercom procédera à la correction d'une erreur matérielle en supprimant la haie mentionnée.</p> <p>La cristallisation des droits est un principe juridique important en matière d'urbanisme, particulièrement pertinent lors de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Lorsqu'un certificat d'urbanisme est délivré, il permet de "cristalliser" les droits de son bénéficiaire, ce qui signifie que les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du</p>  |

|         |           |  |   |
|---------|-----------|--|---|
|         |           |  | <p>certificat restent applicables pendant un certain temps, même si ces règles changent par la suite en raison d'une révision du PLUi. Dans ce cadre, un certificat d'urbanisme a pour effet de figer les droits pendant une période de 18 mois pour un certificat d'urbanisme d'information, et de 18 mois pouvant être étendus à 24 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Cela signifie que le bénéficiaire peut se prévaloir des règles en vigueur au moment de l'obtention du certificat, notamment en matière de constructibilité, de desserte ou de zonage, malgré l'évolution ultérieure du PLUi. Cette cristallisation des droits constitue une protection pour les porteurs de projets, leur permettant de se projeter avec une certaine sécurité juridique pendant la durée de validité du certificat. Le PLUi n'aura par conséquent pas d'impact sur les projets.</p> <p>Au-delà de cette cristallisation des droits, Villedieu Intercom autorisera dans le règlement graphique un changement de destination sur la parcelle ZK 111.</p> <p><i>La réponse est claire et argumentée</i></p> |
| R2/Cher | anonyme   | <i>La Parcelle ZH25 (Cmne de Chérencé??) est enclavée...pouvez vous étudier la partie ou il y a déjà des constructions !</i> | <p>Au regard de l'implantation de la parcelle dans le prolongement de l'enveloppe urbaine et de l'absence d'activité agricole sur la parcelle et à proximité directe, Villedieu Intercom procédera à la correction de cette erreur matérielle en intégrant l'ensemble des bâtiments dans l'enveloppe urbaine (zonage Ub). Le fond de parcelle demeurera pour sa part en secteur agricole.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| R3/Cher | M. Daniel | <i>Parcelle ZH32 (Cmne de</i>  | Le bâtiment présent sur la parcelle   |

|  |         |   |  |
|--|---------|---|--|
|  | Norgeot | <i>Chérencé??) le propriétaire de la parcelle est décédé , en attendant la mise à jour des documents afin que l'héritier puisse reprendre le dossier et conserver le changement de destination du bâtiment se trouvant sur la dite parcelle</i> | ZH 32 dispose d'ores et déjà d'une autorisation de changement de destination. Il n'est dès lors pas nécessaire de faire évoluer le PLUi.<br><br><i>Dont acte</i> |
|--|---------|---|--|

### Observations sur Registre Dématérialisé

| N°  | identité            | Observations  | Réponse pétitionnaire<br>Commentaires commission  |
|-----|---------------------|---|---|
| RD1 | anonyme             | <p>Je souhaiterais obtenir des précisions concernant la désignation d'un "Patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme" sur la commune de Saint-Pois.</p> <p>Pourriez-vous m'indiquer quel est le patrimoine bâti protégé qui correspond à l'emplacement indiqué sur l'image ci-jointe ?</p>                           | <p>La prescription surfacique correspond à un pont.</p> <p><i>Dont acte</i></p>    |
| RD2 | Mme Mathilde Auvray | <p>Ma contribution concerne la commune de Villedieu les Poêles, le lieu-dit La Martinière pour les parcelles AM129, AM65, AM66, AM148, AM138, AM156, AM153. Ces parcelles étaient sur le PLU en cours classées en zone UL (Zone Urbaine de Loisir) à l'exception de la parcelle AM 148 classée en zone UB (parcelle constructible). Ces parcelles sont aujourd'hui exploitées comme terres agricoles avec un verger sur la parcelle AM129</p> | <p>Conformément à la demande de la commune lors de l'arrêt du PLUi, la communauté de communes procédera aux ajustements nécessaires pour favoriser la mise en œuvre du projet de centre de bien-être.</p> <p>A ce titre, les parcelles seront partiellement basculées en 1AU (en dehors de la grange qui demeure en Ub) et fera l'objet d'une OAP spécifique.</p> |

|           |               |  |  |
|-----------|---------------|--|--|
|           |               | <p>et le reste en pâturages pour de l'élevage.</p> <p>Toutes les parcelles apparaissent sur le nouveau PLUI en zone US (Secteur d'équipements d'intérêts collectifs et de services publics).</p> <p>Est ce qu'il s'agit d'une erreur de destination sur les nouveaux plans ?</p> <p>J'ai depuis 2020 un projet en cours sur ces parcelles, dont la mairie de Villedieu et la communauté de communes ont pris connaissance en 2021 et 2022. Dans ce projet, la parcelle AM129 est en cours de plantation d'un verger destiné à devenir à terme une forêt jardin et peut-être un jardin partagé (type Potabief à Villedieu). La parcelle AM148 est actuellement constructible (un DP a été déposé dans ce sens, afin d'y construire une maison Bio-climatique, autonome en énergie).</p> <p>A cheval sur les parcelles AM156 et AM153, se trouve une grange avec un projet de restauration. Ces parcelles font donc partie d'un projet global de préservation de la nature et d'installation d'un lieu ouvert au public pour une plus grande sensibilisation à la protection de l'environnement et de la biodiversité.</p> | <p><i>Madame Auvray devrait être satisfaite par la réponse et ne manquera pas de suivre ses demandes auprès de la CC !</i></p>   |
| RD 3 et 4 | M. Loïc Morin | <p>Ayant fait une demande de CU le 20 MAI 2023 n° de CU 05013723J0010 puis une demande de DP en date du 21 mars /2024 N° DP = 05013724J0004 25 rue du Hamel parcelle N° ZP 29 . une division a été faite de celle-ci pour mise en vente d'un lot pour construction avec accord de vos service administratif ; métrage par géomètre puis accord sur une nouvelle parcelle ZP N° 226.</p>  | <p>La parcelle ZP 29 de la commune de La Colombe fait actuellement l'objet d'un zonage agricole. Elle ne sera par conséquent plus constructible après l'entrée en vigueur du PLUi pour autant, l'attribution d'un CU cristallise des droits pendant 2 ans. Nous invitons le futur acquéreur à déposer un permis de construire dans les plus brefs délais afin de ne pas rendre le projet impossible.</p> |

|     |                      |   |  |
|-----|----------------------|---|--|
|     |                      | <p>Une demande de prorogation a été faite et acceptée par vos services en date du 02/02/2024. A ce jour un compromis de vente de la parcelle ZP N° 226 est signé chez Maître LEBLANC depuis le 28/07/24.</p> <p>Le futur acheteur doit déposer son permis de construire fin octobre à la mairie de la Colombe. Avec le nouveau PLUI, je me questionne sur la possibilité de la vente de mon terrain constructible à ce jour N° 226 à savoir que des engagements financiers sont en cours pour ce projet entre acheteur et vendeur (frais de géomètre, notarial, maître d'œuvre ..)</p>                                  | <i>Dont acte</i>   |
| RD5 | M. Dominique Leclerc | <p>Ayant acquis une maison 8H fontaine minérale à Villedieu les Poêles Rouffigny, cadastré AB 101 nous demandons, qu'une partie de ce terrain soit classé en zone constructible. Ce terrain est classé UB lors du précédent PLU. Cette parcelle d'environ 1600 m<sup>2</sup> s'apparente à une dent creuse. Une dent creuse est, en urbanisme, un espace non construit entouré de parcelles bâties.</p>   | <p>L'ensemble de la parcelle AB 101 dispose d'un classement UB. Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire d'apporter des modifications au PLUi.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| RD6 | M. Arnaud Béchet     | <p>La société Luxel – filiale d'EDF Renouvelables est spécialisée dans le développement, l'ingénierie, la planification, la mise en œuvre et l'exploitation de parcs photovoltaïques au sol. Dans le cadre de cette activité, j'ai analysé la compatibilité du PLUi avec un projet de centrale photovoltaïque au sol. Sauf erreur de ma part, la rédaction actuelle du règlement de la zone N ne permet pas de réaliser un projet photovoltaïque et le règlement de la zone A permet seulement de développer un projet agrivoltaïque, et ce, sans tenir compte du contexte actuel sur le site ou de son historique.</p> | <p>En cohérence avec les orientations du SRADDET Normandie, Villedieu Intercom ne souhaite accompagner le développement des installations photovoltaïques au sol en secteur agricole et naturel en dehors des projets intégrant la nomenclature « agrivoltaïsme ». Le territoire ne souhaite par conséquent pas apporter de modification au règlement.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |

|     |                       |   |  |
|-----|-----------------------|---|--|
|     |                       | <p>Cette clause engendre une exclusion des projets sur les terrains où il n'est pas possible de réaliser un projet agrivoltaïque alors même qu'il s'agit de sites ciblés par l'état pour développer un tel projet. A titre d'exemple, avec la rédaction actuelle du PLUi, il ne serait pas possible de développer un projet de centrale photovoltaïque sur un site pollué, inculte, artificialisé..., des historiques pourtant propices pour ce type de projet. Je souhaite savoir s'il est possible d'ajouter dans le futur règlement du PLUi, une mention qui pourrait permettre le développement d'un projet de centrale photovoltaïque, en zone N, et autre que agrivoltaïque en zone A, sur des sites avec un contexte et un historique spécifique (ex : pas d'activité agricole depuis plus de 10 ans, non forestier, site dégradé...). Cette évolution du PLUi permettrait de valoriser un terrain "dégradé" de manière écologique avec une production d'énergie verte locale.</p> |  |
| RD7 | Mme Solange Chardron  | <p>Comme Percy en Normandie : je voudrais que la parcelle AC 0316 soit reconsidérée en UX et non en N. Mon intention est de transmettre celle-ci à mon fils Lionel Chardron propriétaire de la parcelle voisine (AC 0314) qui a un projet de construction si la parcelle AC 0316 devient UX car celle-ci lui permettrait de déplacer la zone de stationnement et d'exposition actuelle de l'AC 0314 vers la AC 0316. Le ruisseau et ses berges limitrophes de la parcelle AC 0316 resteront dans leurs états naturels.</p>  | <p>Au regard des enjeux environnementaux existants sur l'ensemble de ces parcelles (ZNIEFF de type 2), les parcelles mentionnées disposent d'ores et déjà dans le PLU de Percy en Normandie d'un zonage N. A ce titre, la Communauté de communes ne souhaite pas faire évoluer le règlement graphique.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| RD8 | Mme Jocelyne Leveillé | <p>Etant propriétaire de la parcelle ZM61 sur Le Chefresne lieu dit la Huberdière et après consultation du PLUI, je me permets de vous solliciter afin de demander le passage</p>   | <p>Afin de constituer une dent creuse, une parcelle doit répondre tout ou partiellement aux caractéristiques suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La parcelle se situe dans un</li> </ul>  |

|      |                               |   |  |
|------|-------------------------------|---|--|
|      |                               | <p>de ce terrain en zone constructible. Ce terrain est très accessible et peut permettre aussi bien le développement d'entreprises que la création de logements d'habitation.</p> | <p>alignement urbain existant et ne présente pas de fracture d'urbanisation,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'unité foncière ne contribue pas une extension de l'urbanisation,</li> <li>• La parcelle dispose d'une desserte par les équipements publics et réseaux de taille suffisante,</li> </ul> <p>Au regard de ces faisceaux d'indice nécessaire à la qualification des dents creuses, nous ne pouvons pas considérer la parcelle ZM 61 comme des dents creuses (éloignement et discontinuité par rapport à l'enveloppe urbaine, usage agricole ou d'agrément des sols...). En effet, leurs aménagements présenteraient une extension de l'urbanisation.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| RD9  | Mairie de Villedieu-Rouffigny | <p><i>Obs traitée dans la rubrique « courriers reçus »</i></p>  | <p>Villedieu Intercom donnera suite à la demande de la commune de Villedieu-Rouffigny en substituant l'inventaire réalisé dans le cadre du PLUi par celui de la commune.</p> <p>Elle procédera également à la correction de l'OAP La Croix au grand afin de favoriser un accès par l'entrée existant de la parcelle.</p> <p>Conformément aux engagements suite à l'avis formulé par la commune (cf. synthèses et propositions de réponses aux avis PPA), la communauté de communes fera évoluer les règles d'alignement aux voies publiques sur la commune.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| RD10 | Mme Stéphanie Ducreux         | <p>Cmne de La Colombe :<br/>Nous souhaitons, mon frère et moi-même, propriétaires de la parcelle ZP</p>   | <p>La route départementale D999 longeant la parcelle et permettant de relier Villedieu les Poêles à Percy-</p>   |

|      |                                |  |   |
|------|--------------------------------|--|---|
|      |                                | <p>006 à La Colombe (50800), déposer une requête visant à modifier le statut de celle-ci. Ceci afin de la rendre constructible. En effet, les constructions récentes sur les parcelles environnantes, l'accessibilité aux réseaux et l'accessibilité via la rue de la Sienne et non depuis la route de La Liberté, sont sauf erreur de notre part avérés. Nous n'excluons pas que ce statut de parcelle constructible puisse n'être valide que de façon partielle.</p>                   | <p>en Normandie est classé en axe routier structurant dans le règlement de voirie départementale et la RD 453 dispose pour sa part d'un classement en route d'intérêt local. Le classement de ces deux voiries dans le règlement départemental de voirie vient aujourd'hui contraindre très fortement la constructibilité de la parcelle ZP60. Les marges de recul qui s'appliquent sur la parcelle sont respectivement de 35 mètres le long de la RD999 et de 15 mètres pour la RD453.</p> <p>Pour des raisons de sécurité et de visibilité, l'aménagement d'un accès sur la route de Sienne ne semble pas souhaitable. En effet, l'accès à la parcelle situé dans un virage n'offre pas une visibilité suffisante pour assurer une desserte en sécurité. Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom ne souhaite pas donner suite à la demande.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| RD11 | M. Lebailly                    | <p>Comme de Beslon :<br/>j'ai obtenu un certificat d'urbanisme pour la vente d'un bâtiment se situant au 819 le Mesnil-eudes 50800 Beslon et je ne le trouve pas sur vos plans. Je vous demande une dérogation concernant ce bien.</p>   | <p>Le PLUi permet sur la parcelle mentionnée (YB39) de permettre actuellement un changement de destination et la transformation d'un bâtiment en logement.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| RD12 | M. Olivier et Mme Mélanie Blay | <p>Comme de Montbray :<br/>Lors de l'achat de la parcelle ZK42 située sur la commune de Montbray, celle-ci était en zone dite constructible.<br/>A la suite de l'élaboration du PLUi, il a été décidé de rendre inconstructible et en zone agricole cette parcelle. Cette parcelle est située en centre-bourg, un cahier des charges a été établi par la SAFER lors de l'acquisition avec un objectif de création de gîtes et ainsi conserver et dynamiser le patrimoine local (voir</p> | <p>Afin de ne pas impacter le développement des activités agricoles, la communauté de communes a privilégié le classement des exploitations existantes en secteur agricole.<br/>Afin de permettre néanmoins le développement de nouvelles activités, le PLUi permet d'ores et déjà de procéder à un changement de destination des bâtiments existants. Ainsi, le plan de zonage et le règlement, appliqué à la zone A ne vient pas empêcher la mise en</p>  |

|      |                 |   |   |
|------|-----------------|---|---|
|      |                 | <p>extrait du cahier des charges de la SAFER, point 102-1-1-1 en pj). Une rencontre a eu lieu avec Mr Varin avant la cloture du PLUI, les dépendances ont été identifiées comme pouvant être transformées, il en manque une dont l'objectif était de la transformer en gîte. (voir plan en pj).</p> <p>Nous demandons la justification du passage en zone agricole sachant que la parcelle était en zone urbaine et qu'un cahier des charges de la SAFER nous impose des objectifs. Le changement de destination du bâtiment spécifié sur le plan comme les autres. (voir PJ sur le RD)</p>   | <p>œuvre du projet tel que décrit dans la convention SAFER.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| RD13 | Ets Besnier     | <p>Commune de Montbray :</p> <p>Suite à lecture des plans de zonage sur la commune de Montbray, la parcelle ZI 51 ou est implantée mon entreprise de stockage et distribution de carburant et de mécanique est en zone A . Demande de modification du zonage correspondant à l'activité</p>   | <p>Au regard de sa situation isolée au sein de l'espace agricole, l'activité implantée sur la parcelle ZI 51 ne peut pas faire l'objet d'un zonage urbain ou à vocation économique.</p> <p><i>Dont acte</i></p>   |
| RD14 | M. Romain Suard | <p>Commune de Villebaudon :</p> <p>Suite à plusieurs demandes de CU refusés sur la parcelle cadastré 0-ZC-77 pour un projet de construction d'un garage annexe à l'habitation.</p> <p>J'ai pu m'entretenir par téléphone avec une personne de la DDTM, concernant ce refus qui m'explique que cela est fait pour éviter de détruire des pâtures etc...hors mon terrain est encaissé de toute part. Un terrain a été mis en vente à proximité avec un CU positif. Comment est-ce possible?</p> <p>Je vous demande donc d'accepter ma demande de CU et de classer ce terrain constructible.</p> | <p>Le règlement du PLUi en secteur agricole autorise les annexes des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi dès lors qu'elles sont implantées à moins de 30 mètres de la construction principale et que les surfaces de plancher et d'emprise au sol soient inférieures ou égales à 50m².</p> <p>La demande ne nécessite pas de modification du PLUi.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
| RD15 | anonyme         | <p>Il semble indispensable que l'on puisse avoir la possibilité de construire à moins de 50 m de son habitation des annexes de type</p>   | <p>Le règlement sur l'ensemble des zones autorise la construction d'annexe à l'habitation à moins de 30 mètres de la construction</p>   |

|      |                           |   |   |
|------|---------------------------|---|---|
|      |                           | garage dans des dimensions raisonnables sans que cela soit attenant à la maison. Ce qui n'est pas le cas aujourd'hui  | principale et que les surfaces de plancher et l'emprise au sol soient inférieures ou également à 50 m².<br><br><i>Dont acte</i>   |
| RD16 | PETR Baie du Mt Dt Michel | <i>Note de la commission: l'obs est traitée dans la rubrique : courriers reçus »</i>  |   |
| RD17 | M. Serge Delafosse        | Cmne de Ste Cécile ;<br>Suite au décès de notre mère Marie Delabroise en juillet 2024, moi-même Serge Delabroise, ma soeur Clarisse Delabroise (résidente à Landelles et Coupigny), mon frère Stéphane (résident à Saint-Aubin des bois) sommes en indivision sur un ensemble d'environ 7 hectares, situé au 22 rue des Artisans à Ste Cécile. Notre terrain est enclavé, et par conséquent n'intéresse pas la Safer. Aucun de nous 3 n'avons pas de projet de culture/élevage. C'est pourquoi, nous vous sollicitons afin d'obtenir qu'à minima les parcelles 0021, 0024, et 0023 soient éligibles à la construction. Cela contribuera à la densification du secteur. Ci-joint une capture des parcelles concernées. (voir plan joint) | Pour limiter le mitage des espaces agricoles et naturels, le code de l'urbanisme et Villedieu Intercom favorisent le développement d'une nouvelle offre de logements au sein du tissu urbain et des hameaux existants. Dans le cadre du PLUi, le code de l'urbanisme n'autorise pas de nouvelles constructions dans ce secteur, malgré le risque que cet ensemble bâti devienne une friche agricole. Pour permettre à l'exploitation de rester active, Villedieu Intercom envisagera d'autoriser des changements de destination pour les bâtiments pouvant être transformés en logements ou en locaux d'activité.<br><br><i>Cela paraît être une bonne solution !</i> |
| RD18 | M. Stanislas Latrobe      | Dans le cadre de l'enquête publique concernant le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal (PLUi) de Villedieu-Intercom, nous vous adressons une demande de dérogation à l'application du règlement de la voirie départementale.<br><br>L'article 5 relatif à la protection, aux nuisances et aux risques, « indique que les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 75 mètres d'une route départementale classée voie à grande circulation ». Nous souhaitons demander la possibilité d'implanter des bâtiments à environ 20 mètres de la route départementale 975, dans le cadre du  | Les bâtiments déjà construits avant l'établissement de ces règles peuvent parfois bénéficier d'assouplissements. Cependant, toute modification ou extension d'un bâtiment existant doit être compatible avec les réglementations de retrait et peut nécessiter des autorisations spécifiques.<br>Afin de ne pas entraver le projet de reconquête de cette friche, Villedieu Intercom étudiera avec l'ensemble des parties prenantes l'opportunité de mener une étude dérogação dite « loi barnier » pour réduire les marges de recul.<br><br><i>Cela paraît être une bonne solution !</i>   |

|      |             |  |   |
|------|-------------|--|---|
|      |             | <p>redéveloppement de la friche industrielle située au 30 avenue Armand Ligoit, 50800 Sainte Cécile, anciennement occupée par la Boucherie Saint Michel. Cette demande est motivée notamment par le fait que ce retrait de 75 mètres empêche toute constructibilité sur cette zone, alors même qu'elle représente la « meilleure » partie du site dans la mesure où cette zone est plate. Le reste du site, est majoritairement en pente et présente une topographie peu favorable, ce qui rend les constructions complexes et trop onéreuses pour envisager un redéveloppement de cette friche.</p> <p>Actuellement, les bâtiments existants sur le site sont implantés à moins de 75 mètres de la route. De plus, la zone de retrait des 75 mètres le long de la RD 975 et recouverte d'enrobés. (parking et voirie).</p> <p>Enfin, la RD 975, certes classée voie à grande circulation, a récemment été réduite de 4 voies à 2, notamment en raison de sa faible fréquentation depuis l'ouverture de l'autoroute 84 en 2003. Nous précisons que notre demande de dérogation n'intègre pas la zone où sont situées les servitudes du PPRNP / PPRI indiquées dans le PLU-I.</p> |   |
| RD19 | M. Léanaïck | <p>Je souhaiterais que la parcelle ZC 96, route de la petite fontaine à Fleury, soit classée en zone Uc. Elle est située entre plusieurs habitations, elle disposait jusqu'à il y a peu d'un CUB, elle ne peut en aucun cas compromettre l'activité agricole et en termes d'urbanisme, cette parcelle s'apparente à une dent creuse au sein d'un hameau comportant de nombreuses habitations. A défaut, je souhaiterais que le bâtiment d'environ 90 m2 situé sur la</p>   | <p>Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien que des permis de construire ont pu être accordés récemment, la densification du hameau ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet</p> |

|      |               |  |  |
|------|---------------|--|--|
|      |               | <p>parcelle ZC 96 soit identifié aux documents graphiques au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme.</p> <p>Cet ancien bâtiment agricole d'environ 90 m2 est en excellent état (que ce soit la toiture ou les menuiseries) et n'a plus du tout de fonction agricole.</p>  | <p>d'aménagement et de développement durable du territoire.</p> <p><i>Dont acte</i></p> <p>Au regard de ses caractéristiques le bâtiment mentionné pour faire l'objet d'un changement de destination.</p> <p><i>Dont acte</i></p>  |
| RD20 | Groupe Casino | <p>L'Immobilière Groupe Casino (IGC) est propriétaire de biens immobiliers sur la commune de Villedieu les Poêles, dont notamment la parcelle cadastrée section AD n°0014 d'une contenance de 11 076 m². Cette parcelle est à juste titre classée en zone UE (zone économique), au titre du PLU en vigueur. Nous avons pris connaissance du projet d'élaboration du PLUi porté par la CC Villedieu Intercom, dont vous assurez la fonction de Commissaire-Enquêteur, et consistant en l'élaboration d'un PLUi intégrant notamment la commune de Villedieu-les-Poêles. C'est à ce titre que nous tenons à vous faire part de nos remarques, au sein de la présente contribution que nous vous saurions gré de bien vouloir intégrer au sein du registre d'enquête. Nous avons constaté que le projet d'élaboration du PLUi comportait, pour la parcelle cadastrée section AD n°14, dont IGC est propriétaire, une modification de classement conduisant à la reclasser en zone agricole.A. Nous sommes surpris par cette modification de classement, considérant que le positionnement géographique de cette parcelle en « dent creuse » justifie pleinement d'y voir supporter un projet d'activité économique. Le maintien de sa vocation et de son classement en</p> | <p>Compte tenu de l'usage actuel et des objectifs de densification des zones dédiées aux activités économiques, Villedieu Intercom ne prévoit pas d'ouvrir à l'urbanisation le secteur mentionné ni de soutenir le développement d'une nouvelle offre commerciale sur ce site.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |

|      |                    |   |  |
|------|--------------------|---|--|
|      |                    | <p>zone urbaine U à vocation économique, comme le mentionne le PLU en vigueur, nous semble donc opportun.</p> <p>Si, au travers de notre parc immobilier et foncier localisé dans l'ensemble des régions de France, nous nous attachons à prendre en compte la question de l'artificialisation des sols, nous considérons que l'attractivité de cette parcelle, sa localisation et sa desserte ne sauraient entraîner un classement en zone A. Bordée par un ensemble de bâtiments industriels, commerciaux et de logements, un projet de déclassement d'une telle parcelle vers une destination agricole nous semble présenter une erreur d'interprétation. Nous vous saurions ainsi gré de bien vouloir donner un avis favorable au maintien de la parcelle cadastrée section AD n°0014 en zone d'activités économiques, au même titre que la parcelle cadastrée section AD n°154, dont l'IGC est également propriétaire et qui présente des caractéristiques similaires.</p> |  |
| RD21 | M. Patrick Brachet | <p>je suis patrick BRACHET propriétaire de la parcelle ZM 22 de 6600m<sup>2</sup>, mon père a reçu cette parcelle zm22 en échange des parcelles 105, 104 et une partie de la parcelle 121 lors du remembrement de la Colombe en 1998-2000. A cette époque il n'y avait pas de constructions ni de plan d'eau. C'était considéré comme du pré agricole (surtout la partie basse du terrain). Pour le remembrement, le conseil municipal n'a pas laissé le choix à mon père âgé à l'époque de 70 ans pour cet échange, et dès le remembrement acté, des maisons ont été construites et un plan d'eau a vu le jour et est devenu communal. Je ne comprends pas que la parcelle ZM22 qui a été inscrite au PLUI en 2022/2023 par Mme Champbertault,</p>   | <p>La modification du zonage de la parcelle ZM 22 pourrait être perçue comme une extension et une artificialisation disproportionnée des espaces agricoles et naturels, en contradiction avec les objectifs de la loi Climat et Résilience. De plus, l'analyse issue de la démarche de pré localisation des zones humides révèle que ce site présente des enjeux environnementaux majeurs nécessitant une préservation. En conséquence, cette parcelle ne devrait pas être destinée à l'urbanisation dans un avenir proche.</p> <p><i>La commission est d'accord sur l'approche développée dans la réponse !</i></p> |

|      |  |   |   |
|------|--|---|---|
|      |  | <p>mairie de l'époque ne soit plus inscrit sur la proposition actuelle du PLUI. Cette parcelle ZM22 est équipée de l'eau et de l'électricité qui ont été installés lors de la création du lotissement. Cette parcelle a été enlevée du projet à la demande du GAEC Bourdon (ancien maire) pour ne pas perturber son plan d'épandage. Me concernant, il est possible de geler une bande de 15 mètres sur mon terrain longeant la terre agricole du GAEC Bourdon et ainsi conserver l'épandage tel qu'il est.</p>   |   |
| RD22 | M. Stéphane Chardon  | <i>Doubleton avec RD20</i>  |   |
| RD23 | M. José Boussin Collectif<br>« Tous unis pour notre Bocage » | <p>Comme Le Tanu :<br/> <i>J'affirme que le PLUi cherche à protéger les haies en les classant en EBC pour celles qui longent les cours d'eau et les secteurs en pente. Quelques linéaires de haies sont en loi paysage. Je demande que les haies identifiées soient intégralement protégées dans le PLUI.</i><br/> <i>La protection du bocage doit s'accompagner d'une valorisation des haies en bois de chauffage et litière plaquette mais seulement si les haies sont classées et font l'objet d'un label et d'un plan de gestion au même titre que les boisements forestiers.</i><br/> <i>Le boisement identifié ne semble conforme à aucun texte réglementaire et semble une porte ouverte à l'agrandissement des parcelles et la destruction des linéaires anciens qui constituent de véritables puits de carbone et protègent les citoyens des inondations et des vents violents qui vont se multiplier dans le contexte du changement climatique. Je rappelle que depuis les années 60 le bocage manchois a perdu 70 000 km de haies.</i></p> | <p>La protection des boisements est encadrée par divers textes législatifs et réglementaires en France, afin de préserver les forêts, les haies, et les espaces boisés, qui jouent un rôle essentiel pour la biodiversité, la qualité de l'air, la régulation des eaux et les paysages. En complément des textes existants dans le code forestier et du code de l'environnement. Le PLUi mobilise les articles suivants du code de l'urbanisme.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Article L.113-1 et suivants : Le code de l'urbanisme permet de classer certains espaces boisés comme « espaces boisés classés » (EBC) dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi). Ce classement interdit les coupes et abattages d'arbres, ainsi que toute construction non autorisée, sauf exceptions pour l'entretien et la gestion forestière.</li> <li>• Article L.151-23 et suivants : Les PLU peuvent aussi définir des zones naturelles (zones N) où les boisements sont protégés.</li> </ul> |

|  |  |                              |   |
|--|--|------------------------------|---|
|  |  | <i>Voir pièces annexées)</i> | <p>Dans ces zones, les règles interdisent ou restreignent certaines activités pour préserver l'espace boisé et sa biodiversité.2.</p> <p><i>Dont acte</i></p> |
|--|--|------------------------------|---|

### Observations relevées sur courriers

**1-Mr et Mme John Godard (ref Cour/Sie/Fleu)** écrivent : « Commune de Fleury : parcelle ZE 01.

Depuis 2010, nous essayons d'obtenir un CU sur une partie de notre terrain (2500m<sup>2</sup> sur 11000m<sup>2</sup>) en vue de construire 1 ou 2 maisons

Il n'y a pas d'intérêt agricole. L'électricité, l'eau et le tel sont en partie sur le terrain. Nous avons pensé qu'il était dans l'intérêt de la commune d'urbaniser davantage...proximité de l'A84 et de la ZA de Carquerel, scolarisation si installation d'une famille etc....

#### *Réponse du pétitionnaire*

*Afin de limiter le mitage des espaces agricoles et naturelles et conformément au code de l'urbanisme, la Communauté de communes concentre son développement exclusivement aux centralités et aux hameaux d'ores et déjà constitués (plus de 15 logements). Bien qu'ancien le projet d'aménagement de la parcelle ZE01 exposé dans votre courrier ne s'inscrit pas en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable du territoire.*

*Le quartier de la Chanteraine ne répond en effet pas à la définition du hameau retenu lors de l'élaboration du PLUi et communément admis dans le code de l'urbanisme (présence de 15 logements en continuité urbaine).*

#### *Commentaires de la commission : dont acte*

**2- Mairie de Villedieu-Rouffigny (obs n°9 sur RD)** Courrier du 16,10,2024 et documents ( étude réalisée par Prigent) annexés au registre papier de Villedieu-Rouffigny

Dans le cadre de l'enquête publique en cours sur le Projet Local de l'Urbanisme Intercommunal de Villedieu Intercom, je vous prie de bien vouloir prendre en compte les remarques de la municipalité suivante, à savoir :

1. Les haies bocagères : la cartographie proposée n'est pas un recensement intégral de toutes les haies bocagères conformément au document élaboré par la Commune Nouvelle de Villedieu les Poêles-Rouffigny au moment de la révision de son PLU, adopté par le conseil communautaire en date du 6 février 2020 (voir dossier joint en annexe du courrier).

### *Réponse du pétitionnaire*

*Villedieu Intercom donnera suite à la demande de la commune de Villedieu-Rouffigny en substituant l'inventaire réalisé dans le cadre du PLUi par celui de la commune.*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

2. Les O.A.P : - La Croix au Grand : la voie d'accès est prévue sur une propriété privée distincte de l'entité foncière. - Ste Etienne : la voie d'accès est prévue sur une parcelle de terrain classée en zone UB avec une sortie sur une copropriété privée dénommée - Résidence Romane.

### *Réponse du pétitionnaire*

*Elle procédera également à la correction de l'OAP La Croix au grand afin de favoriser un accès par l'entrée existant de la parcelle.*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

3. Les règles d'alignement aux voies publiques sont restées à 3 mètres alors que notre commission urbanisme du Conseil municipal avait souhaité que cette règle soit réduite à un mètre pour les zones UB, UC, 1AU, moins contraignante pour des terrains de petite surface.

### *Réponse du pétitionnaire*

*Conformément aux engagements suite à l'avis formulé par la commune (cf. synthèses et propositions de réponses aux avis PPA), la communauté de communes fera évoluer les règles d'alignement aux voies publiques sur la commune.*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

## **3- Mairie de Fleury - M. Daniel Vesval (maire) courrier du 25,10,2024**

La commune de Fleury a pour extension de l'habitat en 1AU, les parcelles ZL26 (30583m<sup>2</sup>) et ZN9 (8440m<sup>2</sup>)

La parcelle ZN9 est très pentue et difficile pour la construction. La ZL26 est excentrée de notre cœur de bourg

Serait-il possible de transférer la contenance de ces 2 parcelles (ZL26 et ZN9) sur les parcelles en cœur de bourg ZK256 (16576m<sup>2</sup>) et la parcelle ZK124 (17217m<sup>2</sup>) ?

Ci-joints les plans des parcelles

La commune souhaite un agrandissement du parking de covoiturage situé à la sortie 37 de l'A84 pour y stationner des poids lourds !

*Réponse du pétitionnaire : En l'état et au regard de l'avancement des travaux d'élaboration du PLUi (phase enquête), Villedieu Intercom n'est pas en mesure de donner suite à la demande de la commune de Fleury pour faire évoluer ses secteurs de projet.*

*En effet, un changement de secteur de projet viendrait :*

- *Fragiliser l'équilibre économique du PADD,*
- *Fragiliser la démarche de consultation des PPA, qui doivent être en mesure de s'exprimer sur chacun des secteurs de projet (ouverture à l'urbanisation),*
- *Rendre « insincère » l'enquête les citoyens n'ayant pas été en mesure de s'exprimer sur ce projet.*

*Nous invitons en l'état la commune à mener en lien avec Villedieu Intercom l'ensemble des études nécessaires pour faire évoluer le plan de zonage et à en présenter une nouvelle version lors d'une première révision.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

#### **4- Mairie de Le Tanu (Mme Nadine Gesnouin) courrier du 25,10,2024**

- demande d'intégration de la parcelle B286 en 1AU ou 2AU. Le quartier comporte 16 logts habités et 1 couvert par un CU positif en vue de sa réhabilitation
- demande d'intégration de la C23 en 1AU ou 2AU. C'est une dent creuse entre 2 propriétés, une habitée sur la 17 et une dont le nouveau propriétaire a déposé une déclaration préalable de trx pour rénovation sur la parcelle 25. L'ensemble ferait un tout urbanisable cohérent.
- Demande d'intégration de la partie de la parcelle 594 (section A377) logeant la RD face à l'ancienne mairie de Noirpalu
- demande le passage en 1AU des parcelles 57, 58 et 603 (section A377) retenus en 2AU

*Réponse du pétitionnaire : Comme précisé dans le mémoire en réponse des avis PPA (tome 1). Au regard du code de l'urbanisme, la Communauté de communes doit programmer tout au long de son PLUi un nombre de logement à construire cohérent avec les tendances observées au cours de ces dernières années et s'inscrire dans une*

*trajectoire de sobriété foncière en limitant sa consommation d'espace ENAF à l'horizon 2050.*

*L'ouverture à l'urbanisation d'un trop grand nombre de secteur tant à l'échelle communale qu'intercommunale viendrait fragiliser le document d'urbanisme dans son ensemble. Il apparaît à ce titre risquer de procéder au classement de l'ensemble des secteur 2AU de la commune du Tanu en 1AU.*

*Pour autant, afin de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux ménages, la Communauté de communes fera évoluer le classement du secteur du centre bourg de Noirpalu.*

*Le second secteur en 2AU fera l'objet d'une analyse dans le cadre de prochaine modification*

*Commentaires de la commission :dont acte*

## **5 - Mairie de la Colombe- courrier du 31,10,2024 de M. le Maire**

Nous avons une CC qui va être supprimée. Il y a 3 demandes de PC et 5 demandes de CU en cours d'instruction. Je demande que ces terrains restent urbanisables. J'estime que la commune n'est pas équitablement traitée en surfaces urbanisables (plans annexés

*Réponse du pétitionnaire :*

*Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi et conformément aux orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Villedieu Intercom s'est efforcé de permettre à chaque commune de bénéficier d'opportunités de développement adaptées. Une attention particulière a été accordée aux centralités, afin de soutenir leur croissance et renforcer leur attractivité. Ainsi, comme l'indique la justification des choix d'aménagement, le scénario retenu prévoit la création de 44 nouveaux logements dans la commune de La Colombe, incluant une extension urbaine sur une superficie de 2,5 hectares.*

*En ce qui concerne les certificats et les permis de construire en cours :*

- La cristallisation des droits est un principe juridique important en matière d'urbanisme, particulièrement pertinent lors de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi). Lorsqu'un certificat d'urbanisme est délivré, il permet de "cristalliser" les droits de son bénéficiaire, ce qui signifie que les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du certificat restent applicables pendant un certain temps, même si ces règles changent par la suite en raison d'une révision du PLUi. Dans ce cadre, un certificat d'urbanisme a pour effet de figer les droits pendant une période de 18 mois pour un certificat d'urbanisme d'information, et de 18 mois pouvant*

*être étendus à 24 mois pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Cela signifie que le bénéficiaire peut se prévaloir des règles en vigueur au moment de l'obtention du certificat, notamment en matière de constructibilité, de desserte ou de zonage, malgré l'évolution ultérieure du PLUi. Cette cristallisation des droits constitue une protection pour les porteurs de projets, leur permettant de se projeter avec une certaine sécurité juridique pendant la durée de validité du certificat. Le PLUi n'aura par conséquent pas d'impact sur les projets.*

- *L'aménagement engagé des parcelles figurant sur le plan joint au courrier pourra être réalisé, à condition que l'ensemble des permis de construire soit déposé dans les prochains mois et que le certificat soit toujours valide.*

*Commentaires de la commission : les réponses devraient satisfaire M. le Maire*

## **6- Monsieur Marcel Bourdon – courrier du 28,10,2024 (extraits)**

- Je regrette que les agriculteurs n'aient pas été davantage associés à l'élaboration du PLUi
- Je constate que les projets de zones constructibles se concentrent vers la zone d'activité et non à proximité du bourg
- Je m'interroge sur les zones retenues constructibles, le classement des haies et la prise en compte de l'environnement

*Réponse du pétitionnaire : Conformément à la logique d'élaboration d'un document à l'échelle intercommunale, la concertation a été menée au niveau communautaire plutôt qu'à l'échelle communale. Dans le cadre de l'élaboration de son PLUi, Villedieu Intercom a initié une démarche de concertation approfondie avec les acteurs du territoire, en particulier les agriculteurs. Des permanences et des réunions ont été organisées afin d'intégrer les enjeux spécifiques de chacun. Dans un souci d'équilibre, la communauté de communes a veillé à concilier les attentes du secteur agricole avec les impératifs environnementaux majeurs.*

*1/ La Colombe fait partie du pôle principal de Villedieu Intercom, cela explique que les efforts de développement présent sur la commune. Se développement, conformément aux principes définis dans le PADD, se concentre sur le centre-bourg de La Colombe afin de l'affirmer comme lieu de vie. Bien conscient de la présence de 2 exploitations agricoles à proximité de ce centre-bourg, une attention particulière a été faite dans le choix de la localisation des futures zones de développement (IAU et 2AU) toutes à plus de 250m des dites exploitations et ne rapprochant aucunement l'urbanisation de celles-ci.*

2/ Concernant la protection des haies, l'inscription des haies au PLUi permet de toucher un plus large public et pas uniquement les agriculteurs afin de protéger au mieux le bocage de notre territoire.

Ainsi, le PLUi mobilise les articles suivants du code de l'urbanisme.

- Article L.113-1 et suivants : Le code de l'urbanisme permet de classer certains espaces boisés comme « espaces boisés classés » (EBC) dans les documents d'urbanisme (PLU, PLUi). Ce classement interdit les coupes et abattages d'arbres, ainsi que toute construction non autorisée, sauf exceptions pour l'entretien et la gestion forestière.

● Article L.151-23 et suivants : Les PLU peuvent aussi définir des zones naturelles (zones N) où les boisements sont protégés. Dans ces zones, les règles interdisent ou restreignent certaines activités pour préserver l'espace boisé et sa biodiversité.

Le PLUi repère également des haies identifiées qui ne sont pas protégées au titre du code de l'urbanisme. Elles restent toutefois concernées par les dispositions du code de l'environnement et le code forestier. Leur identification au titre du PLUi permet donc de porter à la connaissance de l'ensemble de la population les réglementations existantes qui les concernent.

3/ Le secteur évoqué est un terrain de sport actuellement existant, classé en zone UE dédiée aux équipements publics. De ce fait Villedieu Intercom et la commune entérinent la volonté de conserver cet équipement.

*Commentaires de la commission : dont acte*

## **7- Mairie de Percy en Normandie- Courrier de M. Charly Varin et Régis Barbier (plan et document annexés)**

- Parcelle AE30 classée en zone N. Un bât existe, utilisé par une assoc de Percy. Nous demandons le classement en zone US d'une bande de cette parcelle au NO
- OAP Clos-Meslier : Il paraît difficile d'aménager 9 parcelles compte tenu de la configuration du site

*Réponse du pétitionnaire :*

*En cohérence avec l'occupation du sol et l'activité existante, le périmètre demandé sera intégré au zonage Us.*

*Commentaires de la commission : dont acte ( voir réponse R4/Col/Per page 166)*

## **8- PETR Sud Manche – Baie du Mont Saint Michel. Courrier du 28,10,2024 de M.le Président Gaétan Lambert**

### **Règlement graphique :**

Sur les bâtiments identifiés aux documents graphiques : le service instructeur s'interroge sur les critères qui ont été retenus pour l'identification des bâtiments. Plus de 300 bâtiments semblent avoir été retenus. Il est fait application du principe prévoyant que les bâtiments accessoires à un bâtiment principal sont réputés avoir la même destination que celui-ci (article R421-14 CDU). La qualification du local accessoire s'établit sur un faisceau d'indices (éloignement du bâtiment principal, utilisation, dimensions, ...). Il semble que dans l'identification de ces bâtis ce critère n'ait pas été pris en compte.

### **Sur l'aspect général du règlement écrit :**

Pour une meilleure lecture du règlement un rappel des zones est nécessaire sur chaque page en plus de la différenciation opérée avec les couleurs. Un bandeau pourrait être mis sur chacune des pages rappelant la zone réglementée. Il faudrait rendre plus lisible les règles spécifiques aux habitations dans les différents chapitres.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*Afin d'apporter des éclairages quant à la définition d'un local accessoire et de faciliter l'instruction des dossiers. Villedieu Intercom ajoutera une définition du local accessoire dans son règlement écrit (lexique) et dans la justification des choix.*

*Le règlement reprendra la définition du lexique national d'urbanisme : «Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »*

*Le faisceau d'indice mobilisé pour définir le caractère accessoire des constructions est le suivant :*

- *Usage du bâtiment principal,*
- *Eloignement du bâtiment principal,*
- *Caractéristique architecturale,*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

### **Dispositions générales :**

Dans la partie "Zones soumises aux nuisances sonores le long des axes routiers structurants ".

Le règlement de voirie départementale indique d'autres distances d'implantation par

rapport aux voies, ne faut-il pas les indiquer aussi dans les dispositions générales.  
Une carte du réseau routier départemental avec les zones tampons d'inconstructibilité serait utile pour les projets de construction.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter la lecture et la compréhension du document, Villedieu Intercom ajoutera dans son règlement écrit les distances d'implantation et fera apparaître sur le règlement graphique les zones tampons d'inconstructibilité.*

### *Commentaires de la commission :dont acte*

#### **Zone UA, UB et UC (page 35,51,65) :**

Linéaires commerciaux à préserver, au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme :

- Le long des voies classées comme linéaires commerciaux à préserver aux documents graphiques, est interdit le changement de destination des locaux dédiés aux commerces et activités de service situés en rez-de-chaussée vers une autre destination.
- Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu **dans la nouvelle construction**.

Il faudrait envisager dans la rédaction, la possibilité que plusieurs constructions soient édifiées et non une seule.

### *Réponse du pétitionnaire :*

Afin de faciliter la compréhension du document, Villedieu Intercom fera évoluer les dispositions de la manière suivante :

« Dans le cas d'une démolition d'une construction existante accueillant un local dédié aux commerces et activités de service situé en rez-de-chaussée le long de ces voies, un local de cette destination devra être prévu dans la ou les nouvelles constructions ».

### *Commentaires de la commission :dont acte*

#### **Zone UA (page 35) :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60 % de la superficie du terrain.

Les secteurs en zone UA ne présentent-ils pas une densité importante ? Cette

limitation implique que certaines parcelles ne soient déjà plus constructibles. Le développement des pôles du territoire serait donc limité par cette disposition ?

*Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de ne pas entraver les démarches de densification dans le tissu urbain, le règlement sera modifié afin de prendre en compte la notion de reste à construire.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

**Zones UA, UB, UC, 1AU (page 39,55,69,104) :**

Lorsque la toiture comprend un ou plusieurs versants, l'inclinaison de la toiture doit être au minimum de 40°.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Le service instructeur souligne qu'avec une telle formulation, les projets avec une toiture en monopente semblent écartés. Une toiture en monopente de 40° est techniquement difficile à réaliser.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Nous vous confirmons que dans sa rédaction actuelle, le règlement ne permettra que très difficilement de réaliser des toits en monopente.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

**Zone UB et UC (page 56 et 70) :**

Toutefois, pour des raisons de visibilité aux embranchements routiers le long des voiries départementales, la hauteur des haies ne pourra excéder 1m au-dessus de l'axe des chaussées sur une longueur de 50m comptée de part et d'autre du centre de ces embranchements, carrefours, bifurcations ou passages à niveau. La même hauteur doit être observée du côté du plus petit rayon sur tout le développement des courbes du tracé et sur une longueur de 30m dans les alignements droits adjacents."

La dernière phrase est peu compréhensible et n'apporte pas de valeur ajoutée à la disposition. Il serait pertinent d'élargir cette disposition à l'ensemble des clôtures et pas uniquement aux haies. Il faudrait également que cette disposition soit inscrite dans l'ensemble des zones du PLUi.

Un schéma pour illustrer cette règle serait pertinent.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter la compréhension du document, la communauté de communes supprimera la dernière phrase.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

**Zone UX, 1AUX, AX et Nx (page 88, 114, 150, 227) :**

Pour les zones à dominante économique : « La couleur des façades est limitée à des nuances de gris. ».

Dans les autres zones, les dispositions colorimétriques sont plus souples. Était-ce une volonté d'uniformiser strictement la couleur des façades en zone économique ?

*Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter l'insertion paysagère des locaux d'activités, Villedieu Intercom a souhaité proposer des dispositions colorimétriques plus strictes que sur le reste des zones.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone UB, UC, 1AU (page 51, 65, 101) :**

« L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie du terrain". Cette disposition peut être contraignante pour les petits terrains qui serait alors difficilement constructibles. Une exemption de la limitation de l'emprise au sol des constructions pourrait être envisagée pour les terrains d'une petite superficie. Cette exemption pourrait être élargie à l'ensemble des zones.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de ne pas entraver les démarches de densification dans le tissu urbain, le règlement sera modifié afin de prendre en compte la notion de reste à construire.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

**Zone UC (page 71) :**

Erreur matérielle zone UC et non UB : "Dans les secteurs **UB**, ces espaces doivent occuper à minima 30% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500m<sup>2</sup>."

*Réponse du pétitionnaire :*

*La communauté de communes corrigera les deux erreurs matérielles dans son règlement.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

**Zones UA, UB, UC, UX , A, AX, AP, N, NT, NC, NX, NZ, NP (page 37, 53, 67, 88, 132, 146, 160, 175, 189, 202, 223, 238, 246) :**

Art II.1.4, implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, le règlement indique la règle générale dans les dispositions générales, puis les dérogations possibles dans les dispositions particulières. Il est indiqué notamment "des dispositions différentes peuvent être admises en cas de restauration, réhabilitation, reconstruction, extension et changement d'affectation du bâtiment". Le service instructeur interpelle la collectivité sur le fait de viser dans les dérogations possibles les projets d'extension, cela annule la règle du dessus. En effet, il est prévu spécifiquement pour les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation le droit de prolonger cette implantation.

*Réponse du pétitionnaire :*

Villedieu Intercom est consciente de l'impact de la règle alternative sur l'implantation future des extensions existantes.

*Commentaires de la commission : la réponse est pour le moins évasive et le problème méritera d'être éclairci !*

**Zones UA, UB, UC, 1AU, A , AX, AP, N, NT, NC, NL, NX, NP (pages 38, 54, 68, 103, 133, 136, 147, 161, 164, 176, 179, 190, 193, 203, 213, 224, 247, 251)**

Art II.2.1 Caractéristiques des façades : « L'emploi du blanc est interdit sauf pour les menuiseries, les enduits seront choisis dans les nuances de blanc cassé, jaune très pâle, sable, gris ou cendré, beige ou marron clair.

Il est autorisé le blanc cassé sur les façades dans la phrase suivante. Il serait plus approprié de préciser le blanc « pur ». Aussi, il est prévu de réglementer les nuances des enduits, mais est-ce un choix de la collectivité de ne réglementer que les enduits ? Qu'en est-il des bardages et autre revêtement de façade ?

*Réponse du pétitionnaire :*

*Villedieu Intercom modifiera le règlement de la manière suivante :*

- *Ajout de la mention « blanc pur » pour faciliter la compréhension de*

- l'intention de la communauté de communes,*
- *Extension de la réglementation des nuances à l'ensemble des revêtements de façade.*

*Commentaires de la commission :dont acte mais pas d'avis sur les bardages !*

**Zones UA, UB, UC, 1AU, A , AX, AP, N , NT, NX, NP (pages 39, 55, 69, 104, 133, 147, 162, 176, 191, 224, 248) :**

### Article II 3. Caractéristique des toitures

« L'éclairage des combles doit être assuré :

- ✓ Soit par des châssis vitrés qui doivent s'encaster au plus près du nu plan de la toiture ;
- ✓ Soit par la création de lucarne si celle-ci respecte l'harmonie architecturale du bâtiment, notamment de la façade, et de son environnement. »

Le règlement impose l'éclairage des combles. Est-ce une volonté d'obliger cet éclairage ? Si non, il faut reformuler la disposition pour qu'elle ne s'applique qu'en cas de projet prévoyant l'éclairage des combles.

La notion de châssis vitrés mériterait d'être définie. Aussi l'obligation de les encadrer « au plus près du nu plan de la toiture », ne serait-il pas préférable de quantifier cette obligation, fixer un maximum ? Car cette formulation laisse une large marge d'appréciation qui rend la règle inapplicable.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*Villedieu Intercom ne souhaite pas rendre obligatoire l'éclairage des combles mais davantage encadrer les solutions techniques retenues. A ce titre la formulation sera modifiée afin de lever l'ensemble des ambiguïtés.*

*La notion de « châssis vitrés » sera définie dans le lexique du règlement graphique. En ce qui concerne les conditions d'implantation, la communauté de communes n'a pas souhaité régir un maximum et laisse libre à l'interprétation des instructeurs l'analyse de l'implantation des fenêtres de toit au regard des contraintes techniques existantes.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

**Zones UA / UB / UC / A / AX / AP / N / NT / NX / NP (pages 39, 55, 69, 134, 148, 162, 177, 191, 224, 249)**

"L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou

de tout autres dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils sont encastrés au plus près du nu de la couverture et qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine des lieux." : le terme « encastrés » signifie que les panneaux sont installés à fleur de toit. Il y a donc une incohérence dans ce paragraphe qui fait à la fois référence à l'encastrement et au plus près du nu de la couverture. Privilégier plutôt la formulation présente en zone UX page 89.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter l'instruction du PLUi, Villedieu Intercom reprendra la formulation présente en page 89 :*

- L'installation des systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable est autorisée dès lors qu'ils ne présentent pas une surélévation supérieure à 10 cm et qu'ils ne nuisent pas ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine ou paysagère des lieux.*

### *Commentaires de la commission : c'est effectivement plus compréhensible*

### **Zones UA, UB, UC, US, UX, 1AU, 1Aux, A, Ax, Ap, N, Nt, Nc, Nl, Nx, Nz, Np, :**

Dans « caractéristiques des clôtures », la notion « ajouré » mériterait d'être définie.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter l'interprétation du règlement, Villedieu Intercom ajoutera dans le règlement écrit une définition du terme ajouré ou à clairevoie de la manière suivante :*

- Une clôture ajourée assure une transparence visuelle, l'objectif étant de créer des aérations et des respirations le long du domaine public.*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

### **Zones UA / UB / UC / UX / 1AU / 1AUX / AX (pages 42, 58, 72, 91, 107, 117, 152)**

Lorsque le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de surface de vente, le calcul se fait par tranche entière entamée. : Le stationnement n'est pas règlementé pour les commerces et activités de services, il n'y a donc pas lieu de parler de surface de vente. De plus le calcul doit se faire soit par tranche entière soit par tranche entamée, il faut donc corriger cette

phrase.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*En cohérence avec l'intention de la communauté de communes, Villedieu Intercom modifiera le règlement en excluant les règles existantes sur le stationnement pour le commerce et les activités de services.*

### *Commentaires de la commission :dont acte*

**Zones UA / UB / UC / US / UX / 1AU / 1AUX / A / AX / AP / N / NT / NX / NP (pages 42, 58, 72, 81, 92, 107, 117, 136, 153, 164, 179, 193, 227, 230, 250)**

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération ou sur un terrain situé dans son environnement immédiat le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations, en justifiant, conformément au **code de l'urbanisme** :

Soit l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,  
Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

La disposition sur la possibilité de dérogation du stationnement sur le terrain d'assiette fait référence au code de l'urbanisme sans préciser l'article.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter la compréhension de la règle, la communauté de communes ajoutera dans le règlement la mention de l'article L.151-33 du code de l'urbanisme.*

### *Commentaires de la commission :dont acte*

**Zones UA, UB, UC, US, UX, 1AU, 1AUX, AX, NX (pages 42, 58, 72, 81, 92, 107, 117, 153, 230)**

Dans le cas d'opérations mixtes (conjuguant, par exemple, habitations, bureaux et commerces) le nombre de places de stationnement à créer est à apprécier globalement et peut être inférieur à la somme des exigences induites par chaque destination pour tenir compte des possibilités de mutualisation des places de stationnement.

Comment l'appliquer, le quantifier ? Un nombre minimum serait nécessaire.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*En cohérence avec les intentions exprimées dans l'ensemble du PLUi sur le stationnement pour les activités, la Communauté de communes ne souhaite pas définir un nombre minimum de stationnement nécessaire.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

### **Zones UA, UB, UC, :**

4.2. Normes de stationnement pour les véhicules motorisés

Le tableau impose pour les autres logements : « au minimum, 1 place de stationnement par tranche de 60-80 m<sup>2</sup> »

La formulation mériterait également d'être revue pour plus de clarté car on peut comprendre également que si le logement fait moins de 60 ou 80 m<sup>2</sup>, on n'exige pas de place de stationnement.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Villedieu Intercom confirme que son intention n'est pas d'exiger une place de stationnement pour les logements de moins de 60 m<sup>2</sup> ou 80 m<sup>2</sup>.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

### **Zones UA, UB, UC, US, UX, 1AU, AX, N, NT, NC, NX, NP (page 38, 54, 68 80, 89, 104, 150, 176, 179, 190, 203, 228, 248, 251) :**

Dans les secteurs d'aléa inondation identifiés au document graphique, le choix des matériaux doit tenir compte du risque inondation.

Est-ce une notion à aborder dans un règlement ? Il paraît difficile de le prendre en compte pour un service instructeur et les particuliers.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Villedieu Intercom propose de supprimer la mention de matériaux adaptés aux risques d'inondation.*

*Commentaires de la commission :cela paraît raisonnable !*

### **Zones 1AU et 1AUX (pages 100,112) :**

Sont interdits : L'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement des caravanes.

Une référence aux camping-cars serait nécessaire car ce type de demande est fréquente en mairie.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter la compréhension du règlement écrit, la communauté de communes ajoutera une mention au stationnement de camping-cars dans le règlement écrit à titre d'illustration.*

*Commentaires de la commission: dont acte*

**Zone 1AU (page 106) :**

Erreur matérielle, zone 1AU et non UA : Dans les secteurs UA, ces espaces doivent occuper à minima 20% de l'emprise du projet. Cette disposition ne s'applique pas pour les terrains de moins de 500m<sup>2</sup>

*Réponse du pétitionnaire :*

*La communauté de communes corrigera les deux erreurs matérielles dans son règlement.*

*Commentaires de la commission :dont acte*

**Zones 1AUX (page 113) :**

Les constructions doivent représenter une emprise au sol correspondant à au moins 20% de l'unité foncière. Cette emprise au sol est-elle suffisante pour des zones d'accueil d'activités économiques ?

*Réponse du pétitionnaire :*

*En cohérence avec l'objectif d'optimisation des zones d'activités économiques, Villedieu Intercom fera évoluer le règlement écrit appliqué dans les zonages 1AUX et 2AUX afin d'exiger un pourcentage d'espace libre maximal de 20%.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zones 1AUX (page 116) :**

Les clôtures implantées sur des limites parcellaires correspondant à une limite entre la zone U et une zone agricole (A) ou naturelle (N) doivent être composées [...] :

Préciser qu'il s'agit de la limite entre la zone 1AUX et une zone A ou N.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Lorsque les clôtures sont implantées en limite de zonage, le règlement qui s'applique en matière de clôture correspond à celui en vigueur sur la parcelle.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone A (page 128) :**

En secteur Ar toute construction est interdite.

Il semble qu'il n'existe pas de secteur Ar.

*Réponse du pétitionnaire :*

*La communauté de communes procédera à une correction de cette erreur matérielle en supprimant la mention au zonage Ar.*

*Commentaires de la commission :*

**Zone A (page 128) :**

En secteur A le camping à la ferme et les Cuma sont-ils autorisés ?

*Réponse du pétitionnaire :*

*Le règlement en zone A autorise effectivement le développement des CUMA au titre de leur fonction agricole. En ce qui concerne les campings à la ferme, cette activité doit nécessairement s'inscrire dans le prolongement de l'activité agricole existante.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone A (page 129) :**

Concernant les changements de destination, les bâtiments ne sont pas toujours déjà desservis par les réseaux, le mot « desservables », semble plus approprié. Il serait utile de rappeler que l'accord de la CDPENAF est obligatoire.

*Réponse du pétitionnaire :*

*En cohérence avec les choix retenus, la Communauté de communes modifiera le règlement afin de mentionner le mot « desservables » davantage que desservis. En introduction, nous rappellerons que l'ensemble des changements de destination doivent faire l'objet d'un accord par la CDPENAF.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone A (page 130) :**

Emprise au sol des constructions : il est précisé qu'elle n'est pas règlementée alors qu'il existe des dispositions dans le tableau de la page 127.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Villedieu Intercom mettra en conformité le tableau présenté en page 127 avec les dispositions règlementaires relatives à l'emprise au sol.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone A (page 131) :**

Pour les extensions des constructions non conformes, le règlement les autorise dans le prolongement des constructions existantes. Il serait nécessaire de préciser que cela est sous-réserve d'enjeu de sécurité notamment routière.

*Réponse du pétitionnaire :*

*La communauté de communes ajoutera dans le règlement la mention aux enjeux de sécurité routière notamment.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zones UA, UB, UC, UX, A, AX, AP, N, NT, NC, NX, NP (page 38,54, 68, 89, 133, 147, 161, 176, 191, 203, 224, 248) :**

Caractéristiques des façades : Les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux dispositions générales sont autorisées à condition de conserver une harmonie de composition et d'aspect. Le mot transformation se répète avec le mot modification, de même que dans la partie caractéristiques des toitures.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*Villedieu Intercom supprimera dans le règlement l'expression « transformation » afin de faciliter la compréhension du document.*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

#### **Zone A, N, NT (page 134, 177, 191) :**

Les toitures des constructions doivent être à deux pans (hors croupes).

Cette disposition s'applique-t-elle pour toutes constructions, constructions principales (volume principal), extension, annexes....

Il sera autorisé d'enchâsser des toitures terrasses de faible surface entre des volumes couverts en pente. Il y a un doublon par rapport aux dispositions précédentes.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*La communauté de communes supprimera le doublon dans son règlement.*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

#### **Zones A / AP / N / NP (page 138, 166, 182, 254) :**

Il n'est pas possible de créer de lotissement en zones A et N. La zone n'est donc pas concernée par la création de voirie de desserte. La partie "Voirie" n'a ainsi pas d'application possible.

### *Réponse du pétitionnaire :*

*En cohérence avec la vocation des secteurs A et N, la communauté de communes supprimera la mention à la voirie.*

### *Commentaires de la commission : dont acte*

#### **Zone AX, NX (page 141,219) :**

Dans toutes les communes sont autorisées, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité du paysage et aux activités agricoles avoisinantes, les extensions des bâtiments existants et les nouvelles constructions à condition que la surface soit limitée à 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouvellement créée (non compris les surfaces créées au sein des bâtiments existants).

Cette surface de 200 m<sup>2</sup> s'applique-t-elle pour les constructions existantes et

nouvelles constructions à la date d'approbation du PLUi ?

Cette surface est-elle suffisante pour les entreprises de type travaux agricoles ou autres présentes dans les STECAL du PLUi. Une réflexion sur la mise en place d'un pourcentage d'extension par rapport à l'existant.

*Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de prendre en compte la spécificité des entreprises de travaux agricoles, la communauté de communes procédera à la création d'un sous-secteur pour lequel la surface maximale de 500 m<sup>2</sup>.*

*Pour l'ensemble, ces surfaces supplémentaires s'entendent comme nouvelles à la date d'approbation du PLUi.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone AP (page 158) :**

En secteur Ar sont autorisés : Il n'y a pas de zones Ar

*Réponse du pétitionnaire :*

*Villedieu Intercom corrigera l'erreur matérielle en supprimant la mention au zonage Ar.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone N (page 172) :**

Les dispositions sur le changement de destination en zone N sont différentes qu'en zone A.

*Réponse du pétitionnaire :*

*La communauté de communes assurera une cohérence entre les dispositions appliquées pour les changements de destination entre les secteurs A et N.*

*Commentaires de la commission : c'est effectivement nécessaire*

**Zone NT (page 185, 186) :**

Dans le tableau page 185, la sous-destination entrepôt n'est pas autorisée. Les activités en zones Nt, n'auront-elles pas besoins de locaux de stockage ?  
La zone NT ne semble pas concernée par le changement de destination.

*Réponse du pétitionnaire :*

*La communauté de communes ne souhaite pas autoriser en secteur Nt les bâtiments relevant de la sous-destination « entrepôt ».*

*Commentaires de la commission : dont acte*

**Zone NT (page 187) :**

La hauteur des constructions, des extensions et des annexes à l'égout du toit est limitée à 3m. Est-ce adéquat et utile dans cette zone ?

*Réponse du pétitionnaire :*

*En cohérence avec les projets portés dans le cadre du secteur NT (cabane dans les arbres), la communauté de communes souhaite maintenir une hauteur de 3 mètres.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

## **9- Commune de St Pois. Courrier du 30,10,2024. M. le Maire Y Lecourt**

Concernant le patrimoine :

- sur le plan figure un lavoir au « val d'enfer » parcelle A371 qui a été déplacé au « pont de l'Epine » parcelle B265, un autre lavoir existe au « val d'Enfer ». Il se situe à l'Ouest de la parcelle AB66 et au nord de AB68
- 2 calvaires ont été oubliés : celui route de Mortain au NO de la C146 et celui sur la rte de Villedieu à l'embranchement des carrières, parcelle B380
- Les parcelles A358, A359 et A360 impropres à l'agriculture et qui, jadis, avaient un PC se retrouvent à nouveau dans l'agglomération et de ce fait, se trouve être une dent creuse
- Dans le lotissement « la Peuverie » la parcelle B458 est considérée zone humide alors que ses voisines B457 et B456 ne le sont pas. Tous les trx de terrassst et d'assaint ayant été fait avant de lotir, il semble incongru que le lotissement soit ainsi catalogué !

**Note de la commission : Propositions concernant les changements de destination, les**

*observations ont déjà été traitées par Villedieu Intercom (voir rapport )*

### **Questions de la commission**

1- Lorsqu'une personne demande le changement de destination d'un bâtiment, au vu des plans, on ne sait pas comment celui-ci est classé ! Compte tenu de ce constat, la commission a considéré que les demandes de changements ne concernaient que les bâtiments annexes, à classer en habitations. Ces derniers demandent à être vérifiés. Une couleur dédiée offrirait une meilleure visibilité et permettrait de se situer plus facilement.

#### *Réponse du pétitionnaire :*

*Pour améliorer la lisibilité des plans et identifier facilement les changements de destination, Villedieu Intercom prévoit de mettre à jour le règlement graphique. Actuellement, les bâtiments éligibles à un changement de destination sont signalés par un triangle bleu. Cette classification inclut également, par extension, les annexes et les locaux annexes.*

*Commentaires de la commission : dont acte, mais cela ne règlera pas le problème d'une façon définitive !*

2- Lors de l'enquête, de nombreuses observations ont signalé l'absence ou la mauvaise implantation des symboles des haies ! Comment ont-elles été recensées ?

#### *Réponse du pétitionnaire :*

*La méthodologie mise en œuvre afin de procéder à l'inventaire des haies est annexée au mémoire en réponse. Ce dernier a fait l'objet d'une démarche de concertation avec les communes et les agriculteurs du territoire.*

*Le travail d'analyse cartographique peut comporter des erreurs. Consciente des inexactitudes existantes, la communauté de communes fera évoluer le règlement graphique afin de permettre en dehors des secteurs disposant d'enjeux environnementaux de faire évoluer le linéaire bocager, après déclaration préalable.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

3- Sur le plan des prescriptions environnementales, le report des limites de zonages nuit à la lecture du plan et crée une confusion avec le symbole des haies identifiées.

#### *Réponse du pétitionnaire :*

*Afin de faciliter la lecture des prescriptions graphiques, Villedieu Intercom supprimera des plans les limites des zonages.*

*Commentaires de la commission : dont acte*

4- Dans les réponses apportées aux questions posées par la DDTM, page 37, la CdC signale le développement « d'actions » visant à encourager les entreprises à optimiser le foncier. Quels genres d'actions sont envisagées ?

*Réponse du pétitionnaire*

*En réponse à la demande formulée par la DDTM, Villedieu Intercom a procédé à une actualisation de l'inventaire des dents creuses au sein des zones d'activité économique.*

*A partir de ce travail de recensement et de l'inventaire des zones d'activités économiques, les services « Développement économiques » engageront une démarche de sensibilisation des propriétaires sur les enjeux de densification des zones d'activités. Dans le cadre de la commercialisation des zones d'activités, la communauté de communes s'attachera d'être au plus proche des besoins réels des entreprises.*

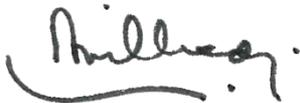
*Commentaires de la commission : sur le fond, la réponse est recevable.*

00000000

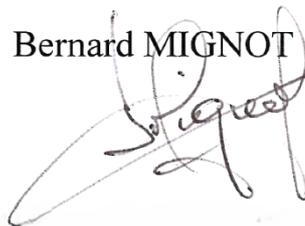
Caen le 29,11,2024

Les membres de la commission d'enquête

Jean Marc MILLAVAUD



Bernard MIGNOT



Hubert MONTAIGNE

