



VILLEDIEU INTERCOM

Art de vivre / Savoir-faire / Authenticité /

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTE DE COMMUNES DE VILLEDIEU INTERCOM

Synthèse et propositions de réponses aux avis PPA



Suite à l'enquête publique, plusieurs modifications ont été apportées à la synthèse de l'avis PPA. Ces modifications sont mentionnées en vert dans le présent document.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

1

**A L'ECHELLE DE
VILLEDIEU INTERCOM**



VILLEDIEU INTERCOM – Ensemble du PLUi

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

La démarche a été initiée à partir d'un territoire quasi vierge de document d'urbanisme et que pour autant le PLUi relève d'un intérêt manifeste de mise en cohérence d'un projet global à une dimension intercommunale plus adaptée aux enjeux du développement et, qu'à ce titre, le projet propose un cadre structuré d'intervention global à l'ensemble du territoire intercommunal de Villedieu Intercom.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Ensemble du PLUi

Observation DDTM

Concernant la loi climat et résilience :

Le projet de PLUi arrêté se réfère à l'observatoire de l'artificialisation des sols du CEREMA pour analyser la consommation sur la période référence 2011-2021. Pour mémoire, le PLUi devra être modifié à échéance du 22 février 2028 pour se mettre en conformité avec la loi climat et résilience.

L'effort d'anticipation consistant à projeter une consommation d'espaces du PLUi divisée par deux sur la période 2021-2031 aurait pu être mise en perspective avec l'anticipation de la trajectoire ZAN 2031-2041 et l'application du ZAN en 2050.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Ensemble du PLUi

Observation DDTM

Les chiffres concernant la consommation d'espace du PLUi 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 (NAF) affichée diverge entre le PADD et le document « justification des choix ».

La page 127 du rapport de justification des choix indique « selon l'observatoire de l'artificialisation, la consommation d'espace s'est élevée à 150 hectares, toutes vocations confondues entre 2011 et 2022, soit environ 15 hectares par an. Pour être en phase avec les objectifs de la loi Climat et résilience, le PLUi doit réduire la consommation de 50 % par rapport à la période 2011-2020 pour se limiter à 75 hectares sur la période 2021-2031. ».

À la page 12 du PADD, vous indiquez « une consommation de 15 hectares d'espaces NAF par an sur les 10 dernières années. Ainsi, l'intercommunalité souhaite tendre vers une réduction de 50 % de la consommation d'espaces globale comprenant l'habitat, l'économie et les équipements en définissant une trajectoire de réduction tendant à une moyenne de 7 hectares consommés par an d'ici 2031 et 3,5 hectares par an à compter de 2031. La trajectoire entraîne une limite de consommation maximale de 73,5 hectares pour les 12 prochaines années. ». Cependant lorsque l'on rapporte ce calcul, la consommation maximale de 73,5 hectares projette le PLUi à une date à fin 2038 et non 2036 comme indiqué dans le PADD.

À la même page, vous indiquez « décliner un projet de territoire raisonné qui emmène la collectivité vers un développement qui ne va pas au-delà de 60 hectares pour les 12 prochaines années, en comptant la densification et l'extension de l'urbanisation. »

Les chiffres concernant la consommation d'espace du PLUi 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 (NAF) affichée diverge entre le PADD et le document « justification des choix ».

Réponse Villedieu Intercom

A l'issue de l'enquête publique, Villedieu Intercom s'attachera à apporter une cohérence d'ensemble entre les chiffrés avancés dans les différents documents composant le PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Ensemble du PLUi

Observation DDTM

Concernant les zones d'activités économiques :

Le diagnostic du PLUi identifie le secteur de l'industrie et de l'agroalimentaire comme un des vecteurs principaux du développement économique du territoire avec 168 hectares de zones urbaines d'activités (UX) correspondant aux zones où les activités économiques existantes sont à conforter et à densifier. Par souci de lisibilité il convient d'actualiser certains chiffres du projet. À la page 61 du rapport de justification, le bilan des OAP a vocation principale d'économie et/ou d'équipement indique une surface de 3,4 hectares pour la commune de Fleury et 3,8 hectares pour la commune de Percy-en Normandie pour une surface totale de 5,7 hectares. À la page 68, le tableau de la « zone à urbaniser » indique une surface de 7,3 hectares pour les zones 1AUx citées précédemment. À la page 97 du diagnostic, vous présentez un tableau des capacités d'accueil des zones d'activités économiques du territoire qui indique un taux de 80 % d'occupation des zones d'activités soit 9 hectares de disponible. De nombreuses communes comprenant des zones d'activités ne sont pas incluses dans ce tableau : Champrepus, Fleury, Bourguenolles, La Trinité, Saint-Martin-le-Bouillant – Saint-Pois, Villebeaudon.

Concernant l'ouverture des zones AU :

Dans un premier temps, le rapport de justification présente un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser en distinguant les zones 1AUX sur la période 2024-2030 et 2AUX après 2030. Dans un second temps, la partie bilan de la consommation des espaces projetés distingue une consommation de 33,5 hectares sur la période 2023-2031 et la consommation de 21,9 hectares après 2031.

Un problème de temporalité est donc identifié entre l'échéancier prévisionnel et l'ouverture à l'urbanisation, il est nécessaire de se référer à des périodes identiques

Réponse Villedieu Intercom

A l'issue de l'enquête publique, Villedieu Intercom actualisera le référentiel foncier des zones d'activités économiques et viendra mettre en cohérence les données relatives à la disponibilité foncière.

En ce qui concerne l'ouverture des zones AU, la temporalité des projets sera la suivante :

- Zone 1AU : Court (2 ans) et moyen terme (5 ans),
- Zone 2AU: plus de 5 ans (soit après 2031),



VILLEDIEU INTERCOM – Ensemble du PLUi

Observation MRAE

L'évaluation environnementale vise à améliorer la prise en compte de l'environnement dans les documents d'urbanisme au travers d'une démarche itérative structurée...

Une démarche itérative a été mise en œuvre pour élaborer le projet de PLUi, selon la méthodologie décrite dans le dossier. L'identification des enjeux lors de l'élaboration de l'état initial, l'analyse des choix retenus et l'analyse des incidences de l'élaboration du PLUi témoignent des réflexions qui ont été menées. Il aurait été intéressant de donner quelques exemples de dispositions initialement envisagées, notamment de secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation, abandonnées dans le cadre de l'évaluation environnementale, puisque le rapport indique que V certaines propositions ont pu être réévaluées voire retirées (p. 33). La description de la méthode aurait également pu être enrichie en y incluant une synthèse de la démarche de concertation menée avec le public. Plus généralement, il importe de fournir le bilan complet de la

concertation (réunions qui ont été organisées, interrogations qui ont été émises, prise en compte des remarques...) puisqu'elle est intégrée à la démarche d'évaluation environnementale.

L'autorité environnementale recommande de compléter le dossier de PLUi par un bilan de la concertation et une présentation des suites réservées aux observations recueillies

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note des recommandations formulées par la MRAE sur la démarche itérative. Afin d'explicitier les choix retenus, la communauté de communes produira dans le cadre de la phase d'enquête un bilan de la concertation et une présentation des suites réservées aux observations recueillies.



VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation DDTM

Le rapport de présentation n'indique pas que le classement de l'autoroute A84 et des routes départementales D999 et D975 en tant que routes classées à grande circulation (RGC) qui impose des marges de recul obligatoire.

La rédaction du règlement écrit devra être mis en cohérence avec la règle du L.111-6 du code de l'urbanisme qui instaure un principe d'inconstructibilité le long des grands axes routiers qui s'applique à toutes les constructions et installations.

Réponse Villedieu Intercom

La Communauté de Communes procédera à l'actualisation du rapport de présentation afin d'y intégrer les RGC et les règles associés dans l'ensemble des prescriptions graphiques.

Villedieu Intercom annexera l'étude Loi Barnier réalisée sur le secteur du Cacquevel à Villedieu-Les-Poêles Rouffigny. Cette dernière est d'ores et déjà annexée au PLU opposable de la commune.

VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation DDTM

Le référentiel foncier annexé au rapport de présentation du PLUi est un document intéressant et permet de comprendre les différents enjeux fonciers du PLUi. Néanmoins, il est nécessaire de mettre à jour le cadastre, en effet, certaines constructions existantes n'apparaissent pas.

De plus les critères de qualification des dents creuses définis par le document arrêté à la page 111 du diagnostic « surface minimale de la parcelle non bâtie (m²) = 500 m² », ne semblent pas s'appliquer uniformément sur l'ensemble des parcelles du projet de PLUi. L'exemple de la parcelle A119 de 2 070 m² ci-dessous sur la commune de Bourguenolles, classée en UC mais non identifiée comme une dent creuse, permet d'illustrer cette remarque.

Réponse Villedieu Intercom

En amont de l'approbation du PLUi et sans remettre en cause l'équilibre du projet, Villedieu Intercom procédera à l'actualisation du référentiel foncier et s'attachera à expliciter les choix retenus.



VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation MRAE

Le nombre de logements est, toujours d'après le diagnostic, de 7 135 (donnée 2019) et, en 2021, le nombre de logements vacants est de 872, soit 10,3 % du parc. L'autorité environnementale estime que ce taux élevé justifie que soient explicités les leviers envisagés pour mobiliser une partie de ces logements pour répondre aux besoins identifiés. Elle note en outre que, d'après les données Insee, le territoire comptait, en 2020, 9 143 logements dont 1 104 vacants (soit plus de 12 %). Un tel écart entre données à une année d'intervalle mériterait d'être expliqué. Elle relève également que le dossier fait état, par ailleurs, d'un taux de logements vacants en 2023 de 11,4 % (Justification des choix, p. 29), ce qui témoigne d'une tendance à l'augmentation de cette vacance.

L'autorité environnementale recommande d'explicitier les leviers envisagés pour mobiliser une partie des logements vacants pour répondre aux besoins. Elle recommande également d'expliquer les écarts entre les données du diagnostic et celles de l'Insee concernant le nombre total de logements et la part des logements vacants sur le territoire.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de réduire la vacance dans le parc de logement, Villedieu Intercom a été amené à conduire entre 2019 et 2022, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) sur le territoire. Cette dernière a permis de mener 213 diagnostics et d'accompagner 114 projets. A l'échelle intercommunal près de 4 millions d'euros de travaux de rénovation ont ainsi pu être réalisés.

Depuis le 1^{er} octobre 2022, le territoire est couvert par le Programme d'Intérêt Général de l'habitat de La Manche (PIG) dont l'objectif est d'accompagner les projets de remise sur le marché des bâtiments vétustes et dégradés.

De la même manière le territoire dispose notamment sur sa ville centre d'un programme Petite Ville de Demain dont l'un des axes est de favoriser la réduction de la vacance.



VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation Communauté de communes Granville Terre et Mer

La communauté de communes note que le PLUi de Villedieu Intercom se base sur le référentiel CEREMA pour le calcul de la consommation foncière, qui produit des résultats très différents de ceux du référentiel VIGISOL qui sera proposé dans le SCOT en cours de révision. Dans un souci de cohérence territoriale, l'utilisation du référentiel commun Vigisol portés par les 3 EPCI du Sud Manche et le PETR, sera à privilégier dans les évolutions de ce PLUi.

Réponse Villedieu Intercom

L'élaboration du PLUi de Villedieu Intercom, démarrée en 2018, s'est inscrit dans un contexte législative mouvant avec la mise en place de la Loi Climat et Résilience en 2021 qui introduit :

- une obligation de réduction de la consommation d'espace de 50% sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021 ;
- Une obligation de réduction de l'artificialisation nette des sols sur la période 2031-2040 par rapport à la période 2021-2031 ;
- Une obligation de réduction de l'artificialisation nette des sols sur la période 2041-2050 par rapport à la période 2031-2040 afin d'atteindre le « zéro artificialisation nette » en 2050.

Ce nouveau contexte demande une analyse fine de la consommation d'espace passée. La Loi Climat et Résilience renvoi à l'outil du CEREMA pour analyser cette consommation d'espace. Or, les travaux en cours sur le SCOT (PETR) renvoi vers l'outil VIGISOL et les travaux en cours sur le SRADDET (Région) renvoi vers l'outil CCF. Ces trois outils présentent des méthodologies différentes dans le calcul de la consommation d'espace.

Le SRADDET et le SCoT sont aujourd'hui en cours de modification afin d'intégrer ces données mais ne sont aujourd'hui pas opposables au PLUi. C'est donc la Loi Climat et Résilience qui s'applique directement au document.

A cet égard, considérant les incertitudes autour des données de consommation qui seront finalement retenues par le SRADDET et le SCOT et considérant l'ancienneté de l'élaboration du PLUi, Villedieu Intercom a fait le choix de s'en tenir au respect strict de la Loi.

Les prochaines évolutions du document intégreront effectivement les données de consommation foncière qui seront ressorties des documents opposables au PLUi.

VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

S'agissant des attendus de la loi Climat et Résilience et afin de s'assurer de la prise en compte de la trajectoire dite ZAN par le PLUi, il convient de rechercher l'adéquation du projet avec le plafond de consommation d'Espace Naturel Agricole et Forestier (les surfaces en extension de l'enveloppe urbaine et pas toute la consommation d'espace) puisque l'artificialisation est définie comme telle jusqu'en 2031.

Pour cela, rappelons que l'Etat a souhaité pouvoir disposer d'un outil de mesure, celui communément appelé « CEREMA » qui n'est aujourd'hui pas totalement opérationnel. Le décret nomenclature du 27 novembre 2023 n°2023-1096 précise pour autant que l'observatoire de l'artificialisation est la plateforme nationale qui doit servir de référence pour permettre la fixation et le suivi des objectifs. Toutefois les textes permettent d'utiliser les observatoires locaux puisque l'observatoire national est toujours en construction. Parallèlement, chaque territoire est invité à participer à la dynamique collective et à faire remonter à l'Etat les différences de nature à corriger l'outil national. Ce travail permettant de disposer de chiffres tangibles a été engagé à l'échelle des trois intercommunalités du Sud Manche avec la SAFER de Normandie, conformément à la notice jointe au décret qui demande de « s'appuyer sur des données mesurables et accessibles ».

Ainsi l'observatoire est en cours de finalisation et il est procédé actuellement aux dernières corrections inhérentes à : La définition de l'enveloppe urbaine, pour extraire la consommation d'ENAF de la consommation d'espace et ne retenir que ce chiffre de consommation d'ENAF et pas d'espace / L'engagement des territoires dans la trajectoire depuis 2021 jusqu'en 2024 pour corriger la trajectoire à proposer s'il s'avérait que les territoires n'avaient pas déjà amorcé la première des trois tranches du ZAN (réduction de 50% à l'échelle nationale).

Le SRADDET a fait le choix de l'outil de mesure CCF de l'Etablissement Public Foncier de Normandie. Le concernant aussi, des corrections sont en cours et les chiffres définitifs ne sont pas encore disponibles. Pour autant, le Président de Région invite aussi les territoires à se rapprocher de l'EPFN pour s'accorder sur une méthode.

Il peut être envisagé raisonnablement qu'à court terme les données des trois observatoires puissent se rejoindre.

Réponse Villedieu Intercom

Considérant les incertitudes autour des données de consommation qui seront finalement retenues par le SRADDET et le SCOT et considérant l'ancienneté de l'élaboration du PLUi (2018), Villedieu Intercom a fait le choix de s'en tenir au respect strict de la Loi en utilisant les données CEREMA pour l'évaluation de sa consommation foncière.



VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

Le tableau récapitulatif et la carte de synthèse des zones à vocation économique sont produits et permettent de vérifier la compatibilité du projet avec le SCoT.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation Chambre d'agriculture

Malgré la satisfaction de constater que le PADD du PLUi intègre l'agriculture comme un facteur d'attractivité économique pour le territoire et se fixe comme objectif « d'assurer la pérennité des exploitations agricoles et leurs conditions de développement... tout en évitant le mitage de l'espace agricole », nous déplorons que le diagnostic agricole réalisé par nos services n'ait pas été intégré au dossier de PLUi.

Sans l'intégrer en totalité, il aurait été intéressant de voir figurer une synthèse de ce diagnostic agricole au Rapport de Présentation du PLUi (notamment pour reprendre les chiffres-clés de l'agriculture locale et la cartographie des sièges d'exploitation et des surfaces valorisées par l'activité).

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose d'intégrer le diagnostic agricole au dossier de PLUi dans le Tome 1 – Rapport de présentation / 1.2. Diagnostic agricole.

De part cet ajout, la numérotation des autres pièces du Tome 1 serait modifiée comme suit :

- 1.3. Etat Initial de l'Environnement
- 1.4. Justification des choix
- 1.5. Evaluation Environnementale
- 1.6. Référentiel foncier



VILLEDIEU INTERCOM – Rapport de présentation

Observation CCI Manche

Le diagnostic économique pourrait être plus prospectif, visant ainsi à projeter le territoire en fonction des dynamiques attendues (évolution de la consommation, des entreprises, de la dynamique commerciale).

Le travail sur le potentiel de densification des zones à vocation d'habitat permet d'avoir une bonne idée des capacités d'accueil du territoire au sein des espaces urbanisés. Cependant, ce travail aurait pu être réalisé également pour les zones à vocation économique, ces dernières disposant souvent d'un potentiel de densification.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

En amont de l'approbation et afin d'assurer un pilotage efficient de la stratégie foncière de Villedieu Intercom, la communauté de communes procédera à une actualisation de l'inventaire des capacités de densification de zones d'activités.



VILLEDIEU INTERCOM – Etat initial de l’environnement

Observation DDTM

Concernant le volet assainissement :

L’arrêté du 31 juillet 2020 relatif aux systèmes d’assainissement collectif et aux installations d’assainissement non collectif impose un calendrier pour la réalisation des diagnostics. Pour les diagnostics périodiques : 31 décembre 2023 pour les systèmes d’assainissement de 2000 à 10 000 équivalents habitant (EH) et 31 décembre 2025 pour les systèmes d’assainissement inférieur à 2000 EH. Pour le diagnostic permanent : 31 décembre 2024 pour les systèmes d’assainissement de 2000 à 10 000 EH.

De manière générale, il doit être précisé de quel type de surcharge (hydraulique ou organique) le dossier fait état. La surcharge organique ne peut être calculée sur le nombre d’habitants raccordés mais doit s’établir sur les équivalents habitants (EH). Aussi, l’analyse des capacités de traitement des eaux usées sur une extension de l’urbanisation est floue du fait d’un diagnostic imprécis.

Les données fournies dans le document d’urbanisme sont à actualiser. La nouvelle station de la commune de Villedieu les Poêles-Rouffigny a été mise en service fin 2023 pour une capacité de 7000 EH. Pour la station de la commune de Percy-en-Normandie, le diagnostic est achevé depuis 2018, le programme de travaux permet la diminution de la surcharge hydraulique qui reste problématique en cas de fortes pluies. Concernant les stations des communes de Chérence-le-Héron et Colouvray Boisbenâtre, le document d’urbanisme doit préciser le type de surcharge.

Il est également nécessaire de développer le volet relatif à la gestion des eaux pluviales en rappelant la réglementation qui lui est propre, les dispositions et le zonage du SDAGE, le schéma directeur ou tout autre élément sur le sujet.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note des demandes de précisions sur les capacités d’assainissement et procédera à une actualisation des données dans l’état initial de l’environnement.



VILLEDIEU INTERCOM – Etat initial de l'environnement

Observation MRAE

L'état initial de l'environnement aborde les différentes composantes attendues. Le changement climatique est également évoqué à travers les perspectives et les conséquences prévisibles sur le territoire de Villedieu Intercom. Certaines données sur l'occupation du sol sont anciennes (2012) et il serait utile de décrire les sources et la méthodologie utilisée pour délimiter les zones humides (p. 43).

Concernant la carte relative aux risques de retrait-gonflement des argiles (p. 74), elle semble très légèrement différer de celle disponible sur le site internet de la Dreal.

L'autorité environnementale recommande de mettre à jour les données de l'état initial de l'environnement, notamment concernant l'occupation des sols et la délimitation des zones humides.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note des demandes de précisions sur les sources et la méthodologie utilisées pour délimiter les zones humides.

Afin d'explicitier les choix retenus la méthodologie retenue sera de ce fait explicité dans le rapport de justification des choix.

VILLEDIEU INTERCOM – Evaluation environnementale

Observation MRAE

L'évaluation des incidences Natura 2000 présentée p.159 et suivantes du rapport d'évaluation environnementale, décrit les sites Natura 2000 situés sur le territoire du PLUi, à savoir les zones spéciales de conservation « Bassin de l'Airou » et « Vallée de la Sée » désignées au titre de la directive européenne « Habitats, faune, flore ».

Cette évaluation présente une brève analyse générale des orientations du PLUi puis les quelques secteurs de projet situés en site Natura 2000 ou à proximité immédiate : zone 1AU à Bourguenolles, zone 1AU et 2AU de La Lande d'Airou, et trois Stecal classés Nx. Elle conduit à des incidences limitées ou nulles sur les sites Natura 2000. Pour autant, l'analyse par secteur évoquée précédemment identifie, pour le secteur de la Lande d'Airou localisé en site Natura 2000, des incidences résiduelles sur les milieux naturels et la biodiversité, dont il n'est pas précisé si elles concernent des habitats ou des espèces ayant justifié la désignation de ce site.

Plus généralement, compte tenu de la nécessité d'élargir l'analyse d'incidences détaillée par secteur telle qu'évoquée ci-dessus, l'autorité environnementale estime également nécessaire d'approfondir l'analyse des incidences potentielles du projet de PLUi sur les sites Natura 2000.

L'autorité environnementale recommande de préciser et d'approfondir l'analyse des incidences Natura 2000 compte tenu de l'élargissement nécessaire du périmètre de l'analyse des incidences par secteur d'urbanisation du projet de PLUi.

Réponse Villedieu Intercom

En amont de l'approbation du PLUi, la Communauté de communes procédera à une analyse plus fine de l'incidence des projets impactant les sites Natura 2000 existant.

Si l'incidence des projets apparaît relativement limitée, le territoire sera attentif dans le cadre de la mise en œuvre de son projet de territoire à les réduire fortement et à les compenser.

A titre d'information, le bassin de l'Airou dispose d'un classement au titre des milieux aquatiques. Les espèces ayant justifié la désignation de ce site (mulette perlière, saumon atlantique, la lamproie marine, cordulie à corps fin, le chabot et la lamproie de planer) ne seront pas en elles même impacté par les projets de développement qui se situent exclusivement dans le tissu urbain existant. Le bourg de la Lande d'Airou est intégralement couvert par le périmètre de protection Natura 2000.



VILLEDIEU INTERCOM – Evaluation environnementale

Observation MRAE

Les différents zonages et les règles associées sont bien expliqués, de même que les justifications relatives à la préservation des éléments de la trame verte et bleue (classement des boisements, des haies...). Un argumentaire du zonage par commune est également présenté, mais il mériterait d'être plus détaillé en justifiant davantage les choix effectués, notamment pour les secteurs identifiés comme susceptibles d'impacts notables sur l'environnement. Par exemple, l'évaluation environnementale met en évidence des impacts résiduels de la zone 2AU de Montbray (p. 139-140 de l'évaluation environnementale), sans que le choix de la localisation de cette zone ne soit justifié au regard notamment de solutions alternatives éventuelles (p. 86 de la justification des choix).

L'autorité environnementale recommande d'approfondir la justification des choix concernant les secteurs ouverts ou destinés à être ouverts à l'urbanisation, notamment pour ceux identifiés comme ayant un impact notable sur l'environnement.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter l'impact environnementale des projets, la Communauté de communes engagera une démarche d'actualisation de l'évaluation environnementale des projets. Les justifications seront également actualisées afin de d'explicitier la démarche éviter / réduire / compenser mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du PLUI.

Des compléments seront également ajoutés à ce titre dans les OAP afin de limiter au maximum l'incidence des projets sur l'environnement.



VILLEDIEU INTERCOM – Evaluation environnementale

Observation MRAE

Le résumé non technique pourrait être complété par quelques éléments de présentation du projet de PLUi (projet démographique, armature urbaine, zones à urbaniser et consommation d'espaces...) car le résumé non technique constitue une pièce importante qui doit participer à une large information et permettre de faciliter l'appropriation du document d'urbanisme par le public. A ce titre il mériterait aussi d'être complété par quelques illustrations pour le rendre plus pédagogique et attractif.

L'autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique par une présentation des chiffres-clés du PLUi (population attendue, consommation d'espace prévue...) et par quelques illustrations pour le rendre davantage pédagogique.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, Villedieu Intercom a été amené à justifier les différents choix réalisés quant à la trajectoire démographique, à l'armature urbaine et à la consommation d'ENAF dans le document intitulé « justification des choix ». Nous vous invitons à ce titre à vous reporter à ce dernier.



VILLEDIEU INTERCOM – Evaluation environnementale

Observation MRAE

Par ailleurs, des mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC) les effets négatifs du PLUi dans les secteurs étudiés sont identifiées mais elles se limitent à des mesures de réduction, sans faire état des mesures d'évitement éventuellement envisageables ni des mesures de compensation qu'appellerait le constat selon lequel malgré les mesures de réduction, le PLUi comporte des incidences résiduelles pour certains secteurs (cinq des seize secteurs AU, Stecal ou emplacements réservés étudiés sont concernés).

L'autorité environnementale recommande de revoir la méthode d'analyse des incidences potentielles du projet de PLU par secteur pour l'élargir à l'ensemble des secteurs susceptibles de générer des impacts significatifs sur l'environnement et la santé humaine, même en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection. Elle recommande également de définir prioritairement des mesures permettant ces impacts, ainsi que des mesures de réduction adaptées ou, à défaut, de prévoir des mesures de compensation assorties des précisions sur les modalités de suivi nécessaires pour garantir leur efficacité

L'autorité environnementale recommande de préciser et d'approfondir l'analyse des incidences Natura 2000 compte tenu de l'élargissement nécessaire du périmètre de l'analyse des incidences par secteur d'urbanisation du projet de PLUi.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

VILLEDIEU INTERCOM – Evaluation environnementale

Observation MRAE

Le classement de certains secteurs en zone à urbaniser risque de générer des impacts sur la trame bocagère. L'évaluation environnementale a permis d'identifier 56 sites de projets sur lesquels le PLUi aura potentiellement des conséquences sur la trame verte (p.74). Néanmoins, le rapport indique, sans le démontrer, que les mesures prises dans les OAP et le règlement « assureront la préservation du maillage bocager à long terme ». Malgré les mesures prises, l'évaluation environnementale met en évidence des impacts résiduels sur plusieurs zones de projet, tel que les zones 2AU de La Lande d'Airou ou de Montbray (p.137 et 139 de l'évaluation environnementale).

Pour l'autorité environnementale, ces impacts résiduels sur la biodiversité liés à l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs justifient que soit démontrée l'absence de toute solution d'évitement ou de réduction significative, et à défaut que soient définies les mesures de compensation nécessaire d'apporter une attention particulière aux risques liés à l'imperméabilisation, l'évaluation environnementale soulignant que dans certains secteurs, les règles du PLUi permettent une imperméabilisation totale, ce qui requiert également le respect de la séquence ERC.

L'autorité environnementale recommande de démontrer que les dispositions du projet de PLUi suffiront à éviter ou à réduire significativement ses impacts potentiels sur le fonctionnement des sols, la biodiversité et les continuités écologiques, notamment dans les secteurs de projet dans lesquels de tels impacts ont été identifiés. Elle recommande également de démontrer l'absence de toute mesure d'évitement ou de réduction envisageable dans les secteurs dans lesquels ont été identifiés des impacts résiduels potentiels, ou à défaut d'y définir des mesures de compensation adaptées.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Communauté de communes a été amené à mettre en œuvre une démarche « Eviter, Réduire et Compenser ». Afin de clarifier cette démarche et la rendre plus explicite, Villedieu Intercom complètera le résumé non technique.

D'autre part au regard des enjeux existant, Villedieu Intercom a intégré dans chacune de ses OAP des recommandations permettant de préserver l'ensemble des éléments paysagers existant (linéaire bocager, boisement...).



VILLEDIEU INTERCOM – Justification des choix

Observation MRAE

Les différents zonages et les règles associées sont bien expliqués, de même que les justifications relatives à la préservation des éléments de la trame verte et bleue (classement des boisements, des haies...). Un argumentaire du zonage par commune est également présenté, mais il mériterait d'être plus détaillé en justifiant davantage les choix effectués, notamment pour les secteurs identifiés comme susceptibles d'impacts notables sur l'environnement. Par exemple, l'évaluation environnementale met en évidence des impacts résiduels de la zone 2AU de Montbray (p. 139-140 de l'évaluation environnementale), sans que le choix de la localisation de cette zone ne soit justifié au regard notamment de solutions alternatives éventuelles (p. 86 de la justification des choix).

L'autorité environnementale recommande d'approfondir la justification des choix concernant les secteurs ouverts ou destinés à être ouverts à l'urbanisation, notamment pour ceux identifiés comme ayant un impact notable sur l'environnement.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi. La Communauté de communes viendra néanmoins compléter la justification des choix notamment sur les mesures prises dans chacune des OAP pour limiter l'impact de leur aménagement sur l'environnement.



VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation DDTM

Le territoire de Villedieu-Intercom est couvert en partie par le SCoT du PETR Sud-Manche-Baie du Mont Saint-Michel approuvé en 2013 et actuellement en cours de révision. Ce document impose une densité minimale de 15 logements/ha sur l'ensemble du territoire couvert par le SCoT.

Le PADD exprime une densité moyenne à l'échelle de la commune :

- Une densification moyenne de 18 logements par hectare est affichée sur la ville centre du pôle principal, Villedieu-les-Poêles-Rouffigny ;
- Une densité moyenne de 15 logements par hectare est affichée sur les autres communes du pôle principal, à savoir Fleury, Sainte-Cécile et La Colombe. Cette densité moyenne devra être identique sur le pôle secondaire de Percy-en-Normandie et le pôle relais de Saint-Pois ;
- Une densité moyenne de 12 logements par hectare est affichée sur l'ensemble des autres communes, formant le maillage rural du territoire ;
- Un gradient de densité sera mis en place dans les OAP en fonction de la localisation des secteurs de projets dans les centralités.

Le projet de PLUi doit justifier de manière précise la compatibilité avec le SCoT sur le sujet des densités. Aussi, il aurait été intéressant d'anticiper les nouvelles densités minimales qui seront affichées dans le futur SCoT afin d'être d'ores et déjà compatible avec celui-ci.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard de l'avancement des travaux d'élaboration du SCOT, Villedieu Intercom n'a pas souhaité retarder les travaux d'élaboration de son PLUI. Le territoire participant aux échanges relatif au SCOT, s'est néanmoins assuré de la cohérence du projet avec les orientations retenues dans le futur SCOT révisé.



VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation DDTM

Le PADD prévoit la construction de 60 logements par an soit 721 logements. 10% de cette production sera issue du parc existant, soit 72 logements. Les 90% restants seront des constructions neuves dont 30% en densification (soit environ 195 logements) et 70% en extension (soit environ 455 logements).

Ces objectifs ne correspondent pas aux éléments présentés dans le document intitulé « justification des choix ». En effet, page 31, il est mentionné que le projet de PLUi programme la réalisation d'environ 757 logements et dont 559 seront réalisés en extension de l'urbanisation, soit 73,8% de la production totale de logements.

La part de logements réalisée en densification ne sera que de 26,5% et non 30%. Par ailleurs, les 10% de logements à produire au sein du parc existant ne sont pas mentionnés dans ce tableau. Aussi, l'objectif de production de logements dépasse largement celui fixé dans le PADD.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'approbation du PLUi, Villedieu Intercom procédera à la correction de cette incohérence entre les documents. Quelques éléments de justification pour expliciter l'écart entre le PADD et la justification des choix :

- Lors de l'élaboration du PADD, la Communauté de communes s'était donnée pour objectif de produire 30% des logements en densification. Force a été de constater que sur plusieurs communes, la dureté foncière existante et la difficulté technique à mobiliser des dents creuses n'ont pas permis de répondre à cette ambition.
- La production de logement issue du parc de logement se retrouve aujourd'hui ventilé dans l'évolution des changements de destination, dans la reconquête de la vacance.

VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation MRAE

L'objectif de Villedieu Intercom est de retrouver un taux de croissance proche de celui qu'elle a connu entre 1999 et 2013 (+0,35 % par an). Le PLUi fixe donc un objectif de variation annuelle de population de +0,3 %, afin d'atteindre 16 285 habitants en 2035, ce qui représente l'accueil d'environ 570 nouveaux habitants. Pour l'autorité environnementale, comme précédemment relevé, il s'agit d'un objectif relativement ambitieux, compte tenu du taux de croissance démographique constaté sur la période passée (+0,1 %/an sur les dix dernières années).

Pour y parvenir, la collectivité prévoit la réalisation d'environ 720 logements, soit 60 par an, dont approximativement 440 pour stabiliser la population actuelle (dessalement des ménages) et 280 pour la population nouvelle. Le PLUi prévoit aussi une stabilisation du nombre de résidences secondaires (911 logements en 2035) et de logements vacants (1 050 logements en 2035, représentant 10,5 % du parc, contre 11,4 % en 2023 – cf observations supra). Pour l'autorité environnementale, le dossier devrait préciser le mode de calcul ayant permis de déterminer le nombre de logements estimés nécessaires au dessalement des ménages, ce nombre paraissant particulièrement élevé. Il serait également nécessaire de décrire les leviers qui permettront de stabiliser le nombre de résidences secondaires.

L'autorité environnementale recommande de préciser le mode de calcul du nombre de logements estimés nécessaires au dessalement des ménages et de justifier en conséquence le nombre retenu. Elle recommande également d'explicitier la manière dont pourra être stabilisé le nombre de résidences secondaires.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des difficultés éprouvées par les membres de la MRAE à appréhender les chiffres de production de logement dans le PADD et le rapport de justification des choix, Villedieu Intercom intégrera une présentation pédagogique de la démarche et des modalités de calcul.

Quelques éléments de réponse néanmoins :

- Dans le prolongement des actions mises en œuvre au quotidien par Villedieu Intercom afin de renforcer son attractivité résidentielle, le territoire a souhaité se donner pour ambition d'accueillir 570 nouveaux habitants à l'horizon 2035, soit 57 habitants par an sur la durée du PLUi. Cet objectif demeure à notre sens relativement modéré. Si il peut paraître décorrélé de la trajectoire démographique observée sur les 10 dernières années, il vient également traduire un besoin manifeste du territoire à accueillir de nouveaux actifs afin d'accompagner le développement de ses entreprises et de renouveler sa population active.
- En ce qui concerne le dessalement des ménages, la taille des ménages de Villedieu Intercom est passée de 2,22 en 2010 à 2,15 en 2021 (données issues du dernier recensement). A titre de rappel l'hypothèse retenue par le territoire est une taille moyenne des ménages de 2,09, soit une continuité de la dynamique existante,
- Enfin en ce qui concerne l'objectif de stabilisation des résidences secondaires, nous tenons à souligner que le territoire ne dispose pas des outils nécessaires pour accompagner une stabilisation de cette dernière.



VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation MRAE

Le PADD du projet de PLUi prévoit qu'au-delà des 10% de logements créés par renouvellement du parc existant ou remise sur le marché des logements vacants, 30% des nouveaux logements doivent être réalisés en densification de l'enveloppe urbaine. Toutefois, le rapport de présentation, qui évoque la réalisation d'environ 757 logements (et non 721 comme indiqué dans le PADD), fait mention d'un nombre de 201 logements à créer en densification, soit environ 27% de l'ensemble des logements à produire, sans préciser si ce nombre comprend les 10% de logements en renouvellement urbain précités (p.30-31 de la justification des choix). Pour l'autorité environnementale, il importe que ces projections chiffrées soient clarifiées et rendues cohérentes dans le dossier.

L'autorité environnementale recommande de clarifier et de rendre cohérentes 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 Villedieu Intercom

En amont de l'approbation, dans le cadre de l'actualisation du PADD, du rapport de présentation et de la justification des choix, la Communauté de communes s'attachera à apporter une plus grande cohérence entre les chiffres de production de logements.



VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

La croissance démographique projetée de 0,3% par an est justifiée et nettement inférieure à celle plafond applicable dans le SCOT de 2013 (estimée à 0,87% par an à partir des travaux du SCOT de 2013).

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

Le besoin en logements a été estimé à un besoin de 648 logements neufs à construire sur 12 ans (soit 54 logements neufs / an) après déduction de 10% de remobilisation du parc existant (résorption de la vacance, changement de destination, remise sur le marché des résidences secondaires) et après la prise en compte de l'évolution du desserrement des ménages de -0,01 par an (2 habitants par ménages).

Il a été tenu compte de la difficulté de résorber cette vacance dans certains secteurs notamment médiévaux de Villedieu et des coûts induits par la rénovation.

Cet objectif est inférieur à celui plafond fixé par le SCOT de 2013 (63,2 logements neufs / an) alors qu'il n'intégrait pas les besoins des communes de l'ancien canton de Percy.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

Le PLUi propose une consommation foncière maximale de 6,08 ha/an, soit inférieure aux objectifs plafond du SCOT 2013 à 7,293 ha / an alors qu'il n'intégrait pas l'ancien canton de Percy.

La capacité à mobiliser des surfaces densifiables ou en dents creuses a été estimée à 30% soit 14,4 ha mobilisables pour 195 logements potentiels.

L'objectif de répartition des logements par commune est cohérent avec l'objectif de confortement de l'armature urbaine, de ses commerces et services, définie par le SCOT de 2013, mais que pour autant il est probable que la rédaction du PLUi de Villedieu Intercom conduise à revoir la répartition des logements prévue dans le cadre du SCoT en révision, compte tenu notamment de l'appartenance de Percy à la strate « Pôle de proximité ».

Le projet propose l'application de densités nettement supérieures à la pratique actuelle mais qui restent raisonnables (en moyenne 18 logements /ha pour le pôle principal, 15 logements /ha pour les communes pôles du territoire et 12 logements /ha pour les communes du maillage rural).

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation Chambre d'agriculture

Avec une consommation foncière globale affichée à environ 74ha sur le laps de temps 2023-2035 dans le projet de PLUi, contre 150 ha par an consommés durant la période 2011-2021, nous constatons que la collectivité s'engage à réduire de manière significative la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Malgré cela, un effort plus soutenu aurait pu être apporté à l'optimisation du foncier pour la production de logements. En effet, la densification aurait mérité d'être plus élevée que 18 logements/ha au niveau du pôle principal ainsi que du pôle secondaire.

De même, malgré un important travail fourni afin que 26,5% des nouveaux logements se réalisent en comblement de dents creuses, il reste encore une part de nouveaux logements relativement élevée, octroyée à quasi toutes les communes rurales, avec des densités relativement faibles annoncées de 12 logements/ha.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le PADD, les élus de Villedieu Intercom se sont donnés comme objectifs de ne pas dépasser 73,5ha de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

Dans les faits, le zonage et le règlement du projet de PLUi permet une consommation de 62,4ha auxquels s'ajoutent 11,4ha de déjà consommés entre 2021 et 2023.

Ainsi, l'objectif de densité de 18 logements/ha des futures zones à urbaniser au sein du pôle principal et de 15 logements/ha au sein des autres pôles permet déjà de s'inscrire pleinement dans une optimisation du foncier et une réduction de la consommation d'espace.

Concernant la possibilité offerte par le PLUi aux communes rurales de créer de nouveaux logements, le PADD fixe bien un objectif de renforcer avant tout les communes pôles du territoire mais insiste également sur l'importance du maillage rural comme socle de proximité et comme identité territoriale. A ce titre 77% des possibilités de création de nouveaux logements sont situées dans ces communes et seulement 33% dans les communes rurales.



VILLEDIEU INTERCOM – PADD

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

Le PLUi propose une consommation foncière maximale de 6,08 ha/an, soit inférieure aux objectifs plafond du SCOT 2013 à 7,293 ha / an alors qu'il n'intégrait pas l'ancien canton de Percy.

La capacité à mobiliser des surfaces densifiables ou en dents creuses a été estimée à 30% soit 14,4 ha mobilisables pour 195 logements potentiels.

L'objectif de répartition des logements par commune est cohérent avec l'objectif de confortement de l'armature urbaine, de ses commerces et services, définie par le SCOT de 2013, mais que pour autant il est probable que la rédaction du PLUi de Villedieu Intercom conduise à revoir la répartition des logements prévue dans le cadre du SCoT en révision, compte tenu notamment de l'appartenance de Percy à la strate « Pôle de proximité ».

Le projet propose l'application de densités nettement supérieures à la pratique actuelle mais qui restent raisonnables (en moyenne 18 logements /ha pour le pôle principal, 15 logements /ha pour les communes pôles du territoire et 12 logements /ha pour les communes du maillage rural).

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – OAP thématiques

Observation DDTM

L'OAP thématique « dents creuses » permet de fixer des objectifs de densité sur des secteurs diffus encadrant ainsi des dynamiques spontanées de division parcellaire et de comblement des enveloppes urbaines. Une OAP sur l'ensemble du territoire pourrait permettre de garantir une forme urbaine qualitative en confortant un front urbain et en évitant les parcelles « drapeaux » consommatrices d'espaces et peu valorisantes.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – OAP thématique

Observation Commune de La Trinité

Dans le cas de construction sur un terrain nécessitant l'accès par le premier avec un seul accès commun (droit de passage) n'est pas une bonne solution.

Proposition du conseil municipal : Pour assurer une bonne quiétude entre voisins ; il faudrait laisser le choix de l'accès en indiquant une préconisation plutôt qu'une obligation.

Réponse Villedieu Intercom

Le PLUi évoque la mutualisation des accès dans le 3.2. OAP thématique – dents creuses. Les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles et non conformes aux OAP. Ainsi une OAP n'édicte jamais une obligation mais toujours une recommandation. En outre, l'OAP précise « Dans la mesure du possible : les accès seront mutualisés, y compris avec les accès existants lors d'un découpage parcellaire ». Cette préconisation a pour objectif de permettre la densification des secteurs déjà bâtis en limitant la consommation foncière et en limitant les contraintes sur les voiries existantes notamment les routes départementales.

Cette observation n'apporte ainsi pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – OAP sectorielles

Observation DDTM

Le PLUi comporte 30 OAP dites sectorielles dont 27 à vocation d'habitat et 3 à vocation d'activités économiques. Le tableau des surfaces des secteurs d'OAP par communes page 61 indique un nombre de logements total prévus de 3381 (au lieu de 381). Cette coquille remet en cause la compréhension de la production de logement et doit être corrigée. De plus, le tableau page 31 indique une production de logements dans les zones 1AU donc dans les OAP de 371. Il aurait été pertinent d'intégrer un atlas cartographique de l'ensemble des secteurs en introduction du document sur les OAP.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de faciliter la lecture du document, Villedieu Intercom ajoutera en introduction du cahier des OAP un atlas cartographique.

La Communauté de communes procédera également à la correction du nombre de logement prévus (381).

VILLEDIEU INTERCOM – OAP sectorielles

Observation DDTM

Il n'existe aucune disposition spécifique pour les secteurs dédiés aux activités économiques, il pourrait par exemple être intégré la mutualisation des espaces de stationnement, des illustrations sur les espaces de nature et d'aménités à créer ou encore les voies internes pour assurer les différentes dessertes.

Ces éléments permettraient notamment de consolider l'axe du PADD « Repenser l'organisation des zones d'activités économiques existantes » sur les objectifs suivants :

- L'optimisation des espaces sous-utilisés au sein des zones économiques
- L'incitation à la mutualisation des équipements, services et des aménagements au sein des zones
- L'amélioration de la lisibilité et de la qualité des espaces publics au sein des zones (sécurisation des déplacements, signalétiques, mobiliers urbains)
- La prise en compte de la problématique énergétique au regard entre autres de l'enveloppe du bâtiment (végétalisation)
- L'incitation au renouvellement urbain des zones d'activités économiques ».

Réponse Villedieu Intercom

Consciente des enjeux d'optimisation et de densification des zones d'activités économiques, Villedieu Intercom développera dans la cadre de sa stratégie de développement économiques des actions visant à optimiser les espaces d'activités existants.

Pour les futures zones d'activités faisant l'objet d'OAP, la Communauté de communes intégrera dans ces dernières des dispositions encourageant les entreprises à optimiser le foncier et de mutualiser des équipements.



VILLEDIEU INTERCOM – OAP sectorielles

Observation DDTM

Dans le référentiel foncier, les dents creuses importantes, les parcelles densifiables ainsi que les secteurs de plus de 3000m² devraient faire l'objet d'une OAP simple avec a minima une densité compatible avec le SCoT en vigueur ou à venir.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de limiter le nombre d'OAP incluse dans le PLUi, Villedieu Intercom souhaite mobiliser dans le cadre de ces parcelles l'OAP thématique « Dents creuses » formalisée.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones

Observation SNCF

Pour l'élaboration de projet d'aménagement pouvant impacter les passages à niveau (visibilité, augmentation du trafic routier sur le passage à niveau ...), il est impératif de contacter l'expert PN régional à l'adresse suivante :

Direction territoriale SNCF Réseau Normandie
Expert PN
38 bis, rue Verte BP 11 066
76 173 ROUEN CEDEX

En outre, les servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau sont reprises au point 1.1.2 de la fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire.

Il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour tous les travaux à proximité des emprises ferroviaires (notamment pour les permis de construire, d'aménager, lotissement...). Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation des constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur l'article L2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer. Les dossiers doivent être adressés à l'adresse suivante :

SNCF IMMOBILIER
DIRECTION IMMOBILIERE TERRITORIALE HAUTS DE FRANCE-
NORMANDIE
Pôle Conservation
Immeuble Perspective -7ème étage
449, avenue Willy Brandt 59 777 LILLE

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones

Observation DDTM

L'écriture du règlement écrit est un exercice exigeant dont le principe de lisibilité doit être mis en œuvre de la meilleure manière possible.

Dans l'objectif d'améliorer la lisibilité du document, il pourrait être intéressant dans un premier temps de faire figurer le zonage associé à l'en-tête de chaque page du document.

Aussi, les tableaux associés aux chapitres des zones respectives indiquant les différentes possibilités d'aménagements ou de constructions ne permettent pas une bonne lecture du règlement écrit. Afin d'éviter les interprétations multiples et d'assurer une certaine lisibilité, il est recommandé de supprimer ces tableaux et de faire figurer uniquement les 16 articles qui traduisent les objectifs du PADD.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercommunalité étudiera la possibilité de rendre plus lisible le règlement écrit comme demandé.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Protection, nuisances et risques]

Observation DDTM

Pages 26 – Zones soumises au risque d'inondation

Dans ce paragraphe et en dehors du PPRI, il est précisé que des règles spécifiques, décrites dans le règlement des zones, s'appliquent. Dans chaque zone au paragraphe 1.3, il est indiqué que des constructions sont possibles. Il est nécessaire de limiter voir interdire les nouvelles constructions, affouillements et exhaussements afin d'éviter d'aggraver le risque d'inondation.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercommunalité ajoutera dans le règlement le point suivant :

Les dispositions impératives du règlement national d'urbanisme définies par le code de l'urbanisme

Soit notamment les articles suivants à la date d'approbation du PLUi (liste non exhaustive) :

L'article R.111-2 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ;

L'article R.111-4 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ;

L'article R.111-26 : selon lequel le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ;

L'article R.111-27 : selon lequel le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisnants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Protection, nuisances et risques]

Observation DDTM

Page 27 – Zones soumises aux nuisances sonores le long des axes routiers structurants

Il y a une différence entre une zone soumise aux nuisances sonores et les routes classées à grande circulation régie par les articles L111-6 à 10. Il est nécessaire de réécrire ce paragraphe pour prendre en compte les zones soumises aux nuisances sonores provenant des routes qui ne sont pas classées à grande circulation.

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement fera l'objet d'un ajustement afin de prendre en compte la distinction entre les routes classées à grande circulation et les zones soumises aux nuisances sonores.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Protection, nuisances et risques]

Observation DDTM

Page 29

Normalement tous les arrachages et destructions de haies à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement dans ses dispositions générales comprend d'ores et déjà des mesures allant en ce sens :

« Les boisements répertoriés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme Il s'agit des boisements, vergers et haies à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysagers ou écologiques. La fonctionnalité naturelle et végétale de ces espaces doit être préservée. Les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais y sont ainsi interdits. *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.* Les coupes et abattages sont autorisées à condition qu'un arbre à développement équivalent soit replanté pour un arbre abattu au sein de l'unité foncière. o Vergers à protéger : Les surfaces identifiées sur le plan de zonage devront être maintenues. Les coupes et abattages sont autorisées à condition qu'un arbre fruitier soit replanté pour un arbre fruitier abattu au sein de la zone identifiée ou, à défaut, au sein de l'unité foncière au plus près de la zone identifiée. o Haies, talus à protéger : La suppression des alignements identifiés doit être évitée et justifiée. En cas d'abattage, il est nécessaire de limiter le linéaire concerné et de maintenir le principe d'un alignement continu. En cas de suppression total ou partielle d'un alignement, celui-ci doit être recréé, pour une longueur de linéaire continu équivalent, sur la même unité foncière. Le nouveau linéaire ainsi créé devra reproduire un talus si le linéaire abattu en comportait un. »

Il n'apparaît par conséquent pas nécessaire de modifier le règlement écrit.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Protection, nuisances et risques]

Observation MRAE

Le territoire intercommunal est également concerné par un risque relatif au retrait-gonflement des argiles, risque qui s'accroît avec le réchauffement climatique. Le rapport de présentation mentionne la présence d'aléas faible et moyen (p.74-75 de l'état initial). Comme indiqué précédemment, il conviendrait de vérifier que les données soient les plus récentes. De plus, le rapport de présentation et le règlement pourraient être complétés, pour la bonne information du public, par un rappel des dispositions du code de la construction et de l'habitation introduites par la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi Elan) concernant les obligations d'études géotechniques préalables à la réalisation des projets dans les secteurs ouverts à l'urbanisation.

L'autorité environnementale recommande de rappeler dans le rapport de présentation et le règlement du PLUi les dispositions du code de la construction et de l'habitation applicables au risque de retrait-gonflement des argiles.

Réponse Villedieu Intercom

La Communauté de communes ajoutera dans la partie relative aux risques du règlement écrit les éléments suivants :

Au titre du retrait-gonflement des argiles : Les porteurs de projet sont invités à consulter le guide suivant, indiquant les cas dans lesquels une étude géotechnique est obligatoire à réaliser :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/documents/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Protection, nuisances et risques]

Observation MRAE

Le territoire étant concerné par la présence du radon (p.75 de l'état initial et 114-115 de l'évaluation environnementale), il serait utile que le PLUi prévoie également des dispositions rappelant les mesures concernant le bâti applicables au titre de la prise en compte des risques sanitaires associés.

Enfin, le PLUi identifie plusieurs sites figurant à l'inventaire historique de sites industriels et activités de service (Basias) qui peuvent être potentiellement pollués. Comme pour les risques d'inondation, au-delà de la mesure dite compensatoire consistant à « [intégrer] des données sur les SIS (Secteurs d'Information sur les Sols) lorsque la donnée sera validée et adapter le PLUi si besoin » (p.119 de l'évaluation environnementale), il incombe au PLUi de prévoir dès le stade de son élaboration les dispositions garantissant, dans les secteurs de projet, la compatibilité de l'état des sols avec les usages futurs.

L'autorité environnementale recommande de prévoir les dispositions garantissant, dans les secteurs ouverts à l'urbanisation par le projet de PLUi, la compatibilité de l'état de pollution des sols avec les usages projetés.

Réponse Villedieu Intercom

Conformément au code de l'environnement (article L125-6 du code de l'environnement), Villedieu Intercom annexera à son PLUi lors de son approbation, une cartographie des sites et sols pollués en mentionnant soit les parcelles concernées soit des secteurs plus larges (pour les secteurs non géolocalisés). L'élaboration de cette cartographie incombe à l'Etat et non à la communauté de communes.

Pour les sites disposant ou ayant disposé d'un classement ICPE, la Communauté de communes se référera à l'article R512-74 du code de l'environnement. Ce dernier précise que :

- Lorsque l'exploitant procède à une cessation d'activité telle que définie à l'article [R. 512-75-1](#) et que le ou les usages des terrains concernés ne sont pas déterminés par l'arrêté d'autorisation, le ou les usages à considérer sont déterminés conformément aux dispositions du présent article et à la typologie des usages définie au I de l'article D. 556-1 A.
- II.- Au moment de la notification prévue au I de l'article [R. 512-39-1](#), l'exploitant transmet au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme et aux propriétaires des terrains d'assiette des installations classées concernées par la cessation d'activité les plans du site et les études et rapports communiqués à l'administration sur la situation environnementale et sur les usages successifs du site, ainsi que ses propositions sur le ou les usages futurs qu'il envisage pour ces terrains. Il transmet dans le même temps au préfet une copie de ses propositions.

A ce titre en cas d'incompatibilité de l'état des sols avec les usages futurs, les communes feront valoir l'obligation de remise en état des sites (dépollution).

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Portée du règlement]

Observation Commune de La Trinité

Permis de démolir soumis à délibération du conseil communautaire : n'apporte pas de plus-value et rallonge le délai de décision.

Proposition du conseil municipal : Il faudrait que cela soit remplacé par une délibération du conseil municipal même s'il n'y aurait pas un grand intérêt. La solution la plus adéquate serait d'appliquer ce qui se fait actuellement. A savoir, le permis est instruit par le service avec l'avis du Maire.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de supprimer cette disposition.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Desserte réseaux]

Observation Département de La Manche

Le Département devra être consulté dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme ou de travaux chaque fois que les terrains concernés bordent le domaine public routier départemental. Il devra donner son accord formel, notamment, pour les ouvertures d'accès sur les routes départementales.

Vous trouverez les prescriptions en matière de rejet des eaux usées après traitement et des eaux pluviales dans le domaine public départemental (Art. 23, 32 et 36 du Règlement de Voirie Départementale), nécessitant des autorisations préalables

Il ne sera pas autorisé de rejet sur le domaine public d'un dispositif d'assainissement autonome pour toute habitation ne présentant pas une source de pollution ancienne (ex : grange, bâtiment ou maison inhabités, construction maison neuve, etc.)

Les eaux pluviales seront recueillies et traitées exclusivement à la parcelle (pas de rejet sur le domaine public). Tout riverain doit prévoir les aménagements et ouvrages nécessaires pour collecter les eaux du domaine public. Le dimensionnement lui appartient. Le Département ne pourra être tenu responsable des éventuels dommages sur sa propriété.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi. Une note précisant les prescriptions en matière de rejet des eaux usées seront communiqué auprès des porteurs de projet.

Les autorisations d'urbanisme sont soumises à consultation du Département pour les terrains bordant le domaine public départemental. Pour de plus amples renseignements sur les règles applicables à ces secteurs, nous vous invitons à vous reporter au règlement de voiries départementales.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Desserte réseaux]

Observation Département de La Manche

S'agissant des zones du règlement du PLU portant sur les « Equipements et réseaux » / 2. Desserte par les réseaux, des mentions supplémentaires sont sollicitées par le Département :

- « En cas d'absence de réseau public d'assainissement ou de conditions de raccordement difficiles définies par le règlement de service de l'assainissement, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformes aux prescriptions en vigueur sur le territoire de la collectivité en limitant autant que possible, les rejets directs d'eaux traitées vers le milieu récepteur via la création sur la parcelle de zones d'infiltration. »
- « Les eaux résiduaires provenant des industries et des commerces et activités de services seront, suivant la nature des effluents, soumises à prétraitement avant d'être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement si celui-ci peut l'accepter. »

Le point « 2.5 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols / débit eaux pluviales » (EP), nécessiterait d'être revu comme suit :

- « Lorsque la construction ou l'installation envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées, risquant de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement avant rejet dans le milieu naturel, le constructeur ou l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel et le traitement des eaux pluviales et de ruissellement avant rejet. »

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose d'intégrer les différentes modifications demandées par le Conseil Départemental.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Desserte réseaux]

Observation DDTM

Les risques naturels et les nuisances existants sur le territoire ont été recensés, pris en considération mais doivent faire l'objet de précisions. Les risques d'inondations par débordement de cours d'eau sont correctement cartographiés et font l'objet de prescriptions via le règlement.

Les cotes des plus hautes eaux connues (PHEC) (en dehors du secteur PPRI de la Sienne) évoqués dans le règlement ne sont pas définies, et le règlement est donc inapplicable. Il est nécessaire de revoir le règlement en prescrivant soit des études hydrauliques pour tout aménagement dans des zones inondables afin de déterminer la cote d'inondation, soit le respect d'une rehausse forfaitaire des cotes de 1^{er} plancher en zone inondable (par exemple 50cm).

Enfin, le document ne mentionne pas le risque radon et ne propose pas de dispositions constructives particulières, tant pour les ERP que pour les habitations. Le radon est un enjeu sanitaire important du territoire.

Réponse Villedieu Intercom (1/2)

En l'absence d'études hydrauliques permettant de définir les côtes les plus hautes eaux connues, Villedieu Intercommunalité intégrera dans son règlement le dispositif de rehausse forfaitaire des côtes de 1^{er} plancher en zone inondable de 50 cm comme recommandé.

De manière complémentaire en ce qui concerne le radon, le règlement intégrera les dispositions suivantes :

Le radon est un gaz cancérigène du poumon qui en se concentrant dans les bâtiments, notamment du fait d'un mauvais renouvellement d'air peut constituer un véritable risque pour la santé des occupants. Des solutions techniques existent pour réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Aérer quotidiennement son domicile par l'ouverture des fenêtres au moins 10 minutes par jour,
- Ne pas obstruer les entrées et les sorties d'air, quand elles existent, et les nettoyer régulièrement,
- Veiller à l'entretien régulier du système de ventilation, quand il existe, et à changer les filtres régulièrement.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Desserte réseaux]

Observation DDTM

Les risques naturels et les nuisances existants sur le territoire ont été recensés, pris en considération mais doivent faire l'objet de précisions. Les risques d'inondations par débordement de cours d'eau sont correctement cartographiés et font l'objet de prescriptions via le règlement.

Les cotes des plus hautes eaux connues (PHEC) (en dehors du secteur PPRI de la Sienne) évoqués dans le règlement ne sont pas définies, et le règlement est donc inapplicable. Il est nécessaire de revoir le règlement en prescrivant soit des études hydrauliques pour tout aménagement dans des zones inondables afin de déterminer la cote d'inondation, soit le respect d'une rehausse forfaitaire des cotes de 1^{er} plancher en zone inondable (par exemple 50cm).

Enfin, le document ne mentionne pas le risque radon et ne propose pas de dispositions constructives particulières, tant pour les ERP que pour les habitations. Le radon est un enjeu sanitaire important du territoire.

Réponse Villedieu Intercom (2/2)

Les travaux d'aménagement suivants permettent également de réduire la concentration en radon dans son habitation :

- Assurer l'étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol vis-à-vis du passage du radon (fissures, joints sol/mur, passages des réseaux) ;
- Améliorer, rétablir ou mettre en œuvre une ventilation naturelle ou mécanique dans le soubassement de son domicile.

Les solutions techniques sont à choisir et à adapter à son bâtiment. Aussi, il est conseillé de faire appel à des professionnels du bâtiment qui pourront réaliser un diagnostic de la situation et aider à choisir les solutions les plus adaptées. Une fois ces solutions mises en œuvre, il est recommandé de vérifier leur efficacité en réalisant de nouvelles mesures de radon



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Implantation]

Observation Commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

Les règles d'alignement aux voies publiques sont restées à 3 mètres alors que la commission urbanisme avait souhaité que cette règle soit réduite à un mètre pour les zones UB, UC, 1AU.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard du caractère dense des constructions existantes sur Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et des objectifs de densité plus importants sur la commune que sur le reste du territoire (18 logements / hectare), Villedieu Intercom propose que le règlement écrit soit ajusté pour cette seule commune avec une règle d'alignement aux voies publiques à 1 mètre.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Implantation]

Observation Département de La Manche

Le Département devra être consulté dans le cadre des demandes d'autorisations d'urbanisme ou de travaux chaque fois que les terrains concernés bordent le domaine public routier départemental. Il devra donner son accord formel, notamment, pour les ouvertures d'accès sur les routes départementales.

Tout aménagement consécutif à un changement de destination ou d'usage de la parcelle concernée est considéré comme une création d'accès.

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 différentes zones du règlement, notamment aux II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère / 3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

« En fonction de la catégorie de la RD (d'intérêt local et cantonal, ou, d'intérêt départemental et structurant, ou, classée voie à grande circulation) bordant les nouvelles constructions, un recul sera observé, sauf autorisation du Département, respectivement de 15m, 35m, ou 75 m, hors agglomération (définie par arrêté de chaque commune) suivant le Règlement de Voirie Départementale en vigueur à la date de la demande d'autorisation d'urbanisme et annexé au présent règlement de PLUi. Dans ce recul, les aménagements et installations peuvent être autorisés sous réserve de l'avis du Département. »

Réponse Villedieu Intercom

Afin d'apporter une réponse à cette erreur matérielle, Villedieu Intercom intégrera dans les prescriptions graphiques les routes départementales et les marges de recul nécessaire dans le cadre de chacun des constructions nouvelles. Le règlement écrit mentionnera également dans ses dispositions générales les prescriptions applicables aux terrains concernées par le périmètre d'inconstructibilité.

De la même manière l'ensemble des OAP seront modifiés afin d'intégrer les prescriptions relatives à la sécurité routière.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement toutes zones [Implantation]

Observation Commune de Beslon

En bordure de l'autoroute A84, pour un siège d'exploitation existant, quelle réglementation s'applique pour la construction d'un nouveau bâtiment et la distance par rapport à l'autoroute ? Est-ce que la règle des 100 mètres s'applique pour une extension ?

Réponse Villedieu Intercom

L'article L111-6 du code de l'urbanisme impose une interdiction des constructions ou installations dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes en dehors des espaces urbanisés des communes.

Toutefois, l'article L111-7 du même code précise que cette interdiction ne s'applique pas aux bâtiments d'exploitation agricole et qu'elle ne s'applique pas non plus à l'extension de constructions existantes.

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones U [Clôtures]

Observation Commune de La Trinité

En zone urbaine, les clôtures constituées de plaques et poteaux sont interdites.

Proposition de conseil municipal : Nous proposons que seules celles en ciments brut soient interdites

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable pour que toutes clôtures sur plaque soient autorisées (béton, résine, aluminium, bois et PVC). Toutes clôtures sur bahut ou gabion surmontés d'un dispositif ajouré ou non-ajouré.

Réponse Villedieu Intercom

Cette règle s'appliquant à l'ensemble des communes, il est nécessaire de pouvoir reconsulter les communes sur ce point avant de proposer une adaptation.

Villedieu Intercom propose de soumettre la question aux élus communautaires à la suite de l'enquête publique afin de statuer sur ce point.

Afin d'affiner les règles sur les clôtures, Villedieu Intercom a conduit un temps de concertation avec les communes du territoire. Cette nouvelle concertation a confirmé que la volonté du territoire est de favoriser les clôtures ajourées et ces traduits par une évolution des règles de hauteur en zone A et N.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones UX

Observation PETR Sud Manche - Baie du Mont-Saint-Michel

Des objectifs de requalification des zones d'activités ou autres zone UX, le plus souvent inscrites au sein de l'enveloppe urbaine, auraient pu être définis.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones UC [Destinations]

Observation CCI Manche

En zone UC, la sous-destination artisanat et commerce de détail est autorisée. Or ces espaces correspondent à de l'habitat pavillonnaire généralement éloigné de centralités commerciale et de services. Afin de conserver l'équilibre commercial du territoire, nous préconisons de ne pas autoriser le commerce en zone UC, privilégiant ainsi l'implantation d'activités en UA ou UB ou dans des centralités déjà existantes.

Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec la volonté initiale de la Communauté de communes, le PLUi interdira l'implantation d'activité relevant de la sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans le zonage UC.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones UX [Destinations]

Observation PETR Sud Manche - Baie du Mont-Saint-Michel

Le PLUi précise l'interdiction pour les zones d'activités artisanales et/ou industrielles d'accueillir des activités commerciales.

Observation CCI Manche

Les zones UX sont destinées à accueillir des activités économiques, les commerciales y sont notamment autorisés. Il pourrait être envisagé d'autoriser les commerces sous condition (surface minimale) afin de contraindre l'implantation en zone d'activités. L'objectif étant de favoriser l'implantation de l'activité commerciale en centre-ville ou centre-bourg et réserver les parcelles en zone UX aux autres activités économiques, non compatibles avec l'habitat.

Observation CMA Manche

Afin de préserver ces activités commerciales de centre-bourg et centre-ville, nous recommandons de ne pas autoriser l'implantation de commerces de détail en ZA.

Réponse Villedieu Intercom

Conformément aux orientations prises dans le cadre du SCoT, Villedieu Intercom souhaite autoriser sous-condition les travaux d'extension des commerces existants au moment de l'approbation du PLUi.

Pour la sous destination commerce de détail :

- Les travaux de mises aux normes des bâtiments et installations existant à la date d'approbation du présent PLUi sous réserve que le bâtiment ou l'installation ait été édifié régulièrement.
- L'augmentation maximale de 10% de l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité),
- L'aménagement d'aires de stationnement nécessaire au fonctionnement de l'activité.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones UX [Destinations]

Observation CCI Manche

Les zones UX sont destinées à accueillir des activités économiques, les commerciales y sont notamment autorisés. Il pourrait être envisagé d'autoriser les commerces sous condition (surface minimale) afin de contraindre l'implantation en zone d'activités. L'objectif étant de favoriser l'implantation de l'activité commerciale en centre-ville ou centre-bourg et réserver les parcelles en zone UX aux autres activités économiques, non compatibles avec l'habitat.

Observation CMA Manche

Afin de préserver ces activités commerciales de centre-bourg et centre-ville, nous recommandons de ne pas autoriser l'implantation de commerces de détail en ZA.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard de l'évolution des attentes exprimées par les entreprises et les salariés installés en zone d'activité économique, Villedieu Intercommunalité souhaite permettre l'installation d'activité de service aux salariés aux entreprises et salariés dans les espaces UX.

Conformément aux orientations prises dans le cadre du SCoT, Villedieu Intercom souhaite autoriser sous-condition les travaux d'extension des commerces existants au moment de l'approbation du PLUi.

Comme évoqué dans l'avis, l'encadrement de l'activité commerciale (nature et surface) trouvera sa traduction dans le DAACL élaboré dans le cadre du SCOT Sud Manche Baie du Mont Saint Michel.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones UX [Destinations]

Observation Département de La Manche

Prévoir des dispositions du règlement écrit qui permettent les aménagements d'aires multimodales et notamment les affouillements et exhaussements de sol qui y sont liés en zone UX comme prévu en zone A.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de modifier le règlement en zone UX tel que demandé par le Département afin d'accompagner le développement des mobilités alternatives. La communauté de commune souhaite reprendre les mêmes dispositions liées aux affouillements que celles présentées dans les autres zones U (hors US) et les zones A.

Est ainsi proposé de supprimer la formulation ci-dessous :

« Sont autorisés sous conditions : [...] Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'adaptation des constructions au terrain naturel ou à l'aménagement de dispositifs techniques induits par ces constructions. »

Et de la remplacer par la formulation ci-dessous :

« Sont autorisés sous conditions : [...] Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés :

- Aux occupations et utilisations du sol autorisées sur la zone,
- Ou à des aménagements paysagers,
- Ou à des aménagements hydrauliques,
- Ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
- Ou à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique,
- Ou à l'exploitation des énergies renouvelables. »



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zone A

Observation Chambre d'agriculture

Le règlement graphique et écrit de la zone A concerne 67% de la surface du territoire. Celui-ci permet notamment de :

- Maintenir l'activité agricole, définie comme un enjeu économique, en réduisant l'artificialisation des sols;
- Eviter ou limiter le morcellement des exploitations;
- Prendre en considération la localisation des sièges d'exploitation, afin de ne pas créer de situation d'enclavement et de limiter les conflits d'usage;
- Maintenir ou organiser l'accessibilité aux exploitations et au parcellaire agricole en tenant compte des besoins liés à la circulation agricole (à ce sujet, nous insistons sur la nécessité d'associer le monde agricole à l'élaboration des aménagements routiers);
- Développer une agriculture de proximité et faciliter les filières courtes et des activités de diversification des exploitations;
- Permettre les changements de destinations de certains bâtiments pour favoriser la diversification de l'activité agricole;
- Encourager la production d'énergies renouvelables du secteur agricole, par notamment l'implantation possible de panneaux photovoltaïques sur toitures de bâtiments agricoles mais également par la possibilité d'installations agrivoltaïques tout autant que par la production de biogaz.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zone A [Destinations]

Observation Chambre d'agriculture

Concernant les installations utiles à la production d'énergies renouvelables, et sans préjuger d'avance de ce que des éclairages réglementaires en attente sur l'agrivoltaïsme définiront, il aurait été souhaitable de rédiger de la sorte : « Les installations de production d'énergies renouvelables sont autorisées dans les conditions énoncées par le SRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme ».

Ainsi, plutôt que de procéder à une énumération des cas de figure de développement agricole potentiel, connu à ce jour, afin de les autoriser grâce à la rédaction de ce règlement de zonage A, il aurait été préférable de ne faire référence qu'au code rural pour autoriser en zone A tous les équipements utiles aux activités réputées agricoles, au sens de l'article L.311-1 du code rural.

Réponse Villedieu Intercom

Suite à la parution du décret n°2024-318 du 8 avril 2024 relatif "Au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantations des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturel ou forestiers", Villedieu Intercom souhaite apporter les modifications suivantes au règlement écrit :

« 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 SRADDET, en vigueur, lors de la demande d'autorisation d'urbanisme ».



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zone A [Destinations]

Observation DDTM

Le règlement écrit autorise l'installation de trackers solaires, cependant, ils ne sont pas autorisés par le SRADDET Normandie.

Page 143, le règlement du STECAL Ax reprend les mêmes dispositions réglementaires que la zone A. Là aussi, les trackers sont autorisés par le règlement écrit du projet de PLUi.

Réponse Villedieu Intercom

Le PLUi a fait l'objet d'un arrêt en amont de l'approbation du SRADDET Normandie. Afin de s'inscrire en conformité avec ce dernier des ajustements pourront être réalisés sur l'installation de trackers solaires en zone agricole le cas échéant.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zone A [Destinations]

Observation DDTM

Réponse Villedieu Intercom

Page 128

Concernant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, il est nécessaire de bien reprendre l'article L151-11 II du code de l'urbanisme.

Villedieu Intercom fera évoluer le règlement afin d'y faire mention de l'article L151-11 du code de l'urbanisme dans le cadre de la définition des changements de destination de sorte que le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zone A [Destinations]

Observation DDTM

Page 129 et 130

Tout changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom fera évoluer le règlement afin d'y faire mention de l'article l151-11 du code de l'urbanisme dans le cadre de la définition des changements de destination que l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zone A [Destinations]

Observation Commune de La Trinité

Construction en zone Agricole : La Trinité ayant un fort potentiel en habitat diffus (environ 130 habitations concernées en zone agricole). Les contraintes d'extension et de construction d'annexes devraient être revues afin d'éviter que des projets futurs ne voient pas le jour et que ces constructions restent vacantes.

Proposition du conseil municipal : La surface au sol totale d'une construction étant limitée à 200m² par soucis d'équité, nous proposons que ce soit la seule contrainte et pour les annexes nous demandons 80m² au lieu de 50m².

Réponse Villedieu Intercom

La limitation des surfaces d'extension et des surfaces des annexes a pour objectifs de limiter la consommation d'espace et le mitage des espaces naturels et agricoles.

En effet, dans le PADD, les élus ont exprimé le souhait de se donner les moyens d'avoir un développement du territoire qui soit le moins consommateur possible d'espaces agricoles et naturels avec pour objectif de Maintenir les équilibres du territoire dans les destinations des sols (naturels, agricoles, urbanisés).

Concernant l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, le PLUi précise : « L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi [est autorisée] dès lors qu'elle n'excède pas 50 m² d'emprise au sol ou qu'elle n'excède pas 30% de l'emprise au sol de la construction. Le plus bénéfique des 2 calculs peut être appliqué. L'emprise au sol totale de la construction est limitée à 200m² maximum. »

Le cumul de ces dispositions a pour but d'éviter de multiplier de manière exponentielle l'emprise foncière d'un bâtiment (par exemple un bâtiment de 20m² qui ferait l'objet d'une extension de 180m²) et ainsi d'avoir un impact environnemental et agricole important sur l'espace non bâti. Par ailleurs, la jurisprudence (CE, 29 mai 2019, 419921) précise que l'extension existante doit présenter, « outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci. »

Concernant les annexes, la limitation à 50m² d'emprise au sol vise à limiter les risques de création d'habitation ou de locaux d'activités dans des bâtiments qui auraient une surface suffisante pour le permettre. Pour rappel, la création de nouveaux locaux d'habitation ou d'activités est strictement interdit en zone agricole et en zone naturelle. Toutefois, 50m² d'emprise au sol permettre la réalisation d'un garage, d'un cabanon de jardin, d'un hangar suffisamment dimensionné pour le stockage de matériels agricoles, de bois, etc.

Villedieu Intercom propose de ne pas donner suite à la demande de la commune de La Trinité.



VILLEDIEU INTERCOM - Règlement Zones A [Clôtures]

Observation Commune de La Trinité

Les clôtures en zone agricole : haies ou haies avec grillage ajouré d'une hauteur de 1,20m.

En zone agricole, les constructions ne se situent pas forcément en zone isolée. Beaucoup bordent des routes où la circulation est importante et où il y a du voisinage.

Proposition du conseil municipal : Pour respecter la quiétude de ces habitants, nous proposons que les règles soient les mêmes qu'en zone urbaine en privilégiant les haies composées d'essences diversifiées.

Réponse Villedieu Intercom

Cette règle s'appliquant à l'ensemble des communes, il est nécessaire de pouvoir reconsulter les communes sur ce point avant de proposer une adaptation.

Villedieu Intercom propose de soumettre la question aux élus communautaires à la suite de l'enquête publique afin de statuer sur ce point.

VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zone Ap

Observation DDTM

D'une manière générale, les données fournies dans le document d'urbanisme sont trop anciennes et ne permettent pas d'identifier les différents enjeux sur la ressource. À titre d'exemple, les données fournies datent de 2017, les analyses de 2021 font état d'augmentation des nitrates et de traces de métabolites.

Les forages de Coudray et de Pré de Douits présentent des données obsolètes. Pour le premier, la station est vétuste et se trouve dans l'incapacité de traiter l'oxyde ferrique. Pour le second, le pré du Douits est un captage prioritaire qui rencontre une problématique de ruissellement important, ce phénomène n'est pas pris en compte dans le document d'urbanisme.

Des zones AP (zonage agricole avec protection de la ressource en eau) et Np (zonage naturel avec protection de la ressource en eau) sont créées spécifiquement pour les périmètres de protection de captages. Le règlement écrit autorise les extensions ou constructions liées à une activité agricole.

Les arrêtés préfectoraux peuvent encadrer de manière plus stricte les dispositions du projet de PLUi. Il convient donc de spécifier dans le règlement écrit que l'arrêté préfectoral de protection de captages d'eau devra être pris en compte et de l'annexer au projet de PLUi.

Réponse Villedieu Intercom

En amont de l'approbation du PLUi, Villedieu Intercom procédera à l'actualisation des données relatives à la capacité du territoire à assurer la production et le traitement de la ressource en eau (quantité et qualité). Ces dernières conditionneront l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation.

Villedieu Intercom intégrera dans le règlement écrit et les annexes les mentions des arrêtés préfectoraux relatifs à la protection des captages d'eau. Conformément à ces derniers, le règlement viendra également interdire les extensions ou constructions liées à l'activité agricole dans les secteurs AP et NP.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones N [Destinations]

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

Le règlement, tant en zones N que A, permet le développement des exploitations agricoles

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones Nc

Observation DDTM

Page 199

Dans la phrase chapeau, il est précisé que « le secteur Nc est un secteur destiné au fonctionnement et à l'extension des carrières existantes ». Il serait nécessaire d'intégrer les arrêtés d'exploitation et les possibilités d'extension dans le PLUi.

Réponse Villedieu Intercom

Afin d'être cohérent avec l'arrêté préfectoral n°2021-166-MQ relatif à la carrière « Les jaunais » (annexé au PLUi), la Communauté de communes apportera une mise à jour du règlement graphique.

En l'absence de connaissance précise des extensions futures des carrières, le périmètre Nc ne prend pas en compte les évolutions futures.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones NI [Destinations]

Observation DDTM

Page 209

Les zones NI sont-elles destinées à accueillir toutes les constructions énumérées dans le tableau page 209 ?

Réponse Villedieu Intercom

Afin de mettre en cohérence la vocation du zonage NL (usages de loisirs et de découvertes, les destinations et sous-destinations autorisées sous condition feront l'objet d'une actualisation afin de se limiter à :

- Salle d'art et de spectacle,
- Equipements sportifs,
- Autres équipements recevant du public.



VILLEDIEU INTERCOM – Règlement Zones Np [Destinations]

Observation DDTM

Page 243

En bas du tableau, un secteur Nr est indiqué alors que le règlement s'applique à la zone Np.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercommunalité corrigera cette erreur matérielle.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [U]

Observation DDTM

Les zones urbaines du PLUi correspondent à des formes urbaines différentes sur lesquelles les règles d'implantation et les usages rencontrés sont différents. Le document arrêté indique dans le rapport de justification que « Les zones urbaines du PLUi ont été mises en place pour proposer un développement cohérent et harmonieux du territoire ». Le rôle dans l'armature du territoire de ces zones a également été pris en compte, notamment concernant la distinction entre des secteurs centraux polarisant (UA) et des secteurs plus périphériques (UB), voire résidentiels (UC).

La définition des critères de classement en UC (tissu urbain de type pavillonnaire de densité faible en périphérie des agglomérations) n'est pas présentée. De nombreux secteurs présentant une très faible densité sont zonés en UC. Le classement UC sur ces secteurs ne semble pas répondre aux attendus de l'article R151-18 du code de l'urbanisme cité dans le règlement écrit et ne peuvent pas être considérés comme des zones urbaines. Aussi, de nombreux secteurs doivent être retravaillés pour proposer soit un classement strict en zone A soit la délimitation d'un STECAL.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'actualisation des justifications, Villedieu Intercom ajoutera de manière plus précise la définition des secteurs classés en UC et UB.

Ce travail de reprises des périmètres UC et UB et d'harmonisation pourront faire l'objet d'un reclassement de ces derniers en secteur agricole.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [1AU(X) et 2AU(X)]

Observation MRAE

Après évaluation finale du PLUi et des mesures prises pour éviter ou réduire les impacts, des impacts résiduels peuvent être identifiés, sans faire l'objet d'une caractérisation précise, et des mesures compensatoires sont envisagées (ex. p. 71, 86-87, 111). Cette démarche est positive, mais l'autorité environnementale relève que les mesures dites V compensatoires consistent principalement à réaliser des études (par exemple Nature en ville et paysagère p. 71, inventaires faune-flore p. 87) ou des schémas sur différentes thématiques (alimentation en eau potable, assainissement collectif, mobilités douces p. 111), sans que les suites susceptibles d'être données à ces études ou schémas, ni à plus forte raison leurs effets compensatoires attendus ne soient précisés. Leurs modalités de mise en œuvre, leur calendrier et leur dispositif de suivi ne sont pas davantage indiqués.

L'autorité environnementale recommande de préciser les modalités de mise en œuvre 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 Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note du souhait des membres de la MRAE de ne pas restreindre les mesures dites « compensatoires » à la mise en œuvre d'études ou de schéma stratégique. Elle étudiera de ce l'opportunité avec les porteurs de projet d'inscrire des mesures plus opérationnelles et concrètes.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [1AU(X) et 2AU(X)]

Observation MRAE

Du fait de la polarisation précédemment évoquée, l'urbanisation projetée sera majoritairement répartie sur les pôles ; toutefois, le plan de zonage laisse apparaître des zones à urbaniser proportionnellement importantes dans des secteurs actuellement faiblement urbanisés dont la vocation à se développer mériterait d'être davantage argumentée (par exemple Montabot, Bouguenolles, La Lande d'Airou).

L'autorité environnementale recommande d'argumenter davantage les choix d'ouverture à l'urbanisation de secteurs relativement importants dans des communes de taille modeste.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de son projet de territoire, Villedieu Intercom a souhaité réaffirmer son identité rurale et de permettre le développement de l'ensemble des communes du territoire communautaire.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [1AU(X) et 2AU(X)]

Observation MRAE

Pour l'autorité environnementale, les critères de sélection retenus pour mener l'analyse détaillée des incidences potentielles du projet de PLUi par secteur (« au moins quatre enjeux majeurs » liés à un périmètre d'inventaire ou de protection) sont trop restrictifs, car ils écartent les secteurs qui ne sont pas inclus dans un périmètre particulier, ainsi que ceux dans lesquels moins de quatre enjeux sont présents, alors même que l'évaluation environnementale indique que ces quelque 41 autres secteurs 1AU ou 2AU sont susceptibles d'avoir des impacts significatifs sur l'environnement. D'autres secteurs de projet importants sont situés en zones AU ou U, même si l'analyse de l'état initial les présente a priori comme de moindre enjeu (par exemple la zone 2AUX à Fleury).

Par ailleurs, des mesures pour éviter-réduire-compenser (ERC) les effets négatifs du PLUi dans les secteurs étudiés sont identifiées mais elles se limitent à des mesures de réduction, sans faire état des mesures d'évitement éventuellement envisageables ni des mesures de compensation qu'appellerait le constat selon lequel malgré les mesures de réduction, le PLUi comporte des incidences résiduelles pour certains secteurs (cinq des seize secteurs AU, Stecal ou emplacements réservés étudiés sont concernés).

L'autorité environnementale recommande de revoir la méthode d'analyse des incidences potentielles du projet de PLU par secteur pour l'élargir à l'ensemble des secteurs susceptibles de générer des impacts significatifs sur l'environnement et la santé humaine, même en dehors de tout périmètre d'inventaire ou de protection. Elle recommande également de définir prioritairement des mesures permettant ces impacts, ainsi que des mesures de réduction adaptées ou, à défaut, de prévoir des mesures de compensation assorties des précisions sur les modalités de suivi nécessaires pour garantir leur efficacité.

Réponse Villedieu Intercom

En amont de l'approbation du PLUi, la Communauté de communes procédera à une analyse plus fine des incidences potentielles du projet par secteur.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [1AU(X) et 2AU(X)]

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

Les choix des surfaces en extension ont été faits de nature à ce qu'ils se fondent le plus possible dans les interstices de l'enveloppe urbaine existante pour éviter l'impact agricole et tous ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le phasage des extensions d'urbanisation est bien réel, distinguant le court et le long terme.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [1AU(X) et 2AU(X)]

Observation Chambre d'agriculture

La déclinaison opérationnelle du projet de développement urbain, par son phasage entre zones 1AU et zones 2AU semble également très souvent avoir pris en considération le contexte agricole.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [1AU(X) et 2AU(X)]

Observation CCI

Fleury dispose d'un grand potentiel d'accueil dans ce projet de PLUi, en termes d'habitat et d'activités économiques. Ce choix interroge au regard des commerces, services et mobilités douces, plus accessibles à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Le développement de l'habitat et de l'activité devrait être plus orienté sur la commune centre, afin de dynamiser celle-ci et favoriser les déplacements doux.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Nc]

Observation DDTM

Le secteur de la carrière (Nc) au lieu-dit « la Jaunais » portant sur tout ou partie de la surface des communes de Bourguenolles, la Lande d’Airou et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny doit reprendre les délimitations strictes de l’arrêté préfectoral du 5 février 2019. Dans un objectif d’améliorer la lisibilité du document, ce secteur de 55 hectares devrait faire l’objet d’une disposition graphique sur le règlement.

Réponse Villedieu Intercom

Le zonage NC de la carrière « La Jaunais » fera l’objet d’une modification afin d’intégrer l’ensemble des parcelles mentionnées dans l’arrêté d’exploitation.

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [N]

Observation Commune de La Lande d'Airou

Partie terres agricoles : le zonage naturel est trop important et le classement EBC est trop contraignant.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le projet de PLUi, les zones urbaines, à urbaniser et les STECAL ne représentent que 995,89 ha soit 3,36% du territoire. Le reste du territoire est réparti entre les zones agricoles et naturelles. Les zones agricoles représentent la plus grande partie du territoire (72,84%) avec 21 598,53 ha. Pour leur part, les zones naturelles représentent 23,81% du territoire avec 7059,49 ha. Ces secteurs correspondent aux secteurs à enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF type 1 et 2), au chevelu hydraulique du territoire et à la majorité des zones de captage des eaux. Leur classement en zones naturelles permet de mettre en avant ces enjeux sans pour autant compromettre l'activité agricole. En effet, les exploitations agricoles sont autorisées en zone naturelle au même titre qu'en zone agricole. Seules les zones spécifiques aux périmètres de captage d'eau (Ap et Np) ne permettent pas l'implantation de nouvelles exploitations.

La Manche est le département métropolitain avec la densité de haies la plus importante. Le territoire de Villedieu Intercom participe à cette particularité en présentant une densité de haies bocagères de 100 mètres linéaires par hectare. Cette densité de haies façonne le paysage bocager du territoire, constitue le support de la trame verte du territoire et joue un rôle primordial dans le système hydraulique/antiérosif. Pour ces raisons, les élus, dans le PADD, ont souhaité « Préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution. » tout en ayant conscience qu'il s'agit d' « un paysage en mouvement et dynamique étroitement associé au monde rural (exploitation agricole, élevage, tourisme vert, etc.) » et qu'il existe un enjeu à « tirer profit de l'exploitation de la densité de haies bocagères qui pourrait être valorisée à des fins énergétiques ». Ainsi les élus ont souhaité que « Le projet de PLUi vise à préserver les haies présentes sur le territoire de manière adaptée au développement de la filière bois-énergie. »

Dans ce cadre, les élus ont décidé de protéger les haies ayant un rôle environnemental, hydraulique et/ou paysager particulier. Cela représente 44% des haies du territoire (1265,16 km) :

- 26% (757,56 km) sont classées en Espaces Boisés Classés qui interdit tout défrichement et percement et soumet à autorisation préalable toutes coupes et abattages. Ces haies se concentrent dans les zones naturelles du PLUi, dans les périmètres de captage (Ap et Np), sur le périmètre UNESCO et sur les haies plantées par le SIAES.
- 18% (507,6 km) sont répertoriées au titre de la Loi Paysage. Toutes les coupes et abattages sont également soumis à déclaration préalable mais le défrichement et les percements sont autorisés sous réserve d'une compensation à linéaire et développement équivalent sur la même unité foncière. Les haies répertoriées sont essentiellement des haies du plan bocage et des haies PAC.

Le reste des haies (56%, 1 600,54 km) sont simplement identifiées au PLUi avec un rappel de la réglementation déjà existante au titre du code de l'environnement.

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [N]

Observation DDTM

Le projet de PLUi identifie 1049 hectares d'espaces boisés classés dont 758 kilomètres de haies au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Hormis le cas des emprises des lignes ferroviaires et des ouvrages électriques, ce classement apparaît pertinent pour hiérarchiser la protection du bocage, en complément des haies classées au titre de la loi paysage et des haies identifiées dans le règlement graphique. Cependant, le règlement écrit autorise sous conditions la suppression partielle d'une haie ou d'un alignement d'arbres ainsi que la réalisation de percées. Ces dispositions, de nature à remettre en cause le principe du boisement sur le linéaire protégé, ne sont pas compatibles avec le régime des espaces boisés classés. Le règlement écrit devra ainsi être corrigé sur ce point.

Réponse Villedieu Intercom

Le règlement comporte effectivement une erreur matérielle sur les dispositions relatives aux Espaces Boisés Classés (p^o27 et 28). Villedieu Intercom propose ainsi de se mettre en conformité avec la loi en apportant les modifications suivantes :

Espace boisés classés (EBC), au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme

Il s'agit des boisements et haies ayant une fonctionnalité écologique forte pour le territoire et qu'il convient donc de protéger.

Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume, ainsi que les remblais.

Le défrichement est interdit.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. L'abattage d'un arbre devra être compensé par la plantation d'un arbre à développement équivalent au sein de l'unité foncière.

~~Haies et alignements d'arbres à protéger : La suppression totale des alignements identifiés est interdite. Les percements sont autorisés mais doivent se faire de manière raisonnée et ne pas porter atteinte à l'aspect général de l'alignement. La suppression partielle d'un alignement doit être justifiée. Dans ce cas, il est nécessaire de limiter le linéaire concerné et de maintenir le principe d'un alignement~~

~~continu. Le linéaire abattu devra être recréé, pour une longueur de linéaire continu équivalent, sur la même unité foncière au plus près de l'alignement initial. Le nouveau linéaire ainsi créé devra reproduire un talus si le linéaire abattu en comportait un.~~

Ne sont pas soumis au dépôt d'une demande d'autorisation préalable :

- l'enlèvement des arbres dangereux (arbres menaçant de s'écrouler) et des bois morts;
- les coupes prévues dans un document de gestion durable d'une forêt privée tel un Plan Simple de Gestion, un Règlement Type de Gestion ou un Code de Bonnes Pratiques Sylvicoles;
- les coupes effectuées dans le cadre de l'aménagement d'une forêt relevant du régime forestier,
- les coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral du 30/09/2015,
- les coupes et abattage réalisées dans le cadre de la mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage ou OLD (voir article 4 de l'arrêté préfectoral du 12/11/2014 relatif au débroussaillage et au maintien en état débroussaillé dans les espaces exposés aux risques d'incendies de forêt) sauf cas particuliers (Parc National des Calanques, site classé, Monument Historique).

Ces dispositions s'appliquent aux espaces boisés classés identifiés aux documents graphiques.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [N]

Observation DDTM

Le projet de PLUi identifie 1049 hectares d'espaces boisés classés dont 758 kilomètres de haies au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme. Hormis le cas des emprises des lignes ferroviaires et des ouvrages électriques, ce classement apparaît pertinent pour hiérarchiser la protection du bocage, en complément des haies classées au titre de la loi paysage et des haies identifiées dans le règlement graphique. Cependant, le règlement écrit autorise sous conditions la suppression partielle d'une haie ou d'un alignement d'arbres ainsi que la réalisation de percées. Ces dispositions, de nature à remettre en cause le principe du boisement sur le linéaire protégé, ne sont pas compatibles avec le régime des espaces boisés classés. Le règlement écrit devra ainsi être corrigé sur ce point.

Réponse Villedieu Intercom

Ajout à l'issue de la phase d'enquête

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.

Les ajustements intégrés sont les suivants :

Maintien du classement en EBC des haies présentes sur des secteurs à enjeux environnementaux (ZNIEFF de type 1 et 2, secteur Natura 2000, Mont Robin),

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [N]

Observation SNCF

Nous avons constaté que certaines emprises de la voie ferrée traversant Villedieu Intercom sont partiellement ou en totalité classées dans un zonage N. Nous sommes conscients de l'intérêt écologique de ces sites et notamment de leurs caractéristiques naturelles. Cependant, nous souhaitons tout de même nous assurer, en portant votre attention sur ce point, que le règlement de ce zonage est bien compatible avec les travaux de maintenance et d'entretien des installations ferroviaires (Fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire).

Réponse Villedieu Intercom

Afin d'assurer la compatibilité du règlement en zone N avec la servitude ferroviaire T1, Villedieu Intercom propose d'intégrer dans la partie 2. *Usages, affectations des sols et types d'activités autorisés sous conditions* :

- Tous travaux nécessaires à la maintenance et l'entretien des installations ferroviaires



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [N]

Observation Chambre d'agriculture

Nous avons également repéré quelques sites de production agricole en activité, identifiés dans le cadre du diagnostic agricole et dont la pérennité est assurée pour les prochaines années, au sein de la zone N (voire Np). Nous demandons que tout site de production agricole, qu'il soit principal ou secondaire, soit systématiquement classé en zone A.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de ne pas donner suite à la demande de la chambre d'agriculture.

En effet, en zone N, les extensions et les constructions liées à une exploitation agricole existantes ou liées à la création d'une nouvelle exploitation sont autorisées au même titre qu'en zone A. Toutefois, dans les zones N, contrairement au zone A, la loi interdit les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles en prolongement de l'acte de production. 19 sièges d'exploitations sont concernés par la zone N (8 secondaires, 11 principaux), cela représente 4% des sièges d'exploitations du territoire. :

- 5 sont concernés par une zone de captage d'eau (Np) : En zone Np, les extensions et constructions liées à une exploitation existante sont autorisées dans les mêmes conditions qu'en zone N. Ainsi, l'activité des 5 sièges d'exploitations compris dans ces zones n'est pas remis en cause. Par contre, aucune nouvelle exploitation ne pourra s'implanter sur ce secteur. Cette écriture réglementaire permet à la fois de ne pas compromettre l'activité agricole existante mais aussi de répondre au fort enjeu de préservation de la ressource en eau potable.
- 5 sont concernés par une zone Natura 2000 et 5 autres par une ZNIEFF : il s'agit de secteur reconnu pour leurs valeurs environnementales et qui sont le support de la trame verte du territoire.
- 3 font partis du secteur du Mont-Robin, point culminant du territoire, qui concentre les enjeux liés au ruissellement des eaux et les enjeux paysagers.
- 1 se situe aux abords de la Sienne, au sein d'une trame bleue du territoire.

Les enjeux environnementaux, paysagers et sanitaires existants sur les périmètres concernés expliquent leur zonage N et le fait que les constructions autorisées soit strictement liées à l'activité de production agricole contrairement aux zones A.

Les sites existants sur ces secteurs sont exclusivement des sites de production agricole ou des centres équestres et ne comprennent pas d'activité de transformation et de commercialisation.

Le PLUi ne contraint ainsi aucunement la poursuite de la production agricole sur ces secteurs et leur fonctionnement économique actuel.

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [N]

Observation Chambre d'agriculture

L'analyse des pièces réglementaires nous laisse à penser que certains dispositifs déclinés pour atteindre des objectifs de protection de l'environnement, peuvent devenir des facteurs limitants pour l'activité agricole. Nous comprenons l'enjeu de protection de l'environnement et nous le partageons. Cependant nous défendons une approche dynamique, et non pas prescriptive, permettant de concilier la préservation de l'environnement et le développement des activités.

Par conséquent, nous estimons que trop de surfaces classées en N ou Np le sont car le contour du zonage est calqué sur le contour des parcelles cadastrales concernées. Une large part de ces surfaces classées en N ou Np, sachant qu'elle entrave l'activité agricole, n'est ainsi pas justifiées à nos yeux.

Nous demandons de limiter le classement de terrains agricoles en zone N à des zones naturelles présentant de forts enjeux environnementaux et réglementaires avérés, et que soit classé en zone agricole l'ensemble du parcellaire valorisé par une activité agricole et non en zone naturelle (même en vallée) au titre de l'article R151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » Cela permettra d'exclure la présence de tout corps de ferme du zonage N.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le projet de PLUi, les zones urbaines, à urbaniser et les STECAL ne représentent que 995,89 ha soit 3,36% du territoire. Le reste du territoire est réparti entre les zones agricoles et naturelles.

Les zones agricoles représentent la plus grande partie du territoire (72,84%) avec 21 598,53 ha. Pour leur part, les zones naturelles représentent 23,81% du territoire avec 7059,49 ha.

Ces secteurs correspondent aux secteurs à enjeux environnementaux (Natura 2000, ZNIEFF type 1 et 2), au chevelu hydraulique du territoire et à la majorité des zones de captage des eaux. Leur classement en zones naturelles permet de mettre en avant ces enjeux sans pour autant compromettre l'activité agricole.

En effet, les exploitations agricoles sont autorisées en zone naturelle au même titre qu'en zone agricole. Seules les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles ne sont pas autorisées en zone N contrairement à la zone A. De plus, dans les zones spécifiques aux périmètres de captage d'eau (Ap et Np) aucune nouvelle exploitation agricole ne pourra s'implanter.

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation SNCF

Nous avons constaté la présence de haies et alignements d'arbres à protéger en limite de parcelles constituant les emprises de la voie ferrée sur les communes de FLEURY, LA LANDE-D'AIROU, LE TANU, SAINTE-CECILE et VILLEDIEU-LES-POELES-ROUFFIGNY. La servitude T1 donne des obligations de gestion des boisements relatives notamment au code forestier. L'application d'une servitude d'utilité publique est réglementairement supérieure au règlement du PLU qui doit être compatible avec cette première.

C'est pourquoi, même si l'intérêt écologique de la trame verte et bleu ne peut être remis en cause, elle ne peut prendre comme support du foncier d'utilité publique pour le transport ferroviaire. En effet, la ST1 permet d'assurer la sécurité des circulations des biens et des personnes sur le Réseau Ferré National.

Par conséquent, SNCF ne peut être favorable au classement des haies aux abords des voies ferrées et installations ferroviaires (abords définis par la fiche T1 – Servitudes de protection du domaine public ferroviaire). Pour information, la SNCF contribue à l'objectif de continuité écologique compatible avec la trame verte et bleu en menant des programmes en expérimentation avec l'ONF pour décliner des gestions différenciées des masses végétales aux abords des voies ferrées.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de tenir compte de la contradiction entre le classement de haies en secteur ferroviaire et la servitude d'utilité publique T1.

Ainsi, il est proposé de modifier, dans le périmètre de la servitude, le niveau de classement des haies et alignements d'arbres à protéger en tant qu'EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et des haies et alignement d'arbres à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme afin que ces haies deviennent des haies identifiées. En effet, le repérage en haies identifiées n'implique pas de contraintes supplémentaires sur les haies existantes.

Au total cela représente 5,7 km de haies EBC et 9,15 km de haies « Loi paysage » de supprimer les haies.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation MRAE

Les zones humides du territoire de Villedieu Intercom sont très majoritairement liées à des cours d'eau. Elles sont reprises dans le plan de zonage en tant qu'éléments du patrimoine naturel et paysager à préserver (article L. 151-23 du code de l'urbanisme), et le règlement écrit prévoit des dispositions pour

les protéger. Les zones humides sont également préservées par l'instauration d'une marge de recul de 15 mètres par rapport aux berges des cours d'eau, pour les constructions. La surface totale des zones humides ainsi protégées est d'environ 2 421 ha. Toutefois, l'évaluation environnementale indique que neuf sites de projets (trois secteurs AU et trois Stecal) sont concernés par la présence de zones humides avérées ; elle précise que le règlement imposant leur évitement ou la mise en place de mesures de compensation en cas de destruction partielle ou totale leur est applicable et sera suffisant pour assurer le maintien de [leurs] fonctionnalités écologiques (p. 77). L'autorité environnementale remarque cependant que les secteurs situés en tout ou partie en zones humides ne sont pas précisément identifiés, et que les possibilités d'urbanisation qui y sont ouvertes par le projet de PLUi sont a priori contradictoires avec la stricte application de la solution d'évitement privilégiée par le règlement. Elle relève par ailleurs que seules sont évoquées les zones humides avérées, et non les secteurs concernés par l'enveloppe d'alerte sur la présence potentielle de zones humides. Elle observe enfin que les mares ne sont pas identifiées sur le plan de zonage.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de mettre en cohérence le règlement écrit et le règlement graphique, Villedieu Intercom 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 à mettre en œuvre.

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation MRAE

Par ailleurs l'évaluation environnementale souligne que le territoire, notamment le secteur de Percy-en Normandie, est identifié selon les projections du Giec normand1 comme le troisième secteur le plus à risque de Normandie au regard du risque par ruissellement des eaux pluviales (p. 119). Pour l'autorité environnementale, au-delà des mesures compensatoires envisagées limitées à la réalisation d'études et d'une information des populations sur les risques, il est nécessaire que le projet de PLUi en tire davantage les conséquences dans les choix retenus et qu'il traduise ces enjeux de protection des populations et des biens dans des dispositions plus ambitieuses.

L'autorité environnementale recommande de prendre en compte à la hauteur des enjeux identifiés les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales dans le projet de PLUi.

Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec les préconisations du GIEC, la communauté de communes a souhaité classer l'ensemble des haies du Mont Robin au titre des « Espaces Boisés Classés ». Ce classement se justifie par le rôle assuré par ces dernières dans la lutte contre le ruissellement sur le bourg de Percy-en-Normandie.

En dehors de ce cas spécifique, Villedieu Intercom a souhaité déployer une politique volontariste de protection du linéaire bocager et des espaces boisés. Cette protection se justifie à la fois par la lutte contre l'érosion des sols et la préservation des paysages caractéristiques du territoire.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation PETR Sud Manche – Baie du Mont-Saint-Michel

Les continuités écologiques sont préservées.

Le bocage est préservé.

La gestion des paysages est cohérente avec les attendus de la protection des perceptions et notamment pour les communes concernées par les vues vers le Mont-Saint-Michel et sa Baie inscrits au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Chambre d'agriculture

Sur l'ensemble du territoire, le linéaire bocager protégé représente 1 265 km, dont 757 km en Espaces Boisés Classés (EBC) et 507 km au titre de la loi Paysage. Nous ne sommes pas favorables à l'utilisation systématique de ces outils, sous couvert de préservation du paysage et nous demandons que le classement en EBC ne concerne pas les haies.

Nous demandons seulement le référencement au titre de la loi paysage (article L.151-23 du code de l'urbanisme), 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 Mont-Robin, en zone A.

Réponse Villedieu Intercom

La Manche est le département métropolitain avec la densité de haies la plus importante. Le territoire de Villedieu Intercom participe à cette particularité en présentant une densité de haies bocagères de 100 mètres linéaires par hectare. Cette densité de haies façonne le paysage bocager du territoire. Elle constitue le support de la trame verte du territoire et joue un rôle primordial dans le système hydraulique/antiérosif. Pour ces raisons, les élus, dans le PADD, ont souhaité « Préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution. » tout en ayant conscience qu'il s'agit d' « un paysage en mouvement et dynamique étroitement associé au monde rural (exploitation agricole, élevage, tourisme vert, etc.) » et qu'il existe un enjeu à « tirer profit de l'exploitation de la densité de haies bocagères qui pourrait être valorisée à des fins énergétiques ». Ainsi les élus ont souhaité que « Le projet de PLUi vise à préserver les haies présentes sur le territoire de manière adaptée au développement de la filière bois-énergie. »

Dans ce cadre, les élus ont décidé de protéger les haies ayant un rôle environnemental, hydraulique et/ou paysager particulier. Cela représente 44% des haies du territoire (1265,16 km) :

- 26% (757,56 km) sont classées en Espaces Boisés Classés qui interdit tout défrichement et percement et soumet à autorisation préalable toutes coupes et abattages. Ces haies se concentrent dans les zones naturelles du PLUi, dans les périmètres de captage (Ap et Np), sur le périmètre UNESCO et sur les haies plantées par le SIAES.
- 18% (507,6 km) sont répertoriées au titre de la Loi Paysage. Toutes les coupes et abattages sont également soumis à déclaration préalable mais le défrichement et les percements sont autorisés sous réserve d'une compensation à linéaire et développement équivalent sur la même unité foncière. Les haies répertoriées sont essentiellement des haies du plan bocage et des haies PAC.

Le reste des haies (56%, 1 600,54 km) sont simplement identifiées au PLUi avec un rappel de la réglementation déjà existante au titre du code de l'environnement.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Chambre d'agriculture

Nous sommes très réservés quant à l'objectif de « valoriser et protéger les vergers ». Ces derniers sont considérés tels que des « marqueurs paysagers historiques et caractéristiques du territoire... et qui constituent une des composantes du cadre de vie rural ». Des interventions nécessaires à la gestion d'un verger, peuvent requérir de modifier de façon permanente la zone (temporaire) où est implanté un verger, voire de supprimer définitivement son emplacement le jour où il ne sera plus productif.

Nous sommes opposés à ce que tout outil de production agricole (y compris arboricole) soient contraint dans sa gestion. Aussi, au même titre que les terres agricoles classées en N ou les haies classées EBC, les espaces agricoles ne devant pas être mis sous cloche, nous demandons d'enlever l'impasse que représente la portée du L151-23 sur la gestion des vergers pour l'arboriculture.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note de l'observation de la chambre d'agriculture concernant l'impact sur l'activité agricole du repérage des vergers au titre du L151-23 du code de l'urbanisme et sur l'incompatibilité de ce classement avec l'exploitation des vergers.

A cet égard, afin de ne pas compromettre ces exploitations, Villedieu Intercom propose de supprimer cet élément de protection.

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Changement de destination]

Observation Chambre d'agriculture

Concernant l'étude des changements de destination potentiels, elle ne semble pas homogène sur l'ensemble des communes du territoire. Si sur certaines communes, beaucoup de bâtiments sont étoilés, cela a été réalisé plus parcimonieusement sur d'autres. Cependant, même si peu de bâtiments identifiés à ce titre, sont isolés dans l'espace agricole productif, de nombreux changements de destination sont situés à proximité immédiate des corps de ferme, voire même au sein des sites d'exploitation agricole. Il s'agit donc de 350 changements de destination identifiés au total. Ces changements de destination peuvent entraîner du mitage pour les zones agricoles et naturelles et donc générer des réductions de surface d'épandage et des ZNT (Zones de Non Traitement) supplémentaires pour l'activité agricole. Une attention toute particulière devra donc être portée lors de l'octroi des autorisations d'urbanisme afin de préserver et limiter les impacts sur les activités agricoles existantes et ne pas compromettre leur développement.

Réponse Villedieu Intercom

Pour rappel, le repérage de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au PLUi n'offre qu'une possibilité au propriétaire dudit bâtiment d'en faire la demande auprès des autorités compétentes.

A chacune des demandes formulées, un passage du dossier en Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (pour un bâtiment en zone A) ou Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (pour un bâtiment en zone N) est obligatoire. A l'issue de ce passage, l'autorisation d'urbanisme peut être octroyée ou au contraire refusée.

La chambre d'agriculture est membre de ces commissions.

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Changement de destination]

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Pas de création d'accès sur la RD924 voie structurante ; attention au changement de destination = création d'accès = refus

Réponse Villedieu Intercom (page 1 sur 2)

Le long de la RD974, route départementale classée d'intérêt structurant, 5 changements de destination sont identifiés sur la commune de Champrépus.

Le long de la RD999, route départementale classée d'intérêt structurant et route à grande circulation, et/ou dans un périmètre de 75m de cette voie, 5 changements de destination sont identifiés : 4 sur les communes de Percy-en-Normandie et 1 sur la commune de Chérencé-le-Héron.

Le long de la RD975, route départementale classée d'intérêt structurant et route à grande circulation, et/ou dans un périmètre de 75m de cette voie, 1 changement de destination est identifié sur la commune de Villedieu-les-Poêles.

Dans un périmètre de 100m autour de l'autoroute A84, 3 changements de destination sont identifiés : 1 sur la commune de La Colombe, 1 sur la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et 1 sur la commune de La Trinité.

Le règlement de voirie départementale et le code de l'urbanisme empêche les changements de destination sur ces secteurs par l'interdiction de nouveaux accès sur voirie structurante et l'interdiction de nouvelle habitation autour des voies à grande circulation et de l'autoroute.

Villedieu Intercom propose la suppression du repérage comme bâtiments susceptibles de changer de destination de ces 17 bâtiments. (cf plans page suivante)

VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Changement de destination]

Réponse Villedieu Intercom (page 2 sur 2)



Percy-en-Normandie – RD999



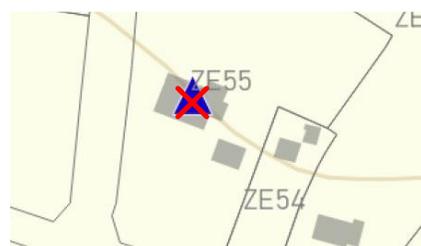
Percy-en-Normandie – RD999



Percy-en-Normandie – RD999



Percy-en-Normandie – RD999



Chérencé-le-Héron – RD999



Villedieu-les-Poêles-
Rouffigny – RD975



La Trinité – A84



La Colombe – A84



Villedieu-les-Poêles-
Rouffigny – A84



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [STECAL]

Observation CCI Manche

Le projet de PLUI envisage la création de Stecal pour les activités économiques, les secteurs Nx. Le rapport de présentation indique que l'emprise totale de ces zones est de 4,36 ha. Ces zones pourraient être classées en zone A ou N pour, en cas de souhait d'évoluer, les inciter à s'installer en zones UX ou AUX, justifiant le besoin de ces dernières.

Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec les spécificités économiques du territoire, la Communauté de communes a souhaité accompagner le développement d'activités économiques isolés sur le territoire et qui ne seraient pas en mesure de trouver leur place dans les zones d'activités du fait de la nécessité de disposer des ressources à proximité ou des nuisances associées à ces activités.

A titre d'information, les activités incluses dans les STECAL Nx sont majoritairement des activités de scierie ou de marbrerie. Autre cas de figure se présentant, des artisans concourant à la vitalité des communes.



VILLEDIEU INTERCOM – OAP thématique

Observation CCI Manche

Concernant les OAP à vocation économique en fin de document, il aurait été pertinent d'approfondir l'optimisation des espaces. Dans un contexte ZAN, la densification des espaces est la bienvenue. Les modèles pouvant aller de la pépinière au village d'entreprises en utilisant par exemple une densification à l'image du logement en bande (mitoyen) ou préconisant la modularité des bâtiments.

Réponse Villedieu Intercom

En cohérence avec l'intention exprimée sur le volet habitat par Villedieu Intercom dans le cadre de l'OAP thématique « Dent creuse », la Communauté de communes élargira cette dernière aux zones d'activités économiques.

Il s'agira notamment d'y encourager la mutualisation d'une partie des équipements et l'optimisation parcellaire.



VILLEDIEU INTERCOM – OAP sectorielles

Observation DDTM

Sur la majorité des OAP habitat, il est prévu de réaliser de l'habitat individuel ou groupé avec des densités d'urbanisation qui auraient pu être plus importantes notamment sur Villedieu-les-Poêles Rouffigny et Percy-en-Normandie, afin de répondre à la volonté de la collectivité d'afficher une intensité urbaine et de limiter la consommation d'espace. Il convient néanmoins de souligner que la collectivité a pris le soin d'interdire les implantations de logements en milieu de parcelle afin de permettre une densification ultérieure de ces secteurs et à terme de limiter la consommation foncière.

Aucune des OAP du futur PLUi ne prévoit d'indication sur la taille des logements. Elles privilégient principalement la production de logements individuels ou groupés et sur la commune de Villedieu-Les Poêles-Rouffigny uniquement, du logement intermédiaire mais aucun collectif. Les OAP habitat mériteraient d'être enrichies, il est nécessaire de préciser et contextualiser la nature des aménagements paysagers préconisés. En effet, les aménagements paysagers ne doivent pas seulement être relégués aux seules plantations à préserver. Le traitement des clôtures, les entrées de ville, le profil des accès, les dessertes, les stationnements, les terrassements, les noues et fossés et autres éléments de composition du paysage doivent être appréciés dans le cadre du projet urbain de la commune. De plus, sur certains secteurs particulièrement sensibles, il est souhaitable de réaliser des bandes d'implantation préférentielle du bâti. Ces précisions sont utiles pour organiser les accès, les limites et clôtures, les sens de faitages des toitures, la forme urbaine. Ces données complémentaires à la seule desserte des parcelles permettent de tisser des continuités entre la ville existante et celle projetée.

Aucune disposition n'est précisée sur l'aménagement de voiries ou chemins piétons-mobilités douces. La relation au centre-ville/ village devrait être abordée dans le cadre d'un volet sur les mobilités et les maillages inter-quartiers.

Les OAP ne prévoient pas de mesures de mixité sociale avec notamment une programmation de logements sociaux sur les communes disposant de commerces et services. Un certain nombre de remarques concernant les OAP habitat sont détaillées.

Synthèse et propositions de réponses aux avis PPA

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de l'approbation du PLUi, la Communauté de communes intégrera des compléments dans chacune des OAP afin d'explicitier les intentions du territoire en matière :

- De parcours résidentielles et de typologie de logement,
- D'aménagement paysager,
- De gestion des mobilités douces,

Ces compléments reprendront les dispositions existantes dans le règlement écrit.



VILLEDIEU INTERCOM – Justification des choix

Observation DDTM

Le SRADDET identifie deux projets de développement logistique réalisés depuis 2015, en cours de développement ou à l'étude. Or le document « justification des choix » à la page 135 indique que Villedieu- Intercom ne prévoit pas de projets d'infrastructures et d'espaces à vocation logistique. Dans un souci de compatibilité il serait pertinent d'intégrer les enjeux logistiques de ces deux projets d'envergure régionale conformément à la règle numéro 6 du SRADDET.

Réponse Villedieu Intercom

Dans une logique de compatibilité avec le SRADDET, Villedieu Intercommunalité intégrera les 2 projets d'infrastructures et d'espaces à vocation logistique dans son PLUi (le Cacquevel et Les Monts Havard).



VILLEDIEU INTERCOM – Justification des choix

Observation MRAE

Au total, la consommation foncière prévisionnelle représente 73,5 ha à l'échéance du PLUi (2035), soit en douze ans (PADD, p. 16). Le territoire a procédé à une projection sur la période allant jusqu'en 2031 pour se caler sur l'échéance intermédiaire de l'objectif Zan de la loi climat et résilience, puis sur la

période après 2031 (p. 127 justification des choix). En comparaison avec la période passée (150 ha consommés entre 2011 et 2020, soit un rythme de 15 ha par an), la perspective de consommation est, selon le territoire, compatible avec l'objectif intermédiaire du Zan qui prévoit la division par deux de la consommation foncière. En effet, compte tenu des autorisations d'urbanisme délivrées depuis 2021, la consommation projetée pour la période 2021-2031 est de 48,7 ha, soit une réduction de près de 67,5 % par rapport à la décennie de référence.

Toutefois, l'autorité environnementale estime nécessaire de mieux justifier la consommation foncière envisagée par une présentation plus détaillée des besoins auxquels elle répond et du bilan précis de ceux auxquels a pu répondre la consommation des 150 ha observée durant la décennie de référence.

L'autorité environnementale recommande de présenter une justification détaillée des besoins auxquels répond la consommation foncière prévisionnelle et auxquels a répondu la consommation de 150 ha durant la décennie 2021-2031.

Réponse Villedieu Intercom

Suite à la réunion de présentation du PLUi auprès de la CDPENAF, Villedieu Intercom a souhaité faire évoluer partiellement le périmètre de ses STECAL à vocation économique. Sans remettre en question l'équilibre du projet, le territoire viendra de ce fait réduire son rythme de consommation foncière.

La demande relative à la justification de la consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 ne nécessite pas de retour de la part de la Communauté de Communes.

VILLEDIEU INTERCOM - Annexes

Observation MRAE

D'après l'atlas des haies figurant parmi les pièces annexes du règlement graphique, cette catégorie de haies identifiées représente la très grande majorité des haies répertoriées sur le territoire. Pour l'autorité environnementale, cette référence aux boisements ou haies identifiés et au régime de déclaration au titre des dispositions du code de l'environnement applicables aux habitats et espèces protégés, s'agissant des haies en zone agricole, devrait être explicitée, ainsi que les exceptions prévues à l'obligation de déclaration précitée. L'autorité environnementale observe également que les haies et talus anti-érosif définis dans certains arrêtés préfectoraux de protection de captage d'eau potable ne sont pas tous repris dans l'atlas des haies annexé au règlement graphique, et devraient donc être identifiés pour bénéficier d'une protection adéquate.

L'autorité environnementale recommande d'explicitier 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 les dispositions de l'article L. 411-1 du code de l'environnement. Elle recommande également d'assurer la protection de l'ensemble des haies et talus anti-érosifs définis par les arrêtés préfectoraux de protection de captage.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note de cette erreur matérielle et viendra actualiser les prescriptions graphiques afin d'y intégrer l'ensemble des haies disposant d'un arrêté préfectoral et les périmètres de protection des points de captage.

Pour rappel, l'arrêté préfectoral précise dans les périmètres de protection de captage que :

L'arasement de talus et la suppression de haies à fonction antiérosive sont conditionnés à la création d'un talus ou d'une haie de même fonctionnalité, dans la même zone du périmètre. Quel que soit le cas, une demande préalable est faite auprès Sdeau 50...

Le règlement écrit rappelle dans sa rédaction les dispositions relatives à l'article L 411-1 du code de l'environnement (page 28). Pour autant, les haies identifiées dans le cadre de l'atlas annexé au PLUi n'ont pas vocation à disposer d'une prescription graphique dans le PLUi. La communauté de communes reste attentive au quotidien à la préservation du linéaire de haie.



VILLEDIEU INTERCOM - Annexes

Observation Département de La Manche

Page 27 du règlement du PLU, ce sont les articles L111-6 et suivants du code de l'urbanisme qui réglementent la constructibilité aux abords des routes classées voies à grande circulation. Aussi, l'annexe 6.3.1 « Réseau routier » du PLU devrait mentionner les routes classées voie à grande circulation (VGC) en référence au Décret no 2009-615 du 3 juin 2009. En l'occurrence, la marge de recul de 75 m par rapport à l'axe de la voie s'applique en dehors des espaces urbanisés le long des RD 13 (Tessy -> Villebaudon), RD999 et RD975 classées VGC sur le territoire de Villedieu Intercom.

Réponse Villedieu Intercom

Afin d'apporter une réponse à cette erreur matérielle, Villedieu Intercom intégrera dans les prescriptions graphiques les RD et les servitudes associées.

VILLEDIEU INTERCOM - Annexes

Observation DDTM

Certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité et des emprises de la voie ferrée sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or la servitude T1 – servitudes de protection du domaine public ferroviaire et la servitude I4 d'établissement et d'entretien des ouvrages RTE sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC. Le manque de prise en compte de ces servitudes est de nature à fragiliser juridiquement le document d'urbanisme.

Il est demandé à la collectivité de reporter le tracé des ouvrages RTE afin de faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :

- 2,50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 45 000, 63 000, et 90 000 volts ;
- 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 150 000 et 225 000 volts ;
- 40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts ;
- ou d'autres dimensions pour les cas particuliers.

Il est également demandé à la collectivité d'indiquer dans les chapitres spécifiques des zones concernées par une ligne existante, que : « Les ouvrages électriques à haute et très haute tension sont des constructions autorisées et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

À ce titre, le document arrêté doit faire figurer les ouvrages électriques à haute et très haute tension dans la liste du chapitre suivant : « Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières (autorisées) et/ou soumises à conditions spéciales » avec comme prescription :

« Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages électriques à haute tensions et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes ».

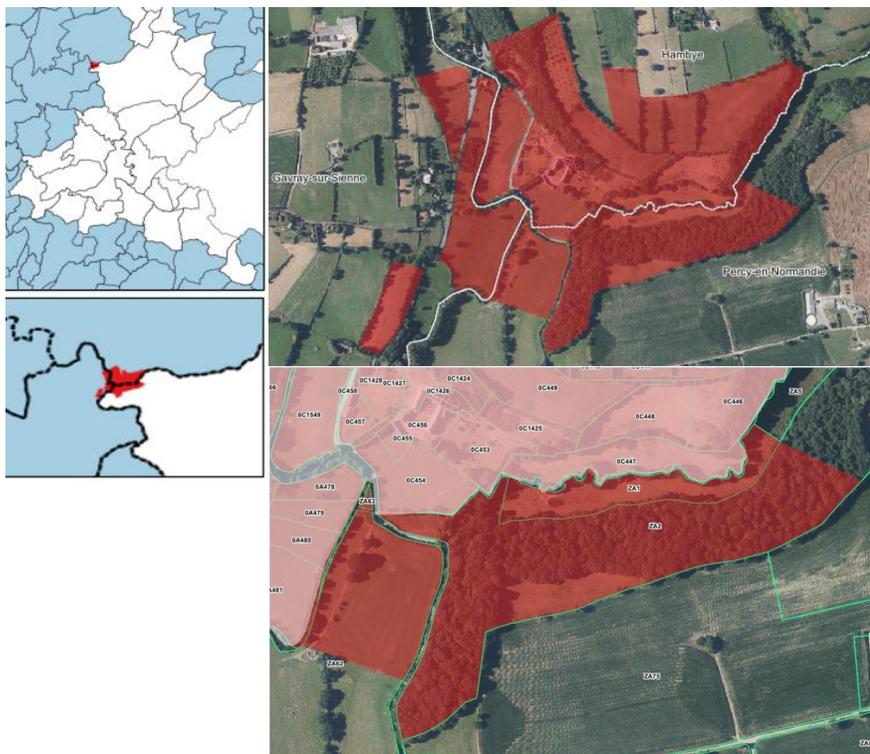
Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose d'ajouter des informations concernant les servitudes manquantes au sein du Tome 6 / 6.1. Servitudes, et d'intégrer les différentes dispositions demandées au règlement. 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.

VILLEDIEU INTERCOM - Annexes

Observation Département de La Manche

Le Département demande à ce que la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles (DPENS) concernant l'Abbaye d'Hambye sur la commune de Percy-en-Normandie soit référencée, à minima, dans les annexes à l'instar du droit de préemption urbain (DPU). Elle pourrait aussi être citée dans le rapport de présentation (Etat initial de l'environnement).



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose d'ajouter des informations concernant la zone de préemption au titre des Espaces Naturels Sensibles en annexe du PLUi par l'ajout, au sein du Tome 6 / 6.1. Servitudes, d'une partie 6.1.8. Droit de Préemption dans les Espaces Naturels Sensibles.

VILLEDIEU INTERCOM - Annexes

Observation SNCF

L'ordonnance 2021-444 du 14 avril 2021 et son décret d'application n°1772-2021 du 22 décembre 2021 modifient le régime de protection du domaine public ferroviaire, constitué des servitudes administratives établies dans l'intérêt de la protection, de la conservation ou de l'utilisation du domaine public ferroviaire. De nouvelles règles de protection du domaine public ferroviaire sont entrées en vigueur au 1er janvier 2022. Ces derniers précisent les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire notamment les mesures de gestion de la végétation à ses abords ainsi que les règles encadrant la constructibilité des terrains riverains.

Le décret précise la consistance de l'emprise de la voie ferrée, définie à l'article R. 2231-2 du Code des Transports ainsi que les règles applicables en matière de constructions, d'installation, de terrassements, d'excavation, de fondation et de dépôts par rapport à cette emprise. Le gestionnaire d'infrastructure doit également être informé des projets tiers d'une certaine importance à proximité de l'emprise de la voie ferrée ou des passages à niveau selon une distance qui sera prévue dans un futur arrêté préfectoral. Les servitudes ferroviaires sont reprises dans la fiche relative aux servitudes d'utilité publiques dite « Fiche T1 - Servitudes de protection du domaine public ferroviaire ».

Ces servitudes doivent figurer en annexes des documents d'urbanisme, au document graphique ainsi que dans la liste des servitudes d'utilité publique. Par conséquent, conformément à l'article R126-1 du Code de l'urbanisme, il est nécessaire que les documents graphiques du PLU fassent apparaître en aplat les emprises où s'applique la servitude T1 sous trame spécifique.

Le texte de la SUP T1 est accessible sur le site <https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html>. La représentation graphique des zones soumises à Servitudes d'Utilité Publique T1 est accessible sur le site <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/> (arborescence des couches : Servitude d'utilité publique > Ressources et équipement > Communication > Transports ferroviaires ou guidés).

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose d'ajouter la fiche de servitude d'utilité publique T1 évoquée au dossier de PLUi dans *le Tome 6 - Annexes / 6.1. Servitudes / 6.1.9. Servitudes ferroviaires*. Villedieu Intercom propose également de compléter la carte *6.1.3 Plans SUP* avec le tracé de cette servitude.



VILLEDIEU INTERCOM - Annexes

Observation DDTM

Éléments devant figurer en annexe au titre des articles R151-52 et R151-53 CU L'article R151-52 du code de l'urbanisme dispose que figurent en annexes, entre autres :

- « Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ; »
- « Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application du 2 de l'article 1635 quater L et de l'article 1635 quater N du code général des impôts. »

Les arrêtés préfectoraux de captage d'eau doivent être annexés au document d'urbanisme.

L'annexe sanitaire relative au réseau d'eau potable est incomplète : des cartes liées au réseau d'assainissement sont jointes dans cette partie. Par ailleurs, seuls des éléments génériques du Syndicat départemental de l'eau sont produits et concernent l'ensemble de leur territoire. Aucun document n'est produit par les SIAEP de La Haye Pesnel, La Coudray et la commune de Villedieu-les-Poêles Rouffigny.

Aussi, il est regrettable que les zonages d'assainissement et des eaux pluviales ne soient pas joints au dossier. Ces zonages permettraient d'apprécier le choix des extensions d'urbanisation en assainissement non collectif. Dans l'attente de ces zonages, il pourrait être demandé de joindre aux permis de construire, pour les maisons non raccordables à l'assainissement collectif, une étude de filière d'assainissement pour s'assurer de la capacité épuratoire des sols en place

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom ajoutera l'ensemble de ces annexes au PLUi. Le territoire intégrera également dans le règlement écrit, la nécessité de réaliser une étude assainissement pour les logements non raccordables à l'assainissement collectif.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

2

BESLON

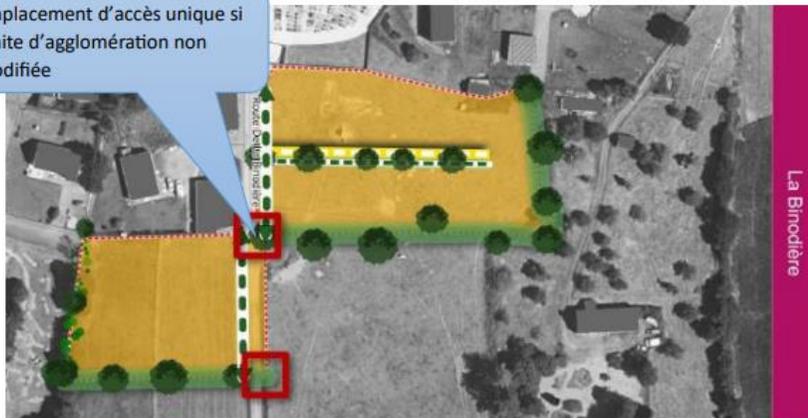
BESLON – OAP sectorielles [La Binodière]

Observation Département de La Manche

Configuration des lieux qui conditionne l'accès à un aménagement d'agglomération et à une limitation à 50km/h ; ce qui implique le déplacement du panneau d'agglomération pour que l'accès soit sécurisé (lisibilité de l'accès).

1.1– RD 552 – zone 1AU (p.24 des OAP)

Emplacement d'accès unique si limite d'agglomération non modifiée



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de compléter l'OAP afin d'intégrer une condition de réalisation de cette dernière relative au déplacement des limites d'agglomération et à la limitation à 50km/h de la voie.

OAP modifiée :

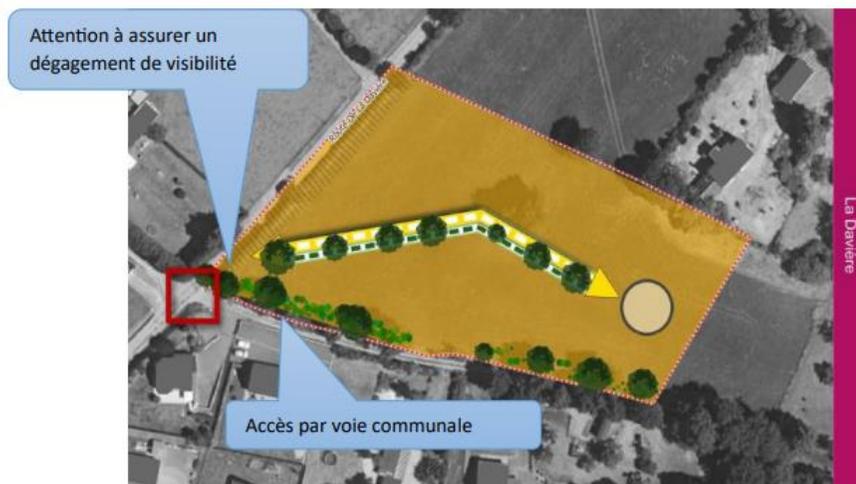


BESLON – OAP sectorielles [La Davière]

Observation Département de La Manche

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.

1.2 – RD 454 – Zone 1AU La Davière (p.28 des OAP)



Observation DDTM

L'OAP se situe en entrée de village nord, le principe « préserver et valoriser les entrées de ville par un aménagement des axes principaux » n'est pas respecté puisqu'aucun aménagement n'est prévu pour garantir l'insertion paysagère du secteur.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de modifier le schéma d'OAP afin de prévoir l'accès sur la voie communale. Cela impose une nouvelle desserte interne du secteur pour permettre la réalisation des 12 logements prévus. Le texte de l'OAP sera modifié en conséquence.

Proposition également d'ajouter un élément cartographique assurant la création d'un dégagement de visibilité à l'intersection entre la voie communale et la RD454 et l'insertion paysagère des futurs logements.

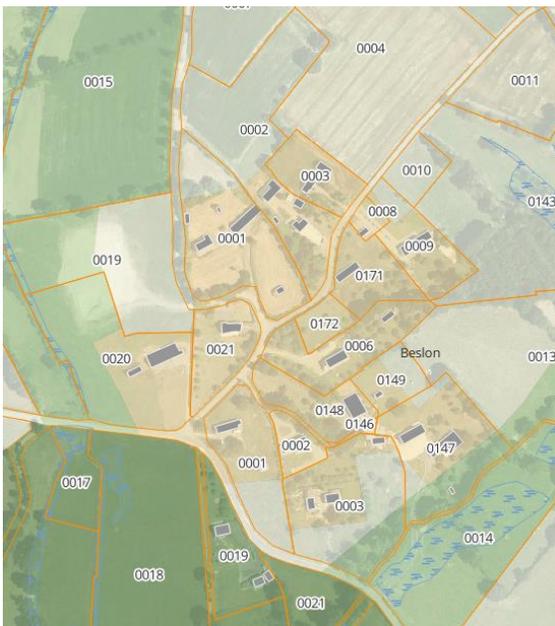


BESLON – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

La Huardière et le Hameau de l'Épine : Le nombre de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine.



Réponse Villedieu Intercom

La Huardière : Le secteur réunit 16 logements et est donc conforme à la définition retenue pour définir un hameau. Villedieu Intercom propose donc de le maintenir en zone UC.

Seuls le centre-bourg et le Hameau de La Huardière sont repérées en zone U au PLUi. Il n'existe ainsi pas de Hameau de l'Épine classé en U.

BESLON – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Beslon

Oubli d'un changement de destination à ajouter : bâtiment sur la section YB39.



Réponse Villedieu Intercom

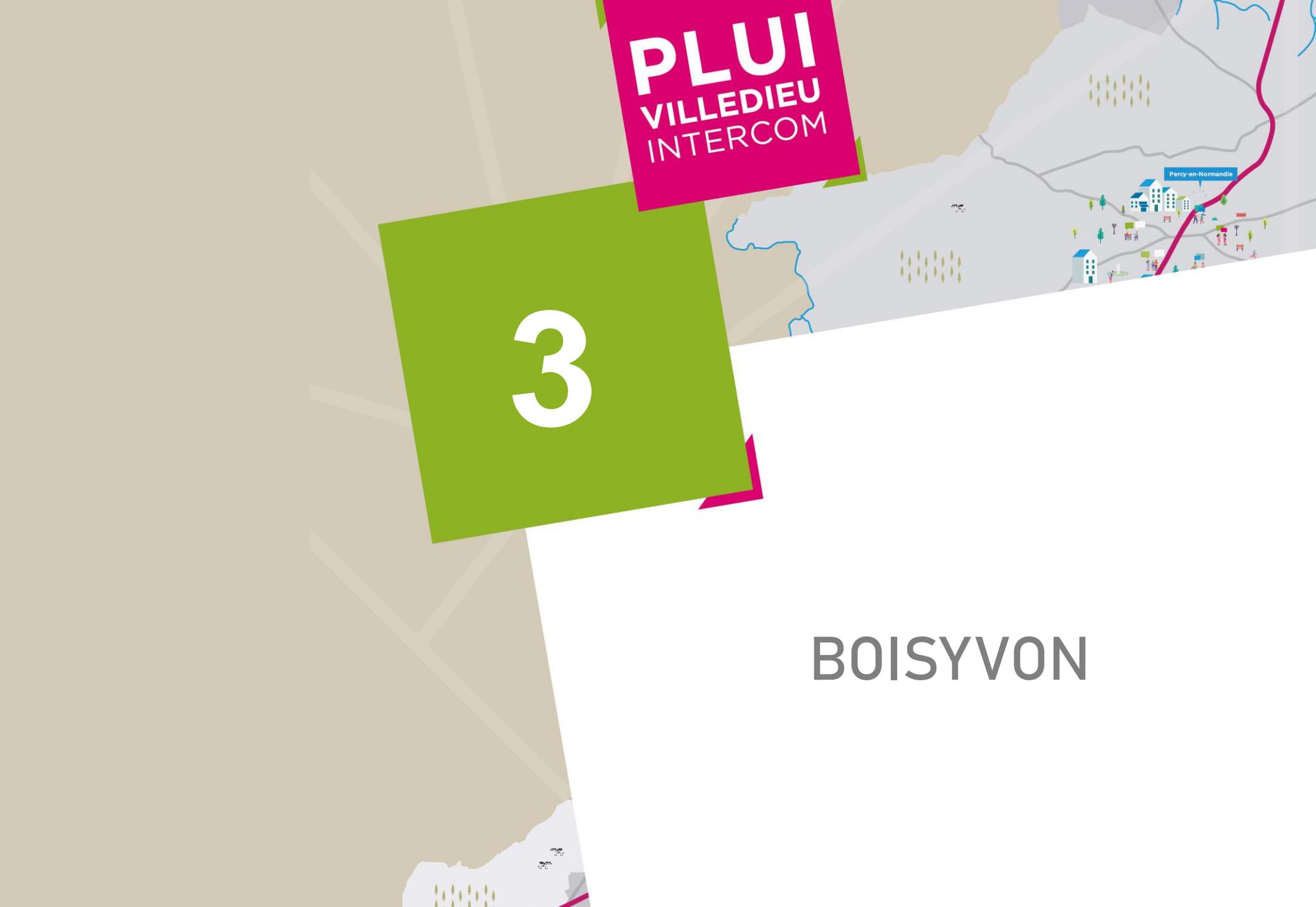
Le bâtiment évoqué par la commune est situé au hameau du Mesnil Eudes, entouré de constructions existantes, et donne accès sur une voie communale. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

Le bâtiment, d'une surface d'emprise au sol de 130m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts).

Il n'existe aucune contrainte particulière sur le terrain.

Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom propose d'identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

3

BOISYVON

BOISYVON – ZONAGE [Ap]

Observation Commune de Boisyvon

La parcelle cadastrée WA266 doit faire l'objet de protection : pas d'épandage sur cette parcelle comprenant une partie en zone humide, une partie en exclusion-tiers et une partie en aptitude moyenne afin de protéger le captage d'eau sur cette dernière.



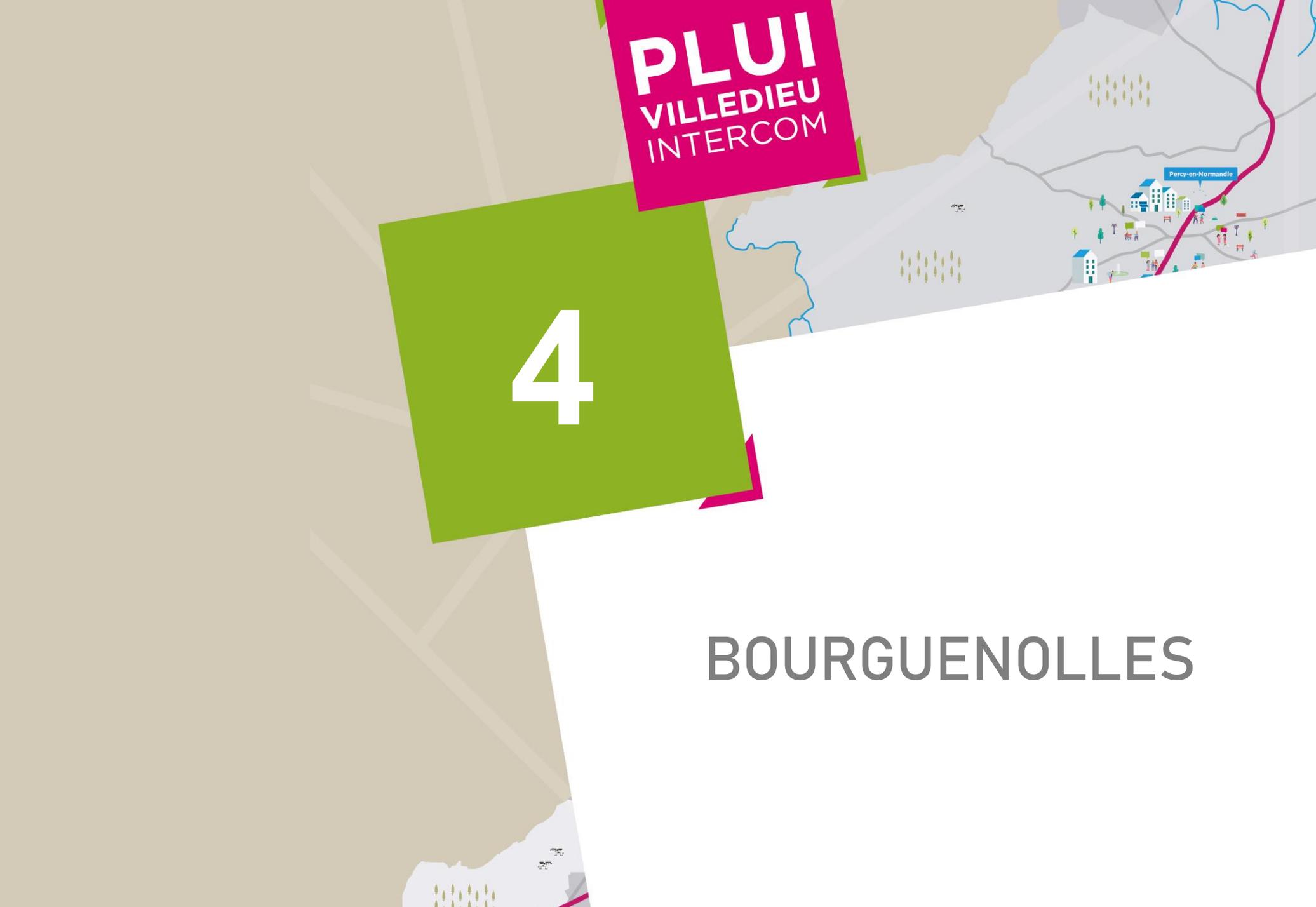
Réponse Villedieu Intercom

Le PADD de Ville dieu Intercom fixe les objectifs suivants :

- Sites de captages d'eau réservés 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.
- Les milieux aquatiques 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.

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).

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).



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

4

BOURGUENOLLES

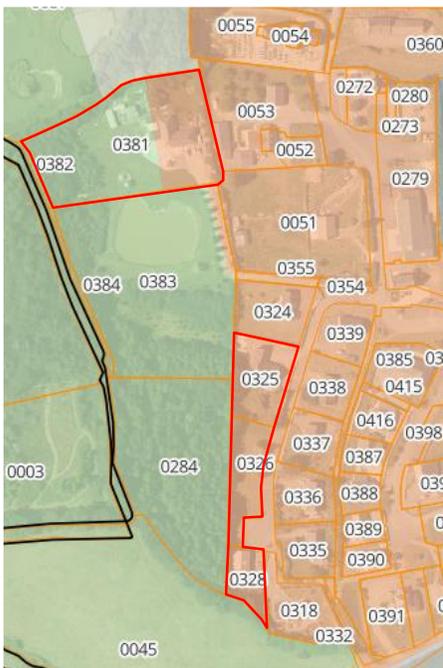


BOURGUENOLLES – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelles A381, A325, A326, A328 : Ces parcelles sont situées en zones humides. Une importante zone humide est présente en UX.



Réponse Villedieu Intercom

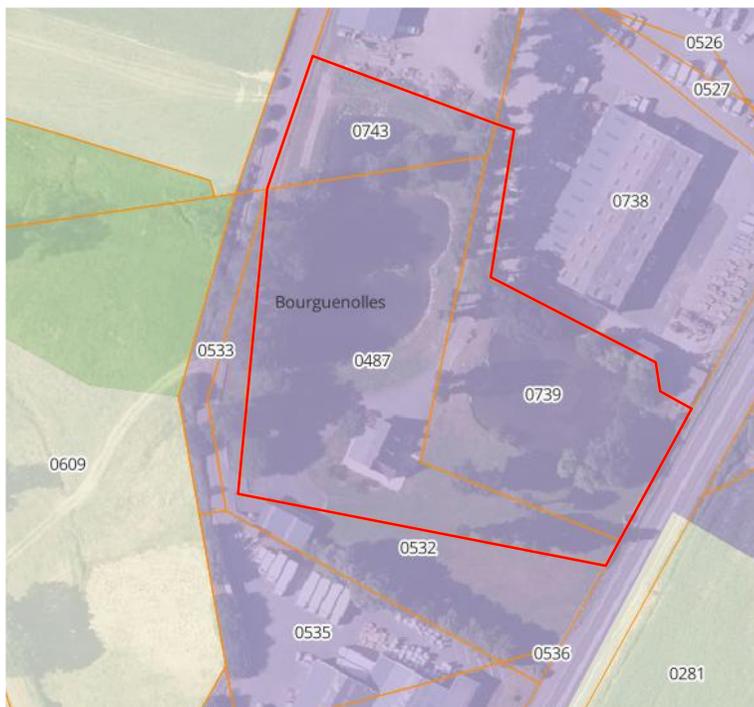
Les parcelles mentionnées sont d'ores et déjà bâties. Il est ainsi proposé de maintenir leur zonage en UB.

BOURGUENOLLES – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles C743, C487, C53 et C739 : Ces parcelles sont situées en zones humides

Parcelle C487 : Présences de maisons d'habitations



Réponse Villedieu Intercom

Il s'agit d'un ensemble de parcelles peu bâti et sur lesquels se situent plusieurs mares ainsi, Villedieu Intercom propose de reclasser les parcelles en zone Naturelle.



BOURGUENOLLES – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles C466, C468 : Les deux parcelles sont dépourvues de constructions.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu intercom propose de reclasser ces parcelles feront en zonage agricole.





BOURGUENOLLES – Zonage [1AU(X) et 2AU(X)]

Observation DDTM

Afin de tendre au mieux vers l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et au vu des capacités existantes au sein des enveloppes urbaines actuelles, l'ouverture des zones AU ne doit pas faire obstacle à une occupation complète des dents creuses et des secteurs de plus de 3 000 m² identifiés dans le référentiel foncier.

Plusieurs zones sont à réexaminer :

- La zone 1AU d'une capacité de 37 logements sur la commune de Bourguenolles, commune de 340 habitants. L'augmentation de l'ordre de 20 à 30 % de la population communale doit être justifiée, notamment au regard du nombre de permis de construire d'habitations accordés sur la commune lors des 15 dernières années.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de son projet de territoire, Villedieu Intercom a souhaité réaffirmer son identité rurale et de permettre le développement de l'ensemble des communes du territoire communautaire.

Dans le cas spécifique de Bourguenolles, le choix de la communauté de communes d'y construire 24 logements sur la période du PLUi se justifie notamment par la présence d'entreprises conséquentes (Carrière, AMB Menuiserie...) qui éprouvent toute deux des difficultés de recrutement.



BOURGUENOLLES – Zonage

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Pas d'accès sur RD 975.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

5

CHAMPREPUS



CHAMPREPUS – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelle 321 : La parcelle est une coulée verte et doit faire l'objet d'une protection au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.



Réponse Villedieu Intercom

Afin de préserver cette coulée verte, Villedieu Intercom ajoutera sur la parcelle 321 une prescription graphique relative à la loi paysage.



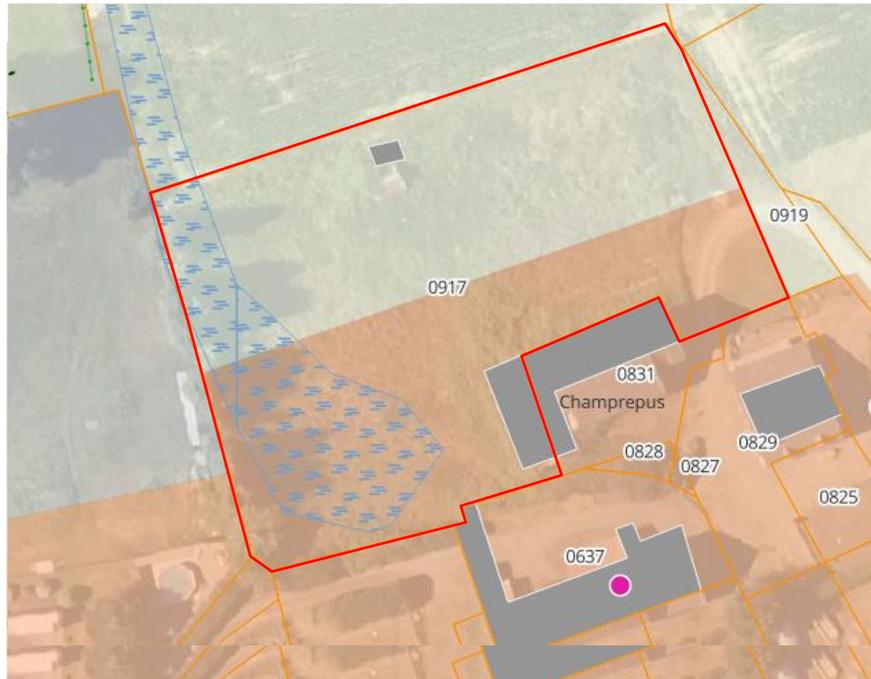
CHAMPREPUS – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier : Parcelle 917 : Une zone humide est présente sur la parcelle.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom constate la présence d'une zone humide sur une partie de la parcelle 917 et propose de redécouper le zone UB en prenant en compte cet élément.





CHAMPREPUS – Zonage [STECAL]

Observation MRAE

Outre les zones à urbaniser, un Stecal (sous-secteur Nz) correspondant au zoo de Champrepus prévoit la possibilité de nouvelles constructions. Le rapport d'évaluation environnementale (p. 76 et 145-146) fait part des potentiels impacts négatifs de l'extension du zoo sur l'environnement, notamment sur le cours d'eau. Malgré les mesures prises, des impacts résiduels sont là encore identifiés. Même si le projet d'extension du zoo est peu défini à ce stade, il incombe au PLUi dès le stade de son élaboration d'encadrer strictement ces possibilités d'extension et d'en conditionner la réalisation à la mise en œuvre de la séquence ERC, sans préjudice d'une évolution ultérieure du document d'urbanisme destinée à préciser les conditions répondant aux stricts besoins du projet, et ainsi en limiter les impacts.

L'autorité environnementale recommande de définir, pour le Stecal correspondant au 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 le cours d'eau.

Réponse Villedieu Intercom

Suite à un échange avec les gestionnaires du Zoo de Champrepus, Villedieu Intercom a émis le souhait d'affiner le périmètre du STECAL existant afin de limiter son impact sur l'environnement et sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le règlement sera également ajusté afin d'être au plus proche des besoins de construction exprimés par le gestionnaire.



CHAMPREPUS – Zonage [STECAL]

Observation DDTM

Le zonage NZ du STECAL à vocation principale de zoo de Champrepus répond aux ambitions définies dans le PADD « Capitaliser sur les atouts économiques présents – Le tourisme : diversifier et compléter l'offre existante ». Dans le rapport de justification, le document prévoit l'extension de 5 hectares du zoo sur son site actuel vers le nord. Cependant, l'emprise foncière proposée par le STECAL est de 21,9 hectares sans aucun projet concret mentionné. Le projet n'est pas suffisamment abouti et ne justifie pas d'un caractère exceptionnel pour créer un STECAL dans une zone naturelle. Il est nécessaire de retravailler le zonage et le règlement de ce secteur en renvoyant à la baisse l'emprise foncière autorisée pour les nouvelles constructions.

Réponse Villedieu Intercom

Suite à un échange avec les gestionnaires du Zoo de Champrepus, Villedieu Intercom a émis le souhait d'affiner le périmètre du STECAL existant afin de limiter son impact sur l'environnement et sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le règlement sera également ajusté afin d'être au plus proche des besoins de construction exprimés par le gestionnaire.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

6

CHERENCE-LE-HERON

CHERENCE-LE-HERON – OAP sectorielles [Le Bourg Neuf]

Observation Commune de Chérencé-le-Héron

L'entrée de la zone 1AU devra se faire sur la route de l'église.



- Périmètre de l'OAP
- Habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé)
- Accès principal
- Accès secondaire
- Voie de desserte à créer
- Haie paysagère à préserver
- Haie basse végétale existante/à créer

Réponse Villedieu Intercom

Afin de tenir compte de cette demande, Villedieu Intercom propose d'inverser l'accès principal et l'accès secondaire afin que l'entrée de la future zone urbaine soit bien privilégiée sur la route de l'église, par les parcelles ZD117 et AC188.





CHERENCE-LE-HERON – OAP sectorielles [Le Bourg Neuf]

Observation DDTM

Le secteur de l'OAP est en continuité avec le futur lotissement les Fraîches dont le permis d'aménager date de 2016. il aurait été intéressant de faire figurer le futur secteur dans la zone pavillonnaire et de mutualiser la création d'une voie pour modes actifs qui permettrait de relier les deux secteurs au bourg de la commune.

Réponse Villedieu Intercom

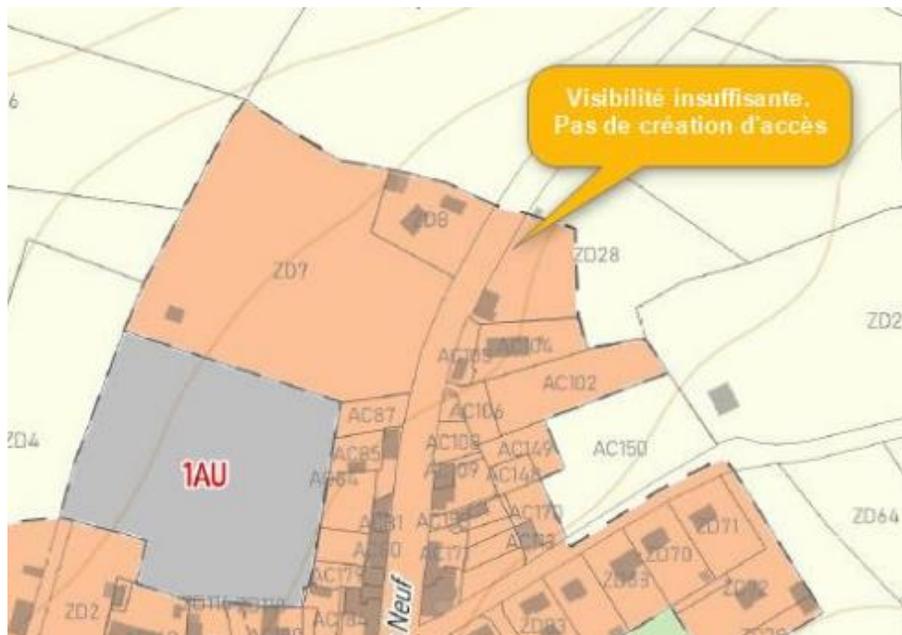
Le secteur, situé en cœur de bourg, fait une liaison entre la place de l'église et la route du bourg neuf via la voirie déjà créée du lotissement les Fraîches. Cette nouvelle voirie supportera les mobilités douces tout comme les mobilités automobiles.



CHERENCE-LE-HERON – Zonage [U]

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :
Visibilité insuffisante, condition minimale de sécurité non respectée -> pas de création d'accès



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de réduire l'enveloppe urbaine afin de tenir compte de cette impossibilité de création d'accès qui entraîne ainsi une impossibilité de densification de la parcelle.

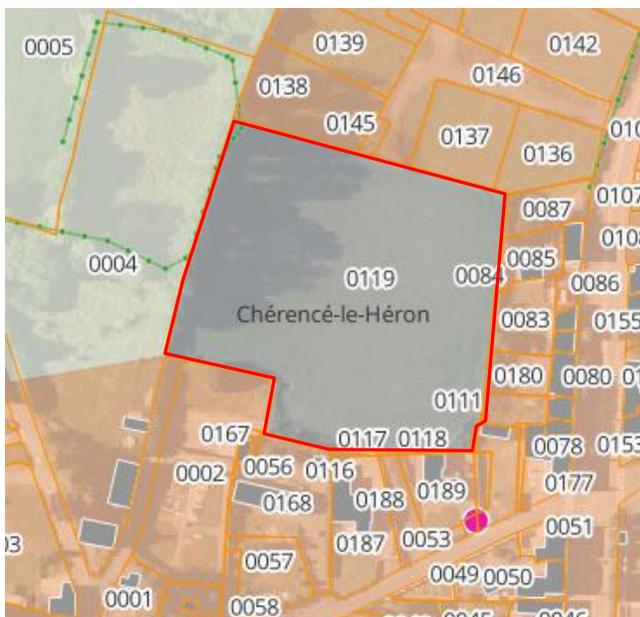


 Supprimer le secteur de la zone UB et l'inclure en zone A

CHERENCE-LE-HERON – Zonage [1AU]

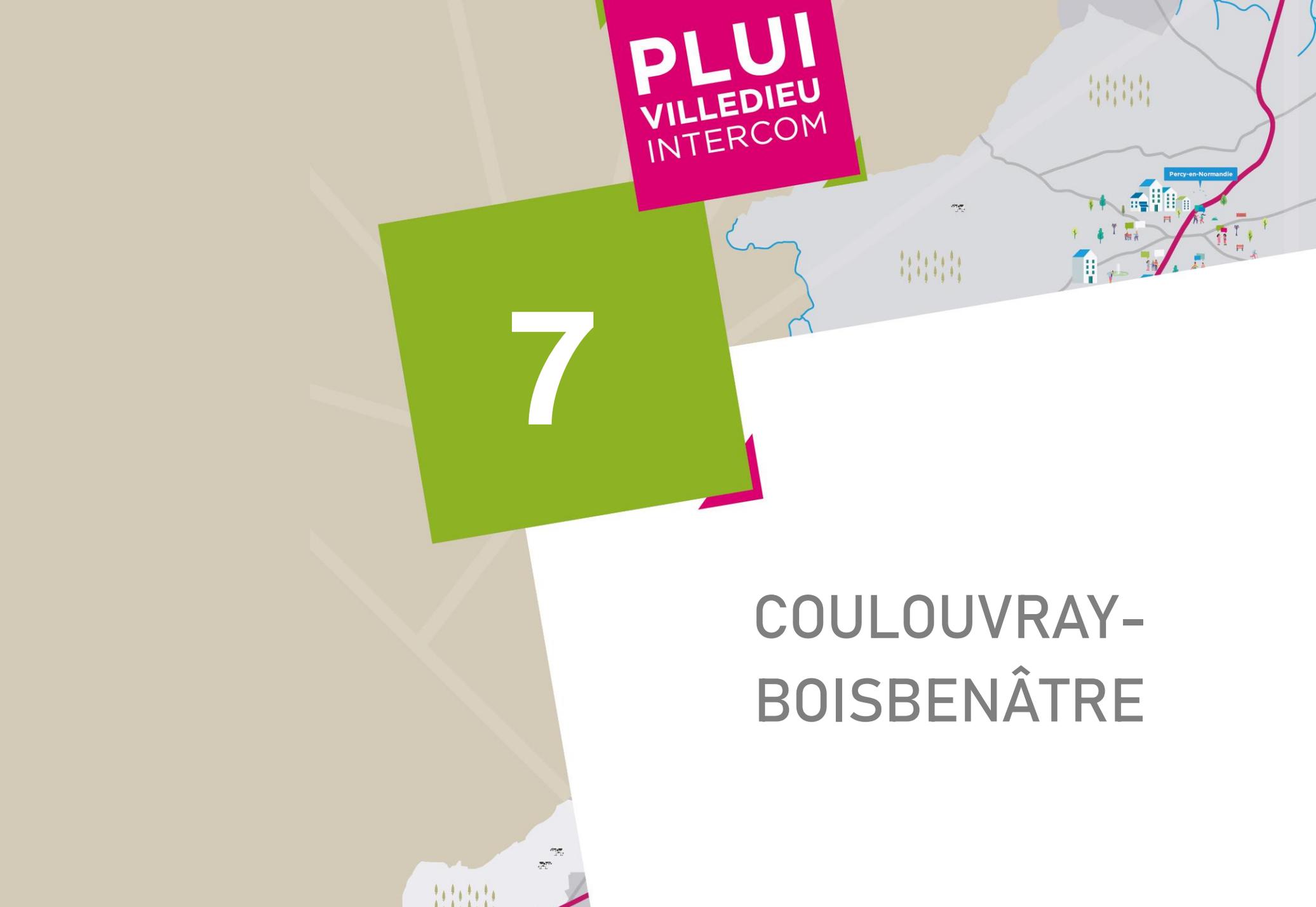
Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier : Parcelle 119 : La parcelle en 1AU est dans un milieu fortement prédisposé à la présence de zone humide. Des études complémentaires doivent conditionner son ouverture à l'urbanisation.



Réponse Villedieu Intercom

La parcelle 119 a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2016 et de premiers travaux de viabilisation. Une zone humide a été identifiée dans le cadre de travaux de sondage au nord du site. L'OAP sera actualisé afin d'y intégrer les zones humides repérés et préconiser la réalisation d'inventaire complémentaire.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

7

**COULOUVRAY-
BOISBENÂTRE**



COULOUVRAY-BOISBENÂTRE – Zonage

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Les accès communs et sur voie communale seront privilégiés. Accès sur RD563 sous condition de limitation à 50km/h. Sinon, marge de recul des constructions à 15m.



Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

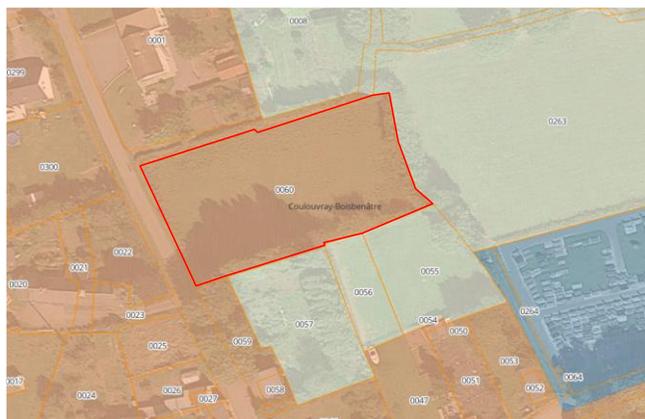
Les marges de recul par rapport aux routes départementales seront intégrés au règlement graphique afin de faciliter la lecture du document.

COULOUVRAY-BOISBENÂTRE – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelles 60 et 295 : les parcelles ne sont actuellement pas urbanisées, il est nécessaire de justifier le classement en U.



Parcelle 60



Parcelle 295

Réponse Villedieu Intercom

Parcelle 60 : Une maison a été construite récemment sur l'avant de la parcelle. Il n'y a pas de volonté d'urbaniser le fond de parcelle. Ainsi, il est proposé de conserver l'avant de la parcelle en UB mais de modifier le zonage du fond de parcelle en zone A (agricole).

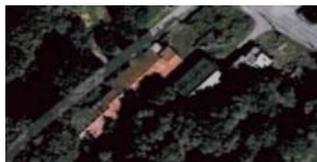
Parcelle 295 : La parcelle, enclavé dans le tissu urbain, est desservie par l'assainissement collectif et se situe à proximité immédiate de l'école et de la mairie. Il est ainsi proposé de la conserver en zone UB.

COULOUVRAY-BOISBENÂTRE – Zonage [STECAL]

Observation Commune de Coulouvray-Boisbenâtre

Deux locaux d'entreprises ont été répertoriés au Ny au Jan mais 5 autres locaux n'ont pas été identifiés sur l'ensemble de la commune de Coulouvray-Boisbenâtre :

1. Entrepôt situé au 61 rue Général Barton, cadastré AK 316, l'accès se fait sur la route départementale 33. Local où était installé une marbrerie avec taille de pierre.
2. Entrepôt situé rue Général Barton, cadastré AK 176, AK 177 et AK 178. L'accès se fait sur la route départementale 33. Local où était installé une marbrerie avec taille de pierre.
3. Entrepôt situé au 31 rue Général Barton, cadastré AI 146, avec un accès sur le chemin communal. Local où était installé une marbrerie avec taille de pierre.
4. Entrepôt situé au 5 rue des Aumônes, cadastré AH 265, l'accès se fait sur la route communale des aumônes. Local où est installé un artisan maçon.
5. Entrepôt situé au 6 rue Georges Blin, cadastré AH 148, l'accès se fait sur la route départementale 563. Local où est installé un artisan maçon.



Réponse Villedieu Intercom

En réponse aux demandes formulées par la commune, Villedieu Intercom précise que :

- 1. 2. 3. Il s'agit de bâtiments présentant des surface conséquentes(entre 315m² et 1115m²) et dont l'enjeu de réhabilitation est important. En l'état d'avancement du PLUi, l'intégration de nouveaux STECAL ne peut être réalisé, néanmoins, le règlement du PLUi n'empêche pas la réhabilitation des bâtiments existants si elle ne provoque pas de changement de destination.
- 4. 5. Les bâtiments évoqués font partis de la zone urbaine UB du centre-bourg ce qui leur permet de s'étendre, d'être démoli et remplacer par de nouvelles constructions, de changer de destination, etc. Il n'est donc pas nécessaire de les identifier particulièrement au plan de zonage.

Néanmoins en l'état d'avancement du PLUi, l'intégration de ces STECAL ne pourra être réalisé que dans le cadre d'une prochaine révision.

COULOUVRAY-BOISBENÂTRE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Coulouvray-Boisbenâtre

Bâtiments agricoles avec changement de destination :

Les propriétaires seront invités à faire connaître leurs demandes lors de la commission d'enquête publique.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

8

FLEURY



FLEURY – OAP sectorielles [La Lande]

Observation Département de La Manche

Configuration des lieux qui conditionne l'accès à un aménagement d'agglomération et à une limitation à 50km/h ; ce qui implique le déplacement du panneau d'agglomération pour que l'accès soit sécurisé (lisibilité de l'accès).

Emprises à prévoir pour intégrer des mobilités douces.

Observation DDTM

L'OAP couvre 4,6 hectares en extension, un hameau classé en zone UB se trouve à l'intérieur du périmètre de la zone. Ce hameau n'est pas pris dans les plans proposés. Aussi, la création d'un cheminement doux sécurisé reliant le secteur au centre-bourg est évoqué, cependant il n'est pas matérialisé sur le plan de l'OAP, c'est un aménagement à mettre en valeur.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de compléter l'OAP afin d'intégrer une condition de réalisation de cette dernière relative au déplacement de la limite d'agglomération au sud du secteur (sur le D485) et à la limitation à 50km/h de la voie.

La communauté de communes poursuivra également lorsque cela s'avère possible le déploiement d'infrastructure de mobilité douces aux abords des projets. A ce titre, l'OAP fera apparaître un cheminement doux entre le lotissement et la route de Granville.



FLEURY – OAP sectorielles [ZAE route de Granville (La Bertochère)]

Observation Département de La Manche

Rappel : accès uniquement par l'aménagement existant (tourne-à-gauche). Pas d'autre accès détourné impactant la RD924 sur une autre intersection.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi, l'OAP prévoyant d'ores-et-déjà la mutualisation de l'accès existant sur la RD924.

FLEURY – OAP sectorielles [ZAE route de Granville (La Bertochère)]

Observation DDTM

A l'ouest du secteur se trouve des maisons pavillonnaires dans un tissu urbain peu dense. L'OAP doit mentionner la nécessité d'implanter des activités compatibles avec l'habitat. Aussi, il aurait pu être imaginé le développement de modes actifs en mutualisant avec la zone d'activités déjà existante.

Réponse Villedieu Intercom

L'OAP économique de la route de Granville fera apparaître dans sa modification un espace tampon afin de limiter les nuisances occasionnées par l'activité économique future.

FLEURY – Zonage [Emplacements réservés]

Observation Département de La Manche

Pour répondre aux enjeux d'aménagement d'aires multimodales, le Département sollicite des emplacements réservés à son bénéfice : Pour extension d'une aire multimodale : Carrefour La Maison Neuve : emplacement réservé sur la parcelle Z0146 sur une emprise d'environ 3000 m² (au SIG).



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose d'ajouter l'emplacement réservé au bénéfice du Département de La Manche sur la parcelle Z0146.

Ce nouvel emplacement réservé apparaîtra au 5.1. Plans de zonage et au 5.7. Atlas des emplacements réservés.

Les élus invitent également le département à réfléchir à développer une offre de stationnement poids-lourds sur ce secteur qui connaît des problématiques de stationnement non-autorisé sur voirie impactant la sécurité routière.

FLEURY – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

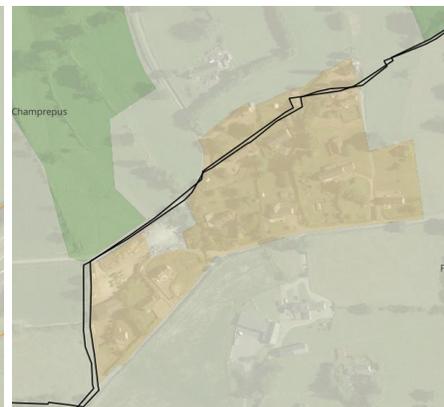
La Pinsonnière, la Postellerie, La Tondière ; Le nombre de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine.



La Tondière



La Pinsonnière



La Postellerie

Réponse Villedieu Intercom

La Pinsonnière : Le secteur ne compte que 14 logements et ne présente pas de potentiel de densification. Il est par conséquent proposé de le retirer de l'enveloppe urbaine.

La Postellerie : Le secteur ne compte que 11 logements et ne présente pas de potentiel de densification. Il est par conséquent proposé de le retirer de l'enveloppe urbaine.

La Tondière : Le secteur réuni 19 logements et répond à la méthodologie portée dans le PLUi pour repérer les enveloppes urbaines. Il est par conséquent proposé de le conserver en zone UC.

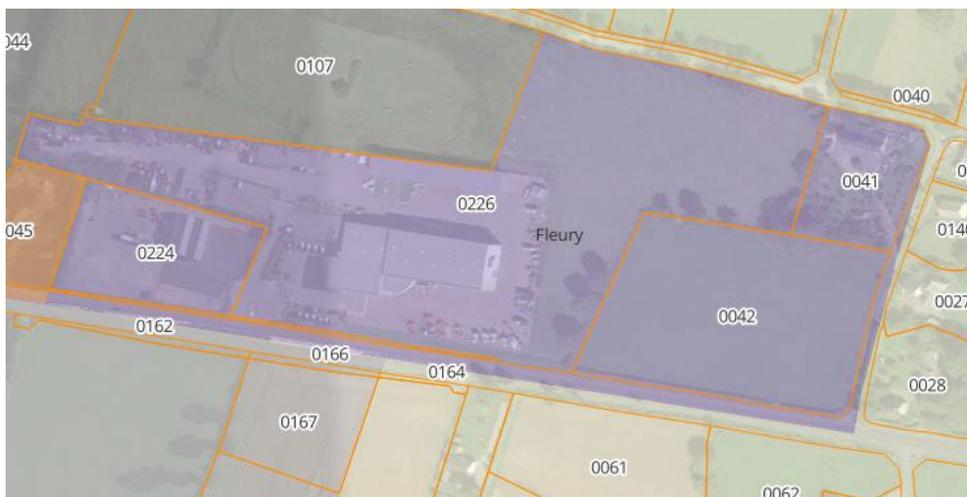
FLEURY – Zonage [UX]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelles ZI 226, ZI 42 : les deux parcelles sont dépourvues de constructions

Parcelle ZI41 : La parcelle est occupée par une maison d'habitation



Réponse Villedieu Intercom

Parcelles ZI 226 et ZI 42 : Ces deux parcelles correspondent à un espace de démonstration d'engins agricoles et de portes ouvertes de l'activité située en ZI 226. Il est ainsi proposé de les conserver en UX

Parcelles ZI 141 : Le secteur a vocation à accueillir à terme exclusivement des activités économiques.



FLEURY – Zonage [Patrimoine bâti à protéger]

Observation Commune de Fleury

Repérer un puit, Village La Rousselière, 63 route de Granville, parcelle ZN10.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note de l'enjeu patrimonial à protéger les puits existants sur la commune de Fleury.

Le PADD fixe d'ailleurs comme objectif de « Préserver les éléments de patrimoine bâti local et petit patrimoine des espaces urbains et ruraux. Il est question d'identifier les éléments de patrimoine vernaculaire d'intérêt et identitaires (anciennes bâtisses, calvaires, puits, murets de pierres, etc.) et d'en assurer la préservation au travers de règles adaptées. »

Villedieu Intercom propose ainsi d'identifier le puit présent sur la parcelle ZN10 comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

FLEURY – Zonage [Patrimoine bâti à protéger]

Observation Commune de Fleury

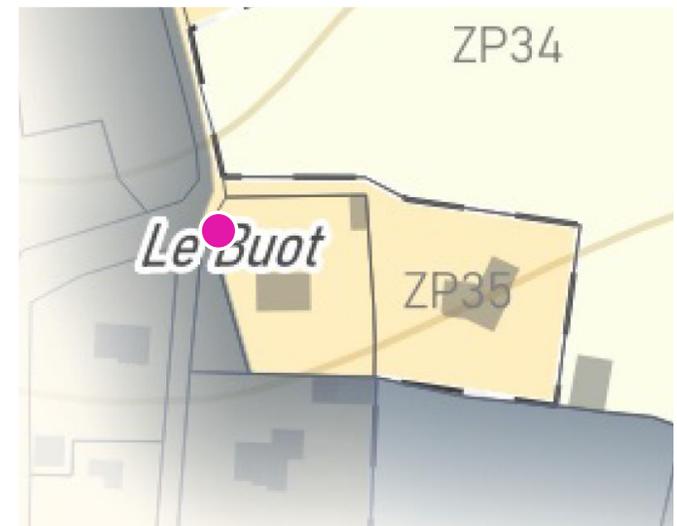
Repérer un puit, Village Le Buot, 5 route de l’Airou, parcelle ZC35.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note de l’enjeu patrimonial à protéger les puits existants sur la commune de Fleury.

Le PADD fixe d’ailleurs comme objectif de « Préserver les éléments de patrimoine bâti local et petit patrimoine des espaces urbains et ruraux. Il est question d’identifier les éléments de patrimoine vernaculaire d’intérêt et identitaires (anciennes bâtisses, calvaires, puits, murets de pierres, etc.) et d’en assurer la préservation au travers de règles adaptées. »

Villedieu Intercom propose ainsi d’identifier le puit présent sur le lieudit Le Buot comme patrimoine bâti à protéger au titre de l’article L151-19 du code de l’urbanisme. Un repérage terrain sera réalisé préalablement.





FLEURY – Zonage [Patrimoine bâti à protéger]

Observation Commune de Fleury

Repérer un puit, Village La Rurie, 10 route de la Petite Fontaine, parcelle ZC2.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note de l'enjeu patrimonial à protéger les puits existants sur la commune de Fleury.

Le PADD fixe d'ailleurs comme objectif de « Préserver les éléments de patrimoine bâti local et petit patrimoine des espaces urbains et ruraux. Il est question d'identifier les éléments de patrimoine vernaculaire d'intérêt et identitaires (anciennes bâtisses, calvaires, puits, murets de pierres, etc.) et d'en assurer la préservation au travers de règles adaptées. »

Villedieu Intercom propose ainsi d'identifier le puit présent sur la parcelle ZC2 comme patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Un repérage terrain sera réalisé préalablement.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

9

LA BLOUTIERE



LA BLOUTIERE – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Hotel dorée, la Suérie : Le nombre de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine.

Réponse Villedieu Intercom

Hotel dorée : Le secteur est concerné par une zone humide et comprend une exploitation agricole en activité. Il est par conséquent proposé de le retirer de l'enveloppe urbaine.

La Suérie : Le secteur réuni 17 logements et répond à la méthodologie portée dans le PLUi pour repérer les enveloppes urbaines. Il est par conséquent proposé de le conserver en zone UC.



Hotel dorée

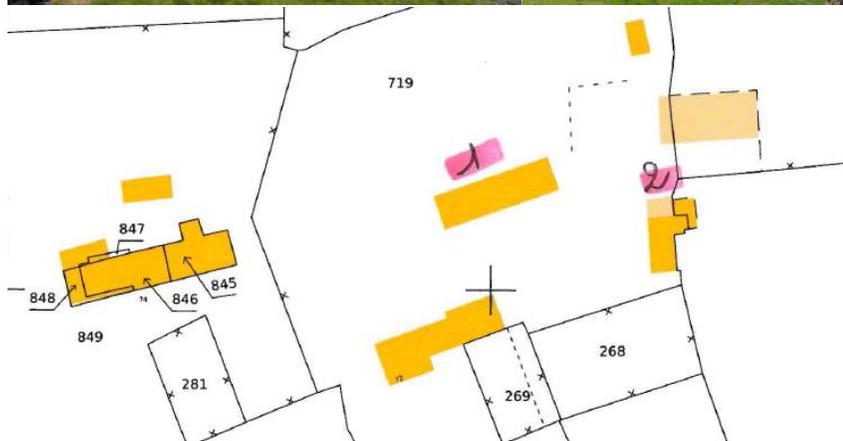


La Suérie

LA BLOUTIERE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Bloutière

Ajout de 2 bâtiments existant sur la parcelle A719 (bâtiment 1 ancienne maison et bâtiment 2 ancienne ferme), à La L'Angotière – 72 route de la Vierge, comme bâtiments susceptibles de changer de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment 1 évoqué est déjà à destination d'habitation puisqu'il s'agit d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée.

La réhabilitation des maisons déjà existante est possible en zones agricoles et naturelles sans avoir besoin d'être repérées comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter le repérage demandé.

Le bâtiment 2 d'une surface de 70m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts). Il est localisé dans un espace bâti avec un accès sur une voie communale. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

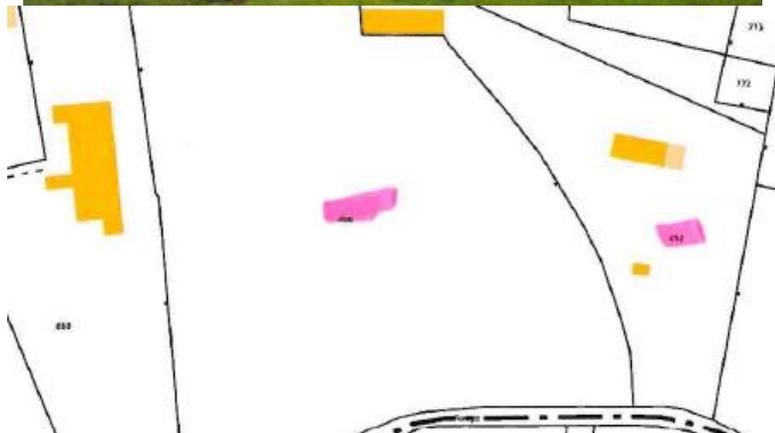
Il n'existe pas de contraintes particulières sur ce secteur.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier le bâtiment 2 comme étant susceptible de changer de destination.

LA BLOUTIERE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Bloutière

Ajout du bâtiment existant sur la parcelle C652, au Rouge-Palu, comme bâtiment susceptible de changer de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 245m², 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).

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.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier le bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.

LA BLOUTIERE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Bloutière

Ajout du bâtiment existant (grange) sur la parcelle B822, rue du Bourg à La Vassonnière, comme bâtiment susceptible de changer de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 204m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) à laquelle est accolée une construction légère de 85m². Il est localisé dans un espace bâti en entrée de centre-bourg avec un accès sur une voie communale, la rue du Bourg. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet) et situé à proximité des équipements communaux.

Le bâtiment est situé dans un secteur de retrait-gonflement des argiles à faible risque. Cela n'empêche pas un changement de destination mais demandera des précautions particulières dans les travaux d'adaptation du bâtiment.

Une petite partie du bâtiment est situé sur 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.

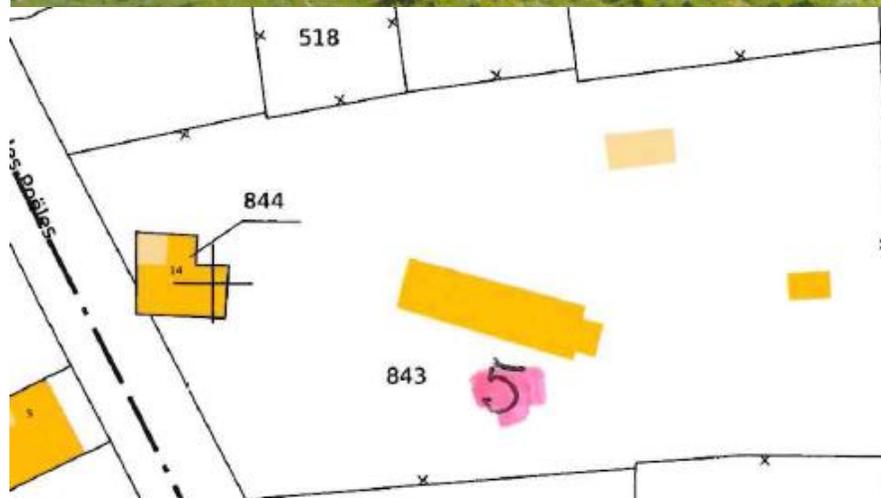
Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.



LA BLOUTIERE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Bloutière

Ajout du bâtiment existant sur la parcelle B843, 14 route de la Vierge, comme bâtiment susceptible de changer de destination.



Synthèse et propositions de réponses aux avis PPA

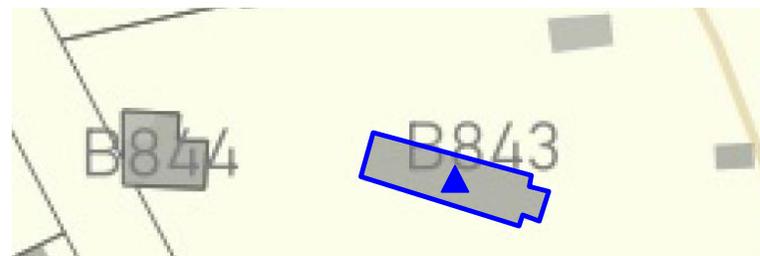
Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 175m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts). Il est localisé dans un espace bâti le long de la D9. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet). Toutefois sa localisation impose la création d'un nouvel accès sur la route départementale D9, route départementale classée d'intérêt départementale. La création de cet accès est possible mais sera soumis à autorisation auprès du département. La mutualisation avec un accès existant devra être recherché.

Le bâtiment est situé en partie dans un secteur de retrait-gonflement des argiles à faible risque. Cela n'empêche pas un changement de destination mais demandera des précautions particulières dans les travaux d'adaptation du bâtiment.

Le bâtiment est situé sur une zone de remontée de nappes avec un risque pour les sous-sols de 1m à 2,5m. Cela n'empêche pas la réalisation d'un système d'assainissement individuel mais demandera des précautions supplémentaires.

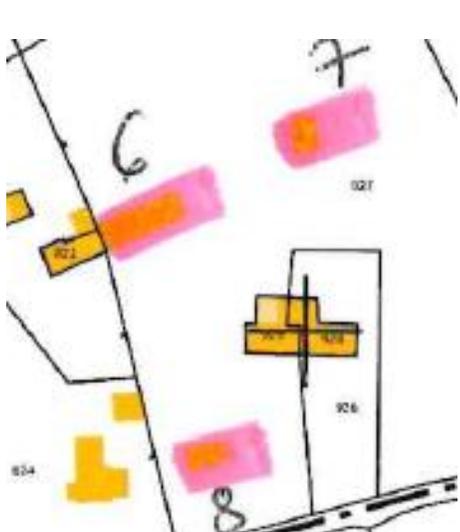
Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom propose d'identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.



LA BLOUTIERE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Bloutière

Ajout de 3 bâtiments existants sur la parcelle B927, 7 rue du Bourg à La Vassonnière, comme bâtiments susceptibles de changer de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Les bâtiments sont localisés dans un espace bâti en entrée de centre-bourg avec un accès sur une voie communale, la rue du Bourg. Ils sont ainsi raccordables aux réseaux (eau, électricité, internet) et situés à proximité des équipements communaux.

Les bâtiments sont situés dans un secteur de retrait-gonflement des argiles à faible risque. Cela n'empêche pas un changement de destination mais demandera des précautions particulières dans les travaux d'adaptation des bâtiments.

Le bâtiment n°6, d'une surface de 131m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) mitoyenne à une maison d'habitation. Le bâtiment n°7, d'une surface de 44m², est un garage en parpaing en bon état (4 murs et toit intacts). Le bâtiment n°8, d'une surface de 38m², est un ancien four à pain en pierre en bon état (4 murs et toit intacts).

Pour pouvoir être repéré comme susceptible de changer de destination, un bâtiment doit être d'une surface suffisante (60m² minimum) pour la réalisation d'un projet et ne pas entraîner une surconsommation d'espace liée à la nécessité d'extension du bâtiment.

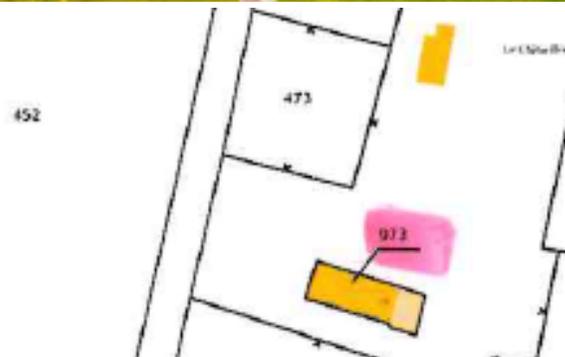
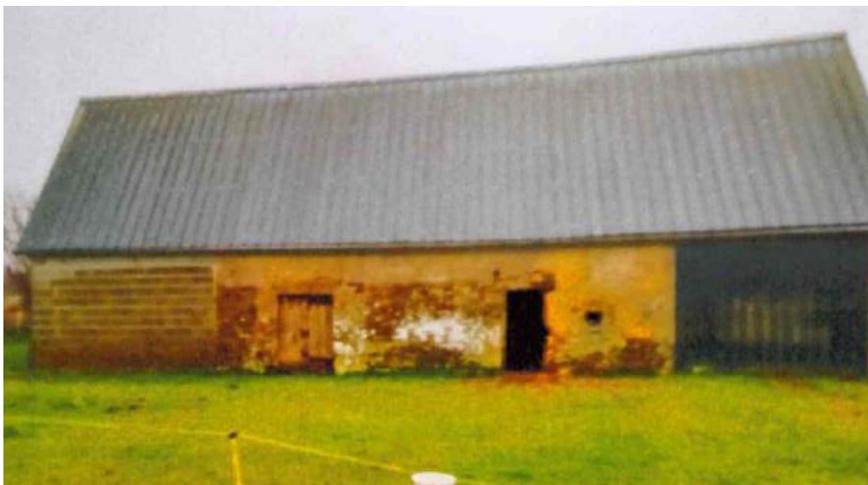
Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom propose d'identifier le bâtiment n°6 comme étant susceptible de changer de destination mais de ne pas identifier les bâtiments n°7 et n°8.



LA BLOUTIERE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Bloutière

Ajout du bâtiment existant sur la parcelle C973, 33 route de la Vierge au hameau Le Chêne Briant, comme bâtiment susceptible de changer de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 108m², est une ancienne grange localisée dans un hameau en entrée de centre-bourg avec un accès sur une voie communale, la rue des brûlées. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

Il n'existe aucune contrainte particulière sur le terrain.

Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom propose d'identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.

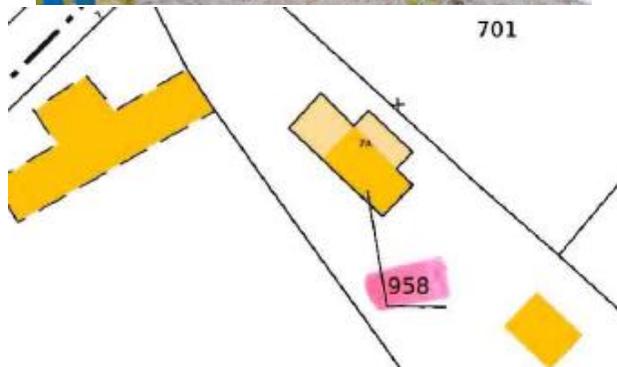




LA BLOUTIERE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Bloutière

Ajout du bâtiment existant sur la parcelle C958, 7 rue du Rouge Palu, comme bâtiment susceptible de changer de destination.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment évoqué est déjà à destination d'habitation puisqu'il s'agit d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée.

La réhabilitation des maisons déjà existante est possible en zones agricoles et naturelles sans avoir besoin d'être repérées comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter le repérage demandé.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

10

LA CHAPELLE-CECELIN

LA CHAPELLE-CECELIN – Zonage [2AU]

Observation Commune de la Chapelle-Cécelin

Supprimer la zone actuellement identifiée en 2AU sur le plan de zonage située sur la parcelle cadastrée ZC119 en raison des difficultés constatées d'aménagement, d'accessibilité et voiries liées à la topologie du terrain, le passage de la conduite d'assainissement collectif et la nécessité de réaliser un accès sur la RD33.

Repositionner ce zonage 2AU sur la parcelle cadastrée ZC107 de même surface et pour laquelle les contraintes énoncées ci-dessus ne sont pas présentes.



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom prend note des contraintes existantes sur la parcelle ZC119 et des difficultés d'envisager son urbanisation à long terme.

Concernant la parcelle cadastrée ZC107, celle-ci se situe en continuité du bourg, accolé à l'espace bâti. Elle possède un accès sur une voirie communale, la Route du Champ Bourdon, à proximité immédiate de la Mairie. Le terrain ne présente aucune contrainte particulière. Il s'agit d'un prèz séparé de la zone agricole par une haie et situé à plus de 100m d'une exploitation agricole.

Villedieu Intercom propose ainsi d'accéder à la demande de la commune et de supprimer la zone 2AU en parcelle ZC119, d'une surface de 3041,112 m², et de la remplacer par une nouvelle zone 2AU sur la parcelle ZC107, d'une surface de 2193,528 m².



LA CHAPELLE-CECELIN – Zonage [STECAL]

Observation Commune de la Chapelle-Cécelin

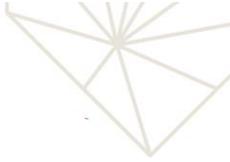
Etendre le zonage NI sur la parcelle cadastrée ZD43 (hippodrome de Bourigny).



Réponse Villedieu Intercom

Un des bâtiments de l'hippodrome de Bourigny a été oublié et ne fait pas partie du STECAL NI à l'instar des autres.

Villedieu Intercom propose de corriger cette erreur et d'intégrer le bâtiment évoqué au sein du STECAL NI.



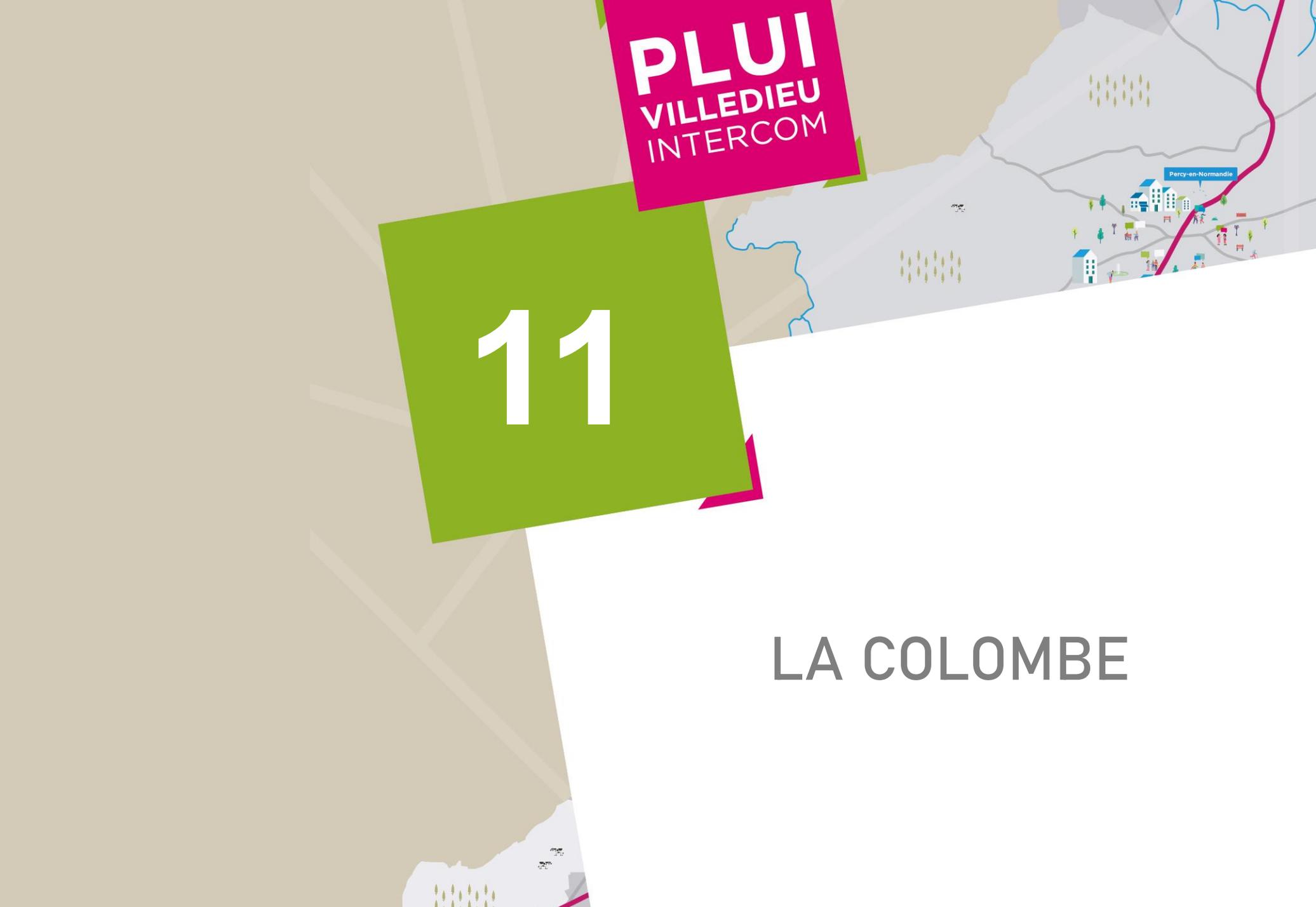
LA CHAPELLE-CECELIN – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de la Chapelle-Cécelin

Modifier l'identification de certains bâtiments agricoles à potentiel de rénovation.

Réponse Villedieu Intercom

Il sera nécessaire que la commune de la Chapelle-Cécelin précise les bâtiments agricoles évoqués.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

11

LA COLOMBE

LA COLOMBE – OAP sectorielles [Le Clos des Sources]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal à l'unanimité demande qu'une seule voie d'accessibilité à la parcelle ZM96 ne peut avoir lieu par le chemin du Hamel Baisné (Les Huets). La sortie sur la partie Clos des Sources ne peut être envisagé car le chemin limitrophe est classé GR Départemental.



Réponse Villedieu Intercom

L'OAP sera actualisée de la manière suivante :

- Suppression de l'accès sud au secteur de projet,
- Aménagement d'une aire de retournement.



LA COLOMBE – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier : Parcelles ZL140 et 141 : Les parcelles sont dans le périmètre de protection rapprochée sensible des captages du Pré des Douits qui interdit toute construction.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom constate la présence d'un périmètre de protection de captage sur ce secteur et propose donc de reclasser les parcelles concernées en zone Np.

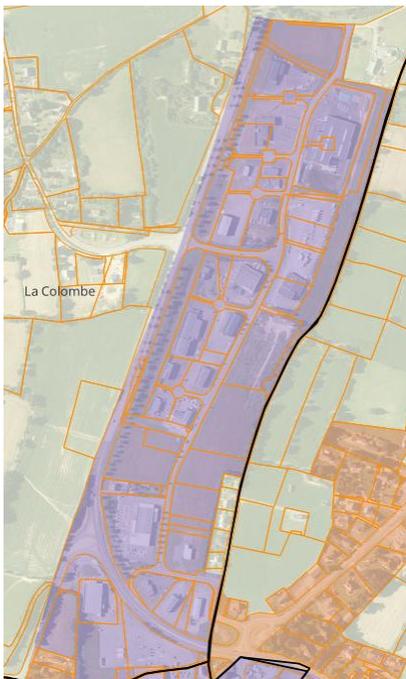


LA COLOMBE – Zonage [UX]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

ZA La Colombe : Le diagnostic p98 indique que des parcelles sont disponibles, aucune construction n'est projetée. Le classement de ces parcelles en zone UX n'est pas justifié.



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose que le diagnostic fasse l'objet d'une actualisation afin d'y intégrer les ventes réalisées et les permis de construire récent.

Pour rappel la zone d'activité de La Colombe a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2002 et a été entièrement viabilisée. Villedieu Intercom propose ainsi de maintenir l'ensemble en zone UX.

LA COLOMBE – Zonage [1AU]

Observation DDTM

Afin de tendre au mieux vers l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et au vu des capacités existantes au sein des enveloppes urbaines actuelles, l'ouverture des zones AU ne doit pas faire obstacle à une occupation complète des dents creuses et des secteurs de plus de 3 000 m² identifiés dans le référentiel foncier.

Plusieurs zones sont à réexaminer :

- La zone 1AU sur le secteur « La Belouze » sur la commune de La Colombe, une étude hydraulique est en cours sur le secteur pour résoudre des problèmes de ruissellements qui créent des inondations au niveau du carrefour entre la RD552 et la RD485 et se dirigent vers le périmètre immédiat de captage.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard des résultats de l'étude hydraulique sur le captage d'eau au sud du bourg liée au ruissellement depuis les secteurs du gros caillou et de la chapelle, il a été décidé de créer un busage pour dévier le ruissèlement hors du captage.

Le secteur 1AU de La Belouze ne se situe pas sur le secteur entraînant des problèmes de ruissèlement.

LA COLOMBE – Zonage [2AU]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable à la demande que la parcelle ZM18 soit en totalité urbanisable.



Réponse Villedieu Intercom

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose aux territoires de réduire de 50% leur consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 comparativement à la période 2011-2021. Dans ce cadre réglementaire, les élus de Villedieu Intercom ont défini une trajectoire de réduction de cette consommation d'espace avec un objectif de consommation total d'espace autour de 60 ha d'ici 2035. Le projet de PLUi présenté à l'enquête publique comprend une consommation d'espace estimée à 62,82ha (zones 1AU, 1AUX, 2AU, 2AUX, Nx, Nz, Nt, Ax).

Afin de renforcer les pôles de l'armature urbaine, dont fait partie la commune de La Colombe, les deux tiers de l'offre nouvelle de logement, et donc des zones à urbaniser à vocation d'habitat, ont été localisés sur ces communes.

La commune de La Colombe dispose de 2,574 ha de zone à urbaniser à destination d'habitat : 1,864 ha à court et moyen terme (d'ici 2031) et 0,71 ha à long terme (à partir de 2031). C'est la 6^e commune du territoire la mieux dotée en zones à urbaniser à vocation d'habitat. Cela représente 6,34% des zones à urbaniser à destination d'habitat de l'ensemble du territoire de Villedieu Intercom, soit une capacité de création minimum de 38 nouveaux logements sur les 721 logements à produire selon le scénario démographique retenu dont seulement 70% en extension de l'urbanisation (505 logements).

Pour rappel, selon la base de données sur les permis de construire, seuls 16 nouveaux logements ont été créés dont 1 par changement de destination sur la commune entre 2013 et 2023.

Ainsi, pour ne pas perturber les équilibres globaux du PLUi définis dans le PADD et respecter le cadre réglementaire de la loi Climat et Résilience, Villedieu Intercom propose de ne pas donner suite à la demande de la commune.



LA COLOMBE – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable pour la protection des haies suivant l'article L113-1, L151-23 du code de l'urbanisme et L411-1 du code de l'environnement.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

LA COLOMBE – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable à la demande que la parcelle ZI23 soit maintenue en surface bois.



Réponse Villedieu Intercom

La Parcelle ZI23 comporte effectivement un espace boisé.

Villedieu Intercom prend note de la volonté de la commune de La Colombe de préserver cet espace d'une surface de 0,35ha.

Cet espace boisé ne fait l'objet d'une exploitation forestière.

Il est compris entre deux secteurs de captages des eaux.

Le PADD fixe un objectif de préservation des paysages naturels et agricoles, vecteur d'identité et source de biodiversité. La protection de cet espace boisé participe à cet objectif.

Ainsi, Villedieu Intercom propose de repérer cet espace en tant que boisement à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (Loi paysage).



LA COLOMBE – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable à l'unanimité pour que la totalité du talus et les haies sur le chemin Montais soient protégés.



Réponse Villedieu Intercom

Le PADD fixe pour objectifs de pérenniser les bonnes pratiques du monde rural dans la préservation et la mise en valeur du paysage bocager et de préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution.

Les haies situées sur le chemin Montais constituent un tampon paysager entre la Zone d'Activités Economiques de La Colombe et l'espace agricole.

Une partie du linéaire est déjà répertorié au titre de la loi Paysage.

Villedieu Intercom propose de repérer l'intégralité du linéaire de haies le long du chemin Saint Michel comme « haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » (Loi paysage).

LA COLOMBE – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable à l'unanimité pour la conservation des talus et haies sur les deux côtés du chemin pédestre classé GR départemental, à savoir le chemin de la Caboche.



Réponse Villedieu Intercom

Les haies longeant le chemin pédestre de la Caboche, classé GR départemental, sont uniquement identifiées au projet de PLUi. Villedieu intercom prend note de la demande de la commune de La Colombe et de l'intérêt paysager de protéger ces linéaires de haies.

Le PADD fixe pour objectifs de pérenniser les bonnes pratiques du monde rural dans la préservation et la mise en valeur du paysage bocager et de préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution.

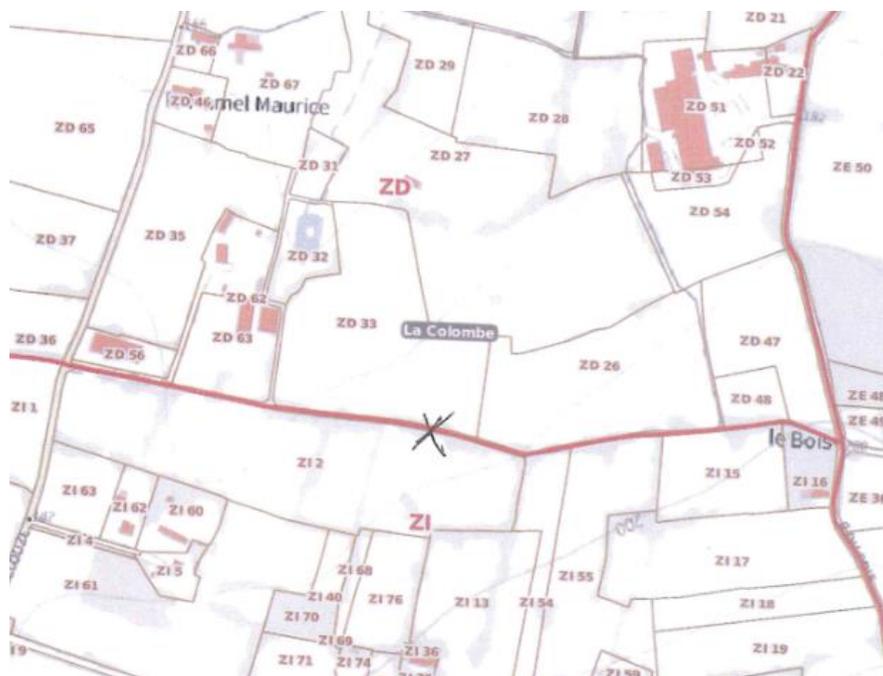
Une grande partie sud du chemin pédestre de la Caboche est situé sur une zone de captage (Ap) pour laquelle la présence de haies bocagères représente un enjeu écologique et sanitaire particulier.

Villedieu Intercom propose ainsi de modifier la catégorie de classement des haies le long du chemin de La Caboche en repérant le linéaire de haies compris en zone Ap comme « haies et alignements d'arbres à protéger en tant qu'EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme » (Loi paysage). La protection au titre de l'EBC se justifie par les problématiques de ruissèlement existant depuis le parcellaire agricole vers le centre bourg de La Colombe.

LA COLOMBE – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable à l'unanimité pour la conservation des talus et haies sur les deux côtés du chemin pédestre de l'Hôtel Massue au Bois



Réponse Villedieu Intercom

Les haies longeant le chemin pédestre de l'Hôtel Massue au Bois sont majoritairement identifiées au projet de PLUi et 3 tronçons sont repérés comme à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Villedieu intercom prend note de la demande de la commune de La Colombe et de l'intérêt paysager de protéger ces linéaires de haies. Le repérage de ces dernières permettra d'assurer une lutte contre l'érosion des sols et ainsi de limiter les risques de ruissellement.

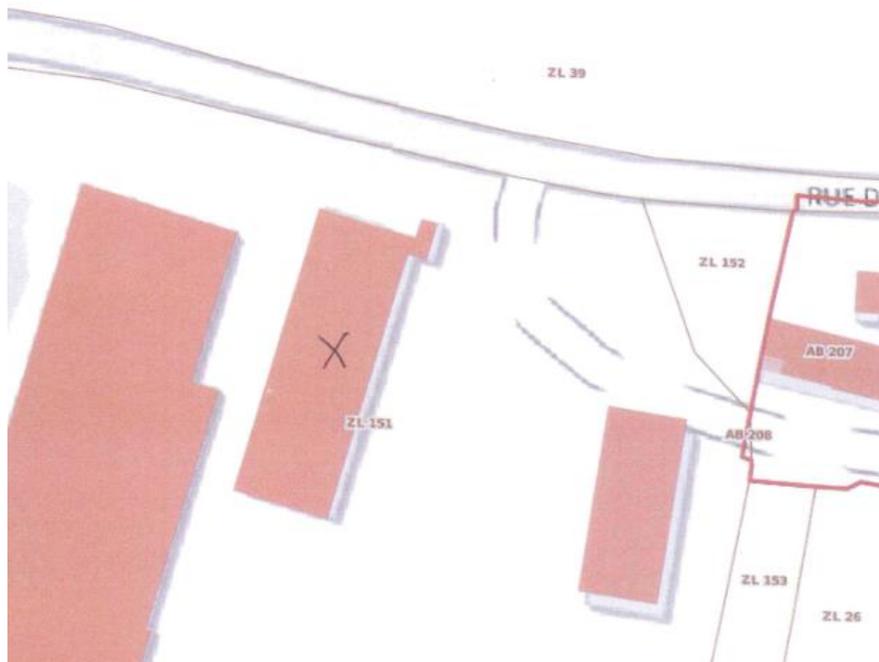
Le PADD fixe pour objectifs de pérenniser les bonnes pratiques du monde rural dans la préservation et la mise en valeur du paysage bocager et de préserver et valoriser le paysage bocager normand typique par une protection adaptée à sa gestion et son évolution.

Villedieu Intercom propose ainsi de modifier la catégorie de classement des haies le long du chemin du Hamel Maurice au Bois en l'intégralité des linéaires de haies du chemin comme « haies et alignements d'arbre à protéger au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme » (EBC).

LA COLOMBE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable à l'unanimité pour la demande de changement de destination sur le bâtiment agricole de la parcelle ZL151.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 755m², est un bâtiment agricole tôle en bon état (4 murs et toit intacts) mais ne présentant pas de valeur patrimoniale ou architecturale particulière. Il est localisé à proximité immédiate du centre-bourg, le long de la D485.

Le bâtiment voisin, à moins de 7m de distance, est une stabulation agricole toujours en exploitation. Le règlement sanitaire départemental impose une distance minimale comprise entre 20m et 100m s'il s'agit d'un changement de destination pour la création d'une habitation, d'un local habituellement occupé par des tiers (bureau, magasin, atelier, etc.), d'une zone de loisirs ou de tout établissement recevant du public.

Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom propose de ne pas identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.



LA COLOMBE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de La Colombe

Le conseil municipal est favorable à l'unanimité pour la demande de changement de destination sur le bâtiment agricole de la parcelle ZS37 et 39.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 361m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) à laquelle est accolée une construction légère de 56m².

Le bâtiment est localisé dans un petit espace bâti le long de la D999. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

Toutefois sa localisation impose la création d'un nouvel accès sur la route départementale D999, route départementale classée d'intérêt structurant. Or, la création de nouveau accès sur les routes départementales d'intérêt structurant est interdit ce qui rend impossible la réalisation d'un changement de destination.

Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom propose de ne pas identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

12

LA HAYE-BELLEFOND



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

13

LA LANDE-D'AIROU

LA LANDE-D'AIROU – OAP sectorielles [La Pagerie]

Observation Département de La Manche

Pas d'accès sur la RD41, desserte unique par la RD354

Observation DDTM

Le secteur de l'OAP se situe dans un virage de la D41, la sécurisation voirie n'est pas détaillée dans le document, il serait pertinent d'intégrer l'implantation des futures constructions et d'évoquer la limite de sécurité vis-à-vis de la voirie.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de prendre en compte cette contrainte d'accès, Villedieu Intercom propose de modifier le plan de l'OAP comme suit :



En outre, le périmètre d'inconstructibilité lié à la RD41 sera rappelé sur l'OAP.



LA LANDE-D'AIROU – Zonage

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Concernant la RD41, au niveau des secteurs de La Dorée et de La Petite Hague, les accès communs et sur voie secondaire (RD586, voies communales) seront privilégiés.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

LA LANDE-D'AIROU – Zonage [U]

Observation Commune de La Lande d'Airou

Lieu-dit Les Rues à classer en zone UC, zone urbaine pavillonnaire de densité faible en périphérie des agglomérations.

Réponse Villedieu Intercom

Ce hameau est fracturé avec de vastes espace non bâtis entre le nord du hameau et le sud du hameau.

L'espace eu nord comprend moins de 10 habitations, nombre minimum retenus dans la méthodologie d'élaboration du PLUi pour pouvoir créer une zone UC.

L'espace au sud, étalé sur La Lande d'Airou et Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, comprend 12 habitations et une entreprise de matériel agricole. Une petite partie est de cet espace est concerné par la marge de recul de 75m de la voie à grande circulation D975. Il n'existe pas d'autres contraintes sur site. Cet espace présente une voirie structurée, un bâti plutôt dense et est desservis par les réseaux. Il répond ainsi aux critères définis à l'échelle intercommunale pour repérer des zones UC.

Villedieu Intercom propose ainsi de repérer le Sud du Lieu-dit Les Rues en zone UC. Une actualisation de l'étude de densification en tenant compte de ce changement.



LA LANDE-D'AIROU – Zonage [1AU]

Observation Commune de La Lande d'Airou

Lieu-dit La Cavée à classer, pour les parcelles limitrophes à la zone UA, en zone 1AU, zone à urbaniser de densité moyenne à faible à vocation d'habitation, à construire en extension à court ou moyen terme.

Réponse Villedieu Intercom

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose aux territoires de réduire de 50% leur consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 comparativement à la période 2011-2021.

Dans ce cadre réglementaire, les élus de Villedieu Intercom ont défini une trajectoire de réduction de cette consommation d'espace avec un objectif de consommation total d'espace autour de 60 ha d'ici 2035. Le projet de PLUi présenté à l'enquête publique comprend une consommation d'espace estimée à 62,82ha (zones 1AU, 1AUX, 2AU, 2AUX, Nx, Nz, Nt, Ax).

Afin de renforcer les pôles de l'armature urbaine, les deux tiers de l'offre nouvelle de logement, et donc des zones à urbaniser à vocation d'habitat, ont été localisés sur ces communes.

La commune de La Lande d'Airou n'est pas une commune pôle du territoire. Toutefois, elle dispose de 1,79 ha de zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'habitat. En dehors des communes pôles, c'est la 2^e commune du territoire la mieux dotée en zones à urbaniser à vocation d'habitat. **Afin de permettre à la commune de se développer, Villedieu Intercom corrigera une erreur matérielle dans la définition de l'enveloppe urbaine en intégrant plusieurs parcelles qui constituent des dents creuses (E978, 494 et une partie de la parcelle E977).**

Cela représente 4,41% des zones à urbaniser à destination d'habitat de l'ensemble du territoire de Villedieu Intercom, soit une capacité de création minimum de 20 nouveaux logements sur les 721 logements à produire selon le scénario démographique retenu dont seulement 70% en extension de l'urbanisation (505 logements).

Pour rappel, selon la base de données sur les permis de construire, seuls 8 nouveaux logements ont été créés dont 2 par changement de destination sur la commune entre 2013 et 2023.

Ainsi, aux regards des éléments présentés et pour ne pas perturber les équilibres globaux du PLUi définis dans le PADD et respecter le cadre réglementaire de la loi Climat et Résilience, Villedieu Intercom propose de ne pas donner suite à la demande de la commune.

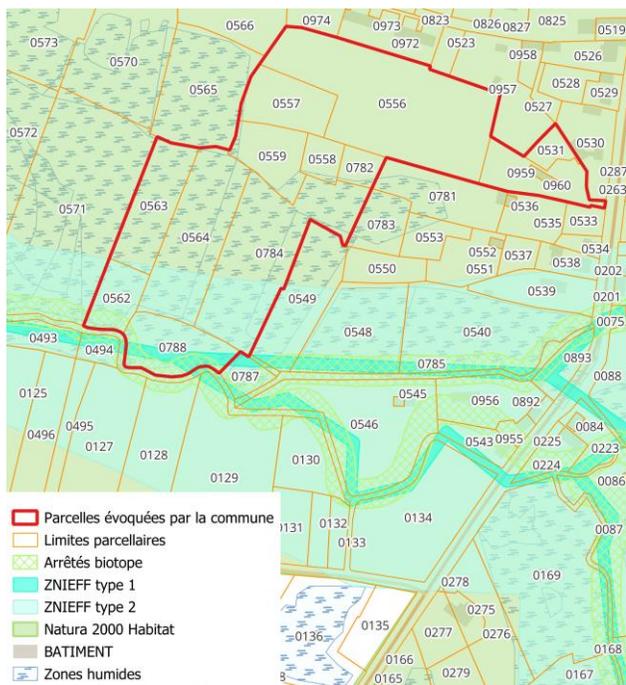
LA LANDE-D'AIROU – Zonage [1AU]

Observation Commune de La Lande d'Airou

Parcelles cadastrées sections E531, E556, E557, E558, E559, E562, E563, E564, E782, E784, E788, E959 et E960 à classer en zone 1AU, et non pas en zone naturelles, ces parcelles sont limitrophes à la zone UA et permettraient la création d'un lotissement.

Réponse Villedieu Intercom (page 1 sur 2)

Les parcelles évoquées par la commune sont intégralement comprises dans un périmètre Natura 2000 et font l'objet d'autres protections environnementales pour la plupart d'entre elles (voir carte ci-dessous).



Les parcelles évoquées par la commune sont intégralement comprises dans un périmètre Natura 2000 et font l'objet d'autres protections environnementales pour la plupart d'entre elles (voir carte ci-dessous). Elles sont également concernées par un risque de remontées de nappes pour les réseaux et sous-sols (0 à 1m) et un risque faible de retrait-gonflement des argiles. De plus, une partie des parcelles (E562, E563, E564, E784 et E788) est comprise dans une zone inondable liée à l'Airou.

Le cumul de l'ensemble de ces contraintes et les enjeux environnementaux forts sur le secteur, support de la Trame Verte et Bleue du territoire, explique que celui-ci ne puisse être ouvert à l'urbanisation.

Pour rappel, le PADD porte comme objectifs de :

- S'appuyer sur les composantes de la Trame Verte et Bleue pour valoriser les identités paysagères locales. La Trame Verte et Bleue du territoire identifie des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques de différents milieux. Le PLUi souhaite prendre en compte dans la stratégie de développement les ensembles boisés, bocagers ainsi que les milieux ouverts qui composent la Trame Verte. Les éléments de la Trame Bleue seront également préservés : abords des cours d'eau, zones humides.

LA LANDE-D'AIROU – Zonage [1AU]

Réponse Villedieu Intercom (page 2 sur 2)

- Conserver les espaces d'intérêt écologique fort. Reconnus pour leur biodiversité remarquable, les espaces de forts intérêts écologiques seront préservés par une stratégie de développement adaptée à leur pérennité : les sites Natura 2000 du Bassin de l'Airou et de la Vallée de la Sée, les Zones Naturelles d'Intérêts Écologique, Faunistique et Floristique ou encore l'Arrêté de Protection de Biotope de la Sienne.
- Assurer la préservation du réseau hydrographique, des espaces boisés de ripisylves. Les cours d'eau jouent le double rôle de réservoirs de biodiversité et de continuités écologiques. Afin de préserver leurs fonctions, le PLUi préserve son réseau hydrographique en y limitant l'urbanisation et en maintenant autant que possible les milieux associés (ripisylves, espaces boisés de berges, zones humides).

D'autre part, la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose aux territoires de réduire de 50% leur consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 comparativement à la période 2011-2021. Dans ce cadre réglementaire, les élus de Villedieu Intercom ont défini une trajectoire de réduction de cette consommation d'espace avec un objectif de consommation total d'espace autour de 60 ha d'ici 2035. Le projet de PLUi présenté à l'enquête publique comprend une consommation d'espace estimée à 62,82ha (zones 1AU, 1AUX, 2AU, 2AUX, Nx, Nz, Nt, Ax).

Afin de renforcer les pôles de l'armature urbaine, les deux tiers de l'offre nouvelle de logement, et donc des zones à urbaniser à vocation d'habitat, ont été localisés sur ces communes.

La commune de La Lande d'Airou n'est pas une commune pôle du territoire. Toutefois, elle dispose de 1,79 ha de zone à urbaniser à court/moyen terme à destination d'habitat. En dehors des communes pôles, c'est la 2e commune du territoire la mieux dotée en zones à urbaniser à vocation d'habitat.

Cela représente 4,41% des zones à urbaniser à destination d'habitat de l'ensemble du territoire de Villedieu Intercom, soit une capacité de création minimum de 20 nouveaux logements sur les 721 logements à produire selon le scénario démographique retenu dont seulement 70% en extension de l'urbanisation (505 logements).

Pour rappel, selon la base de données sur les permis de construire, seuls 8 nouveaux logements ont été créés dont 2 par changement de destination sur la commune entre 2013 et 2023.

Ainsi, aux regards des éléments présentés, notamment concernant les enjeux environnementaux, et pour ne pas perturber les équilibres globaux du PLUi définis dans le PADD et respecter le cadre réglementaire de la loi Climat et Résilience, Villedieu Intercom propose de ne pas donner suite à la demande de la commune.



LA LANDE-D'AIROU – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelle ZB51 : La protection au titre de L151-23 du code de l'urbanisme doit être cartographiée sur l'ensemble de la parcelle.

Réponse Villedieu Intercom

La parcelle ZB51 constitue un jardin d'habitation sans intérêt paysager et environnemental particulier. La commune ne souhaite par conséquent pas faire apparaître de prescription graphique.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

14

LA TRINITE

LA TRINITE – Zonage [U]

Observation DDTM

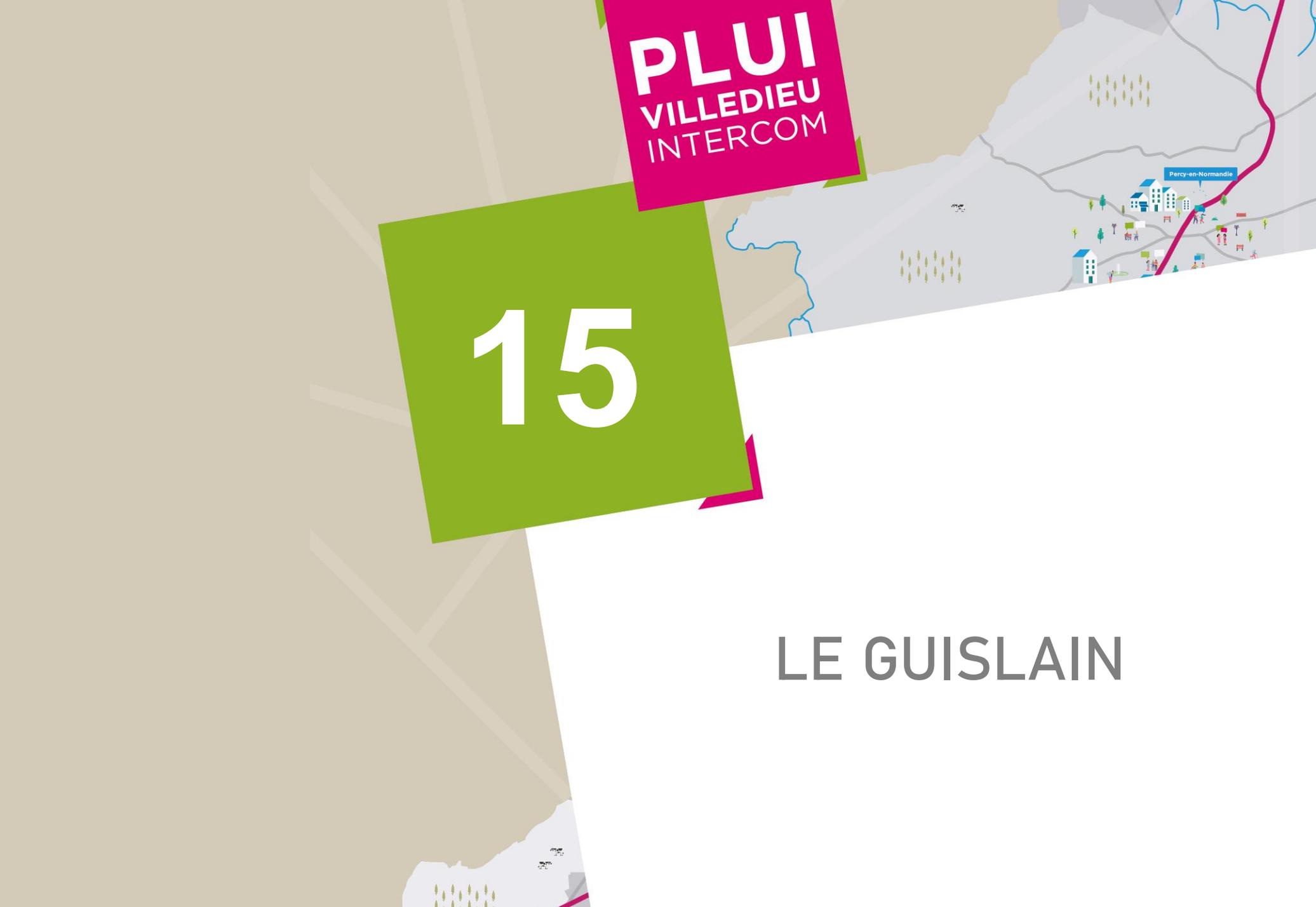
La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelle ZH7 : LA parcelle ZH7 d'environ 5000m² incluse dans le bourg n'est pas justifiée.



Réponse Villedieu Intercom

L'intégration de la parcelle dans le bourg répond à la méthodologie appliquée pour définir l'enveloppe urbaine (tampon de 25 mètres autour du bâti). Cette parcelle est ainsi enclavée dans l'espace bâti et constitue bien une dent creuse. En outre, la localisation de ce secteur limitrophe au cimetière pourrait également permettre, à l'avenir, l'extension de ce dernier. Villedieu Intercom propose donc le maintien de la parcelle en zone UB.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

15

LE GUISLAIN



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

16

LE TANU



LE TANU – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

La Valette : Le nombre de construction n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine.



Réponse Villedieu Intercom

Le hameau du Noirpalu, comprenant le secteur de La Valette, comprends près de 20 habitations. Il répond ainsi à la méthodologie de définition des enveloppes urbaines. Villedieu Intercom propose donc de maintenir ce hameau en zone urbaine.



LE TANU – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Hameau « La Croix Lucas » : Dans le document « justification des choix », le hameau « La Croix Lucas » a été normalement laissé en A alors que dans le tome 5 – règlement graphique il est resté en UC, le zonage devra être revu. La page 33 du référentiel foncier devra être supprimée.



Réponse Villedieu Intercom

Le hameau La Croix Lucas comporte près de 15 habitations. Il répond ainsi à la méthodologie de définition des enveloppes urbaines. Villedieu Intercom propose donc de maintenir ce hameau en zone UC et de corriger l'erreur matérielle présente dans le document justification des choix.

LE TANU – Zonage [1AU et 2AU]

Observation Commune du Tanu

Le conseil municipal demande que les deux zones inscrites en 2AU soient repassées en 1AU.

Réponse Villedieu Intercom

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 impose aux territoires de réduire de 50% leur consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers entre 2021 et 2031 comparativement à la période 2011-2021 puis une nouvelle baisse de cette consommation entre 2031 et 2041 comparativement à la période 2021-2031.

Dans ce cadre règlementaire, les élus de Villedieu Intercom ont défini une trajectoire de réduction de cette consommation d'espace avec un objectif de consommation total d'espace autour de 60 ha d'ici 2035. Le projet de PLUi présenté à l'enquête publique comprend une consommation d'espace estimée à 62,82ha (zones 1AU, 1AUX, 2AU, 2AUX, Nx, Nz, Nt, Ax).

Cette consommation d'espace est répartie dans le temps avec des zones 1AU à urbaniser à court et moyen terme, sur la période 2023-2031, et des zones 2AU à urbaniser à long terme, sur la période 2031-2035.

Ainsi, le projet de PLUi permet une répartition de la consommation d'espace conforme aux périodes de réduction inscrites dans la loi :

- Période 2011-2021 : consommation de 150 ha selon les données Cerema
- Période 2021-2031 : 51,9ha de consommation induite dans le le PLUi (33,5ha de zones 1AU, 7ha dans les STECAL, 11,4ha de déjà consommés en 2022-2023) soit -65,4% de consommation foncière par rapport à la période 2011-2021.
- Période 2031-2035 : 21,9ha de consommation induite dans le PLUi (zones 2AU) soit -57,8% de consommation foncière par rapport à la période 2021-2031.

La commune du Tanu possède deux zones 2AU, de 0,63ha et de 0,15ha, qui permettent la réalisation d'a minima 9 logements. Il peut être envisagé qu'une partie de la réalisation de ces logements soit programmée sur la période 2021-2031 en restant conforme à la Loi Climat et Résilience.

Au regard des objectifs du PADD d'affirmer des centre-bourgs vivants et dynamiques et de privilégier l'accueil de la population au sein de ces centre-bourgs, l'urbanisation à court/moyen terme de la zone 2AU du centre-bourg est à privilégier.

Ainsi, Villedieu Intercom propose de maintenir en zone 2AU le secteur du Noirpalu et de passer en zone 1AU le secteur du centre-bourg d'une surface de 0,15ha.

LE TANU – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune du Tanu

Le conseil municipal demande que soit ajoutée aux propriétés susceptibles de bénéficier d'un changement de destination la propriété cadastrée D16.

Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 180m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) auquel est accolée une construction légère de 139m². Il est localisé dans le hameau de La Grédière et est accessible par un chemin rural relié au réseau de voiries communales. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

Le bâtiment est situé en partie dans un secteur de retrait-gonflement des argiles à faible risque. Cela n'empêche pas un changement de destination mais demandera des précautions particulières dans les travaux d'adaptation du bâtiment.

Le bâtiment est situé sur 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.

Au regard de ces éléments, Villedieu Intercom propose d'identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

17

MARGUERAY





MARGUERAY – Etat Initial de l'Environnement

Observation Commune de Margueray

Tome 1, 1.2. Etat Initial de l'Environnement, page 111 : demande parc éolien à Margueray et Montbray et non à Montbray et Percy-en-Normandie.

Réponse Villedieu Intercom

La commune de Margueray souligne une erreur matérielle dans l'Etat Initial de l'Environnement.

Villedieu Intercom propose de corriger cette erreur comme indiqué ci-dessous :

« Un parc éolien se situe sur le territoire de Villedieu Intercom à Montbray et à ~~Percy-en-Normandie~~ Margueray. »



MARGUERAY – Zonage [1AU et 2AU]

Observation DDTM

Afin de tendre au mieux vers l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et au vu des capacités existantes au sein des enveloppes urbaines actuelles, l'ouverture des zones AU ne doit pas faire obstacle à une occupation complète des dents creuses et des secteurs de plus de 3 000 m² identifiés dans le référentiel foncier.

Plusieurs zones sont à réexaminer :

- La zone 1AU sur la commune de Margueray d'une surface de 0,6 hectares est justifiée de la manière suivante : « Il s'agit d'une zone qui permet de compenser la perte de 4 logements liés à la construction de ligne électrique à très haute tension ». D'une part la zone 1AU est située à proximité d'une zone Np permettant de protéger les captages d'eau en secteur naturel, d'autre part, la prévision d'une zone 1AU au regard de la taille de la commune contribue au mitage de l'espace agricole et naturel.

Réponse Villedieu Intercom

Dans le cadre de son projet de territoire, Villedieu Intercom a souhaité réaffirmer son identité rurale et de permettre le développement de l'ensemble des communes du territoire communautaire.

Le projet prévoit également de compenser la dynamique de destruction de logement sur le territoire au cours des dernières années (construction d'une ligne RTE).

L'OAP rédigée sur la commune de Margueray prévoira l'aménagement de noues le long de la route afin de limiter les impacts éventuels sur le périmètre de protection de captage.



MARGUERAY – Justification des choix

Observation Commune de Margueray

Tome 1, 1.3. Justification des choix, page 85 : il y a eu la perte de 5 logements au lieu de 4.

Réponse Villedieu Intercom

La commune de Margueray souligne une erreur matérielle dans la Justification des choix.

Villedieu Intercom propose de corriger cette erreur comme indiqué ci-dessous : *« Une zone 1 AU a été mise en place au sud est du bourg, en continuité de l'urbanisation déjà existante. Il s'agit d'une zone qui permet de compenser la perte de **4 5** logements liés à la construction de la ligne électrique à très haute tension. »*

MARGUERAY – OAP sectorielles [Secteur de la Mairie]

Observation Département de La Manche

Configuration des lieux qui conditionne l'accès à un aménagement d'agglomération et à une limitation à 50km/h ; ce qui implique le déplacement du panneau d'agglomération pour que l'accès soit sécurisé (lisibilité de l'accès).

Les accès communs et desserte par voie secondaire seront privilégiés.

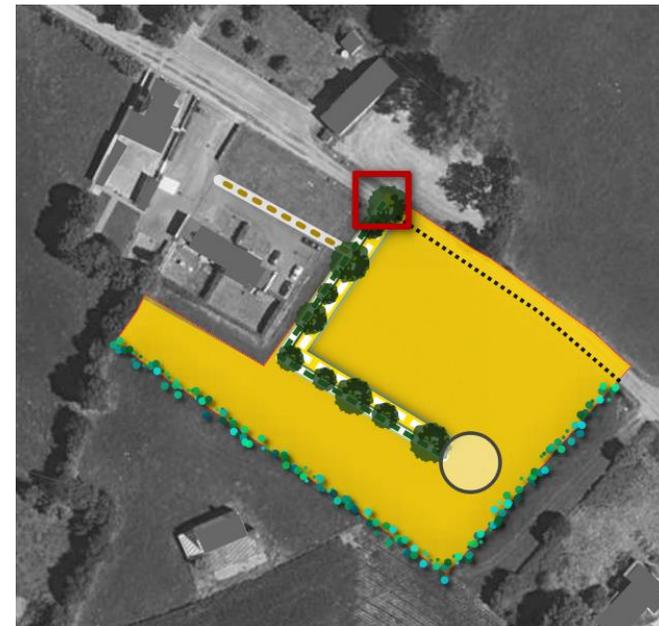
Prévoir les emplacements pour mobilités douces.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de compléter l'OAP afin d'intégrer une condition de réalisation de cette dernière relative au déplacement de la limite d'agglomération (sur la D455) et à la limitation à 50km/h de la voie.

L'OAP prévoit déjà que les accès soient réalisés sur la voie de desserte interne.

Dans le cadre de l'aménagement des différentes OAP, le territoire étudiera l'opportunité d'aménager le long des routes départementales des solutions de mobilité douce en réservant une emprise à cet effet ou en étudiant l'opportunité de développer une voirie partagée.





MARGUERAY – Zonage

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Concernant les RD28 et RD58, au niveau du hameau Le Domaine, Déplacement de l'agglomération à prévoir. Accès commun à privilégier. Emplacement pour mobilités douces à réserver.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

18

MAUPERTUIS

MAUPERTUIS – Zonage [U]

Observation DDTM

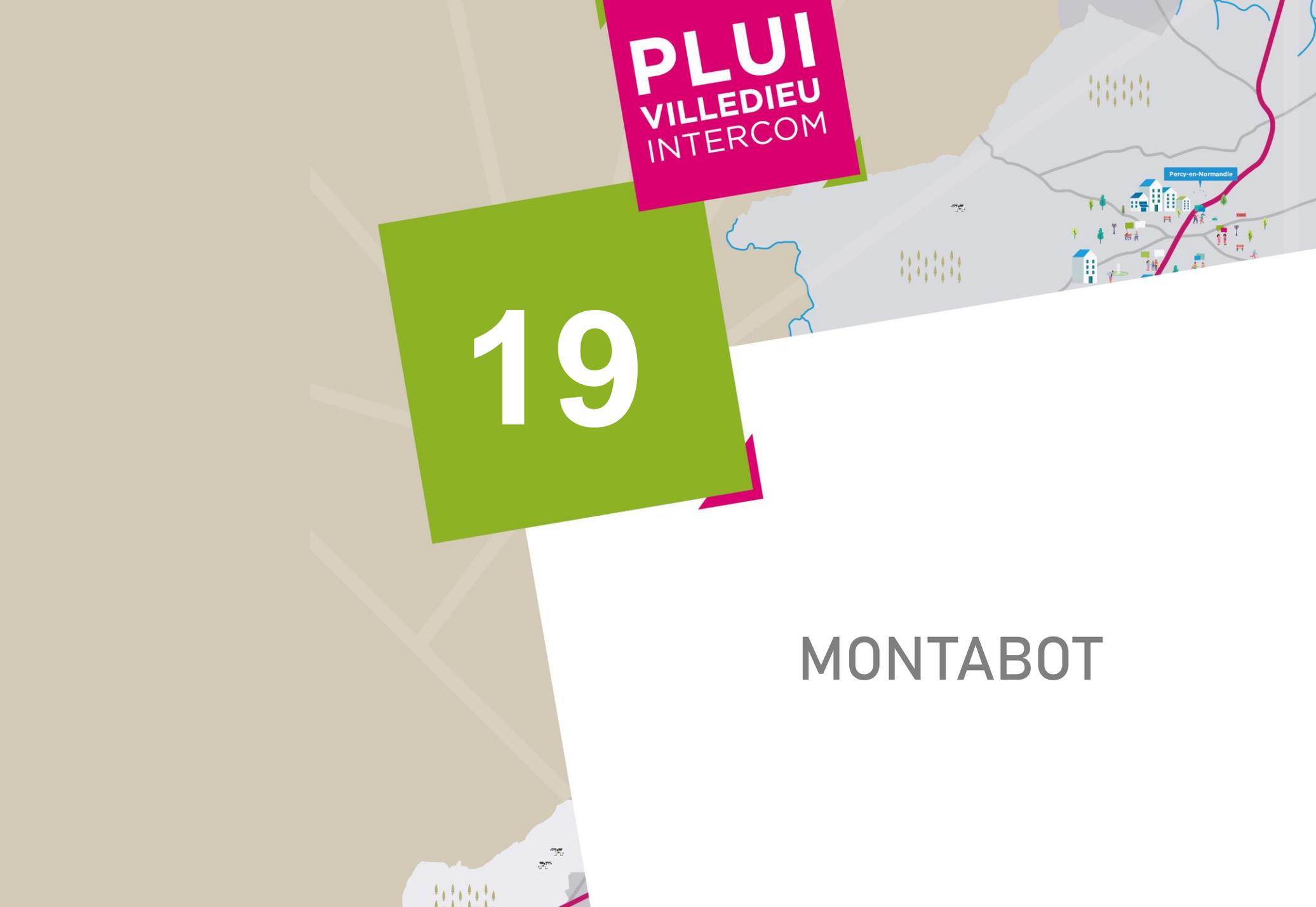
La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelle A610 : La parcelle est dépourvue de construction



Réponse Villedieu Intercom

Les fondations d'une construction (vide sanitaire et dalle béton) ont été aménagées dans le cadre d'un précédent permis de construire et depuis laissées à l'abandon. Afin de ne pas maintenir une friche en entrée de bourg, il est souhaité maintenir cette parcelle constructible. Il est ainsi proposé de conserver le secteur en zone UB.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

19

MONTABOT



MONTABOT – OAP sectorielles [Secteur Route de Percy]

Observation Département de la Manche

Desserte par la voie communale Chemin des Fontaines mais cela génère augmentation de flux nous préconisons une limitation de vitesse à 50km/h route de Percy et prévoir les emplacements pour mobilités douces.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de compléter l'OAP afin d'intégrer une condition de réalisation de cette dernière relative au déplacement de la limite d'agglomération et à la limitation à 50km/h de la voie.

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

20

MONTBRAY





MONTBRAY – Zonage

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Concernant les RD455 et RD455E, au niveau de Saint-Martin-de-Montbray, seuls les accès communs et desserte par voie secondaire seront autorisés si pas de création d'agglomération (= accès autorisés sous condition de limitation à 50km/h).
Emplacement pour mobilités douces à prévoir

Réponse Villedieu Intercom

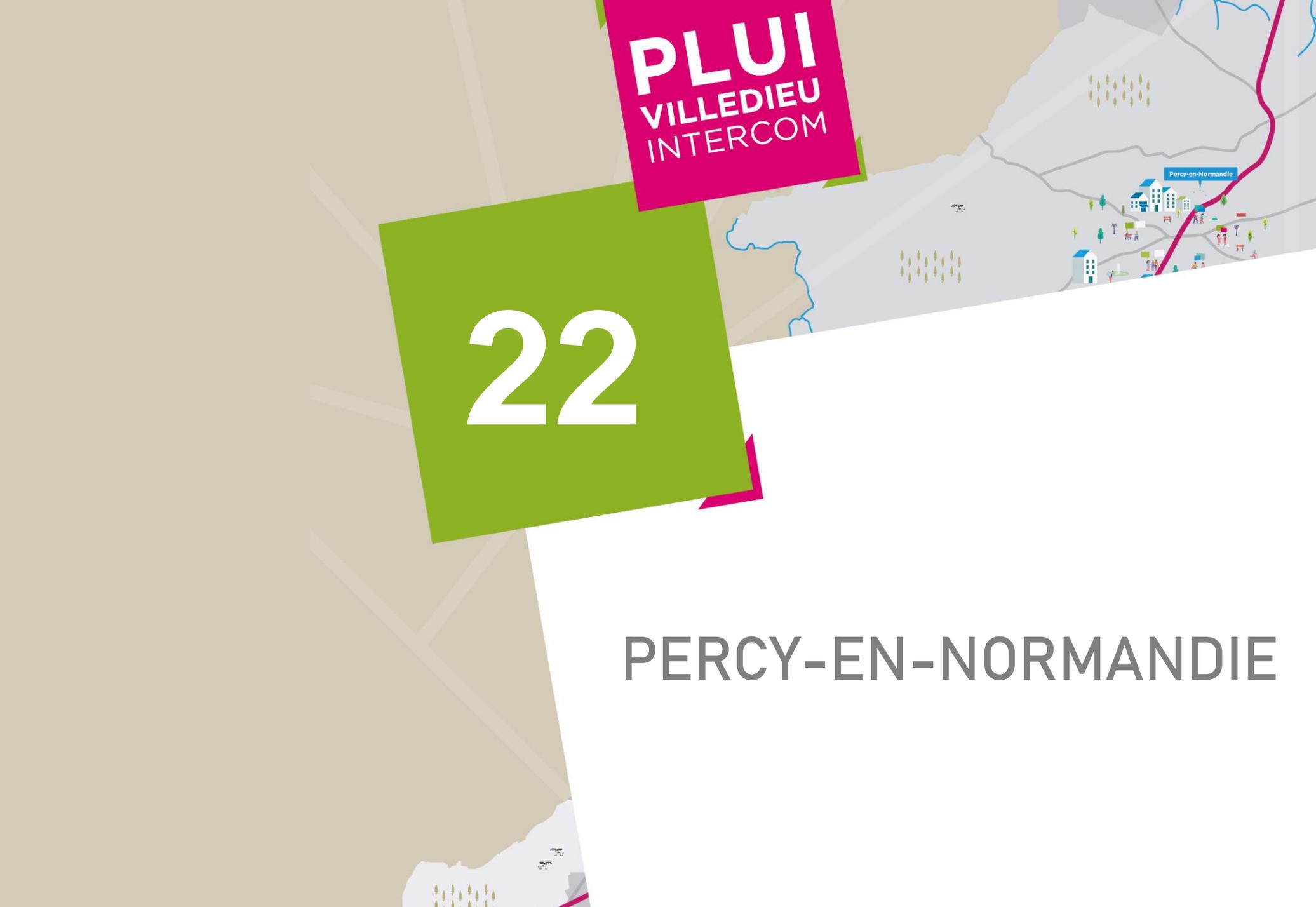
Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

21



MORIGNY



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

22

PERCY-EN-NORMANDIE



PERCY-EN-NORMANDIE – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

La Crespinière : Le nombre de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine



Réponse Villedieu Intercom

Le secteur réuni 16 logements, est situé à moins de 300m du centre-bourg et de ses aménités, et répond à la méthodologie portée dans le PLUi pour repérer les enveloppes urbaines. Il est par conséquent proposé de le conserver en zone UB.

PERCY-EN-NORMANDIE – Zonage [1AU]

Observation DDTM

Parcelles ZD76 et AB2 : Les parcelles sont actuellement des vergers et sont classés en zone 1AU. Des informations complémentaires sont nécessaires pour justifier leur destruction.



Réponse Villedieu Intercom

Les vergers présents sur les parcelles ZD76 et AB2 sont en fin d'exploitation et ne feront pas l'objet d'un renouvellement des plantations. A ce titre, ces parcelles constituent des dents creuses en plein cœur de bourg. Il est ainsi proposé de les conserver en 1AU.



PERCY-EN-NORMANDIE – Zonage [2AU]

Observation DDTM

Afin de tendre au mieux vers l'objectif national du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), et au vu des capacités existantes au sein des enveloppes urbaines actuelles, l'ouverture des zones AU ne doit pas faire obstacle à une occupation complète des dents creuses et des secteurs de plus de 3 000 m² identifiés dans le référentiel foncier.

Plusieurs zones sont à réexaminer :

- La zone 2AU sur le secteur « Les Fresnes » sur la commune de Percy-en-Normandie est identifiée sur le périmètre de protection de captage, ce dernier est classé sensible et fait l'objet d'une démarche avec le syndicat départemental de l'eau (SDEAU) de la Manche.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de permettre à la commune d'accueillir de nouveaux ménages, la commune de Percy en Normandie souhaite conserver un secteur de développement à moyen et long terme. En l'état, la commune souhaite conserver ce secteur de projet et étudiera en partenariat avec le syndicat départemental de l'eau de la Manche, les modalités les plus adaptées pour aménager ce secteur.

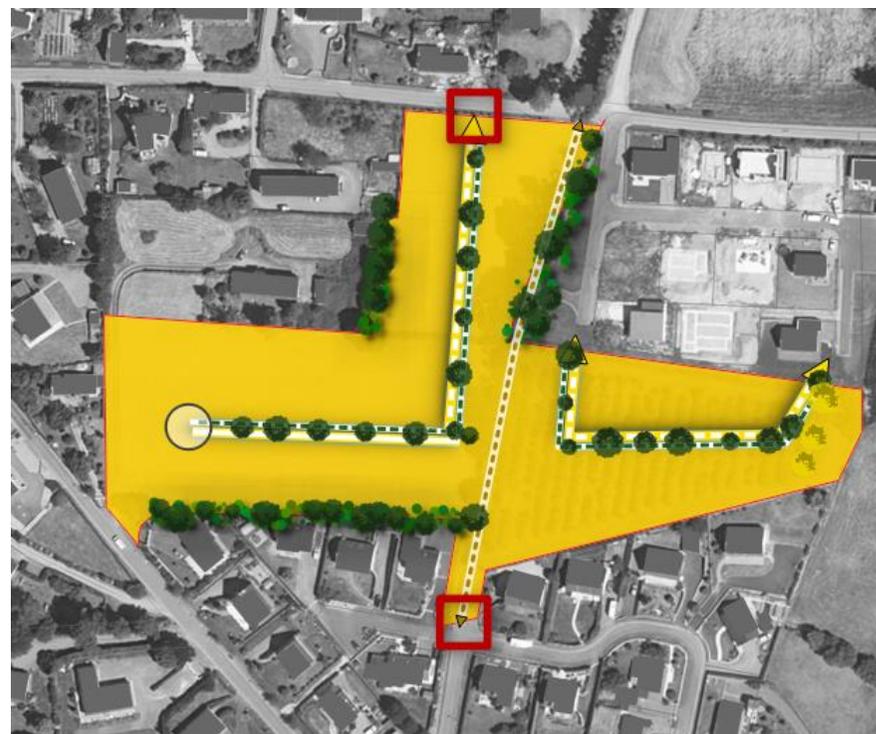
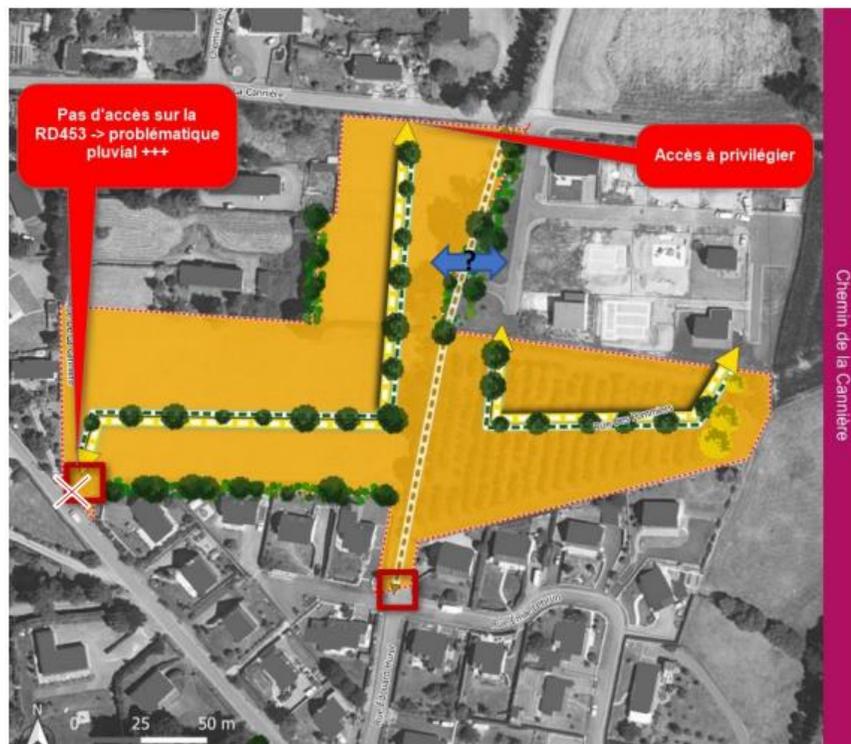
PERCY-EN-NORMANDIE – OAP sectorielles [Chemin de la Cannière]

Observation Département de La Manche

Pas d'accès sur la RD453 faute de visibilité. Sortie au Nord du lot par la rue Village de la Cannière (voie communale). Ce positionnement permet également de se prémunir des problématiques des eaux pluviales. (P.72 des OAP)

Réponse Villedieu Intercom

Afin de tenir compte de cette demande, Villedieu Intercom propose de supprimer l'accès sur la RD453 et de modifier la desserte interne du secteur afin de prendre en compte cette suppression.



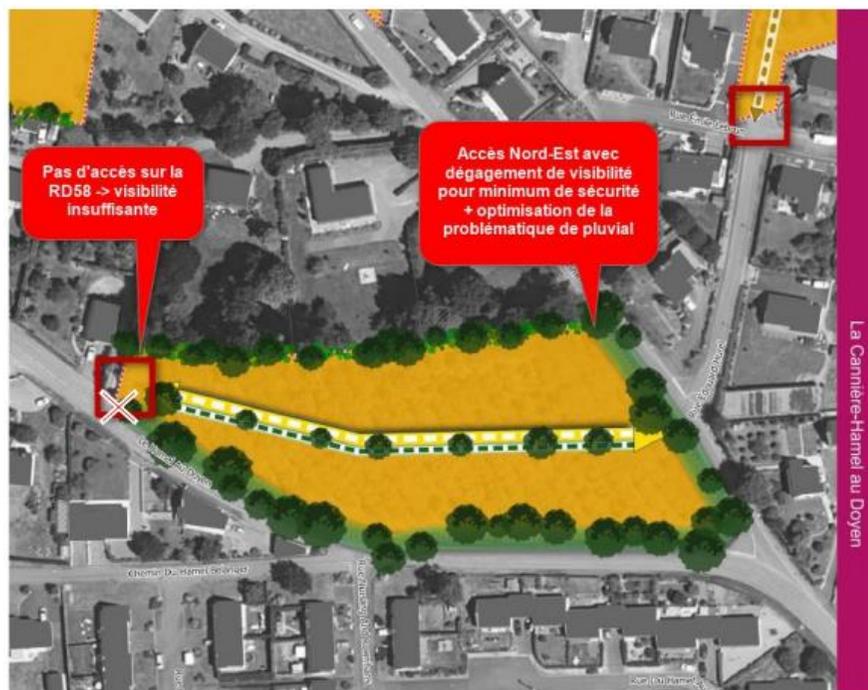
PERCY-EN-NORMANDIE – OAP sectorielles [La Cannière Hamel au Doyen]

Observation Département de La Manche

Accès unique à l'angle Nord Est de la parcelle sur RD453 avec dégagement de visibilité pour assurer les minimums en matière de sécurité. Ce positionnement permet également de se prémunir des problématiques des eaux pluviales. (P.96 des OAP)

Réponse Villedieu Intercom

Afin de tenir compte de cette demande, Villedieu Intercom propose de supprimer l'accès sur la RD58 et de modifier la desserte interne du secteur afin de prendre en compte cette suppression.



PERCY-EN-NORMANDIE – OAP sectorielles [Clos-Meslier Paché Nord et Sud]

Observation Département de La Manche

Accès au Nord sur rue du Clos Meslier. Pas d'accès sur RD98 pour le Nord, pour même raison d'écoulement eaux pluviales. Accès sur RD 98 pour le Sud.

Réponse Villedieu Intercom

Afin de tenir compte de cette demande, Villedieu Intercom propose, dans l'OAP Clos-Meslier Paché Nord, de supprimer l'accès sur la RD98 et de modifier la desserte interne du secteur afin de prendre en compte cette suppression. Afin d'assurer une meilleure gestion des eaux pluviales, l'OAP fera apparaître des préconisations complémentaires quant à la gestion à la parcelle.

PERCY-EN-NORMANDIE – OAP sectorielles [Les Puits (Le Chefresne)]

Observation Département de La Manche

Préconisation d'un accès sur la RD452, en partie Nord, au sommet de parcelle pour éviter les problématiques de pluvial. Emplacement pour mobilités douces peut être prévu côté aménagement.

Réponse Villedieu Intercom

En réponse à la demande du Conseil Départemental, la Communauté de communes fera évoluer l'OAP de la manière suivante :



PERCY-EN-NORMANDIE – OAP sectorielles [Les Fresnes (Le Chefresne)]

Observation Département de La Manche

Accès sur la voie communale en partie Nord, au sommet de parcelle pour éviter les problématiques de pluvial. Recommandation de prévoir emplacement pour mobilités douces.

Réponse Villedieu Intercom

L'OAP prévoit déjà que les accès soient réalisés sur la voie communale au Nord du site.

Dans le cadre de l'aménagement des différentes OAP, le territoire étudiera l'opportunité d'aménager le long des routes départementales des solutions de mobilité douce en réservant une emprise à cet effet ou en étudiant l'opportunité de développer une voirie partagée. Cette dernière sera privilégiée afin de limiter l'impact du projet sur la protection du linéaire de haie.



PERCY-EN-NORMANDIE – OAP sectorielles [ZAE La Monnerie]

Observation Département de La Manche

Accès de l'extension de la zone par la rue Alphonse Athanase.
Pas d'accès par la RD453 : gabarit inadapté. (P. 134 des OAP)

Réponse Villedieu Intercom

Afin de tenir compte de cette demande, Villedieu Intercom propose de supprimer l'accès sur la RD453 et de déplacer cet accès sur la rue Alfred Athanase.





PERCY-EN-NORMANDIE – OAP sectorielles [ZAE La Binette]

Observation Département de La Manche

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. Rappel : Pas de création d'accès sur la RD999.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose de compléter l'OAP avec la matérialisation du tampon d'inconstructibilité de 75m par rapport à la RD999 sous réserve de la réalisation d'une étude loi Barnier.

L'OAP ne prévoit aucun accès sur la RD999.



PERCY-EN-NORMANDIE – Zonage [2AU]

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur un passage de zone 2AU en 1AU (modification du PLUi) :

Concernant la RD58, au niveau de la zone 2AU Le Chefresne, Marge de recul des constructions à 15m par rapport à la limite du domaine public. Déplacement de l'agglomération à prévoir pour faire tomber cette restriction. Accès commun et desserte par voie secondaire impératif pour éviter les problématiques de pluvial (emprise foncière à réserver au Nord pour rejoindre la voie communale – Rue des puits). Emplacement pour mobilités douces à réserver.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

23

SAINTE-CECILE

SAINTE-CECILE – OAP sectorielles [La Lyre]

Observation DDTM

Le secteur se situe au sud de l'école de Sainte-Cécile, l'OAP ne présente pas les différentes dessertes au sein du secteur, un cheminement modes actifs aurait pu être imaginé sur le secteur, au plan. Le document est de faible qualité au regard des enjeux et objectifs sur le secteur.

Réponse Villedieu Intercom

L'emplacement mentionné comme un accès secondaire est exclusivement dédié aux mobilités douces. Villedieu intercom propose de modifier le plan pour une meilleure compréhension.





SAINTE-CECILE – Zonage [2AU]

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur un passage de zone 2AU en 1AU (modification du PLUi) :

Concernant la RD924, au niveau de la zone 2AU, marge de recul des constructions à 35 mètres de la limite du domaine public-privé. Pas de création d'accès sur la RD924, seule la desserte par la voie communale au Sud-Est sera autorisée. Ce positionnement en point haut de la parcelle évite les problématiques de pluvial.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

SAINTE-CECILE – Zonage [U]

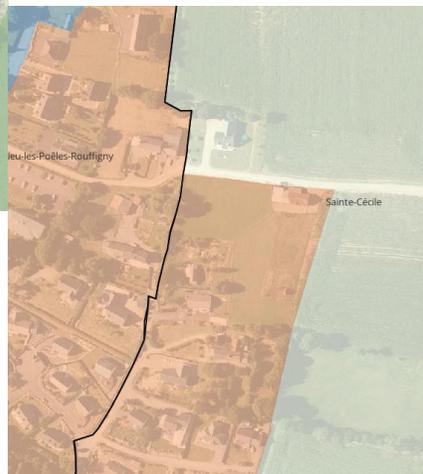
Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

« Les Monts Sarcelles » et « Les Vaux » : Le nombre de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine.



Hameau Les Vaux



Quartier Les Monts Sarcelles

Réponse Villedieu Intercom

Les Monts-Sarcelles se situe en continuité de l'enveloppe urbaine de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny et des permis de construire récemment accordés font aujourd'hui la jonction entre les espaces urbanisés. A ce titre, le secteur est conforme à la définition retenue lors de l'élaboration du PLUi. Villedieu Intercom propose donc de le maintenir en zone UB.

Le hameau des Vaux réunit moins de 10 logements ainsi, Villedieu Intercom propose qu'il soit reclassé en zone agricole.

SAINTE-CECILE – Zonage [UX]

Observation DDTM

Parcelle AD136 : La parcelle est entièrement en zone humide



Réponse Villedieu Intercom

La parcelle fait partie de la friche des abattoirs. Il s'agit en effet d'un ancien espace de stockage. L'ensemble des anciens abattoirs sont aujourd'hui identifiés en zone UX afin de permettre une réhabilitation du site qui constitue la plus grande friche du territoire. Dans le cadre de la réhabilitation du site des études seront nécessaires dont une étude zone humide et une étude hydraulique.

Aujourd'hui, le règlement du PLUi encadre très strictement la constructibilité en zone humide. De ce fait, si les futures études confirment l'humidité de la parcelle AD136, aucune construction ne pourra s'y implanter malgré son classement en UX. A l'inverse, le classement en UX permettrait une rénovation complète du site.

SAINTE-CECILE – Zonage [Emplacement réservé]

Observation Département de La Manche

Pour répondre aux enjeux d'aménagement d'aires multimodales, le Département sollicite des emplacements réservés à son bénéfices : Pour sécurisation du carrefour et aire multimodale : Emplacement réservé sur la parcelle AD122 (62 avenue Armand Ligot) de 1682 m² et la parcelle AD121 (1 rue des Etangs) sur une emprise d'environ 350m² (calcul SIG).



Réponse Villedieu Intercom

Dans son PADD, Villedieu Intercom considère la RD924, axe est-ouest reliant Sainte-Cécile / Villedieu-les-Poêles-Rouffigny / Fleury, comme un axe créateur d'emploi à développer et à structurer afin de faciliter les mobilités quotidiennes. L'aménagement d'une aires multimodales et la sécurisation de l'axe vont dans ce sens. Villedieu Intercom propose donc de répondre positivement à la demande en inscrivant les emplacements réservés évoqués sur les parcelles AD122 et AD121 au bénéfice du Département.

Au regard des enjeux de liaison entre cette future aire multimodale et le centre-ville de Villedieu-les-Poêles, les élus encourage le Département à réaliser un aménagement piéton en même temps que l'aire.





SAINTE-CECILE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Sainte-Cécile

Ajouter un changement de destination sur un bâtiment de la parcelle AD61. Il s'agit d'une ancienne habitation agricole en pierre d'environ 220m² d'emprise au sol. Elle est accessible directement depuis la voirie départementale, raccordée aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome. La parcelle AD60 située juste en face est déjà habitée ce qui permet de densifier la zone déjà urbanisée.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment évoqué, d'une surface de 205m², est déjà à destination d'habitation puisqu'il s'agit d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée.

La réhabilitation des maisons déjà existante est possible en zones agricoles et naturelles sans avoir besoin d'être repérées comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'est donc pas nécessaire de procéder à l'identification de ce bâtiment.

SAINTE-CECILE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Sainte-Cécile

Ajouter un changement de destination sur un bâtiment de la parcelle AC208. Il s'agit d'une ancienne bâtisse agricole en pierre d'environ 230m² d'emprise au sol. Elle est accessible directement depuis un chemin rural déjà existant, raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome. La parcelle AC207 située juste à côté est déjà habitée ce qui permet de densifier une zone déjà urbanisée.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment que la commune souhaite identifier, d'une surface de 207m², est un ancien bâtiment agricole en pierre en bon état (4 murs et toit intacts).

Il est localisé entre un espace bâti sur Sainte-Cécile (Rue des Artisans) et la ZAE de La Colombe. Il dispose d'un accès sur une voie communale. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

Il n'existe aucune contrainte particulière sur le terrain.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier le bâtiment demandé comme étant susceptible de changer de destination.

SAINTE-CECILE – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Sainte-Cécile

Ajouter un changement de destination sur le bâtiment de la parcelle AC31. Il s'agit d'une ancienne bâtisse agricole en pierre de 246m² d'emprise au sol. Elle serait accessible directement depuis un chemin privé à créer par les propriétaires, raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome. La parcelle AC32 située juste à côté est déjà habitée ce qui permet de densifier une zone déjà urbanisée.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment que la commune souhaite identifier, d'une surface de 238m², est un ancien bâtiment agricole en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) auquel est accolé une construction légère de 8m².

Il est localisé au sud d'un espace bâti sur (Rue des Artisans) et la ZAE de La Colombe. Il ne dispose pas d'accès direct à une voie communale mais il existe une possibilité de mutualisation de l'accès avec la maison existante limitrophe.

Il est raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

Le bâtiment est situé dans un secteur de retrait-gonflement des argiles à faible risque. Cela n'empêche pas un changement de destination mais demandera des précautions particulières dans les travaux d'adaptation du bâtiment.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier le bâtiment demandé comme étant susceptible de changer de destination.



SAINTE-CECILE – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de Sainte-Cécile

La haie identifiée entre les parcelles AD22 et AD21 n'existe pas, il s'agissait d'un talus entre deux parcelles agricoles, depuis plusieurs décennies la partie gauche (les parcelles AD20- 21- 17-19...) a été urbanisée et il ne reste que la partie droite (parcelle AD22) à vocation agricole.



Réponse Villedieu Intercom

La haie repérée au projet de PLUi entre les parcelles AD22 et AD21 est effectivement inexistante (cf photo ci-dessous) à cet emplacement.

Villedieu Intercom propose donc de répondre positivement à cette demande et de supprimer l'identification d'une haie sur ce secteur. Un repérage de terrain sera réalisé en amont néanmoins.



SAINTE-CECILE – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de Sainte-Cécile

La haie identifiée entre les parcelles AB48 et AB60 n'existe pas, il s'agissait d'un talus traversant des parcelles agricoles, depuis plusieurs décennies ces parcelles ont été urbanisées, un étang a même été créé et la haie ne peut physiquement pas traverser l'étang.



Réponse Villedieu Intercom

Le linéaire repéré par la commune (en rouge) ne représente pas une haie mais une limite entre la zone UC (au nord des parcelles citées) et la zone agricole (au sud des parcelles citées).

Cette demande n'apporte donc pas de besoin de modification du projet de PLUi.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

24

**SAINT-MARTIN-LE-
BOUILLANT**



SAINT-MARTIN-LE-BOUILLANT – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier : La Pinelière : Le nombre de constructions n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine.

Réponse Villedieu Intercom

Au regard de la faible densité de logements, le hameau de La Pinelière réunissant 7 logements, Villedieu Intercom propose de reclassé le hameau en zone agricole.





PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

25

SAINT-MAUR-DES-BOIS



SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Concernant les RD233 et RD924, au niveau de la route de l'Alambic, pas de création d'accès sur la RD924 (modification d'usage = création). Pour la RD233, accès commun obligatoire.

Problématique pluviale très marquée sur le secteur : aucun rejet sur le domaine public départemental ne sera autorisé.

Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.



SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier : La Bessardière : Le nombre de construction n'est pas suffisant pour caractériser une zone urbaine

Réponse Villedieu Intercom

Au regard de la faible densité de logements, le hameau de La Bessardière réunissant 8 logements, Villedieu Intercom propose de le reclasser en zone agricole.





SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelle 16P : La parcelle offre des possibilités de construction en extension donc ne respectant pas le principe des zones UC de densification. Toujours sur le même terrain, attention aux prédispositions de zones humides.



Réponse Villedieu Intercom

Un permis de construire a été accordée en 2022 sur la parcelle. Le début des travaux débutera en novembre 2024 : parking, aire des jeux et constructions nouvelles. Ainsi Villedieu Intercom propose le maintien en zone UC.

SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [Prescriptions environnementales]

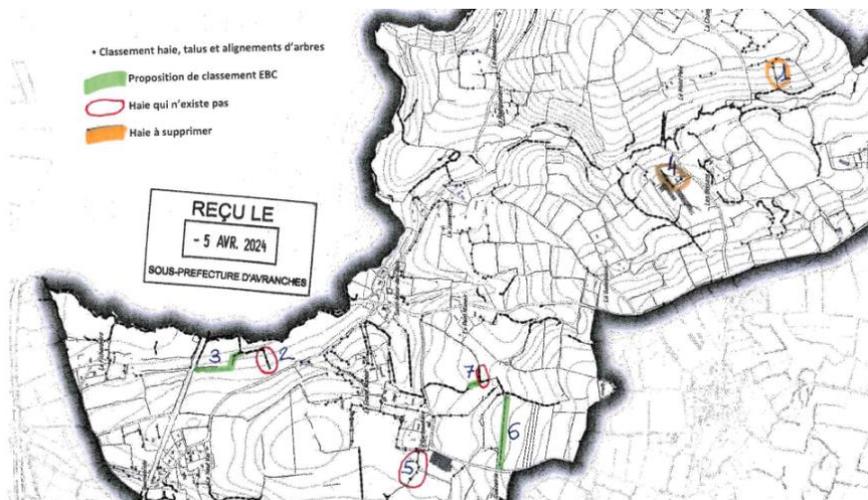
Observation Commune de Saint-Maur-des-Bois

Réponse Villedieu Intercom

Classement haie, talus et alignements d'arbres :

1. Les talus sous la ligne Très Haute Tension Cotentin-Maine existe dans le sens de la pente à annuler du EBC.
2. Haies alignements classées EBC qui n'existe pas
3. Haies et arbres existant à classer EBC car en rupture de pente et non signalés
4. Haie thuya autour d'une maison d'habitation qui n'a pas lieu d'être en EBC
5. Haies et talus dans cours de ferme qui n'existe plus (signalé mais non corrigé)
6. Haie à classer (plantée suite au remembrement pour rompre les pentes)
7. EBC supprimée pour accès de champ et compensation existante

1. Villedieu Intercom propose de prendre en compte cette demande, le classement d'une haie sous une ligne THT est en effet incompatible avec la gestion de cette ligne.
2. La haie évoquée n'existe pas sur le plan des prescriptions environnementales de Saint-Maur-des-Bois (Pièce 5.2.25). Toutefois, celle-ci est bien représentée sur l'atlas des haies (Pièce 5.8). Plusieurs erreurs apparaissent sur l'atlas des haies qui ne correspond pas à la dernière version travaillée et validée par les élus du plan de protection des haies. Au regard de cette erreur, il est nécessaire de se référer uniquement aux plans de prescriptions environnementales de chaque commune (Pièces 5.2). Afin d'éviter des confusions à l'avenir, Villedieu Intercom propose de supprimer la pièce 5.8 Atlas des haies qui n'apporte pas de valeur ajoutée au dossier, l'ensemble des haies protégées étant déjà inscrites sur les plans de prescriptions environnementales.
3. Villedieu Intercom propose de classer la haie évoquée en EBC afin de prendre en compte l'enjeu de rupture de pente
4. Tout comme pour le point 2, la haie évoquée n'existe pas sur le plan des prescriptions environnementales de Saint-Maur-des-Bois (Pièce 5.2.25) mais est bien représentée sur l'atlas des haies (Pièce 5.8). L'atlas des haies étant incorrect, Villedieu Intercom propose de le supprimer.
5. Tout comme pour les points 2 et 4, la haie évoquée n'existe pas sur le plan des prescriptions environnementales de Saint-Maur-des-Bois (Pièce 5.2.25) mais est bien représentée sur l'atlas des haies (Pièce 5.8). L'atlas des haies étant incorrect, Villedieu Intercom propose de le supprimer.
6. Villedieu Intercom propose de classer la haie évoquée en EBC afin de prendre en compte l'enjeu de rupture de pente.
7. Tout comme pour les points 2, 4 et 5, la haie évoquée n'existe pas sur le plan des prescriptions environnementales de Saint-Maur-des-Bois (Pièce 5.2.25) mais est bien représentée sur l'atlas des haies (Pièce 5.8). L'atlas des haies étant incorrect, Villedieu Intercom propose de le supprimer.





SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Maur-des-Bois

Inscrire un changement de destination sur la maison d'habitation à rénover en bordure de voirie communale, route des moulins, parcelle ZE 25.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment évoqué est déjà à destination d'habitation puisqu'il s'agit d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée.

La réhabilitation des maisons déjà existante est possible en zones agricoles et naturelles sans avoir besoin d'être repérées comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter le repérage demandé.

SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Maur-des-Bois

Inscrire un changement de destination sur le garage à rénover en maison d'habitation en bordure de voirie communale parcelle ZA 46. Il s'agit d'un garage restauré en pierre raccordé en eau et électricité.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment, d'une surface de 88m², est une ancienne grange en pierre en bon état (4 murs et toit intacts). Il est localisé dans le hameau des Peupliers avec un accès sur une voie communale. Il est déjà raccordé aux réseaux.

Il n'existe aucune contrainte particulière sur ce terrain.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier ce bâtiment comme étant susceptible de changer de destination.





SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Maur-des-Bois

Inscrire un changement de destination sur le bâtiment à rénover en maison d'habitation en bordure de route départementale parcelle ZC31. Toiture neuve et maison avec un étage.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment évoqué est déjà à destination d'habitation puisqu'il s'agit d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée.

La réhabilitation des maisons déjà existante est possible en zones agricoles et naturelles sans avoir besoin d'être repérées comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter le repérage demandé.



SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Maur-des-Bois

Inscrire un changement de destination sur le bâtiment à rénover en maison d'habitation en bordure de voirie communale parcelle ZB12. Façade refaite en pierre, toiture refaite en partie, desservie en eau et électricité.



Synthèse et propositions de réponses aux avis PPA

Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment évoqué est déjà à destination d'habitation puisqu'il s'agit d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée.

La réhabilitation des maisons déjà existante est possible en zones agricoles et naturelles sans avoir besoin d'être repérées comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter le repérage demandé.

SAINT-MAUR-DES-BOIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Maur-des-Bois

Terrain constructible, route de l'Alambic :

1. Les parcelles ZA 158 et ZA 172 sont actuellement incluses dans la zone densifiable de la commune alors que ce sont des zones humides, présence de jonc, petit ruisseau avec mare naturelle qui se forme de façon plus importante en cas de forte pluie.
2. Demande écrite des propriétaires des parcelles ZA162 et 163 de ne pas les inclure dans la zone densifiable de la commune.
3. Le propriétaire de la parcelle ZA 168 ne souhaite pas que sa parcelle figure dans la zone densifiable de la commune de Saint-Maur-des-Bois



- 2 et 3 ■ Refus des propriétaires d'être en zone densifiable
■ Zone humide

Réponse Villedieu Intercom

1. Villedieu Intercom propose de prendre en compte l'existence du ruisseau et de la nature du sol des parcelles ZA158 et ZA172 en matérialisant une zone humide au droit du ruisseau rendant ainsi son lit inconstructible.
2. Le hameau de la Rue de l'Alambic constitue une entité bâtie unique dans laquelle les bâtiments sont en moyenne distant de 25 mètres. Les parcelles ZA162 et ZA163 font partie intégrante de cette entité et représente d'ailleurs un potentiel de densification identifié dans le référentiel foncier (Pièce 1.5). Villedieu Intercom propose ainsi de ne pas donner suite à cette demande. Pour rappel, l'identification de ces parcelles en zone urbaine ne constitue en rien une obligation de construire mais uniquement une possibilité.
3. Le hameau de la Rue de l'Alambic constitue une entité bâtie unique dans laquelle les bâtiments sont en moyenne distant de 25 mètres. La parcelle ZA168 fait partie intégrante de cette entité et représente d'ailleurs un potentiel de densification identifié dans le référentiel foncier (Pièce 1.5). Villedieu Intercom propose ainsi de ne pas donner suite à cette demande. Pour rappel, l'identification de ces parcelles en zone urbaine ne constitue en rien une obligation de construire mais uniquement une possibilité.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

26

SAINT-POIS

SAINT-POIS – OAP sectorielles [Route de Cuves]

Observation Département de La Manche

RD48 : Route à 80km/h, à 100 m de la sortie d'une agglomération qui n'est aménagée. Pas d'accès sur la RD48, desserte actuelle par la voie communale Le Bas du Bourg (parcelles C 716 et 718) à conserver et y privilégier les déplacements doux. (P.104 des OAP)

Réponse Villedieu Intercom

Afin de tenir compte de cette demande, Villedieu Intercom propose de supprimer l'accès sur la RD48 et de reporter cet accès sur la voie communale Le Bas du Bourg. La desserte interne du secteur sera également modifiée afin de prendre en compte cette suppression.





SAINT-POIS – Zonage

Observation Département de La Manche

Exemples d'avis du Département qui serait formulé sur une demande d'autorisation d'urbanisme (hors OAP des zones 1AU) :

Concernant les RD33 et RD568, au niveau de la route de Mortain et de la route de Villedieu, pas de création d'accès supplémentaire sur la RD33. Accès commun, desserte par voie secondaire.

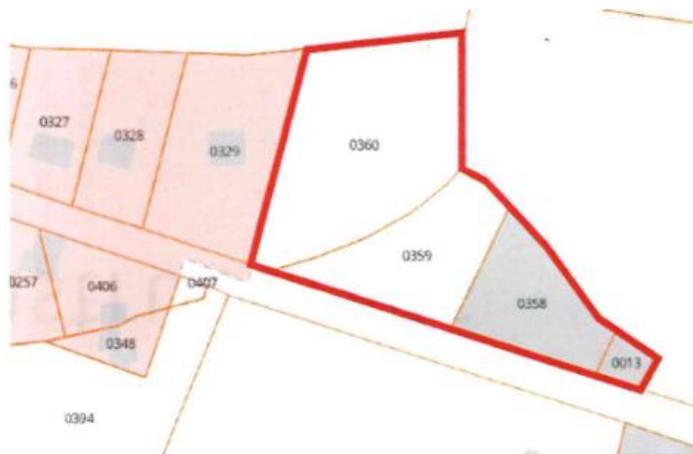
Réponse Villedieu Intercom

Cette observation n'apporte pas de besoin de modification du projet de PLUi.

SAINT-POIS – ZONAGE [U]

Observation Commune de Saint-Pois

Etendre la zone UB sur les parcelles A13, A358, A359 et A360. Ces parcelles sont aujourd'hui occupées par un près et par une entreprise de maçonnerie. Leur urbanisation permettrait ainsi, sans atteinte à l'agriculture, d'améliorer la structuration de l'entrée de bourg et de développer des activités économiques en continuité directe avec des activités économiques existantes.



Réponse Villedieu Intercom

Les parcelles A358 et A13 sont identifiées comme Secteur de Taille et de Capacité Limité (STECAL) dans le projet de PLUi. Cela permet à l'entreprise existante de pouvoir s'étendre sur site si nécessaire.

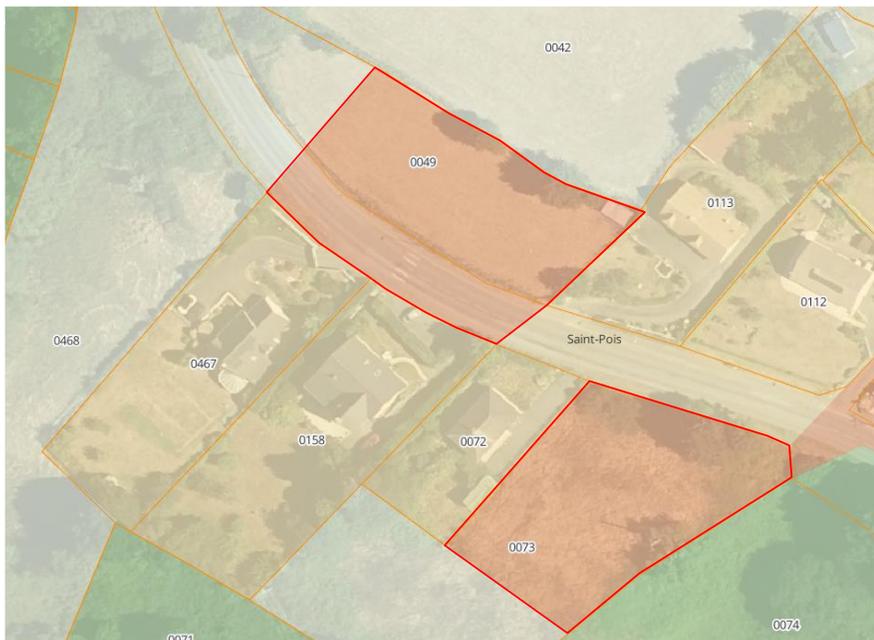
Concernant les parcelles A360 et A359, celles-ci sont proches de la zone de centre-bourg avec une continuité visuelle existante. Dans son avis sur le projet de PLUi, le Département stipule ne pas souhaiter de nouveaux accès sur la RD33 hors agglomération (centre-bourg)

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose de ne pas étendre la zone UB sur ce secteur.

SAINT-POIS – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier : Parcelles AB73 et AC349 : les parcelles sont dépourvues de constructions



Réponse Villedieu Intercom

La parcelle AB73 se situe en continuité du bourg, à proximité immédiate du pôle de santé et de services à ce titre, Villedieu Intercom propose de la maintenir en zone UC. La parcelle AC49 comprend une parcelle agricole en extension du bourg, Villedieu Intercom propose ainsi de la reclasser en zone agricole.

SAINT-POIS – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles AB566, AB404, AB405, AB 386 : Ces parcelles zonées en UC présentent une très faible densité et ne répondent pas à l'article R151-18 du code de l'urbanisme cité dans le règlement écrit, donc ne peuvent être considérées comme une zone urbaine.



Réponse Villedieu Intercom

Au regard des caractéristiques du terrain (proximité immédiate de constructions, d'une route...) et de l'incapacité manifeste de l'exploiter à des fins agricoles, Villedieu Intercom propose de maintenir la parcelle AB405 en zone UC. Les parcelles AB404 et AB386 ont d'ores et déjà fait l'objet de constructions. Villedieu intercom propose ainsi de les maintenir en UC. Afin de limiter l'étalement urbain et d'assurer un aménagement urbain cohérent, Villedieu Intercom propose de redessiner la zone UC au plus près du bâtiment de la parcelle AB566.

SAINT-POIS – Zonage [UX]

Observation DDTM

Parcelles B418, B414 et B413 : Les parcelles sont dépourvues de constructions.



Réponse Villedieu Intercom

Les parcelles sont viabilisées et les voiries et accès existants. Par conséquent Villedieu Intercom propose de les maintenir en zone UX.

SAINT-POIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Pois

Supprimer le changement de destination identifié sur le bâtiment de la parcelle A466 car il s'agit déjà d'une maison d'habitation. Supprimer le changement de destination identifié sur le bâtiment de la parcelle A467. Celui-ci a une surface limitée et ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier pour faire l'objet d'un changement de destination.

Ajouter un changement de destination sur le bâtiment identifié au plan ci-contre. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole en pierre de 271m² d'emprise au sol. Celui-ci est situé dans le hameau des Châtaigniers. Il est accessible par un chemin rural déjà existant, raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment repéré situé sur la parcelle A466 est effectivement une maison et son identification constitue une erreur matérielle.

Le bâtiment repéré situé sur la parcelle A467, d'une surface de 32m², est effectivement trop petit pour faire l'objet d'une identification. Pour pouvoir être repéré comme susceptible de changer de destination, un bâtiment doit être d'une surface suffisante (60m² minimum) pour la réalisation d'un projet et ne pas entraîner une surconsommation d'espace liée à la nécessité d'extension du bâtiment.

Le bâtiment que la commune souhaite identifier, d'une surface de 271m², est un ancien bâtiment agricole en pierre en bon état (4 murs et toit intacts). Il est localisé dans un hameau avec un accès sur un chemin rural. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

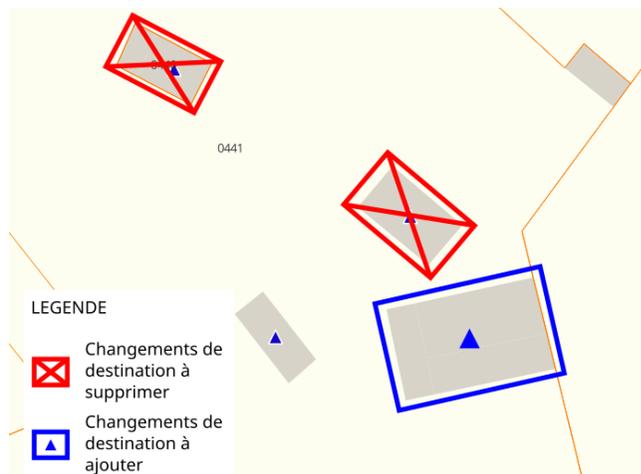
Le bâtiment est situé sur une zone de remontée de nappes avec un risque pour les sous-sols de 1m à 2,5m. Cela n'empêche pas la réalisation d'un système d'assainissement individuel mais demandera des précautions supplémentaires.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose de supprimer l'identification des deux bâtiments situés sur les parcelles A466 et A467 et d'identifier le bâtiment demandé comme étant susceptible de changer de destination.

SAINT-POIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Pois

Supprimer le changement de destination sur le bâtiment de la parcelle B440 identifié sur le plan ci-contre car il s'agit déjà d'une maison d'habitation. Supprimer le changement de destination du bâtiment de la parcelle B441 identifié sur le plan ci-contre car il s'agit d'un hangar sans valeur patrimoniale particulière. Ajouter un changement de destination sur le bâtiment de la parcelle B441 identifié sur le plan ci-contre. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole en pierre de 213m² d'emprise au sol. Il est accessible par une voie d'accès existante donnant directement sur la route départementale D33, raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment repéré situé sur la parcelle B440 est effectivement une maison et son identification constitue une erreur matérielle.

Il est noté le fait que le bâtiment repéré situé sur la parcelle B441 n'est pas un bâtiment de qualité suffisante pour faire l'objet d'un changement de destination.

Le bâtiment que la commune souhaite identifier, d'une surface de 153m², est un ancien bâtiment agricole en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) auquel sont accolées 2 constructions légères respectivement de 100m² et 60m². Il est localisé dans un espace bâti proche du centre-bourg avec un accès sur la RD33. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet). Toutefois sa localisation impose la création d'un nouvel accès sur la route départementale D33, route départementale classée d'intérêt départementale. La création de cet accès est possible mais sera soumis à autorisation auprès du département. La mutualisation avec un accès existant devra être recherché.

Le bâtiment est situé sur une zone de remontée de nappes avec un risque pour les sous-sols de 1m à 2,5m. Cela n'empêche pas la réalisation d'un système d'assainissement individuel mais demandera des précautions supplémentaires.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose de supprimer l'identification des deux bâtiments situés sur les parcelles B440 et B441 et d'identifier le bâtiment demandé comme étant susceptible de changer de destination.

SAINT-POIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Pois

Supprimer le changement de destination identifié sur le bâtiment de la parcelle A463 car il s'agit déjà d'une maison d'habitation. Ajouter un changement de destination sur le bâtiment de la parcelle A535. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole en pierre de 90m² d'emprise au sol. Celui-ci est situé dans le hameau des Vergers. Il est accessible par une voie locale déjà existante et reliée directement à la route départementale D491. Il est raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment repéré situé sur la parcelle A463 est effectivement une maison et son identification constitue une erreur matérielle.

Le bâtiment que la commune souhaite identifier, situé sur la parcelle A535, d'une surface de 90m², est un ancien bâtiment agricole en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) auquel est accolée une construction légère de 24m². Il est localisé dans un hameau avec un accès sur une voie communale. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet).

Le bâtiment est situé sur 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.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose de supprimer l'identification du bâtiment situé sur la parcelle A463 et d'identifier le bâtiment demandé, situé sur la parcelle A535, comme étant susceptible de changer de destination.



SAINT-POIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Pois

Ajouter un changement de destination sur le bâtiment de la parcelle C636. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole en pierre de 97m² d'emprise au sol. Celui-ci est situé au hameau de La Foulerie, à 1km du centre-bourg. Il est accessible par une voie locale déjà existante, raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment évoqué est déjà à destination d'habitation puisqu'il s'agit d'une ancienne maison nécessitant d'être rénovée.

La réhabilitation des maisons déjà existante est possible en zones agricoles et naturelles sans avoir besoin d'être repérées comme bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il n'est donc pas nécessaire d'ajouter le repérage demandé.

SAINT-POIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Pois

Ajouter un changement de destination sur le bâtiment de la parcelle C566. Il s'agit d'un ancien bâtiment agricole en pierre de 297m² d'emprise au sol. Celui-ci est situé à la limite du bourg, directement limitrophe aux terrains de sport communaux et à 300m des commerces du centre-bourg. Il est accessible par un chemin rural déjà existant, raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome.



Réponse Villedieu Intercom

Le bâtiment que la commune souhaite identifier, situé sur la parcelle C566, d'une surface de 299m², est un ancien bâtiment agricole en pierre en bon état (4 murs et toit intacts) auquel sont accolées trois constructions légères respectivement de 42m², 15m² et 56m². Il est à proximité immédiate du centre-bourg avec un accès sur une voie communale. Il est ainsi raccordable aux réseaux (eau, électricité, internet) et proche de toutes les aménités.

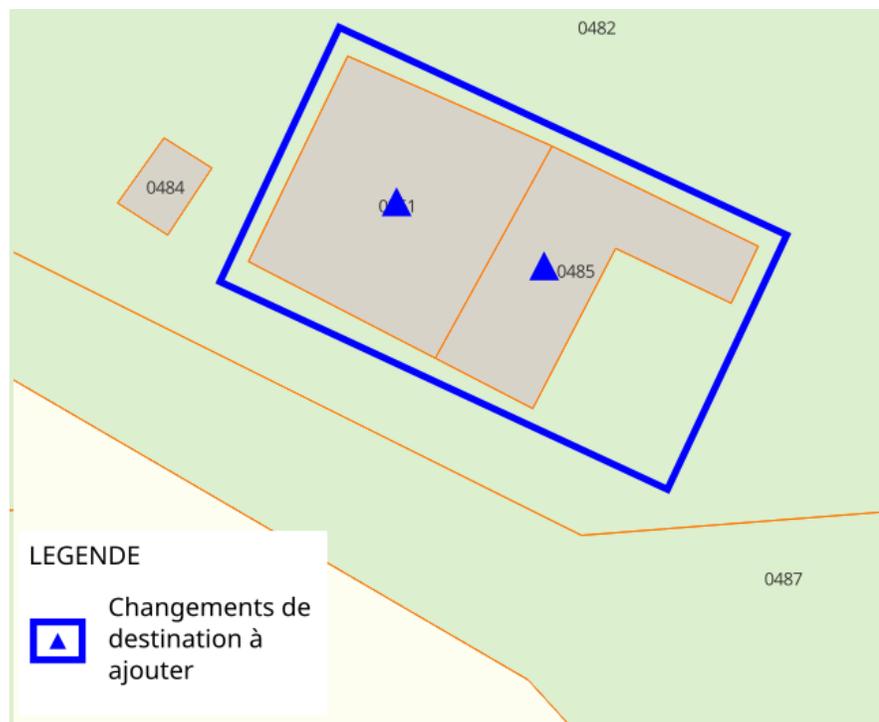
Il n'existe aucune contrainte particulière sur le terrain.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier le bâtiment demandé, situé sur la parcelle C566, comme étant susceptible de changer de destination.

SAINT-POIS – Zonage [Changement de destination]

Observation Commune de Saint-Pois

Ajouter un changement de destination sur les bâtiments des parcelles A251 et A485. Il s'agit d'anciens bâtiments agricoles en pierre de 292m² et 195m² d'emprise au sol. Ils sont accessibles par un chemin rural déjà existant, raccordable aux réseaux et la configuration du terrain permet d'accueillir un assainissement autonome.



Réponse Villedieu Intercom

Les bâtiments que la commune souhaite identifier, situés sur les parcelles A251 et A485, d'une surface respective de 292m² et 195m², sont des anciens bâtiments agricoles en pierre en bon état (4 murs et toit intacts).

Ils sont limitrophes à une maison d'habitation et disposent d'un accès sur une voie communale. Ils sont ainsi raccordables aux réseaux (eau, électricité, internet).

Ils sont situés sur une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type 2. Les aménagements sont possibles dans ces zones à condition qu'ils ne modifient ni ne détruisent les milieux contenant des espèces protégées et ne remettant pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques. Un changement de destination constitue en la réhabilitation d'un bâtiment existant pour lui donner une autre fonction. Cette modification n'induit pas de destruction des milieux naturels existants.

Au regard de ces éléments Villedieu Intercom propose d'identifier les bâtiments demandés, situés sur les parcelles A251 et A485, comme étant susceptible de changer de destination.



PLUI
VILLEDIEU
INTERCOM

27

VILLEBAUDON



VILLEBAUDON – Zonage [UX]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :
Zone UB : De nombreuses parcelles sont zonées en zone urbaine
Parcelle ZD96 : La parcelle est occupée par une maison d'habitation

Réponse Villedieu Intercom

La parcelle ZD96 est occupée par une entreprise par contre, la parcelle ZD97 est bien occupée par une maison d'habitation. Au regard de cette situation, Villedieu Intercom propose de reclasser la parcelle ZD97 en zone UB.



PLUI
VILLE DIEU
INTERCOM

28

VILLEDIEU-LES-POÊLES-
ROUFFIGNY



VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – OAP sectorielles [La Ligotière]

Observation DDTM

Le secteur de l'OAP est en continuité avec un lotissement. Il aurait été intéressant de faire figurer le futur secteur dans la zone pavillonnaire et de mutualiser la création d'une voie pour modes actifs qui permettrait de relier les deux secteurs au bourg de la commune.



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom propose que l'OAP reprenne les plans du permis d'aménager d'ores et déjà déposé.

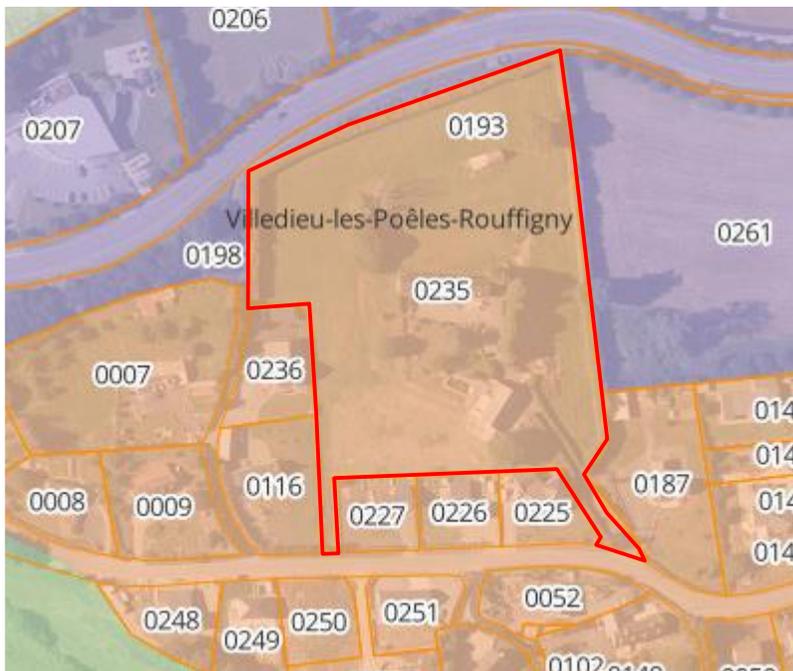


VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [U]

Observation DDTM

La délimitation des zones U doit nécessairement relever d'un constat d'urbanisation à la parcelle. Certains secteurs classés en zones U sont dépourvus de constructions et devraient être modifiés. Remarques concernant des zones U en particulier :

Parcelle ZC235 : la parcelle est dépourvue de constructions



Réponse Villedieu Intercom

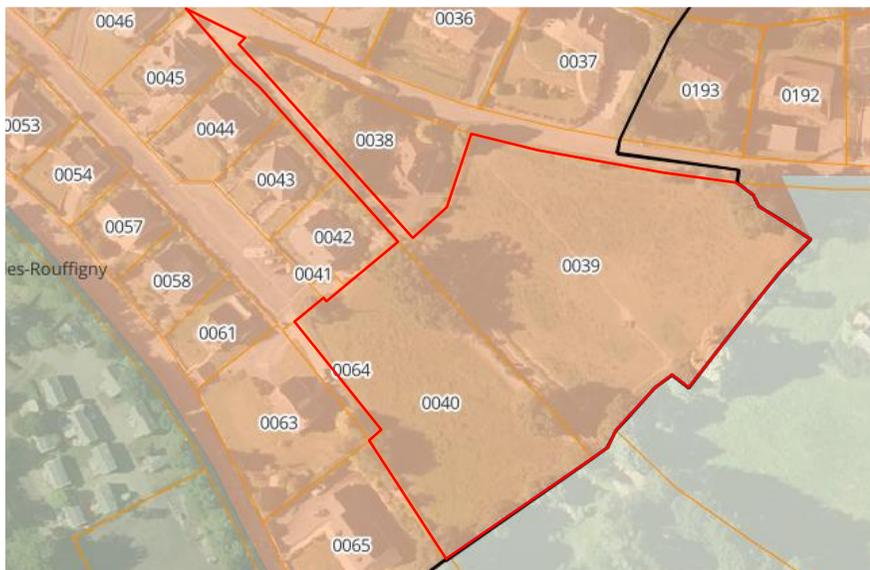
Une maison est d'ores et déjà construite sur la parcelle mentionnée. Villedieu Intercom propose donc de la maintenir en UB.



VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles AL39 et AL40 : les parcelles sont dépourvues de constructions



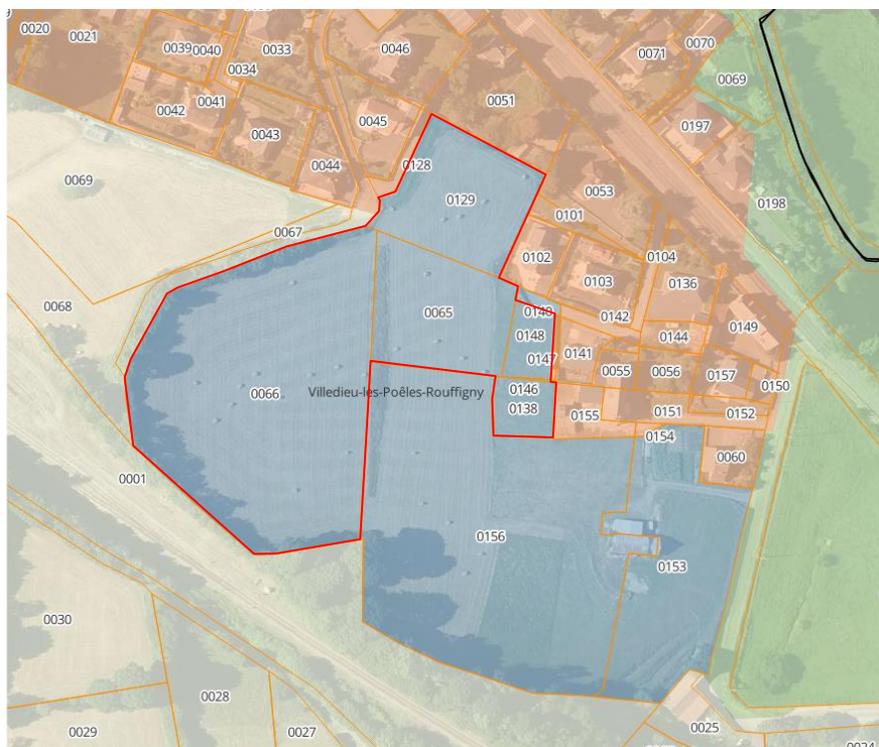
Réponse Villedieu Intercom

Au regard de la topographie du secteur et des contraintes existantes, Villedieu Intercom propose de reclasser les parcelles en zone agricole.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles AM65, 66, 129, 138, 140 : Les parcelles sont dépourvues de constructions



Réponse Villedieu Intercom

Un projet de centre de bien-être est à l'étude sur cet ensemble parcellaire. Afin de faciliter sa mise en œuvre, la commune souhaite maintenir le secteur en constructible. Toutefois, au regard de la nature agricole actuel, Villedieu Intercom propose de modifier son zonage en 1AU plutôt que US avec la création d'une OAP spécifique.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles AS2 : La parcelles AS2 d'environ 4500m² au bout de la rue des Vallons à l'ouest de l'hippodrome a été ajoutée par rapport au PLU communal et devrait être identifiée en 1AU avec une OAP ou en 2AU



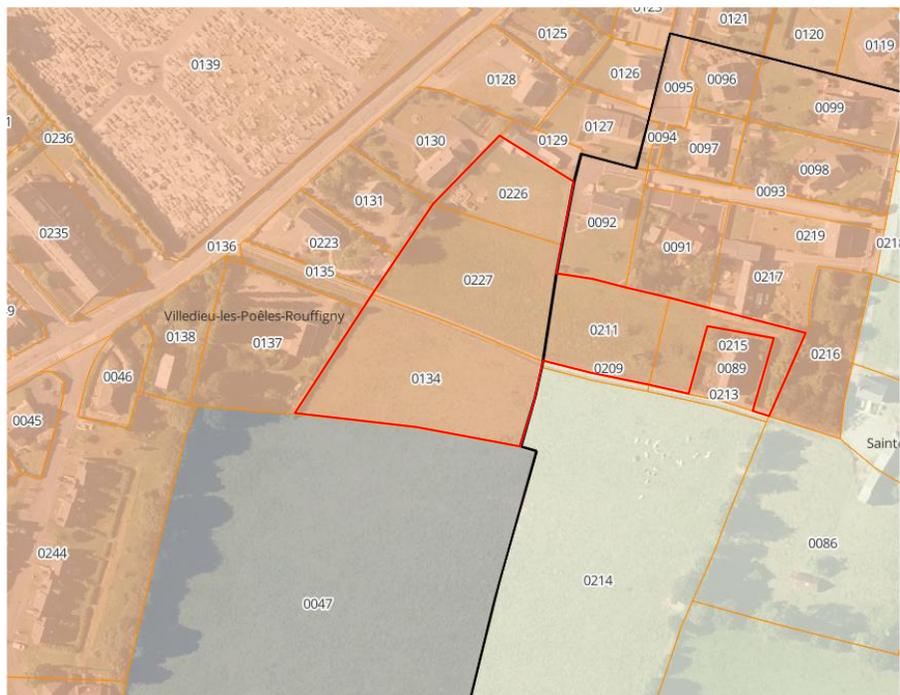
Réponse Villedieu Intercom

La parcelle est enclavée entre des maisons d'habitation et l'hippodrome, il s'agit ainsi d'une dent creuse au sein du centre-ville de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Villedieu Intercom propose donc de maintenir la parcelle en UB.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles AD134, 226, 227, AC211 et 215 : Ces parcelles devraient être intégrées à la zone 1AU au sud et à l'OAP



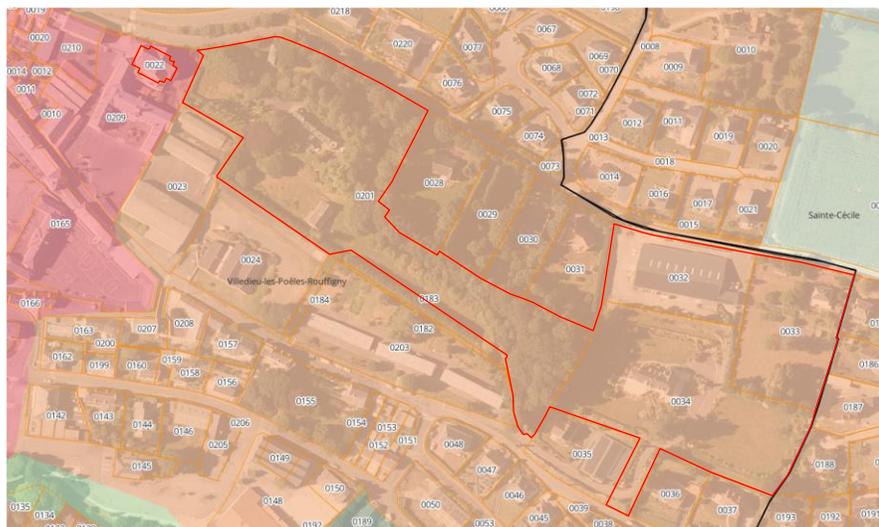
Réponse Villedieu Intercom

Un permis d'aménagé a été accordé sur la parcelle AD227 et les travaux ont débuté. Villedieu Intercom propose ainsi le maintien de la parcelle en UB. Les parcelle AD226, AC211 et AC215 sont des jardins de maisons qui, du fait des aménagements en cours en AD227 et des constructions déjà existantes, constituent des dents creuses. Villedieu Intercom propose ainsi le maintien de ces parcelles en UB. La parcelle AD134 est effectivement en continuité de la zone 1AU au sud. Au regard de cette situation et aucune construction n'existant sur cette parcelle, Villedieu Intercom propose de la reclasser en 1AU.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [U]

Observation DDTM

Parcelles AL201, 22, 32, 33, 34 : Tout le secteur entre la RD5554 et la rue des écoles devrait être traité différemment d'une zone UB classique.. Ce secteur doit être retravaillé.



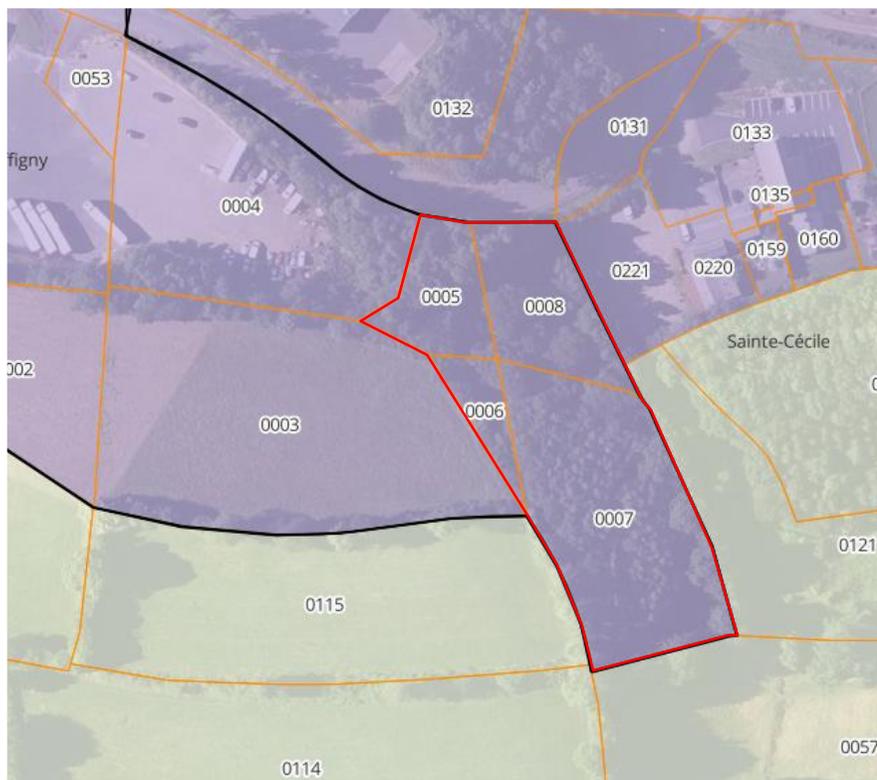
Réponse Villedieu Intercom

L'ensemble de parcelles mentionnées intègre le secteur SPR. Des règles spécifiques s'y appliquent par conséquent. Dans une logique de pédagogie et afin de faciliter l'appropriation du document, la Communauté de communes intégrera dans le règlement un rappel du SPR dans les zonages UB.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [UX]

Observation DDTM

Parcelles AV5, 6, 7 et 8 : Les parcelles sont boisées et une zone humide est présente.



Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom constate la nature boisée de ces parcelles et propose de corriger cette erreur matérielle en les reclassant en zone agricole.



VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [STECAL]

Observation MRAE

Aucune zone à urbaniser n'est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau. En revanche le Stecal (sous-secteur Nx appelé par erreur Nt dans l'évaluation environnementale), correspondant à l'emprise actuelle du camping de Villedieu-les-Poêles et de son projet d'extension, est situé en zone rouge du PPRI. L'évaluation environnementale (p. 149-150) met bien en évidence ce risque, en lien avec le changement climatique. Bien que le PPRI s'applique directement aux autorisations d'urbanisme, indépendamment des règles du PLUi, il est nécessaire que le PLUi s'assure dès à présent de la compatibilité des règles du sous-secteur Nx avec le PPRI.

L'autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité du sous-secteur Nx et de ses dispositions permettant l'extension du camping de Villedieu-les-Poêles avec les règles du PPRI en vigueur.

Observation DDTM

Concernant le camping de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny : Il est prévu au PLUi une extension du camping « Les Chevaliers de Malte » situé à Villedieu-les-PoêlesRouffigny sur une parcelle en zone inondable. Dans les PPR de la Manche, les extensions de camping sont interdites en zones inondables.

Réponse Villedieu Intercom

Suite à une évolution du projet et afin de limiter les risques sur le secteur de projet, Villedieu Intercom réajustera le périmètre du STECAL de la manière suivante : Réduction du linéaire rue Général Huard, au niveau du restaurant La Flambée des Cuivres, Réduction du linéaire rue Jules Ferry, au niveau du magasin Patchouli, Réduction du linéaire rue Jules Tetrel, au niveau de l'intersection avec la rue de la Pilière.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [Nt]

Observation DDTM

Page 185 et 186

Le STECAL Nt autorisant l'extension du camping est, incompatible avec le PPRi de la Sienne.

Réponse Villedieu Intercom

Suite à une évolution du projet et afin de limiter les risques sur le secteur de projet, Villedieu Intercom réajustera le périmètre du STECAL.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY- Zonage [Prescriptions graphiques]

Observation CCI Manche

L'application de linéaires commerciaux, au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme, ayant pour but de préserver les activités de commerce et services en rez de chaussée est une très bonne initiative pour le maintien de l'activité en centre-ville. Cependant, il convient d'être vigilant à l'étendu du périmètre choisi. Ce dernier peut avoir pour effet négatif de générer des cellules vacantes : en contraignant le local à conserver sa vocation commerciale, il peut être difficile de réimplanter une nouvelle activité, le local reste alors vacant.

Dans le bourg de Percy-en-Normandie, ce linéaire paraît bien calibré en fonction des commerces présents. Il permet de protéger le cœur de l'activité commerçante.

En revanche, le linéaire semble trop étendu dans le centre de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny. Il reflète une volonté de maintenir voire développer l'activité dans le centre-ville mais s'étend au-delà de la présence commerciale actuelle. Dans un souci de limitation de la vacance commerciale, nous préconisons les modifications suivantes :

- Retirer le linéaire de protection commercial le long de la rue du Général Huard, celle-ci ayant une vacance commerciale assez importante, il paraît ambitieux de viser la remise en activité de l'ensemble des cellules.
- Retirer les rues du Pont Chignon et son prolongement rue Jules Tetrel : bien que quelques activités soient présentes dans ces rues, interdire le changement de destination des commerces pourrait générer de la vacance commerciale ;
- De même, la rue Taillemache ou le haut de la rue Jules Ferry sont dépourvues de commerces, il ne paraît pas nécessaire de les intégrer au linéaire de protection.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom interrogera la commune de Villedieu Les Poêles Rouffigny sur l'opportunité de faire évoluer les prescriptions graphiques au regard de sa stratégie d'aménagement commerciale.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [Emplacement réservé]

Observation Département de La Manche

Pour répondre aux enjeux d'aménagement d'aires multimodales, le Département sollicite des emplacements réservés à son bénéfices :

Pour sécurisation du carrefour et aire multimodale :
Emplacement réservé sur la parcelle AN15 (Gueriant) sur une emprise d'environ 2300 m² (au SIG).



Réponse Villedieu Intercom

Dans son PADD, Villedieu Intercom considère la RD924, axe est-ouest reliant Sainte-Cécile / Villedieu-les-Poêles-Rouffigny / Fleury, comme un axe créateur d'emploi à développer et à structurer afin de faciliter les mobilités quotidiennes. L'aménagement d'une aire multimodale et la sécurisation de l'axe vont dans ce sens. Villedieu Intercom propose donc de répondre positivement à la demande du Département en inscrivant les emplacements réservés évoqués sur la parcelle AN15 au bénéfice du Département. Le territoire tient néanmoins à alerter que la parcelle présente néanmoins une topographie forte.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – Zonage [Prescriptions environnementales]

Observation Commune de Villedieu-les-Pôeles-Rouffigny

La cartographie proposée n'est pas un recensement intégral de toutes les haies bocagères conformément au document élaboré par la Commune Nouvelle au moment de la révision du PLU.

Réponse Villedieu Intercom

Villedieu Intercom constate que certaines haies classées en EBC au PLU de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny en vigueur n'ont pas été reportées sur le document graphique du projet de PLUi. Villedieu Intercom propose ainsi d'ajouter ces haies. Concernant le recensement intégral de l'ensemble des haies de la commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny, une annexe du PLU en vigueur présente effectivement ce recensement. Villedieu Intercom propose de reprendre cette annexe en Annexe du PLUi en 6.3.3. Atlas bocage de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny.



VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – OAP sectorielles

Observation Commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

Alors que les densités des O.A.P sont conformes aux souhaits de la commune nouvelle à savoir 15 logements/hectare, le tableau de la page 19 est en contradiction avec cet objectif en fixant à 18 logements/hectare la densité moyenne.

Réponse Villedieu Intercom

L'objectif de densité appliqué au pôle principal que représente la commune de Villedieu-les-Poêles est bien de 18 logements par hectare conformément à ce qui est indiqué en page 19 du 3.1. OAP sectorielles et en page 44 du 2. PADD.

Les densités de 15 logements par hectare présent dans le détail des OAP de la commune sont une coquille et constituent ainsi une erreur matérielle qui sera corrigée.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – OAP sectorielles [La Croix au Grand]

Observation Commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

La voie d'accès est prévue sur une propriété privée distincte de l'entité foncière.

Réponse Villedieu Intercom

Le seul accès envisageable pour l'urbanisation du secteur est de passer par la voie communale Village de la Croix puis par la parcelle AR18.

En effet, pour des questions de sécurité, il n'est pas possible de réaliser un accès sur la RD975, qui est une route départementale à grande circulation, juste au niveau d'un virage.

Villedieu Intercom propose de ne pas modifier l'OAP de La Croix au Grand.

VILLEDIEU-LES-POÊLES-ROUFFIGNY – OAP sectorielles [Sainte-Etienne]

Observation Commune de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny

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 Villedieu Intercom

Afin de répondre à la demande de la commune, Villedieu Intercom propose de supprimer l'accès sur la Résidence Romane et de ne maintenir que l'accès sur la voie communale de la Résidence des Monts Havard. Le schéma de desserte interne sera également modifié en conséquence.

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.



VILLEDIEU INTERCOM – Zonage [STECAL]

Observation MRAE

Aucune zone à urbaniser n'est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau. En revanche le Stecal (sous-secteur Nx appelé par erreur Nt dans l'évaluation environnementale), correspondant à l'emprise actuelle du camping de Villedieu-les-Poêles et de son projet d'extension, est situé en zone rouge du PPRI. L'évaluation environnementale (p. 149-150) met bien en évidence ce risque, en lien avec le changement climatique. Bien que le PPRI s'applique directement aux autorisations d'urbanisme, indépendamment des règles du PLUi, il est nécessaire que le PLUi s'assure dès à présent de la compatibilité des règles du sous-secteur Nx avec le PPRI.

L'autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité du sous-secteur Nx et de ses dispositions permettant l'extension du camping de Villedieu-les-Poêles avec les règles du PPRI en vigueur.

Observation DDTM

Concernant le camping de Villedieu-les-Poêles-Rouffigny : Il est prévu au PLUi une extension du camping « Les Chevaliers de Malte » situé à Villedieu-les-Poêles-Rouffigny sur une parcelle en zone inondable. Dans les PPR de la Manche, les extensions de camping sont interdites en zones inondables.

Réponse Villedieu Intercom

Suite à une évolution du projet et afin de limiter les risques sur le secteur de projet, Villedieu Intercom réajustera le périmètre du STECAL.